



创新路径 打通城市更新“新图景”

《新民周刊》记者从杨浦区房管局了解到，“两旧一村”工作开展以来，除了228街坊交出的满意答卷，杨浦区坚持发扬“敢为人先”的杨浦精气神，站在系统思维的角度，先行先试探索出了一条符合区情实际的可持续城市更新路径。

作为老工业城区，彼时，杨浦有着13.4万平方米上世纪50至70年代建设的成套职工住宅和小梁薄板房屋，亟待改造，群众改善居住条件的愿望极其迫切。

吴传婷表示，杨浦区房管局以民生安全保障为抓手，以佳木斯路163弄东郗小区为开创性项目起点，为成套改造贡献了杨浦首创经验，接着首创“成套改造+拆除重建”“原址回搬+异地置换+货币补偿”等多元化安置方案，拿下了《上海市城市更新条例》生效后的多个城市更新项目的第一。

凤南一村就是很好的例子。去年11月底，随着最后一户居民搬离小区，这个《上海市城市更新条例》生效后全市最大规模的拆除重建项目，用时150天、提前95天实现第一轮意愿征询同意率100%、第二轮征询签约率100%、第三轮自主搬迁率100%，创下全市最快速度实现3个100%的新纪录。

控江路街道办事处副主任杨军说，凤南一村房屋普遍建于上世纪50年代，1813户居民曾居住在空间狭小、厨卫合用、



凤南一村更新后住宅外立面效果图。

汛期内涝、管线老化的35栋房屋内。重建完成后，他们将搬进崭新的现代化小区，包含8幢超20层的全新高层住宅和1个地下车库。

凤南原有128种房型，使用权居住面积最小5.9平方米，产权建筑面积最大92.56平方米。工作组将凤南一村原有的128种房型归并梳理，做细“一户一方案”，方案前后进行了6次颠覆性修改和重新设计，历经20余稿、近百场各级别专题研讨会，最终确定了20种安置房型。“对于重建的房屋，我们设计方案时有增量，起初，有的居民不看政策，不看方案，一味希望利益最大化，我们也很耐心地做工作，最多的一户谈了几百次。”

在吴传婷看来，凤南一村的改建方案体现了系统思维与科学谋划。由于杨浦区剩余未改造项目存在独立地块单一楼栋限制要素多、规划限制难突破等难点堵点，杨浦区房管局创新“跨类别协同、跨主体联动、跨周期平衡”改造新机制，将已确定落地项目的增量房屋与剩余待改造项目安置缺口的房型提前匹配。

换句话说，凤南一村的增量房屋为杨浦加快启动后续项目做好了置换房源储备，实现跨周期安置平衡。作为杨浦旧住房更新改造样板，目前已经形成“点上突破、面上引领”的示范

2023年10月22日，东郗小区拆除重建项目签约率达到100%，图为居民集中搬场现场。

