



80年代周家桥杨家宅旧貌(来源:区地名办)



中山西路 464 弄地块内的李家宅位于遵义路东侧(来源:区地名办)



464弄地块东至中山西路,西至遵义路,南抵玉屏南路,北临长宁路,该地块旧改从 1982 年至 1989 年。图为该地块现状全貌, 摄影站位长宁路 1447 号“遵义东大楼”楼顶向南俯瞰



2013年启动的天山路 680 弄旧改地块房屋征收实施“阳光动迁”新政



“阳光动迁”中两轮征询必须分别达到 90%和 80%,签约才能生效。图为 680 弄基地签约生效时的喜庆场景。(来源:天支居委会)



680弄地块拆平后作为临时停车场,等待土地“招拍挂”后开发建设



2014年 12 月启动土地征收的 115 街坊拆平后现状。该地块当时创本市动拆迁速度新纪录

文中图片除署名外,均为姚志康拍摄



始于 1998 年的“365”旧改让周家桥从“下只角”跃升为“高大上”

棚户区来历与旧区改造（下篇）

上篇聊到棚户区产生的缘由和形成的历史过程。下篇聊聊旧区改造的故事。外省移民经过近百年数代人在上海的打拼,已和上海融为一体,棚户区自然也成为上海不可或缺的重要组成部分。到改革开放前夕,棚户旧里已如同一个垂暮老者摇摇欲坠,身居其中的人家谁不想翻盖住房改善生活?此刻,政府已经不再审批私人建筑许可了。于是乎,那里的百姓只能翘首新盼着动拆迁的到来。

棚户区里家家一本辛酸史

当年居住棚户区的姑娘是最忌讳别人问她居住在哪儿?因为,只要你一说出真实地名,完了,你的身世暴露了。许多姑娘给介绍人(媒人)说自己居住地时,往往说一个含混地址,比如说“长宁路郎相”,长宁路长着呢,就是不敢说“小河南”、“苏北里”,生怕男方看不起自己。本地人家有姑娘待嫁的,做娘的会反复叮嘱;“人家帮侬介绍男朋友,要问问清爽,伊是啥地方人?”言下之意,如果是苏北人,最好不要交往,因为,苏北人家普遍贫寒。

上海改革开放前人均居住面积 4.3 平方米,是全国“倒数第一”。民间素有“一间房子半个娘子”之说,可见上海住房之紧张。棚户旧里人家说起当年居住窘迫状况,家家都有一段辛酸史。仅举一例。笔者当年在安徽的一位插兄,家住长宁支路菜场边上的小弄堂里。他家住阁楼,楼下另一家,楼下留出小半间作为楼上楼下公用面积。阁楼靠屋檐处直不起身。他的哥嫂结婚后,用一条布帘子隔开,让老娘住在直不起身的屋檐处。插兄探亲回家,等楼下邻居入睡后,才能在走道里搭铺。天不亮赶紧卷铺盖,否则影响楼下人家倒马桶、买小菜进出。更让人心寒的事在后头,上世纪 90 年代初,上海出台知青子女户籍可以回沪的政策。他的哥嫂死活不愿做监护人,如要做,有个前提条件,让弟弟签下承诺书,答应将来动拆迁,侄儿没有名份,结果兄弟反目。大姐看不下去,拉了小弟一把,让侄儿的户籍迁到姑妈家。

“365”旧改消除成片棚户简屋

1998 年,市政府提出“用 3 至 5 年的时间改造上海 365 万平方米成片危棚户简屋”的目标,简称“365”旧改。前文所叙的“三湾一弄”也是在“365”之列。长宁区把落实“365”的重点投向了周家桥地区,因为经过前 20 年的旧区改造,区境内除周家桥地区外,已无连片棚户区了。长宁区已从 1979 年的 40 万平方米的棚户简屋缩减至 1992 年的 3.2 万平方米,主要集中在周家桥地区。市、区两

级政府,提出了旧改新思路、新办法。简单地说,就是利用上海城市土地级差,用市场化手段进行土地置换的开发建设,用土地级差获取的资金建设动迁安置房,以彻底解决广大生活在棚户旧里居民的住房难和城市更新的问题。

以周家桥街道为例,截至 2004 年,前后拆除危棚户简屋地块 22 个,动迁居民 18600 余户,5 万余人,新建居民区 16 个,入住居民 22360 户,55848 人,5 年几乎换了一茬居民。

1996 年之前住房商品化尚未施行,当时的旧改基本是市、区系统单位拆旧建新,造分配职工的福利房。其中面积最大的一块是在咱的天山路街道(小部分在周家桥街道范围),即中山西路 464 弄地块,东起中山西路,南沿玉屏南路,西至遵义路,北临长宁路,占地 12 公顷。这块号称“皖北西村”的棚户区(解放前安徽难民聚居地),是棚户、旧里和工厂的混杂地区。1978 年,市城市规划设计院对 464 弄地块作了改造规划,列位住宅小区。1979 年起,先后由区住宅办在玉屏南路、长宁路建多层和高层住宅楼。市二轻局关闭了星火冶炼厂,也建起多、高层住宅。地块内中科院研究所和第七机械工业部 711 所两家企业的钢材建材仓库迁走,上海玻璃瓶八厂也外迁。这一地块在 80 年代建起高层 8 幢、多层 60 余幢,总建筑面积 10 万平方米。

另一块比较有名的是宣化路上的孙家宅地块。孙家宅地块内有 2000 多户居民,大小单位 35 家,占地 6.6 公顷。地块东到安西路、南至安化路、西临定西路、北靠宣化路。被市建委列为旧改基地。采取分批动迁、建设,首批建宁大厦(24 层)、长乐大厦(18 层),总建筑面积 2.6 万平方米;第二批 3 幢商住两用大厦,总建筑面积 4 万平方米,起名富都花园。

这两地块 14 万平方米住宅的崛起,按户均 50 平方米计算,可解决 2800 户职工的住房,有效缓解了当年的“住房难”。

“阳光动迁”让动迁不再“第一难”

上世纪 90 年代,动拆迁被视为“天下第一难”。怎么不难?谁不想在动拆迁中获取利益最大化。说穿了就是动迁方与被动迁方之间的利益博弈。被动迁方往往吃准动迁方急于开工的心理,不达目的不签约,成为“钉子户”也在所不惜。又应了一句俗语:会哭的孩子有奶吃。于是,动迁户中流传:并(拖)下去总归会有好结果。就是这一现象的存在,造成有些基地“翻烧饼。”典型的是曹家渡(今曹家渡金廷 88 广场)地块动迁长达 10 余

年,换了三个开发商。前一个开发单位勒得很紧,接手的开发商急于开工放宽补偿,造成前后不一致,已搬离的动迁户集体上访。

吃一堑长一智。有关部门总结经验教训,采取顶层设计,彻底杜绝过去那种不透明,甚至暗箱操作的动迁方法。出台新政称之为“阳光动迁”。其核心内容是“征询制”。在地块改造前,开展两轮征询,第一轮是动迁意愿征询,解决“愿不愿改造”的问题。如果同意率超过 90%,就启动动迁。第二轮是动迁方案征询,解决“如何改造”的问题。动迁公司公示拆迁安置方案,街道、居委、居民代表全程参与方案制定过程。经多方协商确定最终拆迁安置方案后,通过签订含附加生效条件的拆迁补偿安置协议方式进行征询。第二次征询比例不低于 80%;如果达不到预定比例,所签协议无效,本地块若干时间内暂缓动迁。

“阳光动迁”还有一个人性化的安置方案,即“数砖头”加“托底保障”的安置方案。所谓“数砖头”,即以被拆除房屋原有面积为补偿依据,按被拆房屋的房地产市场评估单价再加一定的价格补贴,同时给予一定的套型补贴。专家们认为:“数砖头”,拆一还一,充分维护了被拆迁居民的物权。所谓“套型托底”,即对按房屋面积进行补偿安置后仍有困难的居民还进行住房保障托底,通过住房保障的途径确保居者有其屋。动迁过程的全公开,动迁速度普遍加快。新政一出台,上海各区的旧改土地收储的动迁速度屡创新高。2014 年 12 月 19 日,长宁区 115 街坊(仙霞路娄山关路转角西侧)旧改土地征收创上海动迁速度“新高”。410 证动迁户 11 月 15 日中午启动签约,至 12 月 19 日签约率达 98.54%,签约户中 386 户已搬迁,搬迁率达 95.37%。充分彰显“阳光动迁”的魅力。

结语

去年国庆期间,上海展览中心举办“勇立潮头——上海庆祝改革开放四十周年主题展”。笔者站在“‘下只角’的蜕变”展板前,久久不愿离去,那些只能在梦里搜寻的棚户区场景,在展览版面上重现。

撰写此文时,笔者搜寻了有关资料:上海 1949 年的人均居住面积 3.9 平方米,30 年后的 1979 年为 4.3 平方米,30 年人均增长仅 0.4 平方米;1990 年,人均 6.6 平方米;2000 年人均 11.8 平方米;至 2017 年末,上海城镇居民人均住房建筑面积 36.7 平方米,居民住宅成套率达 97.3%,和改革初的 1979 年相比增长了 8.5 倍。

常言道:数字里面有政治。无须赘言,数字已告诉人们一切。