



沪上最后的“二万户”全部搬迁

杨浦区228街坊首创整体协商征收三个100%生效

**城市更新
上海样本**

首席记者 邵宁

这是一个奇特的“村子”，一排排两层楼房子，公用的厨房厕所，三四百户人家在这里住了60多年。他们从祖辈开始就是邻居，一起长大，相互结亲，一起变老……这样的地方，这样的场景，让人联想起赖声川的著名话剧《宝岛一村》。

这就是杨浦区长白一村176号-204号，清一色“二万户”住宅，位于敦化路、延吉东路、安图路、长白路一个四方的地块里。本周二，随着这个地块最后一户居民的搬离，上海人在成片“二万户”中居住的历史，也画上了句号。

而杨浦区此次旧改征收中采取的整体协商征收办法，意愿征询率、签约率、搬迁率均达到三个100%，这也是上海旧改工作的一大创举。

“二万户” 怎样的一种老房子？

“二万户”，一个奇特的名词。它不是一个数量词，而是一种住房的类型。但这个名词，几乎已经从上海人的词典里消失了。

“二万户”是上海最早的工人新村，这是一种上下两层的住房，上世纪50年代初共建造了2000幢，可供2万户家庭居住。“二万户”因此得名。据说，“二万户”的原型是苏联集体农庄的住房，下面一层养马、养牛，楼上住人，边上还有一圈马槽，供马喝水，每栋住一户。因其建造简便，而当时上海又急需大量工人住房，因此就被“引进”了。“二万户”上下各5间，底楼左右两边都有一厨房、一卫生间，为五户人家共用。1953年落成的“二万户”，分布在上海的普陀、杨浦、徐汇、长宁等区，如曹杨新村、天山一村、日晖一村、长白新村、凤城新村等。

当年的“二万户”虽不奢华，但明亮整齐、绿树环绕，且水、电、煤、卫俱全，从滚地龙、破草棚搬入青砖粉墙的楼房，入住者体会到了一种前所未有的幸福感。

人称“环阿姨”的环步凤今年73岁，住在长白一村194号，是“二万户”元老级的住户。她说，她是1953年搬进“二万户”的（在另一个新村），当时只有10岁，记得搬家那天“正好是吃重阳糕的时候”，全家人无比快乐。老早一家人住在荆州路的草棚棚里，还是借住的房子。那时，一下大雨就发大水，睡梦里眼睛一睁，水已经淹到身上了。这房子是她母亲分到的。母亲在国棉12厂工作，以前是童工，不识字，解放后工作特别卖力，被评为先进。虽然环步凤家分到的是小间，家里人口也不少，但跟以前的居住条件相比，是“一个天一个地”！

上世纪60年代，环阿姨结婚了，婚房也是“二万户”，就是一直住到现在的这间。她在这里养育了一对双胞胎儿子，后来一个儿子也是在这里结婚，孙子也生在这里。他们先是用煤炉，70年代通了煤气。尽管5户共用4个厕所、一间厨房，但194号的邻里关系很好，没有为公用部位争吵过。



区领导一早赶到搬家现场，向搬迁居民送上祝福

种楠 摄

记者手记

“二万户”这种房子，我也是当记者后才第一次听说的，现在的80后90后，更是没什么人知道它了。

“二万户”有没有价值？第一眼看去，仅两层楼高，建筑也没啥特色，还这么破旧。不过，现在的年轻人很难想象，这种房子在60年前

留下最后的“二万户”

还是让人羡慕的新公房！事实上，上海人中“二万户”的后代并不少。当年的一间房里，一家人往往有好几个孩子，那么，同时在“二万户”中居住的就有十多万。之后，“二万户”里的孩子又长大成人，再生下孩子。“二万户”，至少曾为三代上海人遮风挡雨。而“二

万户”里的住户，是上海产业工人中的相当一部分，他们曾用数不清的“上海制造”，支撑起了共和国经济的脊梁。

了解了这段历史之后，再看经历了半个多世纪沧桑的“二万户”，别有一种质朴的美。因为承载了一份厚重的集体记忆，其特

殊的历史价值也在于此。

我在采访中了解到，杨浦228地块作为上海十二个城市更新项目之一，其中的12排“二万户”将不予以拆除，修缮后再加以利用。

如果说，上海的花园洋房是优秀历史建筑，成片的石库门弄堂值得保护，那么，保留下一片“二万户”住宅，让后人了解上海的历史和变迁，同样功莫大焉。

邵宁

“二万户”的房型分两种：大间20平方米、小间15平方米，随着人口不断增加，阁楼、双层床都很常见。为解决居住困难，上世纪70年代房管部门统一将每间房向外“放”出9平方米，变成大间29平方米，小间24平方米。

岁月荏苒，“村子”里的人口越来越多，房子也一点一点变得老旧、逼仄，环境也变得脏乱，到处是私自搭出的阁楼、违建，绿化地里满是垃圾，还跑着鸡鸭。“二万户”有了“都市村庄”的味道。从1985年起，曹杨新村的“二万户”住宅逐步被拆除改造。2002年，杨浦区的“二万户”也迎来了最大规模的拆除，取而代之的是一个商品房小区。

尚未改造的成片“二万户”，上海只有杨浦区长白一村这12排房子了。

最近，这片两万户所在的228街坊，迎来了旧改征收。

三个100% “整体协商征收”的创举

228街坊的这次旧改征收，来之不易。

旧改，对这里的居民来说并不是第一次。早在2002年，这里就动迁过，但后来因为开发商资金不足等原因，只动了不到一半，就停了下来。2010年，地块因出现危房再次启动搬迁改造，又有80产住户搬离。最后还剩下238产（产证、租赁凭证），居民1300人。

228街坊成了拆迁停滞基地，1000多名居民依然在破旧的“二万户”里艰难度日。一间房隔成两间，挤着两代人，甚至三代人；5户合用厨卫，没有洗浴条件；楼上人家做饭吃饭要上上下下跑几趟；两幢房子之间拉根绳子晾衣服……他们的居住条件甚至不如棚户区的私房。居民们一次次到区政府、街道上访，要求实施旧改征收。但是，杨浦区两级以下旧里尚有5万户，像这个只有200多产、360户的地块，面积小、地段又偏远，没有被列入区里重点旧改的范围，属于“被遗忘的角落”。

62岁的居春英是“居民代表”。她清楚地记得，他们曾经到区政府门前拉过横幅：“八年抗战都结束了，我们几年了？”每过两三个星期，居春英就会和其他居民一起到长白街道去找领导。街道负责人从来没有将他们拒之门外，而是把他们请进会议室，倒好茶，让他们慢慢说。“你们的情况我们会呼应的。”街道负责人说，“我们共同努力。”街道干部一次次地将居民的愿望向区里反映，去年上半年，区领导来实地察看了。居春英从街道负责人那里听到了四个字：“大有希望！”

去年11月的一天，居春英等居民代表再一次来到街道，这次又听到的四个字让他们大为振奋：“指日可待！”原来，面对群众搬迁的强烈愿望，在街道的建议下，杨浦区区政府作出了一个不寻常的决定：将228街坊作为房屋城市更新的试

点，采用集体协商征收的方式进行探索，要达到三个100%，旧改征收才生效。这三个100%是：在约定时间内意愿征询率100%、协商签约率100%、搬迁交房率100%。

238产、360户，要在几个月内达到三个100%，谈何容易？这是上海旧区改造中从未有过的。目前上海旧改征收的生效比例，是一次征询90%、二次征询85%。三个100%，能达到吗？很多人心里都在犯嘀咕。

从“政府征收” 变成“我要征收”

区第一征收事务所进驻、政策方案公布、居住困难户人数认定、房屋评估……一切都有条不紊地展开。“评估均价37960元，我们家数砖头能拿多少补偿？”“本区安置房能买多大？”“郊区房源均价多少？”街道干部和征收工作人员帮助居民们，把一笔笔账算得清清楚楚。

经过一个多月的准备工作，3月21日，《杨浦区228街坊整体协商征收告示》张贴到了长白一村196号甲门口。其中最后几句话很有人情味：“请居民们珍惜这来之不易的机会，齐心协力，心往一处想，劲往一处使，确保征收工作圆满成功，早日实现居民的愿望。”

居春英说：“这也是我们的心里话。以前是‘政府征收’，现在是‘我要征收’！”而街道此前为征收的顺利实施做了充分的准备工作。228基地有“三多”：违法搭建多；强占房

多，由于一部分居民多年前已搬走，一些空房子被邻居或外来人员私自占用；租住的外来人员多。从3月1日起，街道拆除了265间违建，只花了三天半时间；之后，清理了125间强占房；不属于征收安置对象的外来人口也清退完毕。居民们都非常配合，原本搭了一间小理发室为居民理发的环阿姨，也爽快地拆除了理发室。“靠我剃个头5块钱，要买新房子，想也不要想了！”她说。

4月21日，一次征询正式启动，仅仅过了一个星期，意愿征询率就达到了100%。5月5日，协商预签约开始，居民们排着队去旧改指挥部签约。193号2室的盛炎明夫妇在这里住了60多年，第一批来签约。“政策这么好，为什么不签？我们看好了对面安图路的安置房，60多平方米。等于原拆原还！”

截至6月1日正式签约开始，只有4户居民还未签约。6月15日，最后一户居民签约，指挥部的签约计数牌翻到了100%！多年苦苦期盼，今日一朝梦圆，居民们敲锣打鼓，表达喜悦的心情。

“要谢谢街道干部！”居民梁素平说着流下了眼泪，“他们为我们争取到征收的机会，现在又天天在基地里，挨家挨户做工作，有时忙到12点，就吃碗阳春面……”

6月22日，第一批居民集体搬家，截至7月5日，所有360户居民都搬离，搬迁交房率也达到了100%。