

视点
事件

徐汇区最大旧住房拆除重建项目交付 千余户居民回迁新居

文 / 记者 刘坤 杨宜修 陈文卿 图 / 资料

手持新房钥匙,居民代表们在“旧改焕新颜安居新田林”展板前,眉眼满是笑意。6月17日,徐汇区最大旧住房拆除重建项目,也是全国规模最大的模块化建造城市更新项目、上海市首个混凝土模块化建造工程——田林路65弄旧住房拆除重建项目竣工交付。

上海市建设交通工作党委书记陈华文,上海市住建委副主任、市房屋管理局局长高世昫,区委书记曹立强,区委副书记、区长王华,区人大常委会主任李新华,区政协主席黄冲,副区长邓大伟出席仪式,与1044户回迁居民共同见证这一重要时刻。告别低矮老旧的陋室,搬进带电梯的精装新房,居民们期盼数十年的安居心愿,终于落地成真。

陋巷栖居多年 “四个一”诉求道出民生期盼

戴振威是第一批住进田林路65弄小区的居民,从1966年至今,亲历了这片工人新村从兴盛到老旧的全过程。谈及几十年的居住过往,他感触颇深:“刚搬进来的时候,这里算是片区里条件不错的小区,家家户户通了管道煤气,可唯一的短板就是厨房、卫生间全部合用。几十年住下来,楼栋逐年老化,日常居家处处不便,生活质量大打折扣。”

现年79岁的汪素梅,和85岁老伴在此相守数十年,家中是小区为数不多的产权房。即便套内原有面积不算狭小,但小区脏乱的公共环境、常年渗水发霉的屋顶,几十年来一直是夫妻俩的心头烦事。

田林路65弄是上海老牌工人新村,小区内12幢住宅均建成于上世纪五六十年代,房龄普遍超过半个世纪。3至5层的老式住宅结构老化,设施残缺,是典型的厨卫合用不成套职工住宅。长年累月的风雨侵蚀,让房屋漏水、墙体开裂、管网裸露成为常态。几十年间,狭小逼仄的空间、合用厨卫的矛盾、高龄住户爬楼难等问题,日复一日困扰着上千户居民,“盼改造、住新房”成了大家共同的心愿。

2022年10月,上海市出台《关于加快推进旧区改造、旧住房成套改造和“城中村”改造工作的实施意见》,明确了旧住房成套改造的总体要求、工作目标和改造路径。田林路65弄作为田林新村中建设年代最早的老旧小区,被正式确定为旧住房成套改造项目,并列入徐汇区“三旧”变“三新”民心工程的重点推进项目。

项目启动前期,田林街道连续召开多场居民座谈会,耐心倾听每一户的心声,梳理出居民最迫切的“四个一”诉求:一间独立卫生间、一个专属厨房、一处采光良好的阳台、一部方便出行的电梯。田林街道管理办主

任王晓琛介绍说,这“四个一”是全体居民最真切的期盼,也是项目设计的核心方向。

统筹规划设计、智能建造“好房子” 满足千户居民安居梦

徐汇区统筹区域规划,提高土地效能。改造前地块宗地割裂,12幢低矮楼层层排布,原有用地条件无法满足原1044证居民全部回搬需求。区房管局会同区规资局,组织设计团队历经多轮设计研究,项目扩大研究范围,与东北角征收安置房项目(田林路63弄)统筹规划,设置共用地面交通体系和地下车库,优化空间布局,用足用好成套改造支持政策,使得1044户居民增加面积后能够全部原址安置。设计团队与居民充分沟通,将原户型归并、优化,减少冗余户型种类,实现户户朝南;同时在使用面积上做加法,确保厨卫空间,增加阳台,优化居住舒适度。

此外,徐汇区还统筹实施主体,打通产权堵点。小区内包含直管公房、宗教产房屋、售后公房等多种产权类型,区房管局牵头,通过充分沟通,多方支持,最终项目统一由徐房集团作为实施主体,政府出资,各类产权房一并纳入改造范围。

立足居民真实需求做改造,让本次旧改收获了住户的广泛理解与全力支持。依托党建联动打通旧改堵点,街道组建专项攻坚小组,机关干部包干楼栋、上门答疑,小区党员、楼组长带头配合签约、邻里宣讲。小区77户党员家庭,签约首日全部完成手续办理;30位楼栋组长,一周内全员完成签约。汪素梅一家全员都是党员,第一时间配合签约,她坦言:“我们一家人都懂,旧改是造福全小区的好事,早点配合推进,大家就能早点住上好房子。”

多项便民暖心举措打消居民顾虑,项目仅耗时45天,就实现1044户居民100%签约,创下徐汇区超千户旧改项目签约新纪录。

传统旧改面临速度、品质、成本难以兼得的困局。对此,徐汇区最终选定以智能建造进行田林路项目的原拆原建,使用了中国建筑国际集团旗下中海海龙自主研发的智能建造-MiC2.0(混凝土模块化集成建筑)技术。区建管委等部门积极指导创新建造方式成功落地。

据中国建筑国际集团项目相关负责人介绍,技术的核心在于“工厂智造+现场组装”,用工业化、数字化的方式,系统性地打造安全、舒适、绿色、智慧的好房子。8栋住宅楼被拆解为2725个混凝土模块,在智能工厂内完成结构施工、室内装修、水电管线及卫浴设施的整体集成,制造出完整的“成品空间”后运输至现场安装。这减少了对高密度城区交通、环境的干扰,实现“像造汽车一样造房子”。每一个建筑模块都拥有专属“数字身份证”,数字化管理使得后期检修维护便捷高效。

项目2024年3月动工,2025年9月完成全部模块



改造后田林路65弄夜景鸟瞰图

吊装封顶,2026年6月竣工交付。历时两年精工建造,过半世纪的老旧工人新村原地翻新,老旧楼栋彻底变身现代化宜居社区。

故土留住烟火 城市更新续写民生幸福

改造后的田林路65弄小区焕然一新,楼栋全部配备电梯,地下车库、户外休闲空间、社区配套用房一应俱全。每套房屋均配置独立厨卫、宽敞阳台,全装修交付免去居民装修烦恼。除了一键报警、燃气报警等设施外,小区还贴心考虑了适老化需求:卧室床头配备紧急呼叫按钮,每部电梯加装低位扶手,适配轮椅老人使用需求,所有楼栋入口设置无障碍缓坡,实现无台阶便捷通行。

“以前家里空间狭小,厨卫、阳台全都没有,做饭、洗漱天天要排队。现在套内功能区齐全,装修完好直接入住,我们实在太开心了。”拿到新房钥匙的居民庄徐瑾,难掩满心欢喜。对于在这居住一辈子的老街坊而言,原地回迁更是留住温情的关键。居民戴振威说道:“最喜欢原拆原建这一点,老邻居都还住在一块,几十年的邻里情没散。不用去陌生的地方安家,熟悉的街巷、熟人相伴,晚年生活安稳又舒心。”

交付现场,居民代表依次送上锦旗,向市房屋管理局、区住房保障房屋管理局、区建设管理委、区规划资源局、田林街道、徐房集团、城投集团、中建国际送上锦旗,鲜红的锦旗承载着居民沉甸甸的感激。

如今,晨光拂过新居窗台,老社区的市井烟火,与现代化新居的舒适生活相融共生,千余户居民在熟悉的故土上开启全新生活。



居民拿到钥匙,打开新居的大门,迎接新生活



改造后的田林路65弄



改造前居民们的生活环境