

居民区“心脏”部位的“超级菜场”怎么整治？虹口区曲阳街道突破固有思维解民生难题——

就地置换，集贸市场顺利“突围”

本报记者 袁玮 邵宁

一个由3000多只摊位组成的“超级菜场”就“驻扎”在居民区的“心脏”位置！难以想象的脏乱环境、日夜不歇的刺耳噪声和居高不下的发案率，使得数千户居民寝食难安。虹口区东体小区从早先舒适的居住区变成了一个矛盾集中的火药桶。

整治，回潮；再整治，再回潮……怎样彻底解决这个民生难题？曲阳街道突破固有的思维框框，大胆提出了一个就地置换的设想。经过5年多的艰苦努力，没有先例的设想变成了现实。这一项目的成功，为本市旧小区的改建、居住环境的改善、居民生活质量的提高，作出了有益的探索。

“回”字形结构成了死结

始建于1978年的曲阳新村，是上海改革开放后建设的第一批大型住宅小区，规划设计采用的是前苏联的一种居民区布局模式，即“商业包心制”，外圈是一排排居民住宅楼，内圈是商业配套。

位于赤峰路东体育会路的东体小区就是其中的典型代表。整个格局为“回”字形结构，外圈为2500多户居民住宅。占地1万多平方米的内圈中，集贸市场、点心店、理发店、邮局、公用电话亭，应有尽有，幼儿园、托儿所、小学，一样也不缺。建成后，小区居民确实感受到了生活的便利。

上世纪90年代后，随着市场经济的发展，居民们的烦恼也随之而来。集贸市场从仅有几十只摊位的“知青菜场”发展成为有3000多只摊位的“超级菜场”。小区公共道路、出入通道等所有地方都被摊主“见缝插针”，违章搭建达1000平方米。市场进货车堵塞了小区街坊的道路，数千外来人员在这里经营。对居民们来说，小贩的吆喝声，半夜卡车的刹车声、倒车声，声声刺耳；不断出现的治安问题、交通拥堵、消防隐患，事事烦心。

“每天进出家门，要踮着脚在摊位和污水之间小心翼翼穿行。”在市场边住了近30年的王文娟老人苦不堪言。宰鸡宰鸭的脏水流到家门口，老鼠登堂入室，有一次甚至咬醒了睡梦中的王文娟。为了避开脏乱的环境，王文娟不惜代价把底楼的房子换到了四楼。东体居委会党支部书记叶雯娟告诉记者：“有一年小区的人室盗窃案多达50起。创建安全小区，总是没有东体小区的份，更不要说创文明小区了。”

10多年来，曲阳街道和有关部门采取了不下百次的整治。由于市场产权分属于饮食公司、商业公司、区粮食局等8家单位，所以整治起来难度很大。力度最大的一次，市场削减了1000多只摊位。但用居民的话说：“这仅仅是‘揩揩面’。”

小区的“回”字形结构成了一个解不开的死结，剪不断，理还乱。

集市搬迁“乾坤大挪移”

居民强烈要求集市搬迁。但曲阳是成熟住宅区，周围根本没有空地可建市场；如果全部拆除，大家买菜又不方便了。

就在这时，曲阳街道党工委书记陈金鹏提出了一个“集市突围”的设想：拆掉小区西北角的赤峰路、东体育会路口的几幢居民楼，将市场和居民楼对调，集贸市场整体搬迁到西北角，原集贸市场拆除后建造新的居民楼，用于居民回搬。这样，市场沿街面，车辆进出方便，减少扰民；居民搬到小区里面，更加安静。

这一设想提出后，有人觉得工程太大，难度很高。要动迁几十家单位和110多户居民，谈何容易？何况这样的设施调整就地置换，在上海没有先例。然而，陈金鹏说，集市扰民，已成为东体小区居民最关心、最直接、最现实的利益问题。只要能从根本上解决老百姓的诉求，有利于居民的生活，有利于环境的改善，就应该大胆去做。

经过反复论证，在虹口区有关部门支持

下，2003年5月，东体小区调整公共服务设施布局置换改建项目正式启动。

项目启动后，首先搬迁市场。当时，与市场有关的8家单位各有各的“小九九”——在商言商，总不能太吃亏了。从区商委调任街道主任的赵强主动请缨。8家单位中有不少是他的老同事，赵强出马打出“人情牌”，先找占市场大头的区某部门领导。一次、两次、三次……“新市场给一半面积、另一半以货币作补偿”的方案终于被接受。

8家单位的理解和配合，使市场搬迁工作4个多月就顺利完成了。

市场搬迁后，改建工程公开招投标，最后由一家房产公司承接了这个项目。

回搬，每户人家面积增加

之后，居民住房置换签约开始了。

差不多就在动迁集贸市场的同时，街道、居委会的意见征询表就发到了西南角两幢居民楼的居民手中。其中一幢楼原本煤卫合用，经过成套率改造才变为独用，条件较差，因此，当时回收的征询表中93%居民同意。然而，一旦动迁从简单的纸上征询到真正启动，有居民不乐意了。

街道一次次开听证会，一回回听取居民意见，就是要让居民看到实实在在的实惠：房子新、房型好，每户增加30%-50%的面积；原拆原还，新房造好再搬，不用过渡……起初的规划也在反复听取居民意见后一改再改：新市场大楼原本造11楼，集贸市场旧址规划建4幢居民楼，因为居民说会影响采光，现在大楼低了5层，4幢居民楼只造3幢，空地上建绿地。

“原来65平方米的三室一厅，新房增加到了95平方米，得房率超过90%！”如今，那片不复存在的市场上建了3幢6层楼的新房，从赤峰路、东体育会路口回搬过来的张来妹高兴地让记者参观她的新家。

当然，住房置换涉及到切身利益，总有少数人会提出过高要求，还有的居民确有实际困难，不同意搬迁。工作人员就多方做工作，并设身处地为他们想办法，解决困难。

将新建4000平方米绿地

今年5月，市房地局有关负责人前来察看，对这个项目给予很高的评价，认为东体小区商业配套调整的探索，走出了一条上海旧小区改善环境、提高居民生活质量的新路。市房地局很快给这一项目发给了动迁证。之后3个月，最后15户居民陆续签约。令街道干部宽慰的是，到今年9月最后一户居民搬迁，没有一家裁决，没有一家强迁！

如今，赤峰路东体育会路街角已被围起来施工。再过几个月，新市场就将落成。独立于居民楼外的设计，尽可能减少对周边环境的影响，货物装卸也全部移到地下室。昔日脏乱差的集贸市场将“变身”为智能化、标准化菜市场，摊位也将“瘦身”到100多只。

此番改造还使东体小区有了意外收获——集贸市场旧址上还将新建一块4000平方米的绿地，内设老年健身区、儿童嬉戏区、有氧休憩区等。另外，新增的50个地面机动车位已供业主使用。生活在老房里的居民们将享受到商品房小区的高品质生活。

评论 08112810301



东体小区集贸市场搬迁示意图

制图 贺信 摄影 周霖

【焦点快评】

改善民生需要智慧

东体小区看似难解的死结彻底解开了。这件民生实事一举多得：集市搬迁不再扰民，119户居民原地搬进了更大的新居，小区环境改善了，居民的生活质量提高了。让人感慨：改善民生需要智慧。

社区管理矛盾重重，许多都是历史遗留问题，十分复杂。这就需要管理者解放思想，改革创新，大胆构想，汇聚各方智慧来寻找解决的办法。在这一点上，东体小区的置换工程提供了一个很好的范例。

改善民生的智慧还表现在不追求速度上。东体小区项目工程从2003年启动至今，5年多还没有完工，是不是太慢了？街道负责人并不急于求成，也不追求“年度政绩”，而是扎扎实实推进，避免了新的矛盾的出现。

项目确定前多方征求意见，甚至还征求了最早设计东体小区建筑师的意见。居民工作做得非常细致，征询、告知、公示……少数居民工作做不通，一年、两年，慢慢做，新房建成了继续做，终于使119户居民心甘情愿地签约，没有一户裁决，没有一户强迁，真正把好事办好。

2008国际品牌服饰酬宾会

地点：上海光大会展中心（东馆）漕宝路78号

时间：2008.11.30-12.5 AM10:00-PM8:00

参展品牌



特别推荐

服饰：MARK FAIRWHALE G2000 3折起 童装：LACOSTE 2折起 交通路线：明珠线 沪环线 地铁一号线 43, 50, 92, 928, 224, 718, 809, 953, 909
运动：FERRARI NIKE 361° ASICS 3折起 主办单位：上海子夏商贸有限公司 咨询电话：63801328
鞋类：ecco 4折起 包袋：LACOSTE 3折起 协办单位：保莱曼特解牌 欢迎使用银联卡或OK卡