

告别蜗居

40年，阿拉越住越宽敞

本报记者 邵 宁

改革开放40年，中国人的衣食住行都发生了巨大变化。对每一个上海人来说，有一桩事情体会最深，那就是住房的变化。改革开放前，上海的住房紧张在全国都闻名，72家房客、三代同室、共用厨房……精明能干的上海人在“螺蛳壳里做道场”，实际上是充满苦涩的无奈之举。

上世纪80年代起，一批批住宅开始兴建，成片的棚户旧区得到改造。同时，随着住房制度改革推进，房地产市场得到发展，“居者有其屋”成为现实。从一张床到一间屋，再到一套房；从拎马桶、生煤炉到煤卫独用、花园小区……伴随着居住面积不断扩大，住房条件的改善，是上海人生活质量的大飞跃。

从“搭搭放放”到建造新房

今年86岁的陶达华跟房子打了一辈子交道。上世纪60年代起，他就在黄浦区崧岭路房管所任所长。他回忆说，崧岭路街道位于上海市最中心的位置，也是上海的一个缩影。

改革开放初期上海人的住房有多困难？陶达华举了个例子，凤阳路161弄有一户居民，女儿十八九岁了，但是家里却无法再摆下一张床！他们去房管所申请调大房屋，又不够人均4平方米以下的困难户条件。陶达华去实地查看后，所里讨论决定，在他家屋里搭建了一个三平方米的阁楼，以解决女儿的居住问题。后来这户居民千恩万谢，写了一张大红感谢信，贴在房管所门口。

这一做法，当时在全市房管所属于首创，市房地局还将他们的经验在全市推广。崧岭路房管所还实施了最早的“拆落地”改造，将江阴路130弄、芦花荡、成都北路仙麟里等好几处危旧房屋改建成了三至五层的新工房，配有简易煤卫设施，大大改善了居民的居住条件。

“当初的‘搭搭放放’，是没有办法的办法，为的是解决居民的燃眉之急。”陶达华说，要从根本上解决住房困难，还是要靠扩大住房建设。

1981年，陶达华调到黄浦区住宅建设办公室任主任。也是从那时候起，黄浦区对危旧房屋实行成片改建。宁波路120弄兴仁里是上海第一批石库门住宅，破旧不堪，住在楼下的居民，经常担心楼上居民“挂火腿”（楼板踏穿，一脚路穿楼板）。兴仁里被列为区里第一个动迁改建项目，居民们得知后欢呼雀跃，原计划动迁时间为6个月，2

个月就完成了。施工也提速了，原计划两年后回搬，结果一年半就竣工入住了。永寿路延安路口的瑞福里，有608户居民，动迁也只花了3个月。

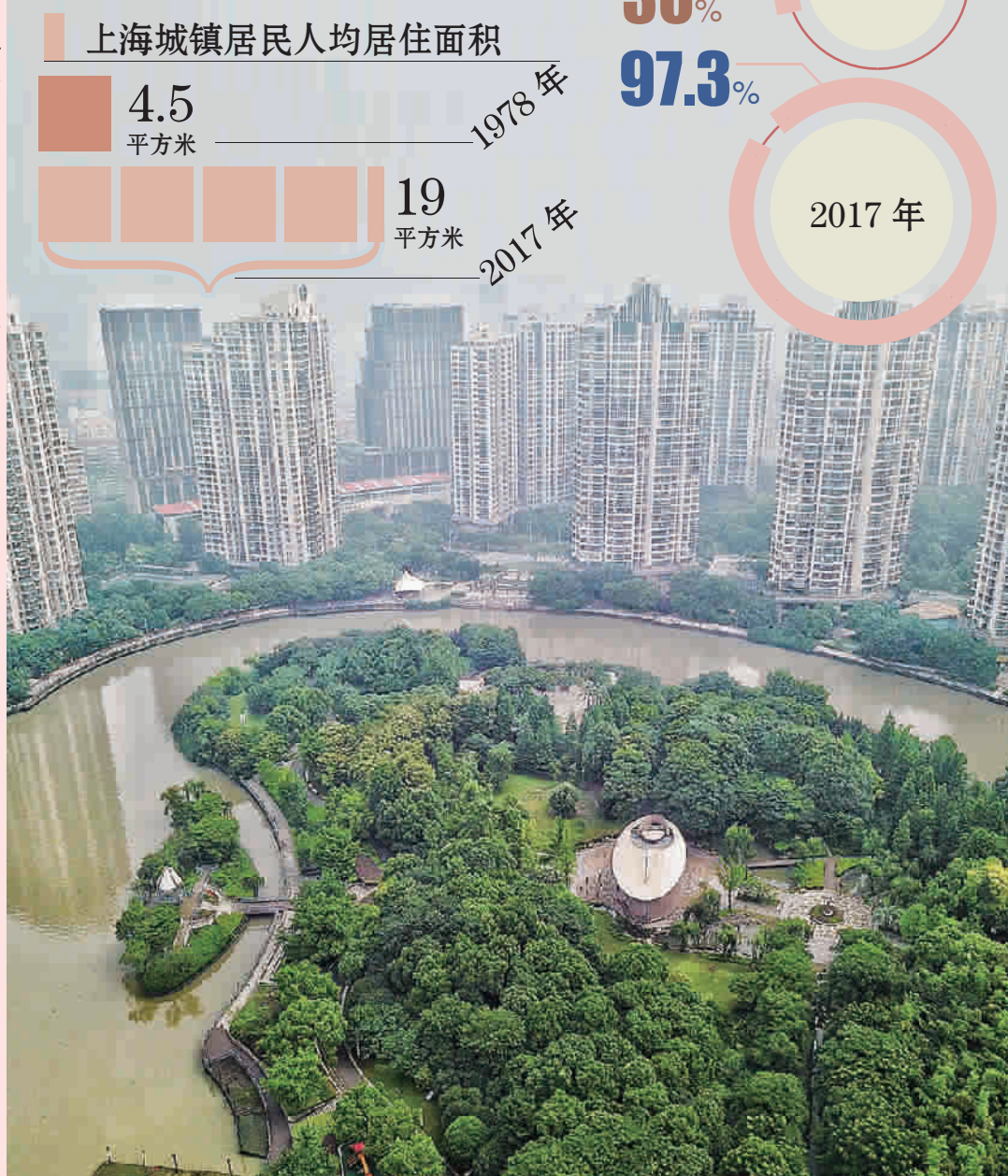
在此后的八九年时间里，黄浦区改建了14处危旧房基地，共计10余万平方米，兴建了振兴、振华、瑞福里等高层住宅和办公楼。由于浦西没有足够的土地建住宅，便在当时黄浦区的浦东地区建设了东园小区、潍坊新村，以及梅、兰、竹、菊四个住宅小区，面积达100余万平方米。可是，由于浦东交通不便、商业配套不全，因此上海人有“宁要浦西一张床，不要浦东一间房”的说法。于是，陶达华又受命前去浦东进行商业建设开发，经过十年的努力，在张杨路浦东南路建成了97万平方米的新上海商业城，著名的浦东八佰伴就坐落其中。

在那些年里，住房是第一民生问题。上海连续多年把解决市民住房困难列为市政府实事——1987年，提出年内先解决人均住房面积2平方米以下特困户中6000户的任务；1988年，要求解困2万平方米以下特困户”；1996年，要求竣工住宅1000万平方米，其中公建配套不少于100万平方米；解决1.5万户“人均居住面积4平方米以下”家庭的居住困难。

上世纪八九十年代也是上海公有住房大建设时期，许多单位纷纷建造住房，分配给职工。曲阳新村、延吉新村、甘泉新村等都是那时出现的“大居”，这些新建小区与五六十年代建造的工人新村相比，房型宽敞，环境优美，配套齐全，无疑上了一个新台阶。

从一张床到一间屋再到一套房……

中远两湾城 记者 张龙 摄



上海市统计局最新发布的一组数字可以说明问题：

住房成套率

1978年

2017年

从分房到买房

房子，房子，百姓的命根子。在上海人的住房问题上，1991年是一个重要的年份，1991年3月，上海市人民政府制定《上海市住房制度改革实施方案》。

住房制度改革，其中一项重要内容是公有住房的出售。1994年5月，上海出台《关于出售公有住房的暂行办法》。根据规定，公房承租人可以以优惠价格买下房屋产权，工龄可以抵扣购房款，许多职工花一两万元，就买下了单位分配的公房。

1999年市政府颁布深化房改配套改革的政策，并于2000年起实施，上海住房制度改革进入全面建立与社会主义市场经济相适应的住房新制度的转折

从居陋室到住新屋

从轨交12号线宁国路站5号口出来，往眉州路左转，走上5分钟，就是馨运公寓。小区清一色18层的住宅楼，米色与褐色的外墙，色彩雅致，楼与楼的间距很大，每栋楼都有电梯直通地下车库，小区内绿化茂盛，错落有致，还配有儿童乐园。人们想不到，这个位于内环以内的漂亮小区，是杨浦区的征收安置房基地。

岳银宝一家今年初搬入馨运公寓，和丈夫、女儿、女婿，以及外孙女住在其中一套两室一厅。今年65岁的岳阿姨原来住在扬州路的新康里，2015年这一地块旧改征收，根据当时杨浦区的政策，一张产权证或租赁证可以购买区里一套安置房。他们幸运地摇号抽到了馨运公寓的一套两室一厅。

“这房子68.8平方米，尽管不算大，但和我们以往住的相比，真是一个天一个地！”岳阿姨感慨地说。新康里属于八埭头地区，10平方米的后楼，他们一家三口住了十多年。后来女儿结婚了，只能在

在外过渡了一年多后，岳银宝一家拿到新房钥匙，装修好，就欢天喜地地搬了进来。记者在她家看到，十多平方米的客厅摆着餐桌、小沙发，布置得整洁温馨；厨房虽然只有5平方米，但井井有条；阳台一隔为二，其中2平方米是外孙女的“儿童乐园”。她扳着手指说着新居的好处：独门独户，小区环境好；地段好，离地铁近，女儿女婿上班方便；附近有超市、大卖场，医院有好几家，还有一个高大上的长阳创谷。“还有一点，新房子有电梯。”老

从棚户区到“新天地”

经过多年不间断的改造，打浦桥（原卢湾区）、苏家巷（原闸北区）、“三湾一弄”（普陀区）、虹镇老街（虹口区），以及程乃珊小说《穷街》的原型——爱国二村、公助一村（杨浦区），这些上海著名的棚户区，都成了历史名词。

“三湾一弄”中的“两湾一宅”（潭子湾、潘家湾、王家宅），直到上世纪90年代，还是上海市中心面积最大、危棚简屋最集中的棚户区。1990年代后期，作为上海市旧区改造的一项重大工程，

从“拆改留”到“留改拆”

持续多年的旧区改造，带来了上海面貌的日新月异。然而，在成片的旧式里弄被拆除的同时，曾经的“上海屋檐下”的浓浓风情，也随之消失了。如何留住历史文脉，让建筑可以阅读、街区适合漫步？

2016年，虹口区启动了春阳里风貌保护街坊更新改造项目。春阳里是典型的上海老式石库门里弄建筑。此次改造目标是既保护特色旧里风貌，又要做到居民户内厨卫独用。去年12月，试点项目已改造的46户居民全部拿到新房钥匙，欣喜地回到了“返老还童”的家中。

如今，从“拆、改、留”到“留、改、拆”，上海城市更新的理念迎来了一个重大的转变。上海市委市政府提出，在保护历史风貌的同时，改善群众的居住条件、提升居住环境。市房管部门介绍说，目前上海

阶段。一方面，进一步推进公有住房出售。通过加强售房政策咨询和宣传，简化售房操作程序，促进了公有住房出售，满足了居民的购房要求。据统计，2000年全年上海共出售公有住房55.98万套、建筑面积2975.04万平方米，形成1994年以来的第二次购房高潮。至此，全市已累计出售公房136.4万套，7100万平方米，占可售住房的总量75%以上，大大提高了职工住房的自有率。

与此同时，一个新事物也出现了，这就是商品房。随着福利分房时代的结束，商品房为解决住房问题提供了多元化选择。买房，成为中国人最重要的购买行为之一。房地产市场也从这个时期

开始形成。

这其中，公积金制度发挥了重要作用。也是1991年，上海市借鉴新加坡的中央公积金制度，率先试行住房公积金制度，并很快在全国推开。

27年来，越来越多的职工参与到住房公积金和补充住房公积金中。根据《上海市住房公积金2017年年度报告》，到2017年末，缴存总额8248.83亿元，同比增长15.93%；缴存余额3578.39亿元，同比增长12.46%。

有意思的是，随着住房自有率的提高，公房正逐步退出上海历史舞台。1979年，上海直管公房面积占住宅总面积的80%，而现在，上海房屋总量超过12亿平方米，其中住房为6亿平方米，公房类旧住房仅3000万平方米，占住宅总面积的比例只有5%。

伴补充道。我们年龄上去了，原来尽管只有一层楼，但楼梯很窄，爬起来很吃力。”说着，老夫妻俩笑了，笑容里是满满的幸福感。

岳阿姨一家，是上海无数个通过旧区改造而彻底改善居住条件的家庭的缩影。这样的家庭，自上世纪90年代以来，仅杨浦区就有11万户以上。历届上海市委、市政府不断推进旧区改造。改革开放40年来，全市通过动迁、征收而改善居住条件的家庭，数量不下百万户。

以人称“大杨浦”的杨浦区为例，区里二级以下旧里有近400万平方米，约15万户！自上世纪90年代以来，区里共拆除此类房屋310万平方米，使11万余户居民告别破旧的陋室，迁入了新居。

杨浦区房管局局长于洋告诉记者，杨浦还首创了“原地安新家”的惠民举措，即在本区范围内建设安置房。这几年来，共开发就近征收安置房项目31处，住宅面积113万平方米，共计可提供房源1.6万余套。像岳银宝这样的家庭，就是这一举措的受益者。

同样，虹镇老街作为历史悠久的棚户区，在上海几乎无人不知、无人不晓。1996年以前，90万平方米的虹镇老街被喻为“上海滩棚户区最后的部落”，住着超过1.38万户人家。走入曲里拐弯的虹镇老街就像入了迷宫，房子犬牙交错，许多弄堂只能看到“一线天”。经过近20年的改造，虹镇老街终于“凤凰涅槃”，蜕变为融合高端住宅和商业商务的“北上海新天地”。如今，瑞虹新城已有1-7期社区陆续建成，住户约5500户。总体量达55万平方米的瑞虹天地里，购物、餐饮、文化、娱乐、休闲，应有尽有。

外环以内、50年以上登记在册的里弄房屋有800多万平方米，经过甄别后需要保留的有700多万平方米。针对这些房屋，将按照居民自愿、政府主导、因地制宜、分类改造的方式进行保护。比如，居住密度太高的房屋，可采取抽户的方式降低人口密度，如承兴里；有些房屋采用整体内部改造，如春阳里；还有一些实在无法修缮的里弄房屋，将采取局部拆除重建的方式予以重现风貌。

上海是一座具有深厚历史文脉的国家历史文化名城和现代化国际性大都市。在未来的旧区改造中，将用城市有机更新的理念，留住更多的城市记忆。

新时代再出发



改造后的春阳里再现历史风貌

记者 陈梦泽 摄

构建四位一体住房保障体系

时下，上海住房工作的总体要求是坚持“1234”。“1”是“一个定位”，就是坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位。“2”是“两个体系”，就是建设房地产市场体系和住房保障体系。“3”是“三个为主”，就是坚持以居住为主、以市民消费为主、以普通商品住房为主。“4”是“四位一体”，就是廉租住房、公共租赁住房、共有产权保障房、征收安置房“四位一体”的住房保障体系。近年来，对于本市中低收入家庭的住房困难问题，上海已建立起包括廉租房、共有产权保障房、公共租赁住房以及动迁安置房“四位一体”的住房保障体系。

公共租赁住房，是为了解决青年职工、引进人才等常住人口阶段性居住困难。截至2018年6月底，全市公租房（含单位租赁房）累计筹措房源约16.4万套，累计供应房源约12.5万套，历年累计保障对象（含已退出）超过30万户。

“十三五”期间，本市还将完成中心城区二级旧里为主的房屋改造240万平方米，补偿安置由实物安置向货币和实物并举转变，逐步转向货币安置为主，鼓励被征收居民选择货币化安置。

本报记者 邵宁



馨运公寓是杨浦区征收安置房基地

种楠 摄

创新发展大事记

1991

1991年3月，上海市政府制定《上海市住房制度改革实施方案》。同年，上海在全国率先建立公积金制度。

1992

1992年，上海实施“365”危棚简屋改造，共涉及全市365万平方米旧房。

1994

1994年5月，上海出台《关于出售公有住房的暂行办法》，标志着本市的住房制度商品化改革进入全面实施阶段。

1996

1996年，上海发布《关于加快房管所转制的实施意见》，房管所转制为物业公司。

1999

1999年，市政府颁布深化房改综合配套改革的政策，并于2000年起实施。1999年，上海建立廉租住房制度。

2010

2010年，上海推出共有产权保障住房、公共租赁住房。

2017

2017年，市政府发布《关于坚持留改拆并举深化城市有机更新进一步改善市民群众居住条件的若干意见》。