



沪最后“二万户”全部搬迁

杨浦区228街坊成功创下三个100%，一步三折返的旧改征收尘埃落定

“二万户”怎样的一种老房子？

“二万户”，它不是一个数量词，而是一种住房的类型。但这个名词，几乎已经从上海人的词典里消失了。

“二万户”是上海最早的工人新村，这是一种上下两层的住房，上世纪50年代初共建造了2000幢，可供2万户家庭居住。“二万户”因此得名。据说，“二万户”的原型是苏联集体农庄的住房，下面一层养马、养牛，楼上住人，边上还有一圈马槽，供马喝水，每栋住一户。因其建造简便，而当时上海又急需大量工人住房，因此就被“引进”了。“二万户”上下各5间，底楼左右两边都有一厨房、一卫生间，为五户人家共用。1953年建成的“二万户”，分布在上海的普陀、杨浦、徐汇、长宁等区，如曹杨新村、天山一村、日晖一村、长白新村、凤城新村等。

当年的“二万户”虽不奢华，但明亮整齐，绿树环绕，且水、电、煤、卫俱全，从滚地龙、破草棚搬入青砖粉墙的楼房，入住者体会到一种前所未有的幸福感。

“二万户”的房型分两种：大间20平方米、小间15平方米。随着人口不断增加，阁楼、双层床都很常见。为解决居住困难，上世纪70年代房管部门统一将每间房向外“放”出9平方米，变成大间29平方米，小间24平方米。

岁月荏苒，“村子”里的人口越来越多，房子也一点一点变得老旧、逼仄，环境也变得脏乱，到处是私自搭出的阁楼、违建，绿化地里满是垃圾，还跑着鸡鸭。“二万户”有了“都市村庄”的味道。从1985年起，曹杨新村的“二万户”住宅逐步被拆除改造。2002年，杨浦区的“二万户”也迎来了最大规模的拆除，取而代之的是一个商品房小区。

尚未改造的成片“二万户”，上海只有杨浦区长白一村这12排房子了。



▲征收前的228街坊。

三个100%“整体协商征收”的创举

228街坊的这次旧改征收，来之不易。

旧改，对这里的居民来说并不是第一次。早在2002年，这里就动迁过，但后来因为开发商资金不足等原因，只动了不到一半，就停了下来。2010年，地块因出现危房再次启动搬迁改造，又有80户住户搬离。最后还剩下238户（产证、租赁凭证），居民1300人。

228街坊成了拆迁停滞基地，1000多名居民依然在破旧的“二万户”里艰难度日。一间房隔成两间，挤着两代人，甚至三代人；5户共用厨卫，没有洗浴条件；楼上人家做饭吃饭要上下下跑几趟；两幢房子之间拉根绳子晾衣服……他们的居住条件甚至不如棚户区的私房。居民们一次次到区政府、街道上访，要求实施旧改征收。但是，杨浦区两级以下日里尚有5万户，像这个只有200多户、360户的地块，面积小、地段又偏远，没有被列入区里重点旧改的范围，属于“被遗忘的角落”。

去年，面对群众搬迁的强烈愿望，在街道的建议下，杨浦区委、区政府作出了一个不寻常的决定：将228街坊作为房屋城市更新的试点，采用集体协商征收的方式进行探索，要达到三个100%，旧改征收才生效。这三个100%是：在约定时间内意愿征询率100%、协商签约率100%、搬迁交房率100%。

238户、360户，要在几个月内达到三个100%，谈何容易？这是上海旧区改造中从未有过的。目前上海旧改征收的生效比例，是一次征询90%、二次征询85%。三个100%，能达到吗？很多人心里都在犯嘀咕。



▲签约公示墙边，228街坊居民代表翻牌，标志着238户居民全部签约，协商签约率成功达到100%，这是第二个100%。

从“政府征收”变成“我要征收”

区第一征收事务所进驻，政策方案公布、居住困难户人数认定、房屋评估……一切有条不紊地展开。“评估均价37960元，我们家砖头能拿多少补偿？”“本区安置房能买多大？”“郊区房源均价多少？”街道干部和征收工作人员帮助居民们，把一笔笔账算得清清楚楚。

经过一个多月的准备工作，3月21日，《杨浦区228街坊整体协商征收告示》张贴到了长白一村196号甲门口。其中最后几句话很有人情味：“请居民们珍惜这来之不易的机会，齐心协力，心往一处想，劲往一处使，确保征收工作圆满成功，早日实现居民的愿望。”

228基地有“三多”：违法搭建多；强占房多，由于一部分居民多年前已搬走，一些空房子被邻居或外来人员私自占用；租住的外来人员多。从3月1日起，街道拆除了265间违建，只花了三天半时间；之后，清理了125间强占房；不属于征收对象的外来人口也清退完毕。

4月21日，一次征询正式启动，仅仅过了一个星期，意愿征询率就达到了100%。5月5日，协商预签约开始，居民们排着队去旧改指挥部签约。193号2室的盛黎明夫妇在这里住了60多年，第一批来签约，“政策这么好，为什么不签？我们看好了对面安图路的安置房，60多平方米，等于原拆原还！”

截至6月1日正式签约开始，只有4户居民还未签约。6月15日，最后一户居民签约，指挥部的签约计数牌翻到了100%！多年苦苦期盼，今日一朝梦圆，居民们敲锣打鼓，表达喜悦的心情。

6月22日，第一批居民集体搬家，截至7月5日，所有360户居民都搬离，搬迁交房率也达到了100%。



▲6月16日，居民自发送锦旗，表感谢。

一场“散伙饭”后，老邻居们“各奔前程”

6月21日，长白228街坊居民们自发组织了场“散伙饭”，那真是大城市里见不到的热闹家宴。傍晚时分，居民们搬出自家的圆台面或八仙桌，在中心空地排开露天酒席，台面上摆满家常菜，凉拌黄瓜、白糖番茄、油炸花生，还有啤酒和饮料，20米长桌子座无虚席。大家在高低低的座椅上举起杯子，互道恭喜。

第二天，搬场开始，老邻居们“各奔前程”。 宗禾 种楠 朱良城文/摄



▲沪上最后的“二万户”全部搬迁。



▲热闹的“散伙饭”。



▲与老邻居告别。



▲居民们自发组织了场“散伙饭”。