

外滩街道改善老旧居住环境探索新思路——

试点“留改拆” 更新“老房子”

创新 社会治理

外滩社区，历史文脉悠久文化底蕴深厚，128万平方米的建筑浓缩了万国建筑的精粹；而87幢具有居住功能的老大楼，30个以上老旧小区，房屋成套率不足20%，居民想要改善的愿望十分迫切。过去一年，外滩街道“留改拆”开展了一系列探索尝试，持续改善居住环境，提高生活品质。

马桶工程

克服“三大难”能装尽装

马桶工程是老旧小区房屋综合修缮工程的一部分，居民只要出100元就能在家中安装一个全新的陶瓷抽水马桶，告别倒马桶痰盂、合用卫生间的日子。

马桶工程，能装尽装。工程前期，居委会和物业上门逐户排摸，广泛开展民主协商，动员居民签约改造，但老房子底子差，邻里关系复杂，真正实施起来并不顺利，必须克服“三大难”。

一来，居住密度大，位置选址难。不少家庭的独用面积只有六七平方米，捉襟

见肘，已没有安装坐便器的位置，老小区也容纳不下化粪池。二来，房屋脆弱结构差，设施安装难。三来，复杂的邻里关系，让技术上可行的马桶安装屡屡“碰壁”。

面对“三大难”，居委会和施工方只能每家每户上门查看抽水马桶的安放和进水管、排污管的走向，几乎是一户一方案地帮助居民设计安装，劝导邻里多包容理解，改善老房大家受益。

目前，仍有近8000个抽水马桶尚未安装，但随着技术工艺的改进创新，街道卫生设施改造工程的不断推进，会有越来越多的居民能用上抽水马桶。

厨房改造

由易到难满足多样需求

厨房改造，是社区微更新的重要项目。工程实施前，80%以上的居民没有独用厨房，只能在公共走廊里烹饪，开放式的公共厨房环境脏乱，灶台橱柜破损；更严重的，是油烟聚集在走道污染环境，消防隐患迭出。

为此，街道以永亨大楼、保安坊等为试点，开展公共厨房微更新。通过合理规划公共部位、有序排布管道、统一更换橱柜，降

低安全风险，便利居民生活。但这项惠民利民工程，一开始就遭遇“冰山”。

首先是居民不愿意改造。微更新，是啥？面子工程？居民有误解就有抵触，改造厨房还要腾挪地方，影响日常生活，算了吧。

怎么办？居委干部们先从居民活跃分子入手，由易到难，做出效果，用事实说服大家。同时，还要处理好居民的多样化需求。每户公共厨房使用情况不尽相同，对改造的诉求也不相一致，居委会充分征求居民意愿，公平公正尽量满足居民需求；要求施工方按照“一户一案”原则，仔细测量面积，绘出详细图纸，再召开居民座谈会，协商认定，获得每户房主签字同意后才开始施工。

目前，永亨大楼、保安坊和南京东路480弄里的公共厨房已完成改造，崭新亮丽的公共空间得到居民一致的认可与称赞。

“抽吸户”

历史建筑保护专业化

去年4月，街道在开展大调研工作时了解到居民最“急难愁盼”的问题集中在江西中路141号大楼。

141号，拥有110多年历史，如今居住着超过30户人家。随着家电和卫浴设施走进家庭，老房负荷逼近临界。这里的改造不仅要保留历史建筑，还要在老“螺蛳壳”里改善居住条件，量大面广尚无先例，难度显而易见。

为此，街道专门引入专家设计团队，细致走访调研、全面调查掌握情况，多次专家评审会研究讨论，决定采取“抽吸户”的方式，根据公共部位需要，对对应部位的居民实施异地安置，释放出的公共空间可以满足煤卫等使用面积。

“抽吸户”改善生活，但也意味着居民要彻底离开生活了一辈子的地方，肯定会不舍和留恋。街道联络员下沉一线，会同居委、物业安抚居民，帮助安排搬家。最终，抽吸的三户居民顺利搬家。据统计，共有59.5平方米的建筑面积得到释放，改为4间公用厨房和开放式公共活动空间，居民回搬后都将拥有独立厨卫，无需再占用公共通道。

新年里，老房更新，外滩街道将从试点出发，探索更多可复制可推广的新思路，铺开成片、成面地改造，让百姓烦心事一点点变为顺心事，让城市的生活一步步变得更美好。

首席记者 姚丽萍

环境治理先“公”后“私”作表率

芷江西路123弄小区1700余平方米违建全拆除

现场 大调研

本报讯（特约通讯员 顾武 记者 江跃中）最近一段时间，居住在西藏北路987弄2号底楼的王成勇、刘素明夫妇，经常在阳台窗户前驻足观看外面的风景。原来，与他们家相邻的芷江西路123弄一幢2层楼高的违法建筑被彻底拆除，他们终于告别了20多年来室内不见光亮的生活，用刘素明的话讲，是“拨开云雾见阳光了”。而这要归功于静安区芷江西路街道在开展创建“无违建居村”大调研活动中，集思广益，先拿公家的违法建筑开刀取得的成果。

建于1952年的芷江西路123弄小区，曾是芷江西路街道老旧小区中的“高富帅”，这里的房屋造型洋气，楼上家家户户有落地门窗和宽敞露台，楼下人家门前天井也是花团锦簇，小区道路十分宽阔，不少房屋还曾经是苏联专家居住的洋房，是当时闻名的“花园小区”。

可从上世纪90年代初起，一些单位以发展经济、进行基础设施建



改造前



改造后

设为由，在小区宽阔的道路上，陆续建造了一些简易房屋，用于堆放建筑材料、供民工休息等。随着时间推移，这些无证建筑不但未拆除，相反多数房屋被搭建单位租借给了外来人员居住。一些居民也渐渐仿效，搭建违法建筑。

“花园小区”被违法建筑破坏，令123弄小区及其相邻小区居民苦

不堪言。像123弄48号门前的一长条“公”字头2层违法建筑，面积逾200平方米，住着14户外来小商贩。这一简陋建筑除了脏乱外，还严重影响本小区48号1至2楼住户，以及与之面对面紧挨着的西藏北路987弄1-4号楼1至2楼居民的采光与透风。“我嫁到这里20多年了，一家人每天都生活在光照不到、风

吹不进的环境里，连衣服也只能到外面空地上拉绳子晾晒。”说起窗前的违建，刘素明一肚子苦水。

为顺利推进“无违建居村”创建，街道党工委、办事处领导深入到下属18个居民区调研，社区干部和志愿者等献计献策：只有先将单位的违法建筑拆除了，群众才会“买账”。

街道决定先拿公家单位违建集中的123弄小区开刀。该小区1700余平方米的公家违建里住着上百名外来人员。街道组建由城管、市容、公安等部门执法管理人员组成的拆违工作组，向搭建和租赁单位表达了拆违的决心，并要求这些单位配合清退住在里面的人员。拆违工作人员还用真情感化违建户，要他们换位思考，为那些生活在没有采光房间里的居民设身处地想一想。

经过数月坚持不懈的努力，违建搭建单位及其住户陆续撤离。123弄小区的拆违也带动了整个居民区违建的拆除，公家单位在123弄居民区内的1700余平方米违建被全部拆除。这种表率作用，受到居民的一致称赞。一些私人违建户也心服口服，拆除了自家的违建物。

「家门口」展示居民自己的书画

塘桥街道举办《书韵画意》作品巡展

本报讯（记者 宋宁华）根据大调研听取的意见，“家门口”巡展老百姓自己的书画作品。近日，由塘桥街道举办的《书韵画意》书画作品集“家门口”巡展启动仪式在塘桥社区文化活动中心开幕。

据悉，塘桥街道结合“大调研”工作和“家门口”服务工作，在开展社区文化活动的的基础上，开启“多元社会力量参与基层公共文化服务”模式，积极探索社会化、专业化管理新机制。通过政府开放阵地、培育社会组织与激发公众参与提升公共文化服务效能，打造“温馨万家”的社区文化家园。

塘桥街道在深入大调研活动中，听取社区居民意见，开展书画进社区活动，并进行社区书画作品征集，集结成册，将作品进行社区巡展，为社区书画爱好者搭建平台，营造区域文化艺术氛围。

本次《书韵画意》书画作品社区巡展共展出作品115幅，这些作品中大多数来自塘桥文化睦邻点成员、塘桥社区书画篆刻爱好者协会会员、社区学校学员和23个居民区的普通居民，作品形式包含书法、国画花鸟、国画山水、篆刻等。

本次巡展活动在文化中心是第一站，接下来这些来自于社区居民的书画作品将在塘桥社区23个居委巡展。

分秒必争

蔷薇 花下

高铁上全程不能吸烟，不过，这也难不倒那些瘾君子。他们就在列车停靠时下车抽烟。但高铁停靠时间只有一分钟左右，所以得分秒必争。

老孙是个有40多年烟龄的老烟枪。那天，他乘京沪高铁去北京。车一到济南西站，他和几个“烟友”早早地等在门口，拿出香烟和打火机，车

门一开，就下车“喷云吐雾”。但他们不敢走远，因为很快关门的提醒铃就会响起来。

老孙怕自己误了火车，就想起一个办法：一脚站在站台上，另一脚还在火车的踏板上，只要听到提醒铃，他就把烟蒂往外一扔，一只脚收回来。这样可以多抽几秒钟烟，老孙暗自得意。可是，他喷出的烟雾飘

到了车厢里，其他乘客厌恶地挥手，还有人提醒他高铁上不要抽烟。他振振有词：没看到我是在站台上抽烟吗？

“叮咚，叮咚，叮咚！”提醒铃响了。心急慌忙中，老孙竟把动作做反了：烟蒂扔到了车厢里，踏板上的那只脚收了回来！车门关了，老孙留在了站台上……



邵宁文 孙绍波画