



始建于1966年的控江路501号-515号（单号）的内江大板房是上海旧住房改造有史以来难度最大的项目之一，也是需求最迫切的项目。因为房屋建造年代久远，设备老化，甚至出现墙皮脱落、结构暴露、楼梯移位等问题，埋下不少安全隐患。再加上厨卫合用，如厕难、烧饭难等困境凸显。

杨浦区先行先试探索了首个“原址改建+协议置换”安置方案。项目改造后，提供160户朝南房源，给到采取回搬安置方式的居民；还有80户朝北户居民采取异地房屋置换或货币安置方式。“有能力贴差价置换改善型住房的居民，我们积极盘活全区房源，汇总区内外征收安置剩余房源与历年成套改造增量房源共170套，其中设置了89套‘不贴差价’房源，比例过半。”邱婕文向《新民周刊》介绍。

在改造过程中，内江大板房原先的突出痛点矛盾凸显。群众呼声强烈的诉求是，改造后的房屋要实现厨卫套内一门关、要增设阳台解决晾晒问题。还有居民表示，小区住户有91%的老年人和19.6%的残疾人，上下楼面临难题。因此，工作组积极探索创新规划，实现成套独用同时增设阳台、加装电梯。

但方案公示首日，居民们就“吵”了起来。原因是回搬的160户有超半数人家的阳台，面积只有其他人家的一半。居民们不明白，厨卫增量面积上既然可以做到“一碗水端平”，为何在“加阳台”这件事上要区别对待？原来，“内江大板房”项目是踩着道路红线改造，没有扩建余地。但考虑到居民们的实际需求，设计团队参照相关规定，“擦”着红线加出了阳台。

之所以给其中部分一室户型做了全阳台，是为了“还面积”，因为一室户比其他房型在室内空间里少了一块。听取这一情理兼具的解释后，群众表示理解。2024年，曾两度启动未果的内江大板房项目实现签约首日即100%生效，为其他高密度项目提供了思路。

当然，房屋改造工作不只是谈签约、谈搬迁，更是真正关心居民的柴米油盐、冷暖安危。当干部与群众之间架起了心的桥梁，很多难题就迎刃而解了。邱婕文说，在凤南一村项目推进时，也遇到过难点、堵点。当时凤南一村5300多名居民中，

有六七百人是低保户、残疾人、支边支内人员、高龄老人，还有约10名需要入学的儿童。

不少居民担心，一旦原有住房拆除重建，在这几年过渡期中，依附于凤南一村房屋地址存在的户口及其最低生活保障、残疾人“两项补贴”、“爱心奶”等各类福利政策乃至儿童入学入托都可能受到影响。

基于此，杨浦区房管局旧住房成套改造办公室牵头区公安分局人口办、控江路街道等，创新制定了“户口白名单”的“涉改房屋地址名册”，即只要通过杨浦区公安分局人口办、房管、属地街道、派出所、实施主体5方联合盖章确认，这些因拆除重建而暂时灭失房屋地址的涉改居民办理户籍事项不受影响。

凤南居委干部陈若颖举例说，凤南一村有89名老人享有“爱心奶”，在他们搬离房屋后，“爱心奶”可以转入新址。如新址在本街道内只需一天即可迁移生效，杨浦区内跨街道仅需三个工作日，即使跨区暂住，最多七天也可在新址收到牛奶，确保爱心不断档。再比如，有一名适龄儿童今年9月入学，有了“户口白名单”，孩子无论现住址在哪里，都可以正常入读凤南一村对口的杨浦区教师进修学院实验小学。

最小单元打造“15分钟社区生活圈”

随着街区的蝶变更新，社区里的活动越来越丰富了，是不少杨浦人的真实感受。

作为人民城市理念首提地，杨浦区深入践行人民城市理念，联动多方资源，探索形成“聚资源、聚智慧、聚民意”的治理新路径，高品质推进“15分钟社区生活圈”建设，“生活秀带”不断上新，让这个城市的“最小单元”承载居民生活的无限可能。

以凤南一村项目为例，拆除重建方案里力求把城市更新与完善公共服务结合起来，街坊内拟建标准化小学，并设计社区食堂、图书馆、健身中心、养育托管点、卫生服务站等总面积达6400平方米的社区嵌入式服务设施，从多个维度改善人居环境。

当然，房屋改造工作不只是谈签约、谈搬迁，更是真正关心居民的柴米油盐、冷暖安危。当干部与群众之间架起了心的桥梁，很多难题就迎刃而解了。