

市民袁女士家住徐汇区康健新村街道桂莘小区,她一直很喜欢这个小区房屋的外立面:赭红色的颗粒感墙面配部分马赛克饰面,外立面上的爬藤植物自然生长,很有海派风情。可让她诧异的是,在小区实施的“三旧三新”改造中,居民得到消息,小区外立面要改刷为米黄色,马赛克饰面也会被米黄涂料覆盖。而且,已有几栋楼完成了改造,“居民看完效果觉得不能接受,希望保留外立面原本的风貌,可是街道、居委会都希望我们选米黄色,说是因为整个康健街道要统一色系。”

那么,小区房子的颜色究竟该由谁做主呢?

徐汇一小区跟外立面颜色『杠』上了

老小区外墙改造被要求统一色系?

小区迎来“三旧三新”改造

桂莘小区位于桂平路350弄,建于上世纪九十年代。吕先生是第一批入住小区的居民,在他的印象里,小区原本的外立面颜色要比现在的赭红更深一些,配上白色窗框和深紫色点缀白色的马赛克饰面,很是雅致。“很多年前有关部门就为我们重新刷过一次外墙,但是那时的涂料掉色,所以现在看起来要比原有状态浅一些,但尚能保持以前的风格。”

不久前,随着徐汇区康健新村街道落实“老旧住房焕新颜、老旧小区穿新衣、老旧小区居民过上新生活”,桂莘小区的居民也迎来了“三旧三新”改造。

“大家觉得老旧的外立面可以焕新,一些漏水、渗水问题也可以有机会解决,本来是很开心的。”居民袁女士表示,让居民们始料未及的是,施工方进场后不久,在没有任何方案征询和公示的情况下,把37-40号楼刷成了米黄色,还沿着窗口至上而下涂成明黄色作为装饰色,原本在阳台部分的马赛克饰面,也被涂料直接覆盖。

“很多居民都觉得改了颜色之后毫无特色。而且,他们居然用涂料覆盖马赛克。”小区居民袁女士表示,大家因为实在不能接受这样的设计,于是纷纷投诉并要求公示方案。

胜出的方案却不被承认

吕先生介绍,9月下旬,居委会、施工方、业主代表三方会议确认,在小区下发方案征询表,收集居民的投票意见。

其中,方案一为37-40号楼同款的米黄、明黄配色,并平涂覆盖马赛克饰面;方案二在方案一的基础上,将明黄装饰色改为赭红色;方案三为保持原房屋颗粒状赭红色外立面,马赛克部分进行局部修缮。

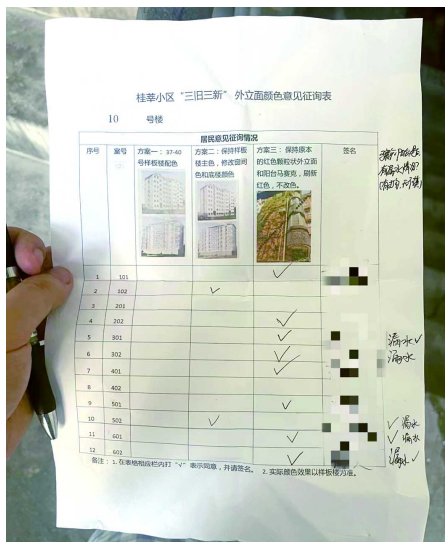
9月26日,居委会贴出了盖有小区业委会公章的《桂莘小区关于“三旧三新”外立面颜色征询结果公告》,显示业主所持投票权数共497票,收到表决票344张,其中方案三的票数为256票。

吕先生说,可让大家没想到的是,这张表在公告栏贴了半天就被撤下了,“我们觉得不对就去问居委会,居委会说,投票流程不规范,所以不作数了,要重新投票。”

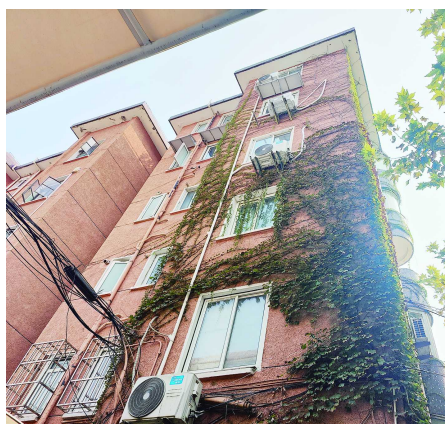
新征询表只剩米黄色方案

“很多居民得知此前的投票竟然不作数,又通过12345投诉,再次要求公示方案。投诉后,施工方在小区里装了一块印着效果图的牌子,上面的图片就是‘方案二’。”袁女士说,居委会新下发的《居民意见征询表》也让大家摸不着头脑,“首先他们没有在整个小区征询,而是在搭好脚手架的楼栋逐栋征询,其次意见表上已经没了方案三,只剩方案二,征询内容是询问小区居民是否同意该方案。”

“一开始我们很纳闷,赭红色还是米黄色,只是一个色浆颜色的问题,怎么就搞得这么复杂,一直引导居民选择米黄色呢?”袁女士表示,直到10



有三个方案的征询表



原本的外墙

月9日,各楼栋的楼组长在楼栋群发了通知,她才解开疑惑。

袁女士提供的聊天记录显示,小区某楼栋楼组长在群内通知称:“关于小区改建墙色一事,之前大家选了方案三,居委已上报申请,昨天开会,要求整个康健统一墙色,望大家同意方案二,居委这几天会上门再给大家签……”

对于这样的做法,袁女士很不理解。她表示,根据《上海市住宅修缮工程管理办法》第二十六条:住宅修缮工程的实施,应充分体现业主和居民的意愿。实施单位在确认修缮内容、编制实施方案时,应认真听取业主和居民意见,不断优化方案。

“我们很不理解,房屋外墙颜色究竟是谁来决定,有没有反映咱们群众的真实意见?”袁女士说。

两次投票从何而来?

已经盖章公示的征询结果为何能被撤回?更改征询表内容逐栋再次发放的做法,是否合规呢?

康健街道管理办一名工作人员表示,之所以第一次公布的投票结果被撤回,是因为居委会征询时比较仓促,表格的设计、征询的过程不规范,因此,重新又做了一次投票。

重做的投票为何更改选项,只保留方案二,去掉了原本“胜出”的方案三?该工作人员称,两次投票其实都是针对米黄色外立面进行投票,只是第一次有一栏“其他”。记者表示实际下发的表格并没有“其他”,而是列明了方案三的内容,对此,工作人员表示,居委会并没有给他看这个版本,他会再和居委会沟通确认。

10月18日,对于投票的困惑,记者又询问了徐汇区房管局。房管局负责桂莘小区项目的联络员告诉记者,此次改造内容主要为住宅单体外立面、屋面、公共楼道、小区出入口及维护设施、道路及场地、排水设施、附属用房、景观绿化、便民设施等,由设计单位完成初步设计方案后,于2023年3月和4月进行方案汇报,并由实施单位会同“三驾马车”于2023年4月进行居民方案意见征询,其中也包含本次项目修缮内容及修缮方案,征询同意率达到了96.6%,经“三驾马车”盖章认可,“后来,他们小区业委会改选没成,所以由居委会代管

业委会”。

这名联络员表示,项目在8月7日正式开工,项目开工后有设计单位及社区规划师对外立面颜色进行交底,由施工单位进行小样涂刷,设计单位确认后,进行大样上墙确认,“小样公示了很久并没有居民投诉,直到刷了样板楼,脚手架落地,才有居民提出异议。”

该联络员表示,收到投诉后,他们再次组织征询,因为参考征询结果,觉得居民对赭红色有情怀,在设计上又结合居民需求,将原本的辅色改为了赭红色,并进行方案公示和征询。可是居委会在9月26日公示的投票中,表格没有加盖公章,可能出现了其他不符合规定的征询表,“其实我们符合规定的表格,是根本没有赭红色墙面这个选项的”。

这名联络员说,因为上述原因,所以才将9月26日的投票结果撤回,之后,在符合规范的前提下,再次方案进行投票,“这次我们是逐栋投票,每栋楼投票通过率都很高,也符合通过的条件”。

外墙改造要统一色系吗?

为何街道和居委会更倾向于让居民选择米黄色外墙,且在公示的方案中要用涂料覆盖马赛克?

对此,康健街道管理办的一名工作人员向记者解释称,徐汇区对各街道都有一个指导性的片区颜色规划,对康健街道定的色系就是偏米黄色、米白色以及类似咖啡色为主的色调。该色调是区规划局聘请、专门对接康健街道的社区规划师根据辖区整体风貌来制定的,“‘三旧三新’这个项目是区房管局实施的,他们在小区外立面设计阶段也会和规划师对接,最终再确定一个颜色推荐给里也街道,相对而言,我们主推的米黄色跟周边的小区也比较匹配和协调。”

至于为何要将马赛克也用涂料覆盖,街道工作人员解释,这是因为马赛克作为建筑外立面材料,这种工艺已经逐渐被市场淘汰,不仅风格和街区整体风格相差较大,找对应的建材也有一定难度,而且马赛克容易剥落,数年后如果有部分脱落,再去找对应建材会更加困难。

此外,该工作人员表示,马赛克上刷涂料的工艺,在几年前就已经在老房外立面改造中使用过,实际看来没有那么容易脱落,“我们在施工中,会先对马赛克进行处理,避免空鼓,做好防水,后期只要马赛克本身不脱落,涂料就不会太脱落,而且防水效果更好,牢固度也比马赛克更持久。”

对于设计方案的设定,10月18日,徐汇区房管局的联络员告诉记者,房管局在“三旧”变“三新”对小区外立面做设计时,是根据区规划局《“三旧”变“三新”康健街道设计总控》,该方案由上海大学美术学院的社区规划师设计,规定了小区的整体风貌和主色调,“我们只能在这个框架范围里来定主色调,只是可以对辅色做一些调整。”

同时,该联络员表示,桂莘小区所在片区的标志性建筑、高层商品房都以云灰色等淡色为主色调,考虑到片区风格的协调,因此在方案设计中,大家选定了米黄色作为搭配。“而且我们发现原本的赭红色很容易褪色,一个小区已经出现了外立面颜色不一致的情况。虽然有居民也提出觉得米色不耐脏,但我们也解释了,这种颜色因为比较淡,不容易褪色,不太会出现斑驳的情况。”

该联络员称,房管局、街道在对该小区走访过程中,不少居民也对米黄色表示好评,目前已完成施工和准备开始施工的7栋楼居民征询,总计完成征询196户,同意183户,占比93.36%。

对于上述的说法,袁女士依然表示不解,“房子是我们居民的房子,为什么我们居民还不能保留颜色和风格,难道只有颜色统一才好看吗?而且他们所谓的小样旁边并没有说明,我们怎么知道这是最终的颜色,甚至我们也没看到除了颜色外,他们对整体修缮方案有过什么征询。”

徐汇区房管局一名工作人员则表示:“我们还在努力跟街道和居民做工作,也借此机会主动向前,和居民沟通。”

原本的马赛克墙面被涂料覆盖

