

张庙街道：全流程法律服务助力城市旧改加速

旧住房成套改造(以下简称“旧改”)是改善居民环境、顺应群众关切的民心工程。作为较早建成的成熟社区，上海市宝山区张庙街道大部分住宅小区建于20世纪60年代末和80年代初，不成套老旧住房占宝山区的91%，仅泗塘一村旧改地块就占了68%。该小区城市面貌陈旧、基础条件薄弱，居民至今仍生活在煤卫合用、穿风漏雨、光线昏暗的不成套老旧公房内，群众对美好生活的向往十分迫切。然而该小区也具有老龄人口多、历史遗留问题多、弱势群体多、家庭矛盾多等特点，居民利益诉求复杂多元，旧改面临巨大阻力。张庙街道主动跨前，与区房管局、区城建集团紧密配合，制定了《张庙街道关于推动落实旧住房成套改造法治保障工作的实施方案》，开展全流程法律服务，为旧改筑牢“闭环式”法治保障，发挥法治保障专业力量，运用法治化解决方案，建立精准化的调解机制，打造利益诉求沟通平台，助力城市更新跑出“加速度”。

守住旧改前沿阵地 营造浓厚法治氛围

旧改工作启动后，张庙街道第一时间组织成立了以调解专职干部、调解员、法律顾问、法律明白人、法治带头人为主的法律服务保障攻坚组。

开展全面广泛宣传。通过发放旧改宣传册、政策法规口袋书，张贴宣传海报，电子屏滚动播出，以及微信群、“宝山社区通”公众号、“张庙发布”公众号等线下线上方式开展全方位的旧改政策法规宣传。调解员和法律明白人、法治带头人走进千家万户，述说千言万语，宣讲政策法规、介绍改造方案、展示改造效果、记录居民诉求，动员居民积极

配合支持改造。

补齐法律专业短板。为解决旧改一线工作人员专业法律素养不足的问题，街道借力区司法局资源力量，特邀“八五”普法讲师团成员、具有多年城市更新实务经验的律师为一线工作人员做“两旧一村”改造专题法治培训，开启“第一线”教学。律师宣讲结束后，采取现场解答咨询的形式帮助一线人员用法律知识武装头脑，在模拟实战中提升运用法律手段开展工作、化解纠纷的能力，从而为旧改铺开打下坚实的法治保障基础。

打造法律服务驿站。针对居民在补偿政策、搬迁回迁流程、法律关系上存在的困惑，张庙街道积极统筹法律服务资源，在泗塘一村旧改公共客厅开辟专门的法律服务工作站，协调专职律师驻站接待居民旧改法律咨询，帮助居民就继承析产、抚养赡养、行为能力认定、签约主体、签约代理等法律问题进行答疑解惑。法律服务驿站以及居委公共法律服务室共接受相关法律咨询160余次，服务居民230余人次。

打好旧改攻坚战 优化法律服务供给

分层分类梳理。对排查出的93户未签约住户，法律攻坚组再次开启铁脚板模式，挨家挨户多次上门访谈摸底沟通。逐一梳理出对改造方案不满意、承租人离世、户主出国定居、家庭内部纠纷、出租出售纠纷、家庭经济困难、涉诉讼未履行等多种原因，分别进行登记造册，拉单列表、挂图督战，为工作组进行下一轮攻坚战提供明确有效的事实基础和法律依据。

逐一靶向化解。厘清未签约原因后，法律攻坚组根据住户实际情况，坚持分类施

策、灵活多变的调解原则，抽丝剥茧找切口，制定一户一方案，寻求矛盾调处的最优解。工作组人员不厌其烦上门拜访，反复沟通，“法理牌、感情牌、政策牌”一起打，“经济账、人情账、邻里账”一起算。通过律师讲解既往旧改案例，展示诉讼成本与性价比，旧改办工作人员解析搬迁和回搬流程，调解员耐心疏导反复规劝，居委帮助解决过渡安置中的困难等，既讲短期舒适，又谈长远收益，将疑难复杂矛盾纠纷问题一一靶向化解。

固化经验做法。街道党建办、党群中心牵头自编自导自演了一部群众喜闻乐见的情景短剧《一杯菊花茶》，重现旧改工作人员穷尽一切办法为民解忧、居民克服重重困难改善居住条件的生动场景，取得了较好反响。探索形成支部在一线、党员带头签、家人心相连、邻里手相牵、朋友共襄助、政策时时问、难题一起解、全员共赋能的“旧改群众工作八法”。

做好旧改善后处置 提供维权法治保障

持续跟踪问效。对前期该地块部分已改造完成的楼栋，进行跟踪回访调查，再次听取居民意见。对已签约的住户，及时跟进了解过渡安置情况，提醒、督促已化解矛盾纠纷的家庭按照协议书履行到位。

善后法治保障。组建了“专职干部+调解员+法律顾问”的善后法律服务组，针对居民们提出的改造后相关权益如何维护、改造后的小区物业管理服务如何约定等法律问题，提供切实可行的法律意见建议。

建立诉源治理站。街道主动对接上级资源，联合区司法局、区法院、区房管局，在泗塘一村旧改共享客厅建立了“城市更新诉源治理工作站”。配合区房管局梳理“两旧一村”配套流程和法律文书，建立能动司法机制，提升司法效能，尤其对强制执行案件开展法律风险评估，把牢风险评估审查关口，把诉源治理工作站打造成推动城市更新的后方法治保障基地。

基层党建巩固加强 有效提高旧改质效

旧区改造进一步提速增效。自2023年2月初泗塘一村地块旧改工作全面启动以来，法律服务攻坚组参与化解旧改矛盾并促成签约共68件，



上海市宝山区张庙街道泗塘一村旧改楼栋竣工交付。

占疑难纠纷的73%。截至目前，已开工房屋13幢，受益居民935户。在全流程法治保障助推下，泗塘一村地块旧改签约率从2月初全面启动时的91.3%提升到98.8%。街道通过高质量、高效率推动旧改法治保障工作，初步实现了公共利益与个人利益多方平衡，努力构建起群众满意的旧改法治保障新格局。

基层党建进一步巩固加强。张庙街道以党建引领，成立旧改工作领导小组，统筹全街道力量共同推进旧改工作。在街道机关内部抽调年轻干部下沉居委，依托党建联建机制，协调征收事务所与居民区无缝对接，充分运用一线工作法、危中寻机法等旧改工作法，搭建起联系服务居民的“零距离”平台，特别是整合法治资源，协调区人民法院、社区法律顾问、人民调解员等多方力量深入社区搭建桥梁，为沟通群众建立良好基础，形成了具有影响力的旧区改造优秀样本。

法治建设进一步有效提升。张庙街道通过整合法治资源，对旧改涉及的区域植入法律服务，将旧改征收这个阶段性、项目化工作纳入街道整体法治建设规划；在泗塘一村旧改共享客厅建立“城市更新诉源治理工作站”，让“诉讼”“审判”的专业法律知识走到群众眼前；排摸旧改矛盾纠纷，为群众主动提供旧改矛盾化解的另一种选择；组织旧改专场法律咨询，让居民群众听到来自各方的法律意见，多措并举充分拓宽街道法治建设的渠道。

党建引领保驾护航 打破常规创新思路

党建引领是提升旧改效能、助推民生改善的重要保证。党政军民学、东西南北中，党是领导一切的。越是问

题多的地方，就越要旗帜鲜明地加强党的领导。旧改是一项复杂的系统工程，政治性、政策性、专业性都很强，不能光靠单一手段或某几方面的力量。要充分依靠各级党组织和广大党员干部，以党建为纽带，打破不同行政和资产隶属关系部门(单位)的限制，有效整合区域内资源，进一步发挥各部门(单位)的职能优势，街道党工委和居民区党组织的政治优势和组织优势，以及企业的资源优势，凝聚起更强的攻击力聚合力，为旧改保驾护航。

群众路线是凝聚智慧力量、彰显城市温度的有效途径。旧改被称作“天下第一难”，难就难在做群众工作。旧改是特殊的群众工作，关注群众利益诉求、尊重群众主体地位，是凝聚群众意愿、做好群众工作的基本前提。广大党员干部要牢固树立群众观念，积极践行群众路线群众观点，发挥好各级党组织群众工作优势，广泛发动群众、充分尊重群众、紧紧依靠群众、深入宣传群众、真诚服务群众，把旧改过程变成密切联系群众的过程、赢得民心拥护的过程，真正把实事办实、好事办好。

开拓创新是破解难点问题、推动事业发展的关键一招。旧改是上海这座超大型城市的城市更新攻坚战，打好这场战役，既要用传统模式和方法，又必须打破常规、转变思路、创新方法，既要讲旧改政策的“普通话”，又要讲居民容易听、听得进的“上海话”，甘做“牛皮糖”、打出“组合拳”、使出“连环招”。当前旧改任务从面积上虽然在减少，但困难仍有不少，要勇于打破思维定式、路径依赖，保持只争朝夕的劲头、奋勇争先的精神和当仁不让的气概，形成“比学赶超”的生动局面和浓厚氛围。



上海市宝山区张庙街道旧改集中开工。