

彭浦新村街道

晨报首席记者 谢端 社区晨报 廖蕊薇

李老伯这天的午饭选了红烧狮子头、清蒸小黄鱼和韭菜银芽三个菜。吃过了饭,走出社区食堂,左手边便是一个精致的街心花园,遛弯消食后他打算回家睡个午觉,走到楼栋口,顺手从七彩信报箱里取出报纸。

春节过后,700余户彭三小区五期居民就能重新回归;数年后,2110户原彭一小区的居民也将住进新房,和李老伯一样,共同加入到以“彭浦模式”书写的宜居新故事里。

“彭浦模式”不断更新 书写申城宜居新篇章

[学习笔记]

传承“四个特别”精神 奋发建设静安“北亮点”



任伟 彭浦新村街道党工委书记

自静安区“撤二建一”以来,彭浦新村街道根据区位优势,准确定位,以打造“居住环境更加宜居,居民生活更有品质,人文素养更具品格,彭浦精神更加彰显,城区治理更为卓越,经济发展更有质量”的静安“北亮点”作为街道的发展愿景。

街道坚持一张蓝图绘到底,秉承“四个特别”精神,砥砺前行、笃行不怠,刷新了全市多项旧住房改造纪录,彻底消灭了彭浦地区的非成套旧住房,探索出了一条城市更新的新路径。

同时,街道先后获得“全国民族团结进步模范集体”“上海市爱国拥军模范街镇”等多项国家级、市级荣誉,并成功创建“上海市首批无违建街镇”;在上海市市容环境卫生状况社会公众满意度测评中,从全市第96名提升到第29名,首次进入优秀行列,成为全市市容环境进步最快的街道。

2022年,街道要深入学习贯彻党的十九届六中全会精神和静安区第二次党代会精神,打造“四治”相结合的治理体系,围绕“四范”的奋斗目标,努力在“四新”上开拓进取,围绕“四个更亮”,踔厉奋发建设“北亮点”,一是“四个特别”精神更响亮,通过强思想、强引领、强基础,打造“家门口”的党建亮点;二是转型升级更响亮,以建设人民城市“样板房”、环境“景观区”、形象“展示厅”为标杆,打造“家门口”的蝶变亮点;三是服务质效更闪亮,通过资源融合、民生聚合、品牌整合,打造“家门口”的服务亮点;四是城区治理更透亮,通过突出“一线作战、一体治理、一招制胜”,打造“家门口”的治理亮点,助力“国际静安·卓越城区”建设。

精益求精 旧改工作上“绣花功夫”

“项目签约是否生效,房型设计是关键。相比于一般的商品房,拆除重建项目的方案设计难度要大很多。”胡志雄说,当前普通商品房的房型最多不会超过10个,但未来的彭一小区一共会有94个房型。原因就在于彭一小区原本的房型数量——282个。

旧房改造对设计的要求,是既要确保居民原来的房型、面积、房间数量与朝向基本不动,又要在原来房屋面积基础上有一定增加,并配上独立厨卫。而原来居民的房屋结构千差万别,新房设计上也会面临重重困难。

“为什么他家老房子只比我大5平方米,新房子却比我足足大了7平方米?”诸如此类的问题一出,便会让在旧改过程中对面积格外敏感的居民产生质疑,从而影响整体工作的进度。因此,待到彭一小区建造完成后,远远看去会是一片工整漂亮的电梯房,若凑到近前仔细观察,就可以看出“这里侧面的阳台缩进去一点点”之类的细节,便是为了在尽可能少影响日照的情况下进行的房型设计。

也正因为房型过多,内部个性化设计的合理性、便捷度也需要逐一核实确认,有时为了厨房的一根排气管道,街道旧改办的工作人员也会与设计单位争得面红耳赤,为的就是让居民在回归入住后,获得感和幸福感兼具。

胡志雄说,在旧改过程中,每一期项目前期都要花一年半到两年左右来打磨方案,前后至少经过20次大改,才能最终确定最优方案。

彭浦新村街道办事处主任李彦平表示,彭一小区旧住房成套改造项目是街道践行“人民城市人民建,人民城市为人民”重要理念落地见效的生动实践,也是街道突出党史学习教育见实效的重要举措,更是一项惠及2100余户居民的民生工程。项目从2019年启动以来,全过程体现民主理念,为了让居民早日住上新房,街道践行初心使命,发扬彭浦“四个特别”精神,协调督促相关部门加快工作进度,现已顺利完成签约和搬家工作及开工建设。四年后,居民将回搬新居,住上厨卫独用的电梯房,圆居民的新房梦。



从无到有 “彭浦模式”不断更新

彭浦新村是上海最典型的老工人新村,这里有上海最早的一批住宅社区,建造于上世纪五六十年代。以彭一、彭三小区为例,在当初设计时以小户型为主,多为三房户型,但受住房条件限制,一套三房户型往往分配给两到三户人家居住,造成了合用厨卫的情况。稍晚建造的彭五、彭七小区同样也是厨卫不独用。排队烧饭时稍等上一会儿倒也就算了,早上的“抢厕所大战”却免不了让人“火烧眉毛”。再加上因年久失修,小区房屋结构老化、道路严重积水、上下水管堵塞等硬伤逐渐显现。

为了改善居民的生活环境,让曾经的劳模、先进工作者安度晚年,彭浦新村街道启动了旧住房成套改造。经过了十多年的努力,彭浦新村街道先后完成了彭五小区、彭七小区、彭三小区一期到四期改造项目,彭三五期改造项目即将竣工,彭一小区改造项目刚刚启动新房建设,受益居民4900余户。

在这十多年中,街道相关工作人员逐步探索出了“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,从整幢到成片再到小区整体改造;在内容上由单一到综合,从厨卫独用到电梯高层再到生活配套。

尤其是2018年完成的彭三小区四期项目,由原来的多层变高层,腾出了更多空间;改造后,房屋不但变成独门独户,中心绿地、地下车库、老年食堂、活动中心等设施也一应俱全,昔日的老公房摇身一变成了能够媲美商品房的高颜值电梯房。当彭三四期居民顺利回搬,拿到钥匙的那一刻,幸福喜悦之情溢于言表。

从无到有,从摸着石头过河到有成熟的经验可循,这一北上海超大型居住区正不断探索、更新着旧住房成套改造的“彭浦模式”。

刷新纪录 “彭一旧改”跑出加速度

去年底动工的彭一小区,可谓是站在了巨人的肩膀上,成为了“彭浦模式”的最大受益者。

这是彭浦新村街道最后一个非成套旧住房小区,是拆除重建改造项目中建筑体量最大、居民户数最多、情况最复杂、改造难度最高的小区,却是旧改经验最丰富、可参考旧改成果最全面显著的小区——新房子、新社区会是什么样,看看闻喜路另一边的彭三小区就能知道个大概;签约流程是否公开透明,马路对过的小区居民一问便知。

因此,自2020年10月1日,彭一小区旧住房成套改造项目正式启动签约,到2020年10月7日,其租赁房和产权房签约率均突破99%,签约首周项目即生效。刷新了沪上最大改造体量、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旧住房成套改造纪录。

跑出了速度,也要提升质量。彭浦新村街道副主任胡志雄说,在此前彭三小区的经验基础上,未来的彭一小区将继续跨前一步,按下社区外观、功能的“美颜键”。

小区改造后将新建17幢高层建筑,同时配建近1700个车位的地下两层车库,地面全部种植绿化配合做到“人车分离”。此外,小区内还会设有社区党群服务中心、社区文化活动中心、社区体育活动中心、社区生活服务中心,和一座拥有164个床位的社区养老院,早教中心、温水游泳池、健身房、瑜伽室、乒乓球馆等也都安排上了。

