

100%签约! 龙华街道不成套住房实现“清零”

近日，徐汇区龙华街道龙华西路123、125号地块旧城区改建项目选房签约现场，居民签约率首日达到100%！这也标志着龙华街道迎来了历史性的时刻：辖区内不成套住房正式“清零”。

旧居困境： 拥挤与不便交织的日常

据了解，龙华西路123、125号同为一幢居民楼（物理结构上），是1971年建成的不成套系统公房，每层6户居民共用1个公共厕所、2个公共厨房，该地块居住总建筑面积1650平方米，共48证居民。随着时间流逝，大楼墙体老旧、没有电梯、配套设施不足等问题日益凸显，群众对改善居住环境、提高生活品质的需求十分迫切。

为了改善居民的居住条件，徐汇区将这处地块纳入旧改范围。旧改工作启动后，征收组的工作人员挨家挨户上门走访，带着政策解读材料与居民促膝长谈旧改工作，一遍遍解释征收流程与安置方案。“货币补偿就是直接给您相应金额的钱，您可

以去买其他心仪的房子；产权调换就是给您置换一套合适面积和地段的房子。”类似的对话重复了一遍又一遍。今年1月，第一轮意愿征询启动，在工作人员的努力下，居民们用100%的同意率表达了对新生活的迫切向往。

灶间争议： 从“抱团抵触”到“理解签约”

“我们交了几十年灶间费，凭什么不算面积？”争议的焦点，集中在楼层头尾两户居民身上。这些住户的合同上明确标注了单独的灶间面积，这也成了他们心中“该算面积”的执念。

面对抵触，龙华街道与征收公司迅速组织了专场专题圆桌会，邀请区房管局领导、相关政策专家到场，解读旧改征收相关的法律法规。工作人员拿着此前有关灶间面积的征收案例，对比政策条文，从法理到情理耐心解释，全市范围内类似情况都是按统一标准处理的，不能计入独居居住面积。最终，居民不仅自己带头签约，还主动

向其他邻居解释政策，让“灶间争议”从阻碍变成了推动签约的动力。

用心用情： 工作人员与志愿者“双向奔赴”

旧改的推进，同样离不开征收组的“磨破嘴、跑断腿”，更藏着居民志愿者的积极参与。工作人员坚持“主动沟通、耐心倾听”，为生活困难的老人提供帮助，为有矛盾的家庭调解纠纷。

回溯近年旧改工作，2022年初，龙华街道共有3个不成套旧改基地。其中，龙华西路90弄4-13号189证居民2023年签约搬迁，经过近两年的拆落地成套改造，居民将于近期回搬入住；原为上海水泥厂职工用房的龙华西路334弄，225证居民2023年7月首日签约即实现100%签约。一连串旧改成果，是街道对旧改工作的持续攻坚，也是街道对民生需求的精准回应。从户型优化到动线设计，从政策宣讲到矛盾调解，每一个细节都浸透着“民生为本”的温度。

从图纸到落地系统性呈现 翡雲悦府示范区实景开放

为了将产品力更直观地呈现，进而赢得客户青睐，示范区越做越大气、会所越做越全面、门头越做越奢华…最近，审美阈值已经被拉得很高的上海楼市，再次等来了一座实景示范区的照片刷屏。作为上海现象级红盘，翡雲悦府“三触积分、三开三餐”，用15000平方米实景示范区的呈现，征服了市场。在强调眼见为实的当下，翡雲悦府从建筑、园林、下沉庭院、会所等这些方面，以最直接的美学冲击力，全面展示着项目规划与独特的理念。

归家的质感与仪式，从这里开始

示范区的前场，作为未来归家人口承载着第一印象的作用，跳出星空车库的局限，以中央车站，重新设计落客区域，将900平方米迎宾厅打造成开放式会客厅，业主惬意候车出行往来，无惧风雨侵袭。

当然所有观感上的美好，背后都隐藏着翡雲悦府苛责的产品观以及巨量隐形投入。入口处选用了大面积冰裂琥珀釉陶板，背后的工序非常复杂，从选材到运输，最后拼接，每个环节都是高成本和高技的工艺工法。譬如可以为了烧制出最适合的弧形釉面，工匠们一度一度的尝试，历经上百次，才寻到1175摄氏度的最佳温度，实现可视化的审美；也可以为了整体美观度，完全不惜工艺的繁复和昂贵的造价，采用不打胶的工艺，打造蜂窝铝板，为业主做到足够的归家排面。

值得一提的是，庭院里的水，并不是静态，而是有涟漪的流动，同时为了保证低区业主不被流水声音干扰，特意做了“静音水”。这一现象的背后，1300多块安哥拉石材的切割与拼接，完全是把细节拉满。四水归堂为起点，水汇聚气，在此漫步，与园区景观形成“边界的消融”，放大的活力值和视野享受。而园林的设计真切考虑到了居住者在其中的活动。这里的每一棵树，每一株花卉都是甄选。居者畅游其中，随心一瞥，便可得悠逸之境。

示范区会所 功能与美学共生

这次翡雲悦府实景示范区最大的亮点，是市场期待已久的约1600平方米镜谧会所，在历经几个月的打磨，终于迎来了第一次登场。逛完这里一圈，就会有一个明显的感受：与市场多数项目的“封闭盒子”相比，这里想塑造的绝不是浮华的对外展示，而是通过丰富的功能布局，以开放与包容为核心，真正做到以人为本。这里处处充满着多样而真实的生活触点：

艺术画廊，除了可作为私宴厅的私密仪式通道之外，也可以为具有收藏、艺术品位的业主，随时策划一场附近的艺术展览；健身房配置专业健身器材，从力量到有氧一应俱全，在这样的环境下锻炼真是一种享受；私宴厅，配备专业级厨房，大人的社交聚餐、小孩子的生日聚会，精准地覆盖每个人的需求；酒廊背景墙，loewe同款营造的限定松弛环境，引领着法式的优雅与艺术氛围流淌至每个角落；阅读区，参考英国剑桥大学图书馆设计理念，营造的高知阅读氛围，满足有阅读偏好的各种人群。

此外，会所墙面采用菱形钻石切面，是翡雲悦府设计团队，专门开矿甄选，2万平方内只挑选最好的1/10版面，以3倍石材厚度，进行雕刻。

没有实景之前，一度以为这就是一个标准化的示范区。但把这些实景照片看下来，能捕捉到一个信号：翡雲悦府从始至终在努力营造一个浑然天成的镜谧松弛的度假社区。

整个实景示范区不是说刻意的在哪里“斥巨资”，而是随处可见的“高定、仪式、雕刻”的产品精神。这体现了翡雲悦府对作品的态度。不虚美，不以夸张的效果图制造空中楼阁，而是以真诚和臻心，让客户“所见即所得”。

同时，也是翡雲悦府实力的体现。从设计到最后实际呈现，需要有一套完整的精工体系：从选材到施工，再到验收，整个过程只

有有严格的标准规范、有追求极致的匠心支撑，才能确保最终效果的一致性。

双悦盛启 雲境新品全城亮相

在此时此刻的市场行情，豪宅永远有需求，但是好产品却不常有。但在看完实景示范区之后，也不禁发出感叹：翡雲悦府，绝对是今年最值得入手的项目。无论是上叠还是下叠，都在地下一层有独立专属门厅，且面积不小。下叠的卧室区（静区）布置在2层，而上叠的卧室区（静区）布置在了3层，上下叠之间也做到了几乎无干扰。

下叠的地下一层空间，约5.45米的挑高空间，像家庭聚会、儿童活动场、家庭影院、健身空间抑或是工作室，能包容一切定制需求。

上叠约270°全景阳台，业主可以在清晨迎接第一缕阳光，或在夜晚观赏满天星斗，享受宁静的私人时光。如果想要体验低密带来的高品质生活，请千万不要错过。

新批次翡雲悦府II期也迎来首次亮相。地块的条件非常好，是少有的东西方向更长的地块形态，最大的优势就在于足够的南向

采光面，可以分配给每一户更充分的面宽条件。以L型围合形态布局高层产品，西侧两栋楼略错位，南北间距达到约40米，北侧楼栋也能享受三面阳光环境，而其余三栋楼更是整个南向没有任何遮挡，称得上栋栋皆是楼王。

在社区内部，则通过一条自然水轴，串联六大景观节点，从约35米宽的酒店级社区大门，到内部水院以及不同主题的景观花园，步步皆景。架空层创意打造为水轴之上的生活甲板，闲谈闲坐，都能想象奔赴下一个海岛。这里将打造健身花园、四点半学堂、社交休闲等多种功能，链接家与社区。沿着水轴布局的，则是溪谷乐园，从植物放大镜到木偶剧场，孩子可以在自然中嬉戏游乐，激活探索欲与想象力。

四批次加推的高层楼栋，是位于II期地块西南角的5#，全部为建面约113平方米产品，实体样板间就在售楼处。看完之后感触很深，百平三房其实在上海有比较长的迭代历史，只要稍微参与了解过上海新房市场，都对这个面积段的新房产品不会陌生，毕竟总价控制较为合理，且功能满足家庭居住，是大多数人的共识之选。

