

视点  
事件

# 加梯“全覆盖” 颜值再提升

## 这个“90后”小区为何能赢得双重利好

文 / 图 记者 张文菁

金牛花苑,金牛花苑!最近这个徐汇区漕河泾街道的“90后”小区话题度颇高。继宣布加梯40台、已投入使用18台,成为徐汇首家大规模加梯全覆盖小区,引来一片羡慕声后,记者近日实地探访,看到小区12、13号两栋楼在加梯同时还完成了一系列修缮更新。

内部公区整洁敞亮,木扶手、防滑地砖,于细节处体现对老人小孩的友好;米色咖啡色相拼的外立面典雅清新,电梯入户门口高挂的大红灯笼透露出满满的喜气,这一番由内而外的改变,让建于上世纪90年代的老公房如获新生,居民们告诉记者:不输商品房,我们的小区有气质了!



### 【一】

金牛花苑小区位于龙川北路800弄,这里解放前有法国人开设的小牛场,后合营发展为上海第六牧场。1996年建成老式售后公房后,遂取名“金牛花苑”。小区建筑面积63122.67平方米,共有25幢房屋,40个门栋,1056户居民。随着时光流逝,小区的居住问题愈发凸显,有着外观斑驳、功能陈旧、配套不齐等老旧小区的通病。

金牛居民区党总支书记周红英1998年动迁搬来这里,自己就是此地20多年的老居民,对这片家园既熟悉也充满了情感。去年贯穿全年的加装电梯和美丽家园改造,她和居委干部、小区楼组长、志愿者们一起踏破铁鞋,用真心感动、感化不同诉求的居民。

“这两栋样板楼的修缮一定程度上也助推了加梯,老百姓可以很直观地看到,电梯做好了,不仅仅电梯,我还可以享受美丽家园改造。”周红英告诉记者,选择这两个楼栋做样板,一方面它们是加梯最早签约的一批,条件比较成熟,另一方地理位置靠近小区入口,施工等各方面相对便利;而从改造后的效果来看,远远超出居民们的预期,“原来大家就觉得重新刷一刷,弄弄整洁、清爽,没想到做得这么细致,原先的破铁门、楼道堆物、杂乱无章的配电箱,多少年难以解决的问题借着这次改造契机得到了彻底改变,无论是居民还是来参观的,大家看了都很羡慕,评价都很高。”

负责此次改造的施工方,徐汇城投集团所属汇成集团质量监督部经理杜平告诉记者,从去年11月中旬起,在区

房管局的指导、漕河泾街道和金牛居委会的支持,设计顾问上海海珠工程设计(集团)有限公司的帮助下,他们无缝衔接加梯后续房屋单体修缮改造工程,历经两个多月的紧张施工,在今年1月中旬春节前,为小区12号、13号楼栋的42户居民,呈现了一个新生活空间。“1+1>2”的改造效果,让居民们的生活品质有了看得见的提升,也让金牛花苑朝着高标准、标志性小区更进了一步。

走进12号一楼,电梯厅和楼道之间有门框套区隔,楼道顶面用了一般家庭室内装潢才用到的木格栅,两盏暖白的LED声光双控吸顶灯镶嵌其中,楼道扶梯也改用了木质扶手,原本靠墙的两扇铁窗都被塑钢窗替代,紧靠楼梯一侧的窗户还贴心地装上了米色的防坠栏杆,为安全加码。楼道入口侧被布置成了居民公告栏,冬季防火防灾提示,志愿者为小区的点滴奉献在这里有了一片展示天地,走道尽头,用宣传栏装饰起来的竟然是一道隐形门,藏起了电表箱和各类管线。

设计顾问表示,此番改造“就是想将温馨感与新鲜感注入老小区”。“原来这些窗一直生锈,打不开的,现在多方便。”一位刚巧下楼的爷叔毫不犹豫地给改造点赞,小小细节其实藏在居民的眼里心里。

### 【二】

在居民照常居住的“实心房”里两个月的施工改造,难不难?难在哪?杜平告诉记者,“实心房”改造和建新房完全不一样,后者没有干扰,按图纸和施工计划推进,而前者,最要紧的是尽可能减少对居民生活的影响,尽可能多地得到居民的理解和配合。

据介绍,此次改造包括屋面、单元门头、室内公共部位、房屋天井围墙、外立面、室外明沟等各部位的修缮更新。外立面改造牵涉到居民原有的雨棚、防盗窗、空调外机、晾衣杆等的移位、拆除和重装。对不同年龄和情况

的家庭来说,哪怕是免费换新,也并非都能得到理解和配合。

项目推进过程中,漕河泾街道搭建了沟通平台,区房管局、街道、小区三驾马车,电力公司、加梯、管线移位等施工单位多方对话、协商;街道建立例会制度,改造项目开始至今,陆续召开30多次会议,针对居民需求尽快讨论、尽快处理,保证各单位迅速合力解决问题。

一方面做好沟通和解释工作,施工队安排双倍人手,严格控制工期,减少对居民的影响,确保春节前安全交付;另一方面,改造的工艺怎样、用啥材料,汇成在楼栋背面开辟出一个工艺展示区,不加锁的开放空间邀请小区居民实地了解体验。

老小区外墙空鼓渗水的通病这次怎么解决?从空鼓凿除、修补、铺设局部网格布、刷第一遍第二遍腻子,到刷底漆、面漆、真石漆,八道工序的外墙工艺展示打开的不仅是作业面,也把修缮改造的诚心实实在在亮给了居民。

“他们前期很多方面都征求我们意见的,包括颜色、样品,征求大家意见。”74岁的柳先生住在隔壁14号楼,眼看着邻居两栋楼完成了样板更新,他期盼着自家楼栋也能尽快跟上,“一改造,小区气质明显好了呀!楼上楼下邻居见着也比以前亲近了。”

柳先生所在的14号楼已经完成内部公共区域的改造,将迎来外立面更新,站在新旧两栋楼前,老人对即将到来的新生活充满期待,“我们书记说以后小区各种管线也要落地改造,小区对面精装的房子将来是漕河泾街道的老年食堂、健身房,所以住在这里越来越有幸福感。”

### 【三】

“12、13号修缮改造样板出来以后,后续改造就更加成熟了,实际上我们唯一的目的,就是使‘三旧’变‘三新’工作,在我们汇成建设总包的平台下,用好每一分钱,真正提升老百姓的幸福感

和获得感。”杜平说。

使用了20多年的小区,加梯之后,如果房屋本身建筑单体品质、小区整体环境也得到同步提升的话,好比就地搬新家,对居民来说,称得上是“一步到位”的改善。

而在周红英看来,幸福感和获得感从来不是凭空而来,“加梯”叠加“改造”是实实在在的民心工程,政府千方百计创造条件,居民“抓大放小”配合支持,才能求出“最大公约数”。

“各家有各家的想法很正常,居委会就是‘调和剂’,居民信任我们,那我们不能辜负这份信任,做工作的过程也是帮助居民理解他人的过程。”这其中,一楼、二楼楼组长的上门沟通最触动大家,年轻人的参与也起到意想不到的化学作用。抛开个人“小账”,以小区“共同体”的眼光来看,最终超乎预期的改造成效实际上是对居民信任的最好回馈。

住在12号6楼的鲁阿姨直言,他们是最先受益的一拨,太开心了!“以前抱着孙子,买菜爬6楼好吃力,现在有了电梯,楼道环境焕然一新,我经常自己就拖一拖楼道,挂个灯笼、贴个对联,老开心的,他们施工队工作细致,我上下楼多,都看在眼里,整个改造实用,也好看大方。”

从技术上说,这样的修缮改造对专业施工队难度并不算高,赢得大家满意最主要还是和居民的沟通,“他们的心愿和我们具体实施内容的匹配度是否一致。”杜平坦言,沟通中也仍有不完美的地方,有居民出于安全考虑不愿意拆除防盗窗,他们能做的,是以真心换真心,在尊重居民意愿的同时做到能改尽改。

据了解,下一步,在区房管局部署下,金牛花苑小区房屋主体及室外环境将继续进行调整、修复、提升,同时也将提升改造配套附属设施,稳步推进绿色智慧社区的建设,全部工程预计在虎年内完工。届时,金牛花苑小区的1056户居民将在他们熟悉的家园里迎来美好、便利、幸福的新生活!

