

原先守着厕所还要拎马桶 现在搬进精装房开启新生活

上海这个小区如何实现原地“焕新”

7月15日下午,习近平总书记来到位于上海黄浦区的半淞园路街道市民新村居民区考察调研。

市民新村居民区位于保屯路211弄,由4幢5至7层居民楼组成,灰白相间的沙石外墙、茶色遮阳玻璃窗,小区环境整洁。300多户居民家家独门独户,上楼有电梯、下楼有花园,整体居住品质很高。

很难想象,三年多前,这里还是这一带远近闻名的“老破小”。房屋建成已有七十余年,楼体破旧简陋,厨卫合用,不少居民常年需要拎马桶过日子。

上海市民新村居民区的原地改造“焕新”是如何实现的?



保屯路211弄小区改造后。

守着厕所还要拎马桶

属地半淞园路街道市民新村居委干部回忆,改造前的保屯路211弄市民新村居民区,居住密度极高,每层住着六到十户人家,房屋大多是不成套的一居室、两居室,三至十户共用一套厨房和卫生间。

土生土长的老居民彭阿姨感触颇深。她一辈子住在一间15平方米的小屋,狭小厕所由三户人家共用。早高峰邻里抢厕所是日常,退休之后,她主动把早晨的卫生间时段让给上班的邻居,自己只能依靠床底下常备的痰盂。“守着厕所,照样还要拎马桶!”她无奈地说。在家洗上一次热水澡,在那时是一种奢望。狭小卫生间放不下三户人家的淋浴设备,彭阿姨想洗热水澡,还要走出小区,到几百米之外的公共浴室。做饭同样拥挤不堪,一层六户居民共用一个厨房。“每到饭点,整层楼道油烟弥漫,熏得人睁不开眼。”

水表同样几户共用。热心的彭阿姨义务帮邻里收缴水费,核对大小水表、分摊水费,十分繁琐。她一干就是40多年,密密麻麻记满整整两个笔记本。“我天天盼着,自家房子能早点轮到改造。”

一户一策打磨改造方案

2022年12月,黄浦区对保屯路211弄小区启动旧住房成套综合改造,采用“抽户+原拆新建”模式,让300多户居民原地住进独门独户的新家,配上独用厨卫,同步加装电梯、新建地下车库。

“‘原拆新建’就是不离开老地方,原址住新房。那当然是好事。”彭阿姨说,但改造方案如何设计,房屋怎么分配,大家都十分关心。

为腾出厨卫扩建空间,部分住户需要微调房屋位置,有的调换楼栋,有的从一楼调整至二三楼。工作组承诺:调整后一定会提升居住条件。

当然,居民的诉求各不相同,很多外人眼里的优质调整,住户却并不接受。有位同样住在底层的居民,工作组计划将他安置到另一栋楼的三楼电梯房,楼层、出行条件都明显优于原址。可这名居民执意留在原有楼栋的一楼。工作组没有强行推进,充分尊重居民意愿,多方协调其他住户进行置换。

公平合理的改造方案收获民心,300多户居民仅用36天就全部完成自主搬离。

166天跑出旧改黄浦速度

为了让居民早日实现回搬梦,黄浦区在这个项目跑出了旧改加速度。

2022年12月,黄浦区对保屯路211弄小区启动旧住房成套综合改造,采用“抽户+原拆新建”模式,让300多户居民原地住进独门独户的新家,配上独用厨卫,同步加装电梯、新建地下车库。

居民完成过渡签约后,黄浦各职能部门压缩审批时限,加快办理立项、规划许可证、施工许可等手续,对符合条件事项实行容缺后补,实现居民搬迁与工程开工无缝衔接。

整个项目从签约生效到正式开工仅耗时166天,创下全市旧住房改造项目同类流程的最快纪录。

改造全程向居民敞开大门,接受群众全过程监督。

黄浦区房管局负责人介绍:征询阶段,房管局、街道、居委联合律师逐户走访,“一户一方案”定制改造建议;施工阶段,按月推送工程进度,邀请热心居民担任监督员,全程把控质量、进度与安全;竣工前夕提前告知回迁计划;完工后分批组织居民预看房。



俯瞰原地改造“焕新”的保屯路211弄小区。



保屯路211弄原先杂乱破旧的环境。

记者 手记

创造了“五个第一”的“焕新”项目

今年春节,300多户保屯路211弄居民陆续拿到新房钥匙,顺利回搬入住。

居民们推开家门,惊喜地迎来政府送出的“大礼包”:房屋统一按照精装修标准交付,墙面、地板、厨具、卫浴设施全部安装到位,居民只需添置家电家具,就能直接入住。“改造前期,我们就和每户居民逐一沟通,敲定装修细节,免去大家二次装修的麻烦。”设计师介绍。

在小区配套方面,项目集约利用地下空间,建成地下车库、增设停车位,在小区内打造全龄社区乐园,新增多功能微景观入口花园,同步更新各类生活配套设施。

“上楼有电梯,下楼有花园。”居民诸瑞娟母女从前挤在15.5平方米的小屋,常年忍受合用厨卫的窘迫。如今住进独门独户的新房,独立厨卫一应俱全,宽敞明亮的新居,让母女俩由衷

赞叹:这才是市中心的宜居生活。

保屯路211弄项目创造了“五个第一”:成套改造居民参与度第一;大体量旧住房改造项目启动征询至签约生效推进速度第一;100%居民签约完成的速度第一;全市大体量旧住房成套改造项目签约生效后100%搬离速度第一;签约生效至开工时间速度第一。

据《解放日报》报道