

彭浦速度 再创奇迹

全市最大非成套旧住房拆除重建改造项目首周内签约生效 租赁房和产权房签约率双突破 99%

10月7日,全市户数规模最大、改造难度最高、情况最复杂的彭浦新村街道彭一小区旧住房成套改造项目正式签约第7天,租赁房居民签约率达到99.08%,产权房居民签约率达到99.17%,项目签约首周正式生效,2110户居民多年的期盼在今天终于能梦圆了!此次改造项目将拟拆除40幢老旧住宅楼,新建17幢带电梯的高层住宅和社区市民健身中心、社区文化活动中心、社区生活服务中心等优质高端公建配套设施。

历经风雨 居民旧改愿望越发迫切

建设于1958年的彭一小区记录着彭浦新村乃至上海工人新村的光荣,能够住进彭一工人新村小区曾经是一种荣誉的象征,早期只有劳模、先进工作者才有可能分到这里的房子,他们都曾为新中国民族工业做出过重要贡献。彭一小区内的外宾接待室接待过40多个国家共630批外宾的参观访问,曾是世界了解中国、了解上海,尤其是了解中国普通老百姓生活的一个窗口。

彭一小区早期的房屋参考前苏联风格设计,多为三房大户型。但当时受住房条件限制,一套三房户型往往分配给两到三户人家居住,这就造成了多家合用厨卫的情况。随后,彭一小区又经过多次扩建,大部分家庭还是合用厨卫。经过60多年的风雨,当年别人羡慕的工人新村,如今却面临着年久失修、设施简陋、结构老化、管线老化、屋顶漏水、地面积水等诸多问题,加之合用煤卫导致邻里矛盾频发,居民的“失落感”越来越强烈,要求旧房改造的愿望十分迫切。

反复沟通 精准设计房型

作为彭浦新村最老的彭一小区,建成时间跨度长,已经历62年时间了。居民户数多,涉及居民2110户,其中产权房362户,租赁户1748户;房型复杂,共有房型282种,其中产权房114种、租赁房168种;困难和特殊群体多,残疾人348户、低保群体103户、重残无业19户、失独家庭12户,80岁以上老人585户,是迄今为止全市改造户数规模最大、情况最复杂、改造难度最高的项目。同时,区委区政府按照十四五规划标准结合彭一小区改造还将新建社区市民健身中心、社区文化活动中心、社区生活服务中心、养老院和公交枢纽、变电站等高端公建配套项目,与彭一住宅改造整体捆绑推进,虽然大大增加了改造难度,但也极大地提升了彭浦新村城区品质和彭一小区居住环境。

彭一小区的非成套旧住房拆除重建改造工作虽然面临困难巨大,但丝毫没有动摇彭浦新村街道党工委、办事处和全体干部坚持以人民为中心的信念和决心。街道将推动彭一旧改作为贯彻落实“人民城市人民建,人民城市为人民”重要理念的“一号工程”,在工作上自我加压、攻坚克难、久久为功。与彭一小区一街之隔的彭三小区体量(1988户)与彭一相当,街道前后花了13年的时间分5期



彭一旧改项目生效仪式现场

对彭三小区进行改造。考虑到彭一小区内老年人的年龄和身体状况,街道最终下定决心、排除万难,彭一小区改造作整体一期完成。只有把彭一小区作整体改造设计,小区品质才会更优,居民的新房梦才能早日实现!

在前期准备工作中,方案设计是重中之重。彭一小区房型情况非常复杂,有三四户人家合用一个卫生间,也有七八户人家合用。有的人家有阳台、壁橱、杂间,有的没有,壁橱、杂间还分独用、合用。街道用连续2个月时间,对每家每户的房屋基本信息进行了彻底的普查和比对,为后续房型设计打好基础,也避免因信息有误带来的矛盾。通过排摸,彭一原始房型高达282种,最小的面积仅有7.2平方米,最大的110平方米。街道又与设计单位反复沟通,对原始房型进行归并,按照单间、两南间、南北间、三室、四室等模式进行设计,保持原房型、面积、房间数量与朝向基本不变。历经近一年的时间,20余稿修改、40余次开会讨论终于确定了房型设计方案。在设计过程中,街道还充分听取和吸收居民意见建议,在不影响房屋结构和同房型居民协商一致的情况下,尽可能按照居民意愿进行修改调整,千方百计为居民增加实际居住面积。最终的改造方案租赁房使用面积平均增加2平方米,产权房建筑面积平均增加20平方米。街道将一份满意的房型答卷呈现给了居民,这也是这次签约率能这么快达到99%的重要因素。

凝心聚力 旧改按下“加速键”

从9月8日组织居民看房开始,街道发展办和旧改办全员投入、全力以赴,工作人员每天早上8点到岗,晚上10点下班,忙得连吃饭、上厕所都用最快的速度解决,30天下来个个嗓子都红肿沙哑了。旧改办工作人员基本上都是退休返聘人员,平均年龄超过了65岁,但他们不喊苦不喊累,带头冲在最前面。相比“动拆迁”,非成套旧住房拆除重建

项目相应的行政配套政策较少,居民签约全靠做群众工作,遇到不理解的居民,工作人员要反反复复上门做工作,有的甚至反复上门十几次。为充实一线工作力量,静安区委组织部专门从各个部门抽调了6名精兵强将到旧改办挂职,街道党工委抽调年轻机关干部组成彭一旧改青年突击队,并同步匹配7名居民区党员社工。他们到旧改办工作的一个多月时间里积极向“老法师”们学习,迅速掌握旧改政策,快速融入旧改工作。

城市建设的主体是人民。只要有人民支持和参与,就没有克服不了的困难,就没有越不过去的坎,就没有完成不了的任务。非成套旧住房改造工作不仅是民生工作,更是推动形成社会治理共建共治共享格局的生动实践。街道坚持人民群众的主体地位,在工作中始终引导群众、发动群众、依靠群众,切实把成套旧改工程办成民心工程。一是增强宣传的针对性。除了利用电子屏、宣传版面、横幅、微信公众号等手段做好面上政策宣传外,结合旧改各阶段特点和居民的心态变化,有针对性地调整宣传内容,提升宣传效果。先后分楼宇连续召开10场居民动员会,而且每场动员会街道主要领导都亲自为居民做动员,并与居民面对面进行沟通,既介绍情况,又宣传政策,更做好发动,引导居民把握良机,早签约、早生效、早搬家;街道成套办的老师具体介绍彭一小区成套改造的具体方案和细节,让居民群众深知此次成套改造工作的艰难不易和机会的珍惜把握。二是发挥党员的先进性。叫响“支部建在基地,党员在您身边”的口号,街道党工委开展网格化党建党员“先锋行动”,以党支部为“作战单位”,要求小区党员带头签约搬家、带头宣传政策、带头攻坚克难,明确责任包干区块。全体党员响应号召,勇当先锋,亮身份、亮承诺、亮表率,217户党员家庭和30户街道离退休、在职干部家庭都带头在预签约活动期内100%率先签约,为广大居民群众作出了表率。三是发挥群众的能动性。彭一小区第一次征询高达99.18%的同意改造率也充分表明群众是推动彭一旧改的中坚力量。街道按签约比例、

生效时间设置累进奖励激励机制,充分调动群众做群众工作的主动性和积极性。广大居民群众自觉自愿成为街道旧改办的“编外力量”,承担了政策宣传、签约动员等多项工作,尤其是在签约攻坚阶段他们通过电话、组团上门、结对劝签等方式做未签约居民工作,帮助街道化解了一批难以化解的矛盾,让彭一小区以不可思议的速度签约生效。

继“彭三五期”项目之后,彭一旧改项目生效刷新了全市最大改造体量、最多改造户数、最难改造项目、最高生效比例、最快生效速度等全市多项非成套旧住房拆除重建工作的纪录,使贯彻落实“人民城市人民建,人民城市为人民”的重要理念真正落地见效,成功履行了静安区委、区政府向彭浦新村居民作出的“在本届政府任期内消除彭浦新村地区非成套旧住房”的庄严承诺,更为全市乃至全国城市更新建设探索出了一条新的路径。

设施完善 提升居民幸福感

改造之后的彭一小区将新建7幢19层、5幢18层、1幢17层等共计17幢高层建筑,全部配备电梯,极大改善小区居民的居住条件。小区还将配备1700多个地下车位,小区地面看不到机动车,全部种植绿化。居民拿到新房卡后可以按公有房屋出售政策买下产权。彭一小区改造时将同步新建社区文化活动中心、社区体育中心和社区生活服务中心,总建筑面积29500㎡。三个中心将设置羽毛球房、健身房、游泳池、大剧场、早教中心、社区食堂、社区医疗服务点、三阳基地、便民服务站等居民喜闻乐见的场馆,满足从婴幼儿到老年人全年龄段的各类需求。彭一旧改红利不仅仅覆盖彭一小区居民,也将辐射彭浦新村的周边居民。

彭浦新村街道从2005年起就率先在全市试点旧住房成套改造工作,已先后完成了彭五、彭七及彭三小区一至四期改造项目,共改造旧公房51幢,建筑面积65847平方米,受益居民1919户。创下上海市多个奇迹的“彭三五期”项目正在紧锣密鼓地施工,预计明年底就能基本竣工。历经十五年的探索和实践,街道旧住房成套改造工作已探索出了“改扩建”“加层扩建”“拆除重建”等多种改造模式,在规模上由点到面,从整幢到成片到小区整体改造;在内容上由单一到综合,从厨卫独用到电梯高层到生活配套,走出了一条非成套旧住房改造的新路径。

明年就是建党100周年,彭一小区项目生效是彭浦新村这块热土给与彭浦居民最好的献礼,街道没有辜负时任市委书记习近平同志考察街道旧改工作时给予街道干部“特别能吃苦、特别能战斗、特别能忍耐、特别讲奉献”的高度肯定,没有辜负这片土地上的老百姓对党和政府的信任和期待。街道将始终牢记“人民对美好生活的向往,就是我们的奋斗目标”的宗旨,不忘初心,牢记使命,将继续力争早日将签约率提升到100%,让居民早日搬家、早住新房。

(社区发展办)