走向我们的小康生活

“妈妈,我带你去住新房子”——杨浦最大毛地地块居民实现旧改梦

再见老辰光,你好新生活

“民亦劳止,汔可小康”,早在西周时期,“小康”一词就出现在了《诗经》里,“小康”即生活比较安定的意思,承载着人们对美好幸福生活的期许与向往。到2020年全面建成小康社会,实现第一个百年奋斗目标,是我们党向人民、向历史作出的庄严承诺。

作为上海加快旧区改造和城市有机更新的重大创新举措,上海市城市更新中心近日成立。该中心作为全市统一的旧区改造功能性平台,具体推进旧区改造、旧住房改造、城中村改造及其他城市更新项目的实施,现阶段重点参与推进杨浦等区成片二级以下旧里的旧改攻坚。旧改是杨浦最大的民生,“旧改创新高”是今年区委“六句话”重点工作之一。杨浦将旧改作为应尽之责、分内之事,能早则早、能快则快,探索建立市区联合土地储备新机制,加快制定旧改推进“一揽子”方案,确保全年完成征收10000户以上,一鼓作气啃下这块“硬骨头”。

■记者 杨晓梅 文/摄

“妈妈,我带你去住新房子”,近日,家住杨树浦路2623弄7号的陈翠凤,和89岁的老母亲高高兴兴地搬离已经住了59年的老房子,几十载期盼终于梦圆。

定海129、130街坊东至贵阳路,西至隆昌路,南至杨树浦路,北至海州路,涉及居民2658户,约3600户,建筑面积81027平方米。历时十余年,这块杨浦最大的毛地地块“二次征询”正式签约首日,共有2622户居民签约,签约率达到98.65%。正式签约第一天即高比例生效,这也意味着通过“一地一策”,杨浦区毛地地块征收取得实质性成果。

昏黄的老辰光

一眼就能看到底的狭小空间

陈翠凤的家就在临近杨树浦路的福昌里,推开门,只见一间房被一个悬空的小半层分隔成了两个空间,底层13平米加小半层的6.8平米,近20平方米的狭小空间让人一眼就能看到底,而这里,就住着陈翠凤夫妇,她的老母亲、女儿一家三代共4口人。“老人睡在下面,我们一家三口睡在上面,中间拉上一道布帘,可这样空间还是不够,只能是两个人横着睡、一个人竖着睡,像“丁”字一样。而且这个小半层距离屋顶只有1.2米,人都站不起身,每次休息还要通过木楼梯爬上爬下。”

陈翠凤家兄弟姐妹4人都是在这个老房子出生的,最多的时候这里住了7个人,随着岁月流逝,老房子的问题日益凸显,“地方小不说,下雨天尤其是黄梅天,屋子发霉得厉害,没有厨卫设施,我们只能在屋外搭个小棚子做厨房,下雨天外面下大雨,厨房里下小雨。3年前,我们又想办法搭了一个厕所、淋浴间,此前,我们只能上厕所用痰盂罐,洗澡就是夏天拿个桶在家冲凉,天冷去公共浴室。”

“天晴害怕,下雨天也害怕”

不止陈翠凤一家,私搭乱建可以说是所有旧里的“通病”,“家里小孩都长大了,需要的空间也更多了,没有别的办法,大家都往外搭,慢慢地建筑物越来越多,弄堂道路被侵占,变得越来越窄,有的路原来可以开进汽车,现在只剩下最多供两辆自行车通行的空间。”

与此同时,老房也存在着诸多安全隐患,沈家滩居民区党总支书记宗珏莹表示,作为居委会干部,他们天晴害怕,下雨天也害怕。“下雨天,特别是这种黄梅天,怕居民家里漏雨,下暴雨时怕老房子坍塌;气候干燥的时候就怕火灾,因为这里老年人、租户、外来人员比较多,私拉电线、电瓶车飞线充电等情况较为严重,这些都是非常大的火灾隐患,而这种旧里又是连成一片的砖木结构的房子,万一发生火灾,一烧就是一大片,后果不堪设想。”

其实,问题重重的定海129、130街坊在15年前迎来过一次动迁机会。2004年该地块协议出让给上海合生房地产开发有限公司,曾先期启动了部分居民的动拆迁工作,后因实施单位改制、开发企业资金房源不足等种种原因于2005年开始停滞,原有拆迁许可证废止至今。

房屋老化严重,加上旧改历史沿革漫长,居民要求改善居住环境的愿望十分迫切。宗珏莹坦言,“年轻的、条件好的,基本上都想办法搬出去了,留在这里的,大部分都是年纪比较大、生活比较困难的居民,他们盼动迁盼了几十年了。”

旧改的“速度与温情”

充分保障居民的知情权、参与权、监督权

2017年6月起,原开发单位合生公司对参与杨浦的旧改工作表示出积极的态度,并提出重启该项目的意向,为激活该地块带来了转机。区旧改办通过各种形式和方法,与合生公司多次进行研究讨论,就重启该项目涉及的政策、房源、资金成本等要素加强交流与沟通。经过历时3年的投资评估、反复论证等工作,合生公司在办妥了相关前期手续并成功融资征收和开发资金后,该地块终于具备了重启该项目的条件。

今年3月20日,本区举行了121、129、130街坊旧区改造项目三方合作协议签约仪式。此后,虽正值疫情期间,区旧改办、定海路街道、区第二征收事务所及合生公司加强研判、形成合力、倒排节点,开始了紧锣密鼓的准备工作。4月15日至4月22日,地块开展了旧城区改建意愿征询工作,同意率高达99.32%。

作为今年杨浦首个启动签约的征收基地,129、130街坊居民对调整后的征收补偿方案格外关注,为充分保障被征收居民的知情权、参与权、监督权,4月26日在该地块征收范围内公布了房屋征收补偿方案并征求意见,组织召开房屋征收项目补偿方案(征求意见稿)听证会、论证会,广泛征求包括被征收居民代表在内的各方人士对征收补偿征询方案的意见和建议,接受群众监督,听取社会各方面的修改意见,进一步完善征收补偿方案。

5月30日至31日,基地组织了为期2天共计30场2000余人次的政策宣讲活动,为落实防疫复工工作要求,最大程度降低室内人员的密集程度,宣讲活动分别在三个会场同时召开,居民需扫码入内。同时,为更好地达到宣讲效果,宣讲内容以海报形式上墙公示,既确保居民们能够在宣讲会结束后进一步了解宣讲信息,也体现了公平、公开、公正的原则。通过座谈会、多层次政策宣讲等形式,深入开展宣传、咨询、答疑,进一步提升房屋征收补偿方案的知晓率,为顺利签约打下基础。

人本服务,润物细无声

区第二房屋征收服务事务所以业务骨干和劳模为引领,在基地建立了“大组长”制度,启用年轻业务骨干设立了八个大组长将基地任务分片、划块。以创新为动力,坚持“以人为本,服务居民”,实施签约预约机制、业务骨干信访接待轮班机制、协商平台前置工作机制、征收资料大礼包、政策法规上墙公开、沪语漫画宣传等工作机制,不断提升服务质量。

面对基地私房多、共有产多、历史遗留问题多、家庭矛盾多、违建多等各种“疑难杂症”,各方提前介入,为共有产搭建平台,有针对性地为居民出谋划策,助力基地签约。“这个地块的私房占比超过了90%,每家每户基本上都是祖祖辈辈住在这里,只有少部分在祖辈去世的时候,有意识去析产,把产权明晰化,其余绝大部分都涉及到共有产的分配问题,大家庭各有各的想法,有的想拿货币、有的想拿房子,就要通过我们一场一场搭建平台来让他们统一思想。”区第二房屋征收服务事务所党支部书记梁凌介绍。

基地还充分发挥党建引领作用,定海路街道和居民区党组织策划开展了“弄堂烟火情”系列活动,组织专人为居民和老房子、老邻居合影留念,用口述史的方式收集发生在弄堂的老故事,收集老照片、老物件,举行居民座谈分享会,留下充满温情的美好回忆,记录下地块内的发展变迁。这些活动起到了“润物细无声”的温暖人心、凝聚人心的作用,居民普遍感叹:“这样的旧改有温度。”

崭新耀眼的未来

一座大型城市综合体正在“酝酿”中

旧区改造将不仅为居住在老旧房屋内的居民生活质量带来改善,更将为杨浦的转型发展带来机遇。

129、130街坊位于杨浦滨江,与上海国际时尚中心和电厂地块相望,地理位置优越,发展前景广阔,改造后这里将延续杨浦滨江的百年工业文脉,成为一处百万平方米建设规模的城市综合体,其中包含集商业地标、总部经济、文化休闲、滨江公共空间于一体的历史风貌街区,跨国公司总部办公区域,滨江公共空间和居住区,还将引入全球百强企业总部、世界顶级商业品牌等落地。