



文 / 记者 姚丽敏 图 / 资料



“房间”给“拆”了,他们却额手相庆

龙华西路 309 弄小区建造于 1956 年,至今已有 62 年历史,共有 3 栋,6 个门牌号,84 户居民。华富居民区书记张华向记者展示了对小区进行大调研时拍摄的照片,墙体开裂、楼顶失修、屋内漏水、管道锈蚀,令人触目惊心。更大的矛盾在于部分户型没有独立厨卫,生活极其不便。

经过多次实地走访,倾听居民呼声,今年小区终于启动了厨卫成套改造项目。原本不成套的老房,如何在有限的空间内为居民增加出单独厨卫的空间? 这样的工程本就无异于“在螺蛳壳里做道场”。而且由于当时住房紧张,309 弄小区作为单位福利分房,一个单元里最多的时候住着一家几代人,这导致了一楼的居民大多将天井进行了改建,作为居住使用,有的居民的婚房甚至就是在这小小的天井里。破墙开门、开窗的比比皆是。

根据法律法规,这些自搭自建的“房间”都属于违法建筑,而随着项目的进行,这些违法建筑都需要进行拆除。不给居民增加面积,还要拆居民的“房间”,居民们会同意吗? 张华告诉记者,在进行征询时,其实他已经做到心里有底,“首先居民对于改造的愿望更加迫切,其次在改造的过程中,居民看到小区整体正在变美,也愿意配合。当然,最后也是出于居民对我们前期工作的肯定,所以他们愿意相信我们。”

城市更新再破冰,签约拆违实现“双百”

张华口中的“前期工作”说来简单,做起来可不容易。有的居民觉得补偿不合理、有的居民对空间分割有意见、有的居民对设计方案有想法……这些张华都碰到过。好在在改造过程中,不仅有街道旧改工作领导小组的支持,设计师、施工方、物业、业委会、居委还成立了联合工作组,甚至成立了临时党支部,群策群力,一户一户地去沟通,去协调,有的时候一户人家要跑上十几次。

“有些想法我们还是从居民那里得到的灵感。”联合工作小组成员罗莹介绍道,由于楼上楼下的户型不同,起初碰到了楼上居民的卫生间位于楼下居民的客厅正上方的情况,“你坐在客厅,头上顶着两个抽水马桶,心里是要膈应的。”对于居民的想法,罗莹表示,工作小组也非常理解,可是设计师也想不到好的方法解决。还是一位有设计经验的居民给出了双 L 型格局的思路,让设计师茅塞顿开。这个设计思路还被拷贝到了其他楼栋相似的户型中,获得了一致好评。

“我们劝阿姨爷叔,房间弄得那么漂亮了,天井总不能还是破破烂烂的,反正现在也不住人了,都是堆堆杂物用的,顺道一起改造了吧,这样里里外外都是新的了。”正是出于对工作小组的信任,工作小组的建议阿姨爷叔们也都听得进,最终实现了拆建并举,309 弄小区的改造项目不仅实现了 100% 的签约成套改造,还在改造过程中完成了 100% 的违法建筑拆除。

旧改不仅让他们有了独立煤卫,房子还变“大”了

在近日拿到“新房”钥匙的,还有漕河泾街道康健路 100 弄小区 20 号楼的居民们。康健路 100 弄 20 号、

“破”而后“立”拆建并举 百姓乐圆“新居”梦

秋日的阳光下,漕河泾街道龙华西路 309 弄小区 5 号楼洋溢着暖暖的烟火气:衣架上晾晒着居民们刚洗完的衣物,随风摇摆;楼道里,饭菜的香味交织在了一起;还有那盆栽里不知名的花儿盛放着,为花架增添了一份色彩。而这样的烟火气,不久之后随着旧改工程的完工,也将蔓延到 309 弄小区的其他楼栋中。

40-42 号均为 5 层住宅楼,共有居民 112 户,其中年纪最大的居民已近 90 岁高龄。由于历史原因,老旧住房内走廊狭窄,设施陈旧,居民常年面临“如厕难、洗浴难、烧饭难”的困难,群众要求改善居住条件的呼声强烈。

居委书记周慧琼是个八零后的姑娘,四年前来到这片居民区,她告诉记者,居民区的“原住民”大多都是老年人,还有部分是将房屋出租出去的,“租客对房子肯定不像自己家的那么爱惜,这里的煤卫原本都是两三户人家合用的,租客与‘原住民’生活习惯也不一样,肯定会有摩擦的。”其中矛盾最多的就是噪音和环境卫生了。

“现在好了,马上我把防盗门装起来,这里做一个 55 厘米宽度的台面放煤气灶,就有一个开放式的厨房了。”记者到时,恰逢底楼的居民黄阿姨回来查看装修进度。虽然改造后她家的卫生间还是放在了“贴扩建”出来的走道另一侧,但是终于是有自家的独立煤卫了。更何况在“贴扩建”的模式下,她家还增加了一点面积。黄阿姨告诉记者,自己是 100 弄的“老土地”了,在这里她从花季少女住到如今退休的年纪,“最多时这套房子里同时住着三代人,洗手间排队是常有的事情,夏天我们都拿个澡盆装点水自己家里洗洗,冬天要跑到公共浴室去洗。厨房间烧饭都是背靠背肩碰肩,走道里地上脏兮兮的。”如今看着房屋一点一点发生的变化,她的心里充满了期待。

旧改工作作为“天下第一难”,牵扯到太多人的利益。在前期准备工作中,方案设计是重中之重,是说服居民的第一材料。为了满足居民的改造需求,设计团队做到“一户一图纸一方案”。不仅以重新扩建布局的方式给居民更大空间,重新规划室内公共空间的布局,来满足每户居民都能拥有独立的厨卫设施。设计还兼顾防火安全、卫生防疫、环境舒适、节约能耗、抗震设防适当提高等重要原则。

由于房屋设计图形似“凹”字。漕河泾街道旧改工作小组、社管办工作人员傅旭介绍,“这次改造,设计师在‘凹’字上做文章,扩建楼房凹进去的部分,释放出的一部分增量面积,正好用来给住户做独立卫生间,每家基本上都分摊到 3 平方米以上的建筑面积。”

全情投入全力以赴,让居民幸福感“原地升级”

旧住房改造是改善群众居住生活环境、贯彻人民城市理念、满足群众对美好生活向往的重要举措,同时也是城市有机更新、社区品质提升的重大机遇。

如何让“老居民”享受到“新生活”? 近年来,漕河泾街道在区委、区政府的坚强领导下,在区房管局的牵头、参与和支持下,坚持以人民为中心的发展思想,抓好《徐汇区关于旧住房改造“三年决战”工作计划和实施方案》的贯彻落实,让居民幸福感“原地升级”。

漕河泾街道秉持“旧改工作在哪里,党组织就延伸到哪里,党的工作就开展到哪里”的思路,牵头区职能部门、产权单位、居

民区等成立临时党支部,探索构建以临时党支部为龙头、联合工作组为中枢、社区党员为基础的组织架构,全面加强党对旧住房改造工作的领导,为工作推进提供坚强的组织保障。

临时党支部的成立,在项目推进中起到了积极作用。有户居民因为家里装修不久,感觉补偿条件与心理期待存在落差,拒不签约,甚至拒绝沟通。居民不肯出现,临时党支部成员就多次轮番上门,讲解改造方案。针对征收工作链条长、环节多的特点,为了让居民“签得放心、搬得开心”,针对居民的服务也一直做到居民顺利搬迁、落实新居才算基本告结。

记者了解到,除了目前已经完成的龙华西路 309 弄 5 号楼、康健路 100 弄 20 号楼外,龙华西路的其余两栋以及康健路 100 弄 40-42 号预计在今年 11 月中旬基本竣工,于年底完成交房工作。截至目前,《徐汇区关于旧住房改造“三年决战”工作计划和实施方案》中对街道提出的 691 户目标,已顺利完成 197 户。两处旧改项目中累计拆除违法建筑 56 处,其中一楼天井 16 处。接下来,漕河泾街道将继续在徐汇区住房保障和房屋管理局的指导下,从“人民城市人民建,人民城市为人民”理念出发,切实打好旧住房改造攻坚战,努力提升群众的幸福感、获得感和安全感,打造百年漕河泾美好生活的新名片。

厨卫成套改造项目 前



厨卫成套改造项目 后

