

村街道旧改团队发现，之前的改造模式不能完全解决住宅的问题。于是，“拆落地”的方案首次被提了出来。2008年2月，彭三小区二期涉及144户居民的6幢住宅启动拆除重建。虽然范围很小，但以彭浦新村街道为起点，十几年之后，老旧小区拆除重建逐渐在全上海推开。

2021年9月1日，就在彭一小区启动搬迁当天，《上海市城市更新条例》正式施行，其中有多条条文指导了拆除重建相关工作。可以说，《条例》里很多内容都是建立在此前彭浦新村街道摸索出的经验基础上。

2022年，上海市委办公厅印发《关于加快推进旧区改造、旧住房成套改造和“城中村”改造工作的实施意见》（以下简称《意见》），明确在2032年底前全面完成成套职工住宅改造。拆除重建就是实施改造的方式之一。

而今上海许多推进老旧小区拆除重建的街道或许都收到过由彭浦新村街道编写的“小蓝书”和“小红书”。

“小蓝书”里列出了拆除重建的工作流程，还有旧住房成套改造100问；“小红书”则聚焦彭一小区的旧改工作。

这两本书源自基层的勇气，最终沉淀为宝贵的制度经验。

譬如选房环节，任伟将其比喻为“高压锅盖”，“处理不好，就像锅盖一掀，矛盾都爆开”。彭浦新村在实践中创新出一套居民认可度高、争议较小的“梯级分组摸号选房法”：依据原居住楼层将居民科学分组——第一组“金三银四”（原三、四层住户）、第二组（原二、五层住户）、第三组（原一层住户），并按此顺序依次选房。

选房办法还平衡了租赁房居民与产权房居民的利益。摇号只在租赁房居民中进行。产权房因面积、原楼层分

布差异较大，所以产权房采用“一房一方案”原则。

此外，街道还提炼出了党员带头、邻里劝说、关键人物突破、见缝插针、排除干扰、帮助关心、朋友关系、单位联系等“群众工作八法”，进一步将细腻、灵活的基层工作方法系统化、工具化。

人的工作解决了，改造设计方案亦是“难上加难”。2110户的小区，最初的原始房型竟有282种，最大的面积115平方米，最小的面积7平方米。

上海市房屋建筑设计院有限公司副总建筑师、综合所常务副所长陈健洲告诉《新民周刊》，2005年，他第一次来到彭浦新村，映入眼帘的就是陈旧的外观、居住环境差、邻里矛盾多，散布在小区各处简陋和闲置的公服设施活动场地。

“彭五、彭三和彭一都是我们来做的。彭一应该是最难的，除了第一次接手这么多房型的设计，我们还要考虑社区配套设施的提升。”陈健洲表示，彭一小区的规划设计是“彭浦模式”更新改造的集大成者——1.0模式“户数作平、成本做平”，到2.0时代的“经济、社会效益并举”，到3.0时代的“小区更新、社区提升”理念，规划层面从点延展至面、本体到整体的系统性动态转变，是对住宅类城市更新理念的不断深化及完善。

为了让改造成为可能，静安区与设计单位不断地将房型进行归并，前后花了1年时间，改了近20次方案，最终归并出94种房型。让陈健洲印象最深的是中间有一次设计方案被全部推倒重来，“因为街道不断听取居民的要求后提出售后居民尽量不降低安置楼层的新要求，设计难度一下子提高了不止一倍”。

2021年9月1日，《上海市城市更新条例》正式施行，其中有多条条文指导了拆除重建相关工作。可以说，《条例》里很多内容都是建立在此前彭浦新村街道摸索出的经验基础上。