

# 市民的“想不到”

青春上海

过程中被年轻人啃下的“硬骨头”

## 没有加梯条件的居民楼最后是怎么装上电梯的？

类型

老旧小区改造和加装电梯

青年团队

黄浦区房管局

城市更新青年突击队

平均年龄:35岁

拎着新鲜的蔬菜走出蒙西菜场,沿着蒙自西路步行二三十米就能抵达电梯间,对于家住蒙西小区爱谊楼的居民来说,住在老房子里却不用拎着菜爬楼梯,这是以前“根本想不到”的事情。

建造于上世纪80年代的蒙西小区,是黄浦区典型的老旧住房小区。2023年,作为“一街一路”重点打造小区和推进规模化加梯重点小区,蒙西小区被列入黄浦区旧住房修缮计划。经过修缮改造,如今的蒙西小区从“面子”到“里子”都已焕然一新,而最让居民们津津乐道的,莫过于那新增的电梯设施。

居民心声

就是“修缮蓝本”

“二元结构”突出一直是黄浦区发展中较大的短板和瓶颈,在繁华的商圈与高档写字楼背后,黄浦区仍有数量较大的零星二级旧里,建筑老旧、条件较差的一级旧里及新里,不成套职工住宅及小梁薄板房屋等。从过去的小修小补,到通过整体设计与规划,逐步实现老旧

房屋原有风貌和使用功能的恢复、住房品质的提升、历史风貌的传承乃至周边整体业态的升级,城市更新已成为黄浦区在未来城区能级提升发展过程中的重要课题。

蒙西小区是黄浦区房管局城市更新青年突击队负责的体量较大修缮项目,涉及14幢多层住房,总面积达7万多平方米。城市更新是个大概念,青年应该如何发挥自己的力量?

“其实可以从修缮这个小的角度出发,把城市更新切切实实和居民每天的生活需求结合在一起。”黄浦区房管局城市更新和房屋安全监督科副科长阙颖告诉记者,在蒙西小区修缮过程中,从外立面与电梯颜色如何搭配到电梯顶样式,从屋顶漏水到下水道管道堵塞,众多问题都是根据这个原则来解决的。

本着“满足居民需求是修缮改造的首要目标”的原则,青年突击队在项目启动前便牵头各实施单位,与属地街道、社区居委保持紧密沟通,深入了解居民的需求。他们根据实际需求增加针对性的修缮项目,确保修缮资金不仅用于表面的粉刷装饰,而是更多地投入到解决居住难题的实质性工程上,如雨污混接改造、架空通信线梳理、管道翻新以及内部楼道公共空间整新等。

阙颖分享了一个令她印象深刻的经历:“在修缮过程中,我们遇到了许多挑战。例如,设计师

原本计划为居民安装统一的晾衣架以保持整洁,但居民的需求却非常多样化。有的居民更喜欢龙门架而非伸缩架。这就需要我们耐心沟通、反复协商。”尽管面临诸多困难,但当看到修缮后的蒙西小区焕然一新、居民生活质量得到显著提升时,阙颖坦言感到无比成就:“有一天我在小区里散步时,一位阿姨走过来感谢我们。她说小区以前既破旧又混乱,现在却焕然一新,她们的生活品质得到了质的提升。”

啃下“硬骨头”

让居民坐上电梯

加装电梯作为蒙西小区整体焕新的核心项目之一,其推进过程可谓困难重重。沿街楼栋空间狭窄、居民意见难以统一、施工周期紧迫等问题层出不穷。

“蒙西小区共有59个门栋,其中适合加装电梯的门栋有23个,存在较大难度的有14个,而无安装条件的则有22个。”黄浦区房管局物业管理科的陆亦磊,一位95后的年轻人,对小区的情况了如指掌。他介绍说,蒙西小区老龄化问题严重,居民对加装电梯的需求迫切。自2021年启动加装电梯项目以来,小区已逐步实现适合加装楼栋的全覆盖。而自2023年起,他们更是将重点转向了那些难度较大的楼栋。

以蒙自西路沿线的11个楼栋为例,这些楼栋紧邻人行道与马



改造后的蒙西小区。

路,加梯空间几乎为零,因此一度被认为不具备加装条件。然而,一边是居民的殷切期盼,一边是技术上的重重难关,加梯专班的青年们决心啃下这块“硬骨头”。

“首先是缺少加梯空间的问题,我们最终借用市政道路,利用楼栋大门与道路红线之间约4米多宽的街巷用地进行加梯。其次,加梯位置紧邻地下室,市安监局多次实地调研踏勘,提供技术支撑,最终确保在不影响地下空间的情况下实施加梯工程。而针对人行道上空高压线阻挡加梯位置的问题,我们也积极协调电力公司,实施了高压线移位改造工程。”陆亦磊介绍说,针对地下室的通信管线,他们也积极协调通信公司,通过实地勘测确保施工期间避开管线点位,“对于加装电梯影响相邻房间居民采光的问题,

我们也充分听取居民意见,对电梯连廊的设计方案进行优化,增加进光量。”

最终,蒙自西路沿线11个原本不具备加梯条件的楼栋实现了加梯全覆盖。对于陆亦磊来说,读研时学习的城市更新专业知识在实际工作中得到了应用和验证。工作三年来,他积累了丰富的实践经验,也对城市更新有了更加深刻的理解。“在学校时,我们的设计理念可能以方案的美观为主,但实际工作中,特别是与居民接触后,就觉得我们在设计方案时,要以居民的实际感受、真实诉求为主。”他坦言,作为青年人,要发挥自身的创新能力,为老街区注入新的活力,“另一方面,也要尽量去理解、体会不同年龄群体的感受、诉求,把他们的需求融入到我们的建设过程中。”

## 各式各样的居民需求最终如何找到平衡点？

类型

旧住房成套改造

青年团队

卫百辛城市更新青年突击队

平均年龄:35岁

凤南一村建于20世纪50年代,是《上海市城市更新条例》发布后最大规模、最快速度实现两轮“双一百”的拆除重建项目。上海卫百辛(集团)有限公司安全信访部经理、建设管理部副经理章瑾介绍道,项目更新方案先后进行了10余次颠覆性修改,历经了20余稿,最终设计出20种安置房型。就在这个月,项目就要动工,为此,一支城市更新青年突击队应运而生。

细化“一户一策”

靶向发力破解攻坚难题

出生于1991的朱怡是这支城市更新青年突击队的队长,连日的劳累已经让她的喉咙沙哑到近乎失声。她告诉记者,突击队

由16名青年业务骨干组成,为保障各项工作的顺利推进,队员们被拆分成了3组,以“5+2”“白+黑”的工作状态,不断探索城市更新“多位一体、协调联动”的建设模式。

“凤南一村存在着较多的历史遗留问题和项目管理难点。”凤南一村更新项目负责人袁乐说,去年年初,当接到军令状第一次来到现场的时候,他的内心颇受震动:“真的很难想象,在上海的市区,还存有如此之破的大体量居民小区,这也让我更加坚定了要和小伙伴们一起啃下这块硬骨头的决心。”

团队经过排摸发现,在居民房屋性质方面,还有十多户居民房屋存在抵押情况,这也就意味着,房屋拆除注销后,将发生抵押物灭失的情形,影响居民后续贷款抵押,如果这个问题得不到妥善解决,将给项目推进进度带来巨大挑战。“这个棘手的问题,在以往的工作经历中是从来没有遇到过的。”袁乐说。

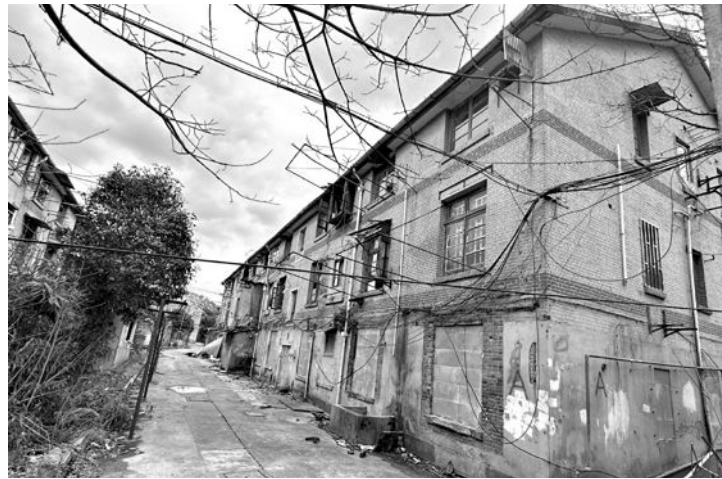
于是,通过逐户分析研判,

公房管理部制定了对应措施,细化“一户一策”,靶向发力破解攻坚难题。经过充分沟通,最终确定了处置方案:一方面,对无法提前还款的抵押人,集团与其签订补充协议,抵押人出具承诺函,明确其在房屋拆除期间仍需正常还贷,以及房屋竣工后及时配合做好抵押权转移登记等事项。另一方面,集团将向所有抵押权人发出律师函,告知抵押权人,实施主体受政府委托,对抵押物进行拆除,导致抵押物倒塌,产权灭失,按照相关法律法规,抵押权人将取得重建房屋作为其抵押替代物,实施主体在房屋重建完成后,将配合抵押权人实现抵押物更替登记手续,以保障抵押权人利益。

找到“最优解”

实现群众利益的“最大化”

凤南一村原有128种房型,整体规划难度较大、居民需求差异明显,这就需要针对性做好房型打磨,积极在区域规划与居民需求中寻找平衡点,用政策范围



本月,凤南一村旧住房成套改造项目即将动工。

内的“最优解”实现群众利益的“最大化”,尽力满足居民诉求。

若干年前,武老伯花费了多年的积蓄,买下了凤南一村的两套售后公房并做了打通处理,将两套之间的走廊划到了套内。而这次拆除重建后的住房面积是根据房产证上的面积来计算的,对此,武老伯提出希望可以在面积上得到增加。

“虽然这一诉求不符合相关政策,但是他的感受我们也可以理解。团队在与武老伯一家几次推

心置腹的谈话后,最终决定通过对套内格局的微调,用设计优化改变房型设置,打造出武老伯心目中美房的样子,最终成功签约。”章瑾说,像这样坚持因地制宜,做到精准施策的例子还有很多。

“在我们负责的辖区里,老旧小区居民的老龄化程度普遍较高,青年突击队的队员们经常需要和像武老伯这样的老年人打交道。城市更新,尤其是老旧小区的城市更新,不仅需要精度,更加需要温度。”朱怡说道。