



徐汇旧房改造刷新多个“全市首次”纪录 红砖楼到电梯房改造仅一年

文 / 记者 杨宜修 王薇 陈文卿 图 / 朱亮

徐汇区康健路341弄7-8号的“红砖楼”原建于20世纪50年代的1幢3层红色砖木结构职工住房,房龄已达70年。一年前,这幢楼的墙体还存在多处开裂、天花板坠落、漏雨漏水等问题,居民迫切希望改善脏、乱、差、小的内外居住环境。2023年,徐汇区将康健路341弄7-8号改造项目列入2023年“两旧一村”改造重点项目,并在推进过程中实现多个“全市首次”。

2024年4月30日,康健路341弄7-8号旧住房成套改造房屋正式交付。市建设交通工作党委书记、市住建委主任胡广杰,市住建委副主任、市房管局局长王桢,区委书记曹立强,区委副书记、代理区长王华,副区长高世昀一起见证徐汇刷新旧住房改造更新加速度。

多方合力,实践走出“新路子”

一直以来,系统公房成套改造推进存在诸多难点,改造主体、资金来源等问题让改造流程增添更多瓶颈难题。厘清关系、理顺流程成为项目推进的关键一步。

在市相关管理部门和上海应用技术大学共同支持下,康健路341弄7-8号房屋产权移交至徐汇区属国企,由区属国企作为改造主体,区财政出资进行改造。心往一处想、劲往一处使,各方合力开出一条“新路子”——开创了上海城市更新首例“产权移交”改造,妥善解决改造主体和改造资金问题,为推进后续工程按下了“快进键”。

回应民声,外搬和设计“同步走”

居民“满不满意”决定了项目“能不能改”。在此次旧住房改造项目推进过程中,徐汇创新采用承诺方案外搬模式,实现签约外搬和方案设计同步进行,再度创下“全市首次”纪录。

“一般情况下,需要先完成方案设计再征求居民意见,居民签约同意后再外搬,整个流程时间会拖得比较长。”区房管局相关负责人回忆道,恰逢当时汛期即将来临,原房屋居住条件堪忧,居民改造意愿也十分迫切。鉴于实际情况,区住房改造指挥部、区房管局和康健街道大胆尝试了承诺方案外搬模式,实现改造方案和居民工作“两手抓”。

康健街道迅速组成“突击小分队”,坚持党建引领,发动党员做群众工作的坚强力量,主动上门沟通。多次专题会沟通下,康健街道将居民对方案的诉求完整汇总,与区房管局条块联动,将民意融入改造全过程,确保了改造方案的居民满意度。仅用6天时间,就完成一户一方案100%签约,5月底完成全部搬迁。

协同高效,跑出改造“加速度”

区房管局相关负责人介绍说,康健路341弄7-8



号改造项目从启动到建成仅用了一年时间,“这个速度,在全市拆除重建改造中也是第一次”。

“这个速度”是建筑主体结构采用装配式钢结构体系,整体预制率达到61%,对比传统混凝土结构节约工期50%以上,1幢11层住宅77天实现结构封顶,项目启动之日起1年,项目竣工验收合格。“这个速度”还是市区两级强化联动、审批流程环环相扣,形成了“一周一例会,专人专项推进”的工作节奏,各部门跨前介入、强化服务和指导,极大地缩短审批周期,实现了多个“首次”,顺利完成竣工验收。

绿色更新,科学打造“新标杆”

在徐汇,旧住房改造不仅注重“面子”的颜值,“里子”的品质更加践行了城区永续发展的绿色更新理念。

该项目采用了光伏发电、雨水回收、智能楼控等系统,达到绿建二星标准;为免去居民装修烦恼,康健路341弄7-8号全装修交付,居民购置家具即可入住;细节方面注重适老化设计,楼内配备了无障碍兼担架电梯;钢结构等新型建筑结构形式,实现快速建造、绿色环保、智慧集成,最大程度减少施工工期,减

少灰尘、噪音等施工扰民;新小区还采用开放式社区设计,楼栋底层设置了居民活动室等社区服务用房;沿康健路打造成带状口袋公园,提供公共休息、交流空间,全面提升社区居民生活品质。

“我就是做梦都没想到,在短短一年的时间内,把我们又破又小的老楼拆了、让我们住进了崭新的电梯房!”现场,康健路341弄的居民看着即将交付的新居,喜悦之情溢于言表。

“徐汇区今年共有11个旧住房成套改造项目开竣工,涉建筑面积6万余平方米,受益居民1900余户。”区房管局相关负责人表示,徐汇区将全面推广康健路341弄经验做法,紧紧围绕“三旧”变“三新”目标,用更快的速度、更高的质量推进“两旧一村”改造和城区有机更新,把“施工图”转化为“实景画”,让更多老旧小区居民早日过上新生活。

