

零星旧改与小梁薄板房屋改造
分别提前七个月、两年半告捷静安旧改
创中心城区
新标杆

■俯瞰江宁路街道76街坊，搬迁车辆排队来为居民搬家

陈佳琳/文 周馨/图

近日，静安区旧区改造和旧住房成套改造工作捷报频传——随着海防路、新丰路、西康路项目与宝山路571、581、591、601、611号及东宝兴路490号旧住房改建项目同日生效，静安区零星旧改与小梁薄板房屋改造分别以提前七个月、两年半的“加速度”双线告捷。这也意味着作为“中心城区新标杆、上海发展新亮点”的静安区，在破解超大城市核心区域更新难题、提升居民居住品质的攻坚战中率先交出一张亮眼的民生答卷，树立了全市旧改工作的领先标杆。



■搬家车在欢送队伍中驶离蕃瓜弄



■海防路、新丰路、西康路项目搬家，居民和邻里挥手告别

旧改亮点

■静安区“十四五”期间涉及47幅零星旧改地块。小梁薄板房屋体量更居全市之首

■在破解小梁薄板改造难题中，静安区首创“三听三问”工作法，通过广泛听取多方意见、精准回应居民需求，推动改造工作既“改得动”更“改得好”

■2023年，静安区创新突破零星旧改传统模式，将零散地块纳入整体街坊征收。这种“扩大征收”策略，既缓解了零星地块开发效益低的困局，又同步优化了周边路网与公建配套，实现了环境整体提升，全年完成超2000户征收

制度创新 | 跑出旧改“加速度”

静安区“十四五”期间涉及47幅零星旧改地块。小梁薄板房屋体量更居全市之首。如何“自我加压”，跑出“全市领先”的速度？纵观整个旧改工作的历程，制度创新的脉络贯穿始终。

小梁薄板房屋截面小、楼盖板薄，施工简单，因此在上世纪一段时期内广泛应用。然而，随着时代更迭，钢筋锈蚀、墙面开裂等“短板”逐渐暴露，不仅安全隐患严重，居民生活更是苦不堪言。

聚焦人民群众的急难愁盼，静安区于2022年正式按下小梁薄板改造的启动键。一场关乎民生福祉的攻坚战迅速铺开：2023年，蕃瓜弄项目实现签约搬迁；2024年10月，普善小区成功签约；2025年2月，风貌区内的愚园路627弄30、31号完成签约；2025年3月，常德路695号项目圆满收官；2025年5月，宝山路项目签约生效……一个个清晰的时间点，勾勒出“五年任务、提前完成”的奋进轨迹。

“‘三驾马车’协同机制是小梁薄板改造项目的核心引擎。”静安区房管局副局长王燕锋表示，针对改造工作牵涉部门多、流程复杂的痛点，静安区创新构建了“区级职能部门+属地街道+产权单位”三位一体的协同推进机制，确保各司其职、高效联动。

比如，常德路795号项目采取加层及内部分隔改造方式，初期居民对“户型面积增量有限”“缺乏独立阳台”等问题反响强烈。“三驾马车”协同机制迅速响应：街道深入一线，精准收集诉求，同步做好政策宣导与情绪疏导；区房管局牵头，会同规划部门在政策框架内寻求最优解，协调设计单位通过压缩走廊、优化楼梯间布局等精细化调整方案；产权单位北方集团则全力对接审批流程提速，并配合优化建筑布局。三方协同攻坚，最终实现了100%的签约率。

“相比新建项目，成套改造审批环节更复杂。我们推动各部门‘跨前一步’，通过提前介入、联合会商，为项目‘量身定制’解决方案，大幅压缩周期，让居民早受益。”王燕锋介绍，以蕃瓜弄小区改造为例，常规拆除重建项目从立项到取得施工许可证，涉及发改、规资、住建等多部门审批，周期约需18个月。而蕃瓜弄项目依托“提前介入”机制，将审批时间压缩至约8个月，创造了“当年签约、当年开工”的“静安速度”。

作为上海最早启动零星旧改的城区之一，静安区在2020年率先完成成片旧改后，又系统梳理出全区47幅零星地块。今年，全区5000余证旧里房屋、17万平方米旧里建筑成功实现“清零”，居民彻底告别“夏天闷热、黄梅天漏水、无独立卫浴”的窘境。

“零星旧改属于‘拔点式’改造，地块虽小，但权属复杂、矛盾集中，可谓‘麻雀虽小，五脏俱全’，征收难度极大。”静安区建管委副主任凌斌坦言。为此，静安区集全区之智、举全区之力，以钉钉子精神攻坚克难。

一方面，区委、区政府主要领导既挂帅

又出征，实地走访、逐户分析。遇到复杂问题，多部门、多单位分工不分家、合作又合拍，联合攻克一块又一块基地；另一方面，以“五清工作法”夯实征收基础，做到被征收户基本情况清、社会关系清、安置情况清、经办人员工作清、街道居委会工作清。项目启动前，工作组科学排摸预判，按签约可能性、困难类型精准分类住户，制定差异化沟通策略和解决方案，实现精准施策、靶向促签。截至去年底，全区已启动的41幅零星地块中，38幅实现了100%签约率。

群众工作 | 把“人心”做成标尺

旧改是民生工程，也是民心工程。以人为本，才能居享其适。静安区始终以“人民满意”为标尺，把改善民生福祉、回应群众期盼融入旧改工作的血脉，将这份“人民至上”的执着，化为千家万户触手可及的幸福。

在破解小梁薄板改造难题中，静安区首创“三听三问”工作法，通过广泛听取多方意见，精准回应居民需求，推动改造工作既“改得动”更“改得好”：一听居民意愿，问需于民。依托街道干部、党员志愿者常态化入户，全面掌握改造诉求与生活痛点；二听专业论证，问计于智。引入规划、建筑领域专家，对方案可行性、安全性及区域协调性科学评估；三听一线反馈，问效于实。整合街道、物业等基层力量意见，精准捕捉社区配套短板与长效管理需求。

以普善小区旧住房改建项目为例，针对居民呼声强烈的诉求，区房管局、天目西路街道、北方集团和设计单位召开了30余场设计研讨会，以“一户一表”需求清单凝聚民意，从房屋开间、层高、朝向等宏观布局，到淋浴房尺寸、家电摆放等微观细节，都从居民生活的角度开展合理性研究分析。最终，设计出的方案不仅在公房居室面积、产权房建筑面积上都有一定增量，还配有独用厨卫与阳台，并确保每户居民都有一间朝南的房间。

今年，静安区最后攻坚的6幅零星地块，堪称“硬骨头中的硬骨头”。凌斌举例说，毛家弄零星旧改项目是2021年曾搁浅的“重启项目”，涉及31户居民。房屋楼体开裂、建筑老化和地面沉降情况严重，堪称“危房”；历史遗留问题尤为复杂，存在大面积未登记确权的搭建；产权关系更是盘根错节，25证私房中18证涉及共有产权，内部利益分配矛盾深重，是公认的“难中之难”。

面对困局，工作组统筹协调，建立“日研判、周调度、月总结”机制，经办人员对每家每户的情况“滚瓜烂熟”，以“解剖麻雀”般的极致精细，推行“一户一档一策”——通过逐户建档厘清诉求脉络，量身定制解决方案，最终推动该项目实现100%签约清零。

一次次将“不可能”变为“可能”，离不开静安区扎实的群众工作基础与创新路径。海防路、新丰路、西康路项目构建“双线联动”机制，一方面选派22名业务精、能力强、善于做群众工作的干部充实到一线，编入11个小组，和征收所经办人员形成“1+2”包块推进模式；另一方面通过居委会干部、楼

组长深入宣传，引入市人大代表工作室参与研讨疑难杂症，协同破解政策堵点。“工作组以‘深夜恳谈’‘上门恳谈’的韧劲，叩开一个个居民的心门，让一些最初的‘挑头反对者’也转变为‘签约带头人’。”凌斌说。

分类施策 | 空间重构的智慧

面对形态各异、约束交织的居住困境，静安区以“量体裁衣”的智慧重构城市空间，通过一次次创新探索明晰破题思路，在毫厘必较的规划设计与细密扎实的落地推进中，用钢筋水泥撑起万家灯火。

“在小梁薄板改造项目中，静安区结合房屋状况、居民需求和周边环境等因素，针对不同房屋条件制定差异化解决方案。”王燕锋介绍，对空间相对独立、具备整街坊规划条件的区域，实施拆除重建，从根本上解决厨卫合用、安全隐患、缺乏配套设施等问题；对无法拆除重建的房屋，通过原址改建优化空间布局，解决厨卫合用、房屋结构差、管线老化等问题；对受周边条件限制的地块，采取异地安置措施，虽然异地房源位置相对较远，但安置的房源面积较大，可以解决几代人同住一间房的困扰。

比如，蕃瓜弄小区、普善小区及中兴路1377弄5—14号项目均采用拆除重建的方式进行改造，通过控详调整，与周边零星用地联动进行“组合式改造”，做足建筑增量、做齐公共服务、做全配套设施，打造了高品质的“完整社区”，既让居民告别了蜗居，也留住了邻里乡情。

风貌区里里弄房屋的改造尤为考验精细度，必须满足街区风貌保护要求，改造不能“长高长胖”，难度极大，需要“螺蛳壳里做道场”。愚园路627弄30、31号旧住房改建项目就面临着风貌保护、轨交安全与改善居住的多重约束。为此，区房管局联合相关部门、单位牵头召开十余场设计研讨会，最终在建筑轮廓和高度不变的前提下，创新设计出每户拥有独用厨卫阳台、房间全朝南的方案，并灵活采用回搬与异地安置结合，实现启动当日100%签约。“愚园路627弄项目创新平衡了居住改善、历史保护与现代需求的关系，为全市类似项目提供了可借鉴的样本。”王燕锋说。

零星旧改同样突破传统边界。凌斌表示，零星旧改通常为“人走房留”，居民选择货币补偿或异地安置。2023年，静安区创新突破零星旧改传统模式，将江宁路街道76街坊零星旧改项目、芷江西路街道的238街坊零星旧改征收地块、青云路宝昌路旧改项目等零散地块纳入整体街坊征收。这种“扩大征收”策略，既缓解了零星地块开发效益低的困局，又同步优化了周边路网与公建配套，实现了环境整体提升，全年完成超2000户征收。

真正的城市更新不仅是建筑焕新，更是人民获得感、幸福感、安全感的全面提升。零星旧改与小梁薄板房屋改造双线告捷，彰显了静安区以精细针脚织补城市褶皱，用一砖一瓦的更新丈量超大城市治理的温度与精度，为民生工程写下最温暖的注脚。