

全市首个实施历史风貌街坊整体保护改造 试点项目取得阶段性成果——

同福里动迁模式“新”在哪？

本报记者 姚丽萍



截至今天上午，黄浦区同福里266户居民签约率达到89.47%，搬迁率达82.34%。



新民图表

贺信制图 本报记者 周馨摄

一边是光鲜亮丽的高楼大厦，一边是蜗居72家房客的石库门里弄；一边是历史文化风貌的保护要求，一边是改善居住条件的民生诉求——十里南京路，有个同福里。

同福里，是建于上世纪30年代的石库门里弄，位于人民广场历史文化风貌区。如果要借助市场化手段“可持续保护”石库门里弄，第一步是要先搬迁。今年年初，黄浦区在同福里探索开创“老城区保护性改造”新模式，既保护历史文化风貌，又改善居民居住条件。

截至今天上午，同福里266户居民签约率达89.47%，搬迁率达82.34%，全市首个实施历史风貌街坊整体保护改造和开发利用的试点项目取得阶段性成果。人们关注：老城区保护性改造新模式，“新”在哪？对全市其他老城区动迁改造，又有哪些示范意义？

NEW

补偿机制新 有一笔“历史风貌保护补偿费”

66岁的詹伯坚在同福里住了30年，住房面积近50平方米。10多年来，他最盼望的就是赶紧搬迁。没有卫生间，拎马桶的日子，过够了。

今年，终于等来征收的消息，他第一批签署了搬迁协议。“为啥响应得这么快，很简单，我把房子挂到中介市场去卖，标价200万元。地段这么好，却总也卖不掉。”詹伯坚说，中介都抱怨，同福里的居住条件实在太差。

今年，同福里成了“老城区保护性改造”

试点项目，依照征收补偿标准，詹伯坚家得到的补偿款超过400万元。

“200万元卖不出去，征房补偿能得到400万。”詹伯坚炒股时认识了不少“股友”，一路打听下来，同福里的征收补偿标准，真不错。等候多年，好政策终于来了，还犹豫啥呢？

詹伯坚家有一间23平方米的阁楼，并未算入“征收补偿”，因为这23平方米未经登记没有记入房卡，属于“违法搭建”。“不算就不算吧，征收补偿总归有规则的。想想看，卖不出去的200万，能得400万元的征收补偿，我很知足了。”詹伯坚说。

事实上，“违法搭建”是同福里绕不开的一个问题。不少人家为解决居住问题，都搭了阁楼。征收方案规定：凡是记入房卡的，按情况分类，明确标准予以补偿；凡是私自搭建的，一律不予补偿；所有居民户均能得到10万元补偿金，既不让守法居民吃亏，也考虑“无奈搭建”的现实诉求。

在詹伯坚得到的400万元补偿中，还有一笔钱也很特别，叫“历史风貌保护补偿费”。“同福里地处历史风貌保护区，作为一个试点项目，我们向市房地部门多争取到一笔补偿费，增强了居民的认同度。”黄浦区第二征收事务所总经理孙杰说。

NEW

动员机制新 越多居民尽早签约，大家受益

71岁的张维信从出生起就一直住在同福里，直到今年10月搬离。新家毗邻南浦大桥，跟大同中学做了邻居，他很满意。

6个月前，征收组刚进入同福里时，张维信听说过太多负面新闻，并不看好这场征收。他的太太自称“刺头”，每场征收座谈会都是“意见大王”。不过，她的每一个意见，都得到了正面答复。她曾是职业会计，几场座谈会下来，看懂了补偿方案，算清了补偿所得——的确，居民没亏。

于是，“刺头”变成了“带头人”。“同福里的居民，有劳模、校长、公务员……他们相信征收，愿当签约带头人。”孙杰说。

依靠居民自治释疑解惑、打消顾虑，正是试点项目的发动机制。7月大热天，为了挑选好房子，有居民提前3天到工作大厅排队。如何保证选房签约秩序，不影响居民正常生活？居民骨干带头协调，分组编号排队，轮流值班维持秩序，避免了上百户居民集中提前排队可能带来的安全隐患，“编号排队规则”赢得一致认同。

南京西路270弄10号老党员孟广坤带头第一天签约，积极向其他居民讲解征收方案，30多天里坚持走家串户，劝导早签约，许

多居民受他影响如期签约。还有一些年轻居民，自家完成签约后，上网“现身说法”，为其他居民释疑解惑。

“本月23日前，签约居民都能得到一笔不小的奖励。既然签约率过了85%，征收已成定局，那我们就要争取让更多居民得到奖励，不然太可惜了。”张维信说，试点还创设了一种额外奖励——签约率过85%后，每增加1个百分点，签约居民就多奖励1万元；当签约率达到90%，奖励增幅就变成了1.5万元。

“越多居民尽早签约，大家受益，这样的发动机制让不少居民从‘刺头’变成了动员者。”张维信说。

NEW 监督机制新 凡是审计可查的，居民都能查

同福里5号征收工作大厅里，墙上公示了房源分配情况，大门旁是多媒体电子触摸屏，所有居民户的房面积、评估价格、补偿标准、安置方案、签约状况全部联网并实时更新，确保居民随时查询，确保政策“一竿子到底”，目前查询点击率超过6000次。

大厅里还设立了居民意见箱，反馈居民诉求，方便及时沟通。征收初步方案发出后，120多户居民联名给工作组写信提意见。工作组马上召开沟通会，当面听取意见、核实情况、解释政策，最后形成一个大部分居民支持的方案。为将征收做细做实，266户居民“一户一方案”在签约前全部完成，工作人员入户洽谈时讲透政策，补偿一次性算到位而不是“挤牙膏”。在签订协议前，再为居民算清异地安置、货币补偿等“几本账”，自始至终保持补偿政策不变形、不走样。

“试点创新监督机制，向居民承诺：凡是审计可查的，居民都能查。”孙杰说，尚未签约的28户情况各异，还要想方设法争取共识，尽最大努力实现尽早收尾的目标。

【相关链接】

目前，上海已建立并公布“点、线、面”相结合的历史文化风貌保护体系，包括44片历史文化风貌区，144条风貌保护道路和632处、2138幢优秀历史建筑。

上海的旧式里弄，典型代表就是石库门里弄，是上海历史文化遗产中最具特色的一部分。市人大代表伍江提出书面意见，建议加大力度保护上海旧式里弄。

他说，随着城市快速发展，旧式里弄也在迅速消失。里弄建筑的逐步消失，必将给城市历史文化遗产带来无法挽回的损失，也必将损害城市文化的传承，最终损害文化竞争力和综合竞争力。

保存完好的旧式里弄已为数不多，及时并最大限度地保护，刻不容缓。

伍江建议，按照《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护管理条例》的规定，对于所有现存旧式里弄特别是成片里弄启动暂时“先予保护”措施，并抓紧对现存旧式里弄做全面梳理和保护价值鉴定，尽早提出全面保护的名单和方案。 姚丽萍

加大力度保护上海旧式里弄

2013 虹桥友谊商城冬令特惠季

11月15日 - 12月15日

[贺仙霞路北广场改扩建顺利竣工及北门重启迎客]

世界品牌服饰滚动特价专场

11.15-11.17	Folies blugirl	女装 3-5折
	JIS renoma	男装 2-3折
		男装 1-4折
11.18-11.22	羊绒制品特价专场	羊绒 2-5折
11.23-11.25	JEFF	女装 3-5折
11.26-11.29	ferrante	男装 3-5折
11.30-12.2	DURBAN INTERMEZZO	男装 2-4折
	Biba	女装 2-5折
12.3-12.6	Amdochi	女装 2-4折
		男装 2-5折
12.7-12.11	DANIEL HECHTER	女装 2-5折
12.12-12.15	Song of Song	羊绒 3-5折

当日单柜单张收银条

满2500元立减900元

2F/3F 男女服饰

满330元立减100元

1F 珠宝 瓷器 饰品
3F 内衣 鞋类 配饰 4F 全场

Lucky

满500元赢5000元

购物抵用券
详情见现场活动细则

折上折 5天

2013虹桥友谊金银卡会员日
11.15(周五)-11.19(周二)

2013 虹桥友谊商城高级滋补品展

B1层 营养滋补品和保健品专柜 11月15日-12月22日

满3000元立减660元

当日单柜单张收银条

绿色空间 PM2.5→0 11/15-11/24 1F 中庭

空气净化器特惠专场

详情见商场海报

进口食品滚动特价

(地下1层超市)

虹桥友谊商城
HONGQIAO FRIENDSHIP SHOPPING CENTER
地址：上海遵义南路9号 电话：962288 邮编：200026