

晨报记者 何雅君

加快旧区改造、城中村改造和旧住房更新改造是民生问题、发展问题、治理问题,是“防疫情、稳经济、保安全”的重要发力点。旧改工作与城市发展相关,也与人民福祉相连。2018年起,上海市启动新一轮旧改,并推出一系列创新举措,为旧改持续提速,让更多居民提前告别了“蜗居”生活。

2022年是本市旧改攻坚收官之年。上海旧改的目标为完成中心城区剩余成片二级旧里以下房屋改造约20万平方米、1.1万户。截至5月底,已完成约10万平方米,5500户,约占全年计划的50%。

“城市之根”旧改讲政策也谈感情

作为上海中心城区的核心区和全市旧改任务最重的城区,黄浦始终将旧改工作作为最大的民生工程推进。5年来,黄浦区旧改让超过7万户居民受益。

而在被誉为“城市之根”的黄浦老城厢,旧改将如何改变这里的面貌?

记者了解到,2022年是黄浦决战决胜旧改攻坚的一年。包括老西门街道的蓬莱路地块在内,老城厢里,大量缺乏历史风貌价值、建筑质量差、难以修复的成片老旧住房将在这一年完成旧改征收。

然而,突如其来的疫情打断了居民旧改签约的进程。3月26日刚刚开启二轮酝酿期签约的蓬莱路地块,与城市一起沉寂了两个月。期间,全长不过425米的梦花街一度成为疫情的风暴眼,甚至有了“浦西疫情看梦花街”的说法。

好在历经艰辛,“梦花街保卫战”取得了阶段性胜利。这个6月,城市生活重回轨道,蓬莱路地块的旧改征收工作也得以重启,这段时间,已经签约的居民正忙着联系新居、交钥匙、搬家,和局促的生活告别。属于老城厢的故事,即将翻开新的一页。

不舍 老城厢浓浓人情味

盖着公章的黄浦区蓬莱路地块征收决定及征收补偿方案,静静张贴在路边宣传栏的橱窗里。老居民陆续坐上搬迁的车辆,从梦花街驶离,向着新家开去。

82岁的邵春芳就是最近搬迁的居民之一。6月16日,记者跟随曹家街居民区党总支书记周洁来到老人家中,发现她已将家什收拾整齐。“钥匙我交掉了,我6月20日上午搬,儿子、孙女都会过来帮忙,先搬到南汇去。”独居老人邵春芳胸有成竹,她把能安排的都安排好了。“我还关照南汇的亲戚,叫他们多买点菜,等我们过去了一起吃中饭。”

“您的房子买在浦东城区,为何要先搬去南汇?”在曹家街居委会工作多年,周洁对每户居民的去向大致有数。

邵春芳笑着解释:“浦东的房子还在购买过程中,我先回南汇的亲戚借了房子,搬到他们那里过渡,他们会照顾我的。等浦东的房子买好装修完,我再住过去。”

对于即将到来的新生活,邵春芳充满期待。浦东的新家离小儿子家很近,周围的地铁线路、站点名称和公交线路,老人都摸得一清二楚。在南汇“过渡”的日子,老人也不打算凑合,“亲戚借我的那间房缺少卫生设施。我自己出钱添置了卫生设备,请人装修好,搬过去就能用。”

在邵春芳看来,搬进新居后,生活一定会比现在好。她在梦花街北面的曹家弄住了三十年,这条弄堂很小,地图上甚至完全找不到。“我是1992年从虹口搬来的。当时我老伴得了重病,和孩子住在一起休息不好。单位照顾我们,增配了底楼这么一个房间。”邵春芳告诉记者,老伴去世后,她就一个人住在这里,她怕给人添麻烦,几乎不去公用的厨房和卫生间。自己从天井里搭了简单的设施。

对于这位高龄独居老人,居委格外关照。平时,邵春芳出门都要向居委“报备”,告诉他们到哪里去、什么时候回来,以免他们担心。“有一次我出门,忘记跟居委讲了。他们来找我,发现房门敲不开,急得团团转,到处打听我的去向。终于,他们打电话找到了我。我很不好意思,把他们吓成这样。”听到老人表达歉意,周洁连忙安慰。她向记者解释:“老城厢里,居委和居民的关系都很密切。邵阿姨还给了居委一把钥匙,以备不时之需。”

搬离老城厢,邵春芳最不舍的,就是一直照顾她的居委干部,以及老城厢浓浓的人情味。虽然年事已高,但她清楚地记得每一任书记主任的名字。“疫情期间,我关在家里,需要什么菜,都是他们帮我买了送来。以后住得远了,如果有机会,我还是会回来看看。”

见证 老城厢曾经的辉煌

梦花街一带的居民生活,到底如何?沿着这条街自西向东走,记者看到了门面窄小的沿街店铺、晾满衣服的竹竿、纵横交错的电线、回收旧电器旧家具的广告牌……这里大部分建筑都属于二级以下旧里,住房条件确实差了点。

前几年,梦花街在社交媒体上的一炮走红,就与网红馄饨店里逼仄的生活经营条件有关。后来,三层共24平方米的“梦花街馄饨

店”经历了梦幻般的改造,继而另择新址,搬到了中华路光启南路路口。小店迎来新生,梦花街的名气也一次次传开。

72岁的陈老伯告诉记者,梦花街是有许多条件不尽人意的老房子,但也有令人骄傲的地方,比如他家的新式里弄洋房。这一片房子靠近梦花街西端,是这个地区条件最好的住宅。1950年,陈老伯在这里出生,成了梦花街的原住民。“我住的房子是我爷爷买下来的,它的年龄比我还大,有八十多岁了。我们家有三个开间,父母住在二楼主卧,八个子女分别住在一楼、三楼或者亭子间。”

后来,陈老伯在这里结婚生女,女儿出嫁搬走了,陈老伯和爱人却舍不得离开。说起老房子曾经带给他的骄傲,陈老伯透着自豪。“我们这排房子对面,有许多矮平房。我有一些同学住在那里,他们管我们叫‘住洋房的’。那时放了学,同学们喜欢聚在一起做作业。谁家地方大,环境好就到谁家去,所以他们常来我家。”

周洁告诉记者,梦花街上的新式里弄房屋,主要集中在曹家街居民区,见证了街市曾经的繁华。居民区里有条仪凤弄,得名于上海旧县城城门“仪凤门”,也就是今天人们所说的老西门。

同样浓缩着老城厢历史风貌的,还有居委会所在的曹家街62号。那是一座典型的石库门楼房,入口的顶端刻着“民国念三年”几个大字。“念”音同“廿”,民国廿三年就是1934年。一楼除了居委办公室、活动室,还住了三户人家。

住在二楼的黄师傅被公认为“最了解这幢房子的人”,周洁邀他讲述老宅历史渊源,他欣然应允,“我1949年出生在这幢房子里。我家是从江湾搬来的,这里是亲戚的房子,我家借下的是二楼东面的后厢房,共有20平方米。按照老规矩,前楼和客堂间都不住人,房主的夫人住在二楼前厢房,一楼三楼住的也都是房主的亲戚。”

上世纪八十年代,黄师傅和哥哥在后厢房陆续成家。“他结婚的时候,我先让出去,在外面租房。等他有了孩子,我也要结婚了,只好把20平方米拦成前后两半,一家住一半。”

黄师傅以为要在这里待一辈子,没想到73岁迎来了旧改征收。他说:“签合同、交钥匙……这些事办起来都很快,重要的是如何安顿好后面的生活。”

良苗怀新

『城市之根』旧改讲政策也谈感情

现状 希望改善居住条件

征收办公室的地图上,蓬莱路地块呈现出不规则的形状。它的范围很大,涉及老西门街道的10个街坊,6个居委,大部分街坊都在梦花街南面,仅曹家街居委的694街坊在梦花街以北。

面对旧改机会,大多数居民是心动且激动的。盼了一辈子,不就等着改善住房条件的那一天?在20平方米里挤了一辈子的黄师傅决定搬去浦东,“我已经退休了,搬得远一点没关系。”

每次意见征询,邵春芳老人签字都很爽快,并不计较公摊面积的分配。“我老伴一辈子没过好房子,我很高兴能够等到这一天。我知道居委的说服工作难做,我心疼他们,就尽量配合他们。”

在和居民沟通时,周洁发现,有些居民不愿意搬迁,是因为自家的居住条件相对宽裕。比如仪凤弄里拥有整栋三层小楼的居民,舍不得“市中心联排别墅”的居住体验,也在情理之中。

因此,每次上门,周洁都和居民“先讲政策,再打感情牌”。居民不同意她进门,就先在家门口谈,有次甚至谈了四个多小时。

今年1月,在上海市黄浦区第三届人民代表大会第一次会议上,黄浦区区长沈山州作黄浦区人民政府工作报告,提出“2022年黄浦实现旧改征收签约8000户以上,全面完成成片二级旧里以下房屋改造”的目标。

记者从黄浦第三房屋征收事务所了解到,早在去年12月25日,蓬莱路地块第一轮旧改意愿征询就以98.35%的高比例同意率通过。今年3月26日,蓬莱路地块二轮酝酿期签约开启,当日签约4156户,签约率90.09%。

疫情封控,让居民更加体会到改善居住环境的必要性。3月27日,梦花街区域启动封闭管理。区域内共有6000多户居民,人们挤在不足2米宽的主弄堂或是1米宽的支弄里,户与户、楼与楼之间并不完全密闭,共用半开放式的下水道。这样的条件下,1.1万多名居民近半数人感染。

有人分析,在共用厨卫的条件下,想让病毒不窜门根本做不到。比如曹家街居委所在的三层楼房里,上上下下住了十几户人,却没有独立的厨卫空间。“虽然政府给我们家里装过马桶,但洗澡间还是几家一起在阳台上合用的。厨房也是四五家共用,人和人根本隔不开。”居民黄师傅说。

得知附近邻居“阳了”,独居的邵春芳开始自我

保护,除了做核酸以外绝不出门,并且把前门关掉、只走后门,避免与同楼邻居接触。每次核酸归来,她先把鞋底喷消毒水,然后脱掉外衣挂在扶梯上、扔掉口罩洗手,用准备好的盐开水漱口,再马上进浴室洗澡。“就这样战战兢兢熬过来的。”邵春芳形容内心的忐忑。

就连住房条件相对宽敞的陈老伯,也在严峻的疫情面前改变了想法:“搬了吧!不舍得也要舍得!虽然我家现在人不多,但疫情严重程度主要看大环境。”旧改签约后,他租下了奉贤一处商品房小区,准备搬去过渡:“新小区环境好,地域开阔,人口密度低,房租也不贵,各方面都合适。”

呼声 居民早就盼着旧改了

截至今年4月5日,蓬莱路地块居民房屋征收补偿协议签约率已超过85%,正式生效。6月14日,蓬莱路地块重新启动签约,当日签约率提升到了97.33%。

黄浦第三房屋征收事务所一位工作人员告诉记者,6月1日,征收所恢复正常办公当天,就有不少居民主动联系经办人商谈签约事宜,“看得出他们对改善住房条件的迫切。”

之前封控的两个多月,征收工作并没有停下来。“经办人和居民都加了微信、留了电话,有事随时联系。我告诉居民,如果在外面听到什么风声,不要自己琢磨,随时找我沟通,我会告知最准确的官方答复。”这位工作人员说。

面对旧改,居民最大的顾虑是什么?最深的期待又是什么?征收伊始,工作人员就发现,以“公对公”的态度联系居民,居民一定会有所戒备和保留。经办人一定要敞开心扉去和居民沟通,让居民消除顾虑,把他们最大的心结说出来。

这位工作人员表示:“面对旧改,居民一般都会有个期望值,希望能满足他们想要的条件。但政策是定好的,不可更改。作为经办人,我会帮他们计算政策范围内哪种方式收益最大,比如什么时候搬迁能拿到最多奖励,再让他们做决定。”

疫情期间,他们还顺便帮助封控在家的老人买菜、配药,拉近与居民的距离。梦花街区域封控后,他们在小区里做起了志愿者,切身感受了居民的实际居住条件。

市人大代表、上海南房集团应急维修服务中心有限公司执行董事蒋华云认为:“旧改征收对老百姓来说

当然是好事。现在的旧改政策公开公平公正,也能够让老百姓放心。”

梦花街地区及其所属的蓬莱路地块,都在蒋华云的工作范围内,他对这一带的住房条件再熟悉不过,“这里的房子都很老了,而且房屋是有使用寿命的。我到居民家里看过,底楼大部分墙面都已发霉损坏,因为它的防潮层已经超过了使用期限,失去了作用。”

蒋华云分析,这一带的房屋属于砖木结构的普通民宅,和外滩那些石材混凝土铸就的巍峨大楼截然不同。“举个简单的例子,有的房子建于一百年前,早先装一支48瓦的电灯已属时髦。而现在的家庭要配置很多家用电器,老房子有限的线路布局无法满足要求。这些年来,黄浦区和街道通过一些改造,努力改善居民的居住条件。但我们人大代表在走访中了解到,居民对旧改的呼声很高,他们早就盼着住上新房子了。”

展望 城市更新让老城厢更美好

站在梦花街上,可以看到不远处鳞次栉比的高楼大厦。旧改之后,蓬莱路地块将以什么样的面貌重现?即便将要搬离,老居民仍然充满关心,毕竟,这是他们生活了那么久的地方,承载着他们的乡愁。

对于蓬莱路地块范围内的历史建筑、文物建筑,黄浦区另有安排。上海文庙管理处的大门位于梦花街158号,文庙的正门在与梦花街平行的文庙路上。去年夏天,老西门街道举办了“西门·绘新”城市更新创意赛,邀请中学生为老城厢的未来规划蓝图,探讨包括文庙在内的老建筑应该如何修缮维护,作为老城厢及周边地区空间发展战略研究的一部分,为更好地推进城市更新提供指引。

去年10月,文庙闭园迎接修缮。根据上海黄浦官微发布的效果图和介绍,本次文庙改扩建工程将拆除书市等违章建筑和部分管理用房,新建致道书斋、观德堂、尊经阁、办公楼、游客服务休憩中心、茶亭复廊等,从而恢复文庙西庙轴、东学轴的传统规制布局。

改扩建完工后,文庙原有的规制都将得到恢复,并与周边的石库门民居连接呼应,从而打造内外交融的文庙特色街区。

在圆居民“安居梦”的同时,持续提升城市功能品质,这便是旧区改造,自始至终不变的初心。

