

城市更新 生活更新

上海市静安区： “为民靠民”破“天下第一难” “老破小”蝶变成“新标杆”

■中国城市报记者 王 迪

“从今往后，再也不用一大家人挤在十几平方米的小屋子了，再也不用发愁几户人家抢厨房、卫生间，再也不用担心下雨天屋里漏、墙根潮了。看看我们的新房子，非常漂亮而且阳光充足，心都跟着透亮了！”当居民代表在近日举办的回搬仪式上接过新家钥匙，被称为上海市“旧改最难啃的硬骨头”的静安区彭浦新村街道彭一小区旧住房拆除重建项目顺利收官。随着这一上海最大规模非成套“旧改”项目完成，彭浦新村街道历经20载探索与攻坚的成片非成套旧改征程也就此划上了圆满的句号。

作为上海首批工人新村，彭浦新村始建于20世纪50年代，早期只有劳模和先进工作者才能入住。历经半个多世纪风雨后，街道辖区内的彭一、彭三、彭五、彭七等小区的旧楼面临年久失修、设施简陋、结构老化、地面积水等问题。自2005年3月起，彭浦新村街道率先在上海推进旧住房成套改造工作，并逐渐形成了将改善居住、整治环境、社区治理、转型发展等有效融合的“彭浦模式”，累计改造旧住房102幢，受益居民4907户，将老旧小区改造难题转化为全国城市更新样板，成功打造安居工程典范。

老旧小区改造不仅是“住有所居”到“住有宜居”的升级，更是城市发展从“规模扩张”到“内涵提升”的关键一步。近日，中国城市报记者实地走进彭浦新村，一睹其今日新貌并探寻这一成果取得背后的经验。

从“工人新村”到“宜居标杆”：
2110户居民的安居梦圆

今年74岁的彭菊华手捧着新房钥匙，激动得热泪盈眶。这位在彭一小区居住了30多年的老居民，曾经历“多户共用厨房、排队抢马桶”的窘迫生活。她告诉中国城市报记者，以前的彭一小区是“老破小”的典型：墙皮掉落、水管电线老化、墙面渗水漏水，屋里又潮又暗。如今经过改造后，整齐的高楼挺拔林立，路旁的绿树红花迎风招展，

遛弯儿的小花园温馨惬意……新小区美得像一幅画。“我的新房面积不仅比原来大了很多，厨房、卫生间都是自家独用，而且有个大阳台，上下楼还有电梯。这些在以前是想都不敢想啊！小区外还有在建的市民健身馆、新的党群服务中心、老年大学和养老院，旁边就是医院、图书馆、菜场，出门就是地铁站和公交枢纽站。”彭菊华感慨道，“我敢拍着胸脯说，全上海都难找像咱们彭一小区这么方便的地儿！4年前咱们打包搬出去过渡，现如今咱们2110户齐整整地又都搬回来了，这种不落下一户的感觉可真好，我们老伙伴们又能坐在一起拉家常了！”

彭浦新村街道党委书记任伟向中国城市报记者介绍，2020年10月，作为全市体量最大、户数最多的非成套拆除重建项目，彭一小区居民签约生效改造正式启动。通过“拆除重建”模式，新建17幢多高层电梯住宅，配套1600多个地下车位、172个床位的6层养老院及2万多平方米社区党群服务中心。如今的新小区绿化率达35%，80余棵香樟、银杏等原生树木经保护性迁移后回归，见证上海解放烽火岁月的碉堡被设为文化地标，工人新村的历史文脉得以延续。

“感谢党和政府为老百姓办实事，极大改善了我们的生活条件，提高了晚年生活质量。”已经在彭一小区住了60年的老居民赵启明站在小区“感恩石”前感慨，这块由20余户居民联名请愿设立的石

碑，传递着居民们“吃水不忘挖井人”的朴素情感。

“彭浦模式”的创新实践： 多举措协同破解旧改“八个难”

彭浦新村的改造之路，堪称中国城市更新的“活教材”。2005年，彭浦新村街道启动首个改造项目时，国内尚无成熟政策和模式可借鉴。经过多年实践，街道将旧住房成套改造的困难总结为“八个难”，分别是寻找政策依据难、改造方案设计难、项目审批协调难、动员居民签约难、组织搬迁过渡难、居民回搬选房难、群众矛盾调处难和领导决心决策难。

如何应对这些旧改过程中的痛点？静安区住房保障和房屋管理局副局长王燕峰表示，为确保项目有序推进，静安区构建了区级、街道、公房产权单位“三驾马车”协同推进机制。首先是区级统筹，即成立静安区城市更新领导小组，区房管局牵头协调推进旧住房成套改造工作；再者是街道深耕，即各属地街道发挥基层的工作优势，负责做好居民意愿征询、政策宣讲、协议签约、矛盾调解等工作；最后是公房产权单位主建，即公房产权单位承担项目手续办理和建设实施的主体责任，确保工程质量进度。

此外，设计环节的“精准施策”也颇为关键，改造后房型的合理性、房屋的实用性、增量面积的多少都直接关系到居民的签约率，是项目能否顺利实施的前提。面对彭一小区原有282种房型的复杂

情况，设计团队耗时1年多对方案进行大的修改近20次，最终归并出94种户型。“既要考虑增量面积平衡，又要注重在楼层布置和小区位置中满足不同居民的需求。”上海市房屋建筑设计院有限公司副总建筑师陈健洲介绍。

另外，街道还探索出了“贴扩建”“加层扩建”“拆多层建多层”“拆多层建高层”等多种改造模式，包括在规模上由点到面，从整幢到成片再到整小区改造；在内容上由单一到综合，从厨卫独用到电梯高层再到生活配套。

人民城市的生动诠释： 20年坚守背后的“四个特别”精神

旧区改造，历来被称作“天下第一难”，难就难在诉求多元、众口难调。“彭浦的干部们却把它做成了民心工程。”任伟的感慨，道出了改造背后的艰辛。从迈出旧住房成套改造的“第一步”到如今彭一小区创造100%签约搬家的奇迹，彭浦新村街道将特别能吃苦、特别能忍耐、特别能战斗、特别讲奉献的“四个特别”精神融入旧改工作中，20年坚守书写着基层治理的中国智慧。

面对彭一小区549名高龄老人、338名残疾人等特殊群体，街道创新“群众工作八法”——通过党员带头、邻里劝说、关键人物突破等策略，将“动迁难”转化为“自治力”。例如，街道干部们主动担任楼栋宣传员，用“拉家常”的方式化解其他住户因旧改引发的

家庭矛盾。彭一居民区党总支书记李锋坦言：“居民签约时信任的眼神，乔迁新居时幸福的笑容，就是我们辛苦坚守最值得的回馈。”

此外，建设过程中展现出的“静安速度”同样令人瞩目。上海北方企业（集团）有限公司作为项目建设单位，通过“三级责任体系”压实质量安全，“集团公司、项目部、班组逐级监管，组织设计、监理、施工单位每周会商，严格把控施工各环节，切实提升现场监管能力、风险防控成效及工程质量水平。”该公司总经理曹雨妹提到，“如今彭一小区居民的回搬相较原计划提前了近半年时间，实现了集团助力居民早日入住新居的初心承诺。”

回搬不是终点，而是社区治理的新起点。街道提前组织了“彭一小区装修管理培训会”，制定《彭一小区装饰装修管理规定》手册，通过“居民承诺+施工备案+每日巡查”机制，防范敲承重墙等隐患。“我们要让新家园不仅好看，更要好用。”任伟表示，未来将依托党群服务中心，培育居民自治组织，让“四个特别”精神转化为社区可持续发展的内生动力。

从空中俯瞰，如今的彭浦新村高楼林立、绿树成荫，与不远处的苏州河景观带遥相呼应。这里的变迁不仅是房屋的更新，更是“人民城市”理念的生动实践——当2110户居民在新家中迎来第一个清晨，城市更新的温度，正透过朝阳洒满每一扇窗。（图片由上海市静安区彭浦新村街道提供）



改造前的上海市静安区彭浦新村街道彭一小区楼栋陈旧、“飞线”纵横。



经过改造后的上海市静安区彭浦新村街道彭一小区面貌焕然一新，草坪上矗立着“感恩”石。