十新民生 之五

新面貌

2018 年终盘点 特别报道

老旧小区换新颜 17万户居民住“新家”

本报记者　杨玉红

头顶上凌乱的“蜘蛛网”不见了，坑坑洼洼的地面铺上透水地坪……临近年末，沪上一个个老小区老弄堂完成修缮改造，让17万户居民搬进了舒适的“新家”。记者从上海市房屋管理局获悉，各区纷纷推出市民监督员、弄堂议事会等工程精细化管理新举措，多策并举创新探索旧房改造新路径。

▲ 春阳里外部完全保留石库门历史建筑原风貌　本报记者 陈梦泽 摄

▲ 改造一新的威宁小区环境整洁也更安全　本报记者 周馨 摄

数字说话

旧住房综合改造 **1000** 余万平方米

“完成300万平方米(6万户)旧住房综合改造”年初被列为2018年市政府实事项目。今年，申城完成1000余万平方米旧住房综合改造，受益居民17万户，远超原定目标任务。

▲ 老建筑焕然一新　本报记者 周馨 摄

里弄房屋修缮改造 **100** 余万平方米

聚焦并解决卫生设施短缺问题，是今年旧房改造的一大亮点。

推进实施各类里弄房屋修缮改造100余万平方米，同时持续推进春阳里历史风貌保护街坊内部整体改造试点、承兴里内部整体改造试点、金城里内部整体改造试点等。

对确实无条件实施每户独用卫生设施改造的，鼓励、引导其他因地制宜解决或缓解如厕难等居住问题的方法途径，全年实施马桶增设更新改造4800余只。

▲ 每户都有了独立厨卫　本报记者 陈梦泽 摄

1 旧房成套改造 2539户都舒心

“四户居民合用煤卫，公用空间还非常狭小。清晨起床上厕所要排队，晚上洗菜、煮饭也要排队……大吵三六九、小吵天天有。”回想起几年前的生活，闵行区居民陈美琴脸上闪过一丝愁容。

厨卫合用、房屋结构老化、道路严重积水、上下水管道堵塞……让新老居民能重新过上安居乐业的生活，江川路街道自2005年启动旧住房成套改造工作，采取“拆落地”“加扩建”“抽户异地安置”三种成套改造方式。

陈美琴一家就是“抽户异地安置”的受益居民。2015年，陈美琴一家搬离了16平方米的煤卫合用的老小区，搬进了闵行区永平南路198弄的高层住宅。“没想到，真的没想到，我们还能住进电梯住宅楼。”陈美琴热情地带着记者参观新房子，这是卧室，客厅内有一张折叠沙发，晚上就是孩子的卧室。

“抽户”离开的居民住得舒心，“留下”居民的幸福指数也直线上升。家住闵行区江川路241弄的居民范建新兴奋地领着记者参观：“原先两户合用的厨卫，‘小户’抽走后，我们回购了隔壁的小屋，终于告别了厨卫合用的尴尬，多了16平方米的面积。”

闵行区江川路街道发展办主任范斌说，“拆落地”是指拆除老房并在原地建新房，主要针对成片容积率较低的非成套房小区；“加扩建”则是对老房拓宽改造，使其独立成套，主要针对前后房屋间距较大，存在拓宽可能的半独用旧住房；“抽户改造”，有的是抽走小户型居民安置新房，大户型居民则购买小户房屋，使大小户都独立成套，有的则是抽走老房内所有非成套居民安置新房。截至目前，已累计完成122幢房屋、20.54万平方米的成套改造工作，2539户居民“住”新家，有了实实在在的获得感。

2 老建筑秀优雅 再现“过去的光景”

东依江苏路、南傍愚园路、北临长宁路的岐山村占地面积2.2万平方米，是上海市中心典型的成片新式里弄建筑群。弄内建筑多兴建于1925年至1930年间，导弹之父钱学森、爱国人士杜重远、电影演员祝希娟、中国现代派文学开山大师施蛰存等曾居住于此。2005年，岐山村被列入上海市第四批优秀历史建筑。

今年3月，长宁区正式启动年近“九旬”的岐山村优秀历史建筑修缮。同时，长宁区江苏路街道内首次在辖区内推行“弄堂管委会”，每条弄堂设一名“弄长”，负责在居民和居委会之间架起一座更精准的沟通桥梁。岐山村老居民霍白成为一名“弄长”、岐山弄堂党支部书记。在弄堂议事会上，15号楼的居民提出，门前支弄是弄堂内最狭窄的道路，多年没有路灯。为此，霍白和施工队、物业公司等多方讨论，为支弄安装上声光控制的节能路灯。

历史建筑修缮关键之一就是外立面修复。上海新长宁集团装饰实业有限公司项目工程师陶凌介绍道，岐山村内建筑立面有红砖清水墙、青砖、鹅卵石、水泥拉毛等四种，修缮方式各有不同。同时，施工人员发现4栋房屋的大梁被白蚁损毁，必须更换，需要几户居民临时迁居他处。“弄长和施工人员一起向居民讲解施工工艺及要求等，赢得很多居民的支持。”陶凌笑道。

近日，伴随着架空线全面入地，岐山村内优秀历史建筑修缮也顺利完成，再次展露90多年前优雅面貌，成为上海新式里弄中首个同步完成内外部修缮的成片风貌保护建筑群。

3 一小区一方案 提升舒适度更安全

傍晚时分，夕阳斜照，五六位阿姨坐在休憩长廊里聊天，同时照看正在小广场上玩耍的孙辈们……走进茅台路725弄威宁小区，改造一新的小区小广场成为居民们的“会客厅”，小广场铺设了红黄蓝绿相间的透水地坪，广场四周分别设置了儿童乐园、旱溪景点、休憩长廊、健身步道等，给小区内近1300户居民带来更多幸福感。

“小区建于上世纪90年代，因为年久失修，所以存在居民楼墙体斑驳、外墙渗水、管道老化渗水等问题。更令人担忧的是，狭窄的小区道路停满了私家车，影响通行，也存在人车抢道等安全隐患。”威宁居委会党总支书记章秦莉介绍道，2017年，长宁区启动精品小区建设，威宁小区和程桥二村、新泾六村成为首批精品小区建设社区。今年11月，威宁小区改造顺利通过验收。

什么是精品小区？长宁区房管局有关负责人介绍道，精品小区不仅要满足居民基本的生活需求，还要提升叠加功能，更注重提升小区舒适度、居民的生活品质。

威宁小区改造时，小区14号的居民王一鹏等三位居民还被聘为修缮工程市民监督员。“一小区一方案是一大亮点。”王一鹏回忆道，改造工程启动前，施工人员和居委会工作人员、居民座谈，了解居民们的需求。得知小区道路被私家车占领，给大家出行带来很多困难。在征询居民意见并得到支持后，施工队因地制宜，对小区道路适当拓宽，打通了小区内的“生命通道”。