

喜迎二十大 奋进新征程

“非凡十年·奋进杨浦”——破局

十年,助力7.58万户居民圆“安居梦”



■记者 周琳 雷雨琪

9月,在挖掘机隆隆的轰鸣声中,大桥街道最后一块成片二级旧里103、104旧改基地的老房成为“过去”。曾“蜗居”此地的416户居民,已经如愿搬进新居。不久的将来,这里将面貌一新。这个“袖珍基地”的变迁,也是杨浦数十万旧里居民告别逼仄生活困境、奔向新生活的缩影。

“人民城市人民建,人民城市为人民。”旧改是杨浦最大的民生工程、民心工程。曾经,杨浦区二级以下旧里的总量占全市约三分之一,是二级以下旧里最为集中的中心城区之一,改善居住条件成为杨浦区居民最迫切的期盼。区委、区政府充分认识到旧区改造的紧迫性和重要性,多年以来,坚持“一张蓝图绘到底”,始终将旧区改造工作作为重点工作部署,将转型发展改善民生有机结合,不遗余力地推进旧区改造民生工程。

2012年至今,全区累计拆除老旧住房约193万平方米,受益居民7.58万户,努力改善旧区内群众的居住条件,不断增强市民群众的获得感、幸福感、安全感。

共圆“安居梦”,民生工程“一张蓝图绘到底”

从“工业杨浦”“知识杨浦”到“创新杨浦”“创智杨浦”,多年来,杨浦紧紧抓住改革发展机遇,经济转型发展取得巨大成功。如何让老旧小区居民共享改革发展成果,是践行“共同富裕”理念的重要课题。

十年来,杨浦旧改传承和发扬“征收为民,造福民生”“我为亲人搞征收”的“阳光征收”理念,坚守群众立场,创新群众工作方法,迎难而上、奋力破局。在坚持“阳光征收”理念基础上,杨浦旧改征收机制在不断实践、探索、总结和发展中日益健全完善。从初期评估单价、人口与住房面积、安置房源等“六公开”,到中期的拆迁补偿方案、评估鉴定机构等“十公开”,以及在基地配置《阳光动迁信息管理系统》等,征收工作在“依法、公开、透明、规范”的框架内运行。

“由西向东、由南向北、聚焦成片、突出重点”,杨浦千方百计加快推进旧区改造各项工作,坚持旧改推进战略,积极适应“拆、改、留”向“留、改、拆”旧改政策转变。

经过多年的探索实践,区委、区政府充分认识到,旧改工作的可持续发展和瓶颈问题的突破,需要形成职

责明确、多方参与、高效有序的全过程管理模式,“旧改征收全过程管理体系”应运而生。该体系由队伍管理、资金管理、房源管理、司法强制执行工作等方面构成,以注重收尾、协调和注重发挥旧改指挥部、街道分指挥部、征收事务所“三位一体”作用为基本原则,用规范和制度确保政策前后一致,坚持贯彻群众路线,同时合理控制成本,为旧改工作可持续发展提供有力的制度保障和决策支持。

从“旧改决战平凉西”“旧区改造破瓶颈”到“民生改善重质效”“旧改抓攻坚”,依托“双十”项目年年推进,让旧改有速度也有温度。

新冠疫情影响下,杨浦旧改征收的步伐不曾停歇。2020年,落实“人民城市”理念,区党政主要领导接连踏勘旧改征收基地,适时提出“旧改创新高”工作部署,推进成片二级以下旧里房屋改造项目按下旧改征收工程“加速键”。

2021年,区委、区政府持续自我加压。当年12月28日,杨浦区最后一个成片二级旧里地块——长海路街道369街坊基地启动征收后,短短七天内完成200户签约,签约率达到99.01%。这也标志着杨浦“旧区改造大决战”取得全面胜利。

探索可持续发展之路,推陈出新破解“老大难”

旧改征收是一项复杂的系统工程,意愿征询、房源准备、资金筹措等各个环节,无一不是棘手的“老大难”。加快推进旧改征收进程,不仅需要为群众办实事的决心和勇气,更需要解决复杂疑难问题的智慧和能力。

长白新村街道228街坊是工人新村最后的“两万户”代表,2016年被列为上海市城市更新项目。区委、区政府决定探索旧改新模式,率全市之先,创造性地采用意愿征询率、协商签约率、搬迁交房率“三个100%”的方式推进整体协商征收。

“非常不容易,家庭夫妻之间尚且做不到100%的意见统一,何况360户居民了……”时任居民区党总支书记的李芳深有感触。

在整体协商征收过程中,228街坊旧改基地的群众发动工作改变传统的广宣传、讲方案模式,工作人员有效带领群众“层层组织发动”,即通过一批工作骨干,去发动一批愿意主动配合征收工作、愿意带头帮助大家一起解决问题的群众骨干参与征收。对于难点家庭、观望家庭、矛盾家庭,采取包干到

人、上门工作、搭建平台、律师调解等工作方式,做到全过程、全覆盖。最终,在广大党员和群众的共同努力下,106天顺利完成了“三个100%”,360户居民挥别老房喜迎新生活。

“一地一策”推进毛地地块征收,是杨浦旧改的又一项实质性创新成果。2020年,停滞达15年之久的杨浦最大毛地项目定海129、130街坊,经过投资评估、反复论证,具备了项目重启条件,“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%。

为尽早实现毛地地块居民改善居住环境的迫切愿望,加大研究和协调毛地问题力度,杨浦积极推动开发商加快征收和开发步伐。区政府与开发单位、银行签订旧区改造项目三方合作协议,依靠企业自有资金和银行贷款筹措项目资金,确保征收补偿费用的足额按期提供,并按照土地出让合同进行开发建设,使停滞多年的基地重新激活并取得实质性成果。

以解决问题为导向,不断开创新模式、推出新政策,是杨浦提前完成连片旧里改造征收的重要原因之一。十年来,从实施征收新政最初的一个月达到85%的生效比例,到签约首日可达到99%以上,甚至100%的签约率,杨浦旧改积累了宝贵征收经验,走出了一条特色创新之路、可持续发展之路。

党旗飘扬在征收基地上

征收基地在哪里,临时党支部就建到哪里。

2020年12月,在大桥街道97、98街坊基地,宁国里和周家牌路两个居委的四位退休老书记、老主任鞠杏宝、张苗平、张翠红、潘凤英受邀入驻“老书记工作室”,他们利用“熟人”优势和群众工作经验,协助征收公司、居委干部、街道推进居民矛盾化解、平台搭建等工作。

时任宁国里居民区党总支书记王燕坦言,“居民区是第一次迎来旧改,一开始我们都不知道怎么入门,周家牌路居委的两位老书记、老主任已经参与了多次旧改,经验丰富,对我们帮助很大。”

通过紧紧依托党建联建,杨浦切实加强旧改征收组织领导,条块联动更加顺畅,基层党组织战斗堡垒作用更加突出,党员先锋模范作用更加凸显,确保党旗始终飘扬在征收基地上。

依靠区旧改指挥部、街道分指挥部、征收事务所三级组织架构,充分发挥区旧改指挥部临时党委、街镇分

指挥部临时党总支、征收事务所党支部“三位一体”党组织作用,着力提高党建服务全区旧改、服务居民群众实际需求的针对性和有效性。

以街道旧改分指挥部临时党总支、基地临时党支部建设为抓手,引导党员干部在旧改征收重难点任务上带头攻坚,到问题最突出、矛盾最集中的地方去,推动旧改破难前进。

把“区属单位示范引领”作为旧改党建联建的重要抓手,教育引导党员在征收工作中“亮身份、作表率、当标杆”,人人成为推进旧改的一面旗帜。在杨浦的征收基地,最醒目的是向群众公开的大幅“党员签约榜”,将居民区的党员信息和签约情况全公开,发挥“一个党员一面旗”的表率作用,形成“党员带头,带动一片”的示范效应。

同时,征收事务所依托劳模工作室、基地党小组,成立“解困工作组”,发挥好模范骨干带头作用,切实解决居民实际困难,为提高签约率打好基础。

期间,“五比五赛”立功竞赛活动的开展,进一步强化征收队伍的主体意识,营造“比学赶超”的浓厚工作氛围。

通过持续深化党建引领旧区改造机制,党建引领旧改征收工作从“片、块、组”向“整体联动”转变。在党建联建指引下,全区上下进一步凝聚共识、同向发力,实现了资源统筹整合、工作协同联动,“一竿子到底”抓旧改征收,确保政策方案统一制定、安置房源统一配置、补偿资金统一筹措使用、征收队伍统一管理,形成一盘棋、一股劲、一条心,有效推动了旧区改造各项工作高效有序开展。旧改基地相继涌现出了一批又一批先进的党员志愿者和居委干部,确保征收推进各环节无缝衔接、运转高效。

旧貌换新颜,城市功能品质日益提升

“曾经看不上的‘老破小’,如今已经大变样了!”杨树浦港沿岸的居民群众,见证了江浦路街道蒋家浜旧改征收项目的“前世今生”。这是杨浦首个以货币化安置为主的征收基地,3000多户“原住民”搬离后,“仁恒置地”开发的商

品房项目已经公开销售,一个国际化的新社区在老旧基地上拔地而起。

2022年,杨浦旧改工作目标是确保完成剩余600余户、约1.18万平方米零星二级以下旧里地块的改造,并持续推进基地收尾工作。“去年杨浦完成了成片二级以下旧里房屋改造,今年继续完成剩余零星二级以下旧里房屋改造,为杨浦三十年旧区改造历程画上圆满句号。”区旧改指挥部相关负责人介绍,新启动基地安排了135街坊等3个正式项目,涉及6个街道11个地块,计划全部以区单独储备方式实施。9月上旬,3个项目已同步开展旧城区改建意愿征询工作,同意率分别达99.16%、93.33%、94.57%。目前,正在并联推进、抓紧展开计划启动项目签约前期准备工作,预计将在年底前如期完成年度零星旧改任务。

记者获悉,为加快项目启动和推进,区旧改办持续探索创新,以“跨区域打包”模式推进剩余零星二级旧里房屋的改造,为杨浦滨江发展腾出空间,也为打造宜业、宜居、宜乐、宜游的城区环境奠定基础。

除了破旧小区改造外,有历史的老旧小区也在旧改的过程中加以保护、传承。由区规划和自然资源局主导实施的“两万户”典型228街坊的后期活化利用,在更新过程中采用了“挖掘、重构、强化、传承”四步骤的模式,挖掘历史的生活场景和文字记录等,通过科技手段将信息转译为更为直观的展示墙、雕塑等艺术类建筑,呈现并传承属于228街坊的旧日记忆。

而位于杨浦滨江核心功能区的129、130街坊,改造后将成为一片集商业地标、总部经济、文化休闲、滨江公共空间于一体的历史风貌街区,成为滨水区会客厅。改造后的地块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。其中包含成片的历史风貌街区、跨国公司总部办公区域、滨江公共空间和高尚居住区,并引入全球百强企业总部、世界顶级商业品牌……

心之所向,未来可期。旧改征收不仅为居民群众圆“安居梦”,也为延续杨浦百年工业文脉、加快区域转型发展带来新的机遇。



本版图片为资料图