

# 小东门街道五坊园四期及董家渡 14 号地块(二期)旧城区改建项目一轮意愿征询顺利通过

□ 通讯员 唐浩亮

2019年12月28日上午9点,小东门街道五坊园四期旧城区改建项目房屋征收一轮意愿征询投票活动在东江阴街181号桑园居委会进行。

为了体现公平、公正、公开的原则,在小东门街道、区旧改项目部、区房管局、区征收中心、南房集团第三征收事务所、卢湾公证处、律师、区人大代表等工作人员和社区居民的共同见证下,意愿征询投票唱票计票过程顺利展开。下午15点50分,黄浦区五坊园四期旧城区改建项目房屋征收一轮意愿征询最终以99.30%的高票同意通过。

根据《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》规定,愿意改建的户数超过地块总户数的90%以上,将启动该地块的旧城区改建工作。此次五坊园四期一轮征询高比例顺利通过,离不开广大居民群众对旧改工作的支持和信任,离不开居委干部及相关部门的辛勤付出,下一阶段,小东门街道将做好二轮征询的宣传及推进。

五坊园四期东至塘坊弄、南至东江阴街、西至跨龙路、北至中华路,该地块旧改需求由来已久,周边居民居住条件十分简陋、环境脏乱差、交通人流密集导致安全隐患大,居民旧改意愿非常强烈。在一轮意愿征询投票中,桑园居委居民王阿姨感慨道:首先,要感谢党、感谢政府;其次,希望居民朋友都能把握一生中来之不易的机遇,改善居住条件,早日过上幸福新生活。

小东门街道将继续配合南房集团第三房屋征收所,深入开展五坊园四期二轮征询前的政策宣传工作,全力以赴,齐心协力,攻坚克难,在整个征收方案制定、征求意见,房屋评估、二轮征询、签约搬迁等过程中发挥重要作用。同时,机关干部、居民区党员带



头深入一线开展动员,做好积极沟通与协调工作,用真心、细心、耐心,迎得居民群众的支持和信任,加快推进征收步伐,早日签约实现“旧改梦”,搬进美好新家园!

当天上午10点,黄浦区董家渡14号地块(二期)旧城区改建项目一轮意愿征询,在篾竹路220号一楼会议室进行投票。

下午3点20分,在区房管局、征收中心、卢湾公证处、小东门街道、居委、征收事务所等工作人员,以及区人大代表和地块居民的一同见证下,进行征询投票统计。最终,董家渡14号地块(二期)旧城区改建项目以99.50%的高比例同意通过了一轮意愿征询,这不仅意味着该地块旧改工作可以继续

推进,也充分说明了广大居民群众对旧改工作的强烈期盼和热烈欢迎。

该地块东至董家渡14号地块一期、南仓街40弄小区,南至东江阴街,西至中华路、塘坊弄,北至董家渡路(沪黄房地拆许字【2007】第20号拆许许可证已补偿安置的除外),涉及府谷、桑园两个居委,地块范围内以成片二级以下旧里房屋为主,居住密度高、各类隐患突出,且房屋建造年代久远,结构老化严重,生活环境简陋,历史遗留矛盾较多,居民要求改造的呼声非常强烈。

为更好地将征收工作流程让居民知晓,一轮意愿征询期间,小东门街道居委干部上

门做宣传,配合黄浦征收一所,让居民全面了解旧改征收政策与方案;同时发挥“进得了门,说得上话”的优势,与征收工作人员一起当好“宣讲员”角色。地块内居民反响热烈,踊跃投票,纷纷表示拥护这项改善民生的大工程。

下一阶段,小东门街道将在区委、区政府相关部门的指导和支持下,举全街道之力,深入基层一线,攻坚克难;以党建联建为引领,发挥机关党员先锋模范作用;积极配合黄浦征收一所,加大征收政策宣传力度,做好群众工作,为第二轮签约征询打下坚实的基础,加快老城厢地区旧改征收推进步伐。

## 上海城南“旧事”翻新

### ——小梁薄板建筑变身记

复兴东路沿线的黄浦老城厢,梦花街、咸瓜街、火腿弄、豆市街这些颇有趣味的地名,都映射了上海昔日的市井生活。新中国成立伊始,老百姓们买菜仍需走街串巷,到外咸瓜街买咸瓜,再到面筋弄去买面筋,到火腿弄买火腿……

然而,随着时代变迁,昔日的老城厢居住空间日渐逼仄,生活条件也逐渐脱离了时代的步伐。为居住在老城厢的居民改善生活条件,成为黄浦区“十三五”期间的一项重中之重,也将一以贯之至“十四五”,力争在“十四五”期末,基本消除手拎马桶。家住小东门街道的虞阿姨一家,正是黄浦留改试点项目第一批“尝鲜”住进“新家”的居民。

#### 老房“危险系数”增大

“门铃还没接到家里,久等了吧,快进来。”为记者开门的是虞培红阿姨,今年已经71岁,和比她年长5岁的老伴以及91岁的母亲共同生活在一条老弄堂中。虽然是上海人常说的“一室户”,但走进虞阿姨家,并未有预期中的局促。约15平方米的屋内有一大一小两张床,还有一个落地衣柜、一个斗橱、一台洗衣机以及桌椅等若干小家具。

打开房间左侧的电灯,虞阿姨家“新登场”的独立厨房和厕所接连出现,敞亮的空间令人耳目一新。簇新的水槽里,放着一只刚洗净的新鲜鱼头,旁边还有两根大葱,虞阿姨当天晚上正准备烧鱼头汤喝。

虞阿姨一家居住的这栋居民楼是栋小梁薄板建筑,高3层,建于1958年,虞阿姨一家在1962年搬迁至此。“当时周围都是棚户,全上海的居住条件都一般,所以根本觉得有啥不好。”

但小梁薄板建筑作为当时政府为改善老百姓居住环境统一建造的“保基本”住宅,与当下的建设标准相比,已经存在太多差距——“小梁薄板”其实是一块块混凝土预制薄板,具有房屋建造速度快,但结构不牢固、地基较浅的先天劣势。经年累月下来,过度使用和过高的居民密度都使得建筑的危险系数逐年增大。

2018年10月,小东门街道辖区内一处老城厢弄堂的留改更新启动,通过里弄房屋整体改造搭配抽户等方法,同时改建3栋小梁薄板建筑。虞阿姨家的居民楼在最靠近弄堂的沿街处。

如今,改建后的居民家中不仅每户都有独立煤卫设施,还统一配置了脱排油烟机、水槽、煤气灶、热水器、抽水马桶和水电煤管线。告别了倒马桶、用液化气钢瓶烧菜、在公共灶间遮遮掩掩洗澡的生活,虞阿姨迫不及待地向记者说出了自己家的故事。

#### 匀出空间增加煤卫

直到这次为了旧房改造搬离前,虞阿姨和邻居们仍过着倒马桶的生活。

小梁薄板居民楼一般每家只有一间房,不仅没有单独厨卫,整层楼7户人家要公用一个厨房,烧饭要排队,上厕所也

只能靠马桶和痰盂罐。虞阿姨说,每天早上大家排队倒马桶的“盛况”至今历历在目。

上世纪60年代开始,家家户户居住的人越来越多,居住密度陡然加大,随之而来的便是大片违章搭建。“每层楼搭建的部位还不一样,一楼往马路上搭,二楼没地方只能搭‘吊脚楼’,三楼最宽敞可以往‘天上’无限量搭建。”虞阿姨说,远远望去,每栋居民楼都仿佛一座“碉堡”,每当狂风暴雨天来临,都让人生出“大厦将倾”的担忧。

居住的不安全性让居民担忧,也成为老城厢改造更新中最令人牵挂的焦点。戴文工程设计(上海)有限公司设计师汪仁明是虞阿姨家等三栋小梁薄板建筑的改造项目负责人。他坦言,修缮中最大的设计难点,原合用厨房无卫生的空间中,为每家每户“变”出约3.5平方米的独用紧凑型厨卫户型。最终,三栋建筑共抽走了9户居民,搬迁到周边居住条件好一些的弄堂。这样一来,像虞阿姨家所在的楼道,就“匀”出了让设计师施展改造技艺的空间。

#### 充分考虑居民诉求

汪仁明介绍,紧凑型改造是老城厢房屋综合修缮、卫生设施改造专项工程最常采用的设计办法。而在制定设计方案时,设计方也逐渐意识到,旧里更新与新建项目存在天壤之别。

“新建楼盘听开发商诉求即可,而既

有里弄建筑的改造,使用的核心是居民,前期调研就相当关键。”汪仁明说,改造方案的制定阶段,既要充分了解房屋本身的现状结构,最好是详细到每一堵墙开裂、哪一根房梁已经无法承重都要摸清。居民违章搭建的情况和搭建的原因也在调研范围,实在居住困难的,在改造方案中也要充分考虑居民实际情况,优化现有空间配置。

此外,每户居民家庭的居住情况,包括人数、性别、相互关系、健康状况、收入水平等,都需要设计师有清晰的认知。“谁家要增加厨卫面积,谁家有人腿脚不便、长期卧床都要搞清楚,只有把这些看似细枝末节的情况都摸清,后面的设计方案才能得到居民认可。”

在对三楼居民家进行改造时,考虑到一些居民实在是因为居住空间不足,才逐渐搭建起“碉堡”,设计方在建筑“不长高、不长胖”的规划红线基础上,将三楼屋顶改造为类似“平改坡”的设计,做成了“人造”的坡面阁楼,还增加了老虎窗。结合外立面清水砖墙的纹理设计,原先破落的小梁薄板房变成了石库门里弄的建筑风格,反而与周边“正版”的老城厢在外观上更为融洽,区域的风貌肌理也因此更加完整。

2019年11月22日,虞阿姨一家拿到了老房的新钥匙。10天后,一家人就迫不及待地搬进了新家。在望得到陆家嘴“三件套”的黄浦老城厢,属于上海的“城南旧事”,正在焕发新生。

(解放日报)