

浦东新区在建规模最大的旧住房成套改造项目居民上午乔迁入户 十年磨一“建” 60岁老房今“有喜”



本报记者
宋宁华

浦东新区也有“老掉牙”的煤卫合用老房？而且“拔牙”难度丝毫不亚于浦西的老城区。今天上午，浦东新区在建规模最大的旧住房成套改造项目——洋泾街道海防新村(二期)首批居民乔迁入户，两幢楼共有147户居民将先后领到新房钥匙。

记者在现场看到，和许多区域旧住房成套改造模式不同，海防新村的改造采用“成熟一幢实施一幢”的原则，对楼房从内到外做了彻底的结构性改造，不但实现了每户住房煤卫独用，建筑技术更是达到了新建住宅的标准。

这个浦东新区的重大民生改造项目从2001年启动，经历了十几年的曲折历程，如今终于有了阶段性进展，并有望在3年内全部完成。

今年59岁的居民陈文恭从3岁开始就住在这里，拿到新房钥匙时红了眼眶，“终于等到这一天，一家人的梦想总算实现了。”

别旧楼迎新房 冰火两重天

浦东新区洋泾街道海防新村位于崧山路（崧山路以东、博山路以北、罗山路以西、浦东大道以南的区域内），该小区共有37幢房屋，建筑面积约6.8万余平方米，现有居民近1900户，5100余人。其中有13幢建造于上世纪50年代末期，近60年的房龄厨卫多户合用且无管道燃气的老式公有住房，该房屋结构老化，墙面风化剥落，管线老化，管道锈蚀渗漏严重功能不齐全，严重影响了居民日常生活。

“老房”原本的生存状况到底怎样？在改造完成的一幢新房隔壁，记者看到，另一幢外立面斑驳的房屋便是海防新村原来的“面孔”。还没进楼道，只见门口摆放着许多鸡笼鸭笼，一不小心就会踩到鸡鸭粪便。

走进光线昏暗的一楼，一家人的大门正好半掩着，记者敲门进入。在这套3室户房子里住了3户人，共用一个厨房和卫生间。狭窄的走廊尽头便是“卫生间”，但进去一看，简直不能称为“卫生间”。悬挂的热水器电线外露着，锈迹斑斑，浴霸和电灯已经“亲密接触”。记者四处寻找马桶却不见踪影，居民解释道，前段时间马桶坏了，现在上厕所都要到外面的公共厕所。热水器也早就“罢工”，洗澡需要烧水洗，夏天还能凑合，冬天更是苦不堪言。

再看如今改造完成的新房，完全是“冰火两重天”。记者在现场看到，在老旧小区里，新房格外显眼，簇新的房屋每间都朝南。居民陈文恭刚刚拿到钥匙兴奋不已，邀请记者来到他的新房参观。“我家原来有2间房，各有十几个平方米，分布在两个楼层，都是煤卫合用的。”改造完成后，陈文恭分到了两套煤卫独用的房间，一套在2楼，一套在5楼，一梯四户，面积也分别增加到40平方米左右。“花不多的费用就



■ 煤卫合用老房(左)和改造好的新房



■ 老房合用的厨卫(左)和新房独立的厨卫



本版摄影 本报记者 张龙

可以买下产权，周边房价每平方米已经近4万元了。如果不是旧房改造，这辈子也住不上这样的房子。”可惜的是，陈文恭的母亲和弟弟都在几年前离开人世，“母亲一直梦想着住上独门独户的房子，如果她泉下有知，也会为我们高兴的。”说到这里，陈文恭红了眼眶。

调众口促共识 细致做工作

既然住房条件如此恶劣、居民改造的呼声这么高，为什么项目前后经历了十几年才有了实质性进展？“老房”要实现成套改造，到底要迈过几道坎？“洋泾模式”又是如何跨越一道道难关的？

记者了解到，和动迁项目不同，由于旧住宅成套改造最终动工，必须实现居民改造协议签约率达到100%。因此，调好“众口”是改造实施的前提，也是“第一道坎”。

而在洋泾街道的海防新村，在旧改居民中，生活困难的多，不了解政策的多，家庭内部结构复杂难以协调的多。比如，某住户对改建后阁楼拆除地面住房面积不变表示不满，工作小组及时上门，以改建后煤卫独用总建筑面积增加为突破口，分析利弊，耐心细致做其工作，最终得到了居民理解，愉快地签了改造

协议。考虑到居民旧住宅改造的迫切心愿，“洋泾模式”采用了“成熟一幢实施一幢、搬迁一幢改造一幢和竣工一幢入住一幢”的原则，大大加快了老房的改造速度。

走程序打通关 公开又透明

该项目代建方相关负责人忻伟伦介绍，海防新村旧住房改造从2001年立项，历经十余年。

其中，3幢先行试点改造住房2001年5月正式启动，到2002年全面竣工，2003年改造居民回搬入住，受到改造居民的一致好评。但由于历史遗留等问题，海防新村后期改造被迫停止，大批期待改造的居民极力要求将改造工作“进行到底”。而项目要重新启动，就必须在程序上严格依法依规，确保项目顺利推进，为此，走程序成为改造面临的“第二道坎”。

从2010年初，在新区政府的支持下，经过新区建交委、规划局、洋泾街道等部门协调，明确继续实施海防新村二期旧住房成套改造项目，总投资6900余万元，采用政府、单位等共同承担的方式，重新启动改造的相关程序。由于所有程序都采用公开透明的方式，接受居民的

监督，并及时根据实际情况不断修改完善，居民改造签约、改造方案规划公示、改造方案规划审批等程序一桩桩先后“通关”，全部审批程序顺利完成。

补技术破难题 量身定方案

随着程序顺利推进，施工在即，亟需突破技术难题，并为居民量身定做合适的改造方案，彻底解决居民住房的各种隐患。为此，施工技术和方案成为“第三道坎”。有关负责人介绍，尽管是旧住宅改造，但由于“先天不足”，需要后天“恶补”，技术标准要达到新房的标准，施工难度比新房更大。

为此，有关部门多次举行专家评审论证、公开招投标等，最终采用结构性改造等方案，让老房彻底“脱胎换骨”，其中包括用混凝土打桩夯实地基等，使其抗震烈度能达到7度，安全使用年限可以达到50年，“足以和新建住宅相媲美。”

洋泾街道党工委副书记、办事处主任刘世洪表示，海防新村旧房改造取得了阶段性成果，但仅是画上了“分号”。只有居民和相关部门积极配合、有效沟通，才能集中精力，争取在3年内尽快完成这项惠及民生的重大工程。

旧房成套改造 各区模式不同

■ 杨浦控江四村 扩建、局部调整原有建筑物平面

上海旧住房综合改造试点项目——杨浦区控江四村，首批259户居民不仅就地实现了煤、卫独用，每户还增加了8平方米至13平方米的建筑面积。

控江四村是上世纪50年代中期建造的三层砖木结构工人新村。由于常年失修，墙面严重风化剥落，室内走道、楼梯损坏严重，一到下雨天，就有不少百姓遭受漏雨之苦。此番实施成套改造，在不改变原有建筑结构的前提下，通过扩建、局部调整原有建筑物平面，原先几户合用的厨卫变成了每户拥有一个单独的厨房、卫生间。经过成套改造，这些老房子还具备了按房改政策向居民出售的条件。

■ 闵行江川路街道 拆落地改造和抽户异地安置改造

沪闵路沿线共有非成套房屋60幢，非成套居民1167户，涉及非成套面积23771.5平方米，建筑面积117416平方米。2012年，一期11幢房屋181户非成套居民抽户工作和抽户后旧房成套改造工程率先完成。

针对适用拆落地改造的宾川路430弄项目，因改造需要100%居民签约，为确保居民利益，街道决定分两期推进实施。据透露，改造完成后的宾川路430弄，将由5幢高层和多层房屋组成，规划合理、配套完善，将成为那一带的地标性建筑。

除沪闵路沿线与宾川路430弄已明确改造政策，系统公房运用市场化平衡的改造方式外，江川地区还需实施改造的旧住房还有97幢，涉及14个小区，建筑面积178165.96平方米，红旗片和昆阳片便是其中的“大头”。

江川路街道规建办介绍，红旗、昆阳片区采取抽户异地安置和原旧住房成套改造后回搬方式改造。

■ 静安 政策聚焦、市场运作、成片改造、部分回搬

为了让住在老式石库门房子里的居民告别“早晨方便要排队、天热洗澡要抢位、下班烧饭人成堆”的日子，静安区1996年开始探索旧住房成套改造新路，逐步形成“政策聚焦、市场运作、成片改造、部分回搬、居民出资、购买产权、增量出售”的改造机制。静安区把旧房改造与区内空置地块“搭桥”，利用土地级差效应，在空置地块上集中建造商品房让居民回搬，既盘活了存量土地，又减少了居民临时过渡的麻烦和经济困难。

同时，静安坚持“拆、改、留”的改造原则，保存沪上民居特色和里弄风貌。改造后的升平街，保留了原石库门建筑的过街楼、檐口与装饰线；新福康里则让原有的三幢石库门建筑群移地再建。

本报记者 宋宁华 整理