

# 徐家汇路：百万市民大动迁的“起点”

## 破解“天字第一难” 改写“人均两平方”历史

■ 劳动报记者 罗菁 摄影 贡俊祺



上世纪八九十年代，上海人曾经有过一段尴尬的记忆：延绵成片的危棚简屋，蜗居着大量三代乃至四代同堂的家庭，“人均两平方”是一句在当时坊间很流行的口头禅。

曾经的远东第一大都市，在房子面前失落了优雅。是就此被时代抛下，还是奋起冲破藩篱杀出一条新路？上海的回答是：改！

徐家汇路，因此被载入上海史册。以这条路为旧改的起点，上海百万市民大动迁自此拉开帷幕。

70年家国“寻路之旅”，徐家汇路是一条绕不开的路。如今的上海，“居者有其屋”不再稀奇。而若时光倒溯，你会惊讶，为了解决曾经的“天字第一号难题”，上海曾经在这条路上做出过怎样的努力。



### 三万多户家庭 “人均两平方”

1980年10月3日，《解放日报》头版以半个版的篇幅，发表了一篇文章：《十个第一和五个倒数第一说明了什么？——关于上海发展方向的探讨》。

在五个“倒数第一”中，前三个全部与市民居住环境相关——市区平均每平方公里有4.1万人，城市人口密度之大，为全国之“最”；建筑密度高达56%，每人拥有道路仅1.57平方米，绿化面积仅0.47平方米。建筑之密，厂房之挤，道路之狭，绿化之少，均为我国大城市之“最”；市区按人口平均计算，每人居住面积为4.3平方米，4平方米以下的缺房户有918000多户（其中困难户、结婚户、特困户、外地调沪无房户共69000多户），占全市户数50%左右，缺房户比重之大，为全国大城市之“最”。

一时间，全市上下为之震动。然而，这“三最”，到90年代仍未得到根本改善。在当年的档案里，曾写下了这样一组数字——统计数据显示：截至1991年，上海市危棚、简屋有365万平方米，加上二级旧里房屋，累计1500万平方米。限于财力，“六五”（1981-1985）、“七五”（1986-1990）期间，全市每年只能拆除危棚简屋和二级旧里15万平方米。

这是什么概念呢？按这个拆除数推算，上海需要一百年时间，才能完成危棚简屋和二级旧里改造的任务。

为何如此？原卢湾区住宅建设办公室主任高宝泉一语道出了原因——没钱！

听上去似乎有些不可思议，可真相就是这这么辛酸。造成当年上海旧改迟缓的最主要原因，就是资金短缺。

在计划经济时代，旧改是怎样进行的呢？高宝泉回忆道，一种就是“统建”，利用政府资金造房；另一种则是“集资联建”，各个企业利用自己手上的造房指标，“凑”在一起建设。然而，当时的财政体制主要是市一级财政，区一级还是定基数超额分成的办法，因此区财力十分薄弱。而企业同样财力有限，根本不可能解决大面积地块的动迁。

数十万家庭人均居住面积低于4平方米，其中3万多户家庭人

均居住面积不足2.5平方米。

### 光谈判 就寻了几十家人家

改革任务，落在了以徐家汇路为起点的“斜三基地”身上。

“斜三基地”，北起徐家汇路，西至瑞金二路，东至打浦桥路，不远处就是全区垃圾、粪便集中转运的日晖港码头，空气中总散发着阵阵臭味，被称为上海的“龙须沟”，老百姓怨声载道，要求改造的呼声非常强烈。

市民孔秀珍当年从淮海路嫁到了斜三基地，刚住过去，吓了她一大跳。外面下大雨，家里肯定在下小雨。一到天热更苦，家里根本待不住，吃好晚饭就出去乘凉，找好位置、摆好躺椅，睡到半夜凉快点才能回家。棚户区的经历，让孔秀珍感慨万千，“盼星星盼月亮，就是希望能够早点搬出去。”

然而，在高宝泉至今保留的工作笔记上，记录着当年的动迁预算。这里共有1000多户居民要动迁安置，20多家工厂和商店要搬迁，加上环境要改造、臭水浜要填埋、道路要拓宽，这一切都需要钱。仅以安置一户居民一套商品住宅10万元左右计算，动迁费就要1亿左右，靠地区财力，短期内根本不可能实施改造。

“当时上海的侨汇房很紧张，华侨买不到好的房子。市里允许各个区建设一批侨汇房，这给改造斜三基地的危棚简屋带来一丝希望，百姓期盼已久的居住难问题也有了解决的可能。”高宝泉说。

几经周折，原卢湾区政府找到香港中国海外发展有限公司合作。但根据当时的政策，外商投资建设的侨汇房，只能卖给有上海户籍的华侨，销售受到很大限制。于是，香港中国海外发展有限公司提出，将当时政策允许的“合作改造”，变成“土地批租”，以突破销售对象的限制。这一思路得到了上海市有关部门的肯定和支持。

在向上海市土地管理部门申办了土地批租手续，并交纳了100万美元的土地批租费用后，香港中国海外发展有限公司以2300万美元，受让了斜三地块中19790平方米土地，开了改革开放以来吸引外资进行旧区改造的先河。

有时，文字的记录是“苍白”的。因为后来者很难体会，亲历那个时代人们的感受和曾做出的努力。

“好不容易了，甚至可以用不可思议来形容。”时至今日，高宝泉仍然对此感慨万千。在他看来，如果不是上海坚定贯彻小平同志南巡改革开放思想，排除一切杂念，根本不可能完成这一任务。

“光谈判，就寻了几十家人家。”高宝泉回忆道，最后敲定的中海外，他们老总来上海一看，发现这个地段距离淮海路上的锦江饭店只有20分钟，这才拍板定下。

### “海上第一块” 诞生

由此，斜三基地也成为上海第一个利用土地批租来实现旧城区改造的成功案例，被誉为“海上第一块”。

斜三基地动迁工作自1992年3月正式启动，得到了大多数动迁居民的支持和配合，大家都愿意搬到一房一厅、两房一厅的新工房居民小区。整个动迁大概用了半年时间基本完成，土地三通一平后，1992年9月交到了开发商的手中。1992年10月底，斜三地块4幢31层大厦开工，仅花了18个月就结构封顶，1994年底基本竣工，也就是现在的海华花园。

“斜三基地旧改工作进展很顺利，竣工后的销售也很抢手，动迁居民的住房有了较大改善，打浦桥地区面貌发生了很大变化。”高宝泉说，接下来开发商继续向斜三基地的南部发展，进行了二期、三期的旧城区改造工作。

斜三基地改造建设后，昔日的棚户区已高楼林立。“孤岛”改造成为街心花园，徐家汇路路幅由13米拓宽至50米，成为上海南部连接南浦大桥与肇嘉浜路的主干道。

“肇嘉浜路、徐家汇路、陆家浜路，开过车的市民都了解，这三条路现在是三位一体。”高宝泉说，可当年在“斜三基地”未动迁之前，却是另一副模样：原南市区的陆家浜路，到了斜桥这一带，因为“斜三基地”的棚户区不得不收窄，直至徐汇的肇嘉浜路才得以“松开”。

伴随着基地动迁，徐家汇路终于得以改造，由6条机动车道、2条非机动车道和3条绿化分隔带组成，成为上海南部连接南浦大桥与肇嘉浜路的主干道，极大地改善了城市交通和环境。1995年9月21日，这条路在海华花园建成后不久竣工通车，成了一条实质意义上的“大马路”。

### 百万人实现 “居者有其屋”

有了斜三基地的成功经验，土地批租模式在上海全面铺开。仅1992、1993年，上海就批租459幅土地，涉及旧区改造147幅，拆除旧房185万多平方米，其中危棚简屋85.4万平方米，占拆除总量的46.2%。

上海城市建设由此迎来重大突破。原老黄浦区的北京东路71

号街坊、普陀区长寿路、原间北区天目西路、静安区永源浜等危棚简屋集中地块，均通过“斜三模式”进行改造，而且大部分地块都实现了当年批租、当年动迁、当年开工。

高宝泉说，正是因为土地批租，建造符合城市规划的商贸大楼、办公楼和高层住宅，优化了土地利用结构，使黄金地段发挥了黄金效益；同时把土地资产收益用于市政设施建设、旧区改造和居民住宅建设，形成了‘以地养地’的城市建设的良性循环机制。

此后直至上世纪末，上海共改造了包括365万平方米危棚简屋在内的二级以下旧里房屋1200余万平方米，受益居民48万户。

“十五”期间，上海“拆、改、留”相结合，共改造二级以下旧里房屋700余万平方米，受益居民28万户；“十一五”期间，上海又以世博园区、轨道交通等重大市政基础设施项目的拆迁为契机，改造了340万平方米旧住房，受益居民12.5万户；“十二五”期间，累计改造各类旧房7000万平方米，受益居民超过100万户。

现在是“十三五”期间。根据上海城市更新的新要求，按照“留、改、拆并举，以保留保护为主”的原则，上海将继续完成中心城区240万平方米成片二级旧里以下房屋改造。

因为一条路的突破，一个城市的旧改难题得以“突围”，使百万市民从中受益。徐家汇路，见证了体制创新的力量。

## 雄风一号 关爱男性健康

七天一次、放心、可靠，食用方便、吸收好！

雄风一号源自中国台湾，其主要成分鱼胶原蛋白、雄蜂蛹、蛹虫草、地龙蛋白、L-精氨酸成分，五大优质原材料合理配比，采用现代萃取技术，精制而成高浓缩男士营养品，经专业检测机构检测——是放心、可靠的男性营养品，按周期食用感觉更好，本品携带、食用方便——吸收好，自上市以来深受广大男性朋友的青睐！

雄风一号祝你精力旺、身体壮、生活品质好、幸福又自信。

七天一次，早晨饭前食用（可搭配温开水或牛奶），一盒食用一个月，三盒为一个周期，来电可享受“买二赠一（同品同规格）”优惠套餐体验。

**郑重承诺：**本品严格遵守国家相关法律法规，诚信经营，绝不添加任何非法添加物质，如有违背，售价100倍赔偿，欢迎社会监督。

深圳全球纳米科技 广告

专卖店：上海市黄浦区武胜路479号（盈谷贸易有限公司\近威海路）  
咨询订购热线：18721363080 021-36508932

免费送货 货到付款

**经销地址** 宝山区：德钦药房（同泰北路150号），惠仁大药房（一二八纪念馆680号）。杨浦区：黄兴路1618号（大润发一楼汉寿堂），浦东区：利津路453号（静月星大药房），上南路3521号（卜蜂莲花二楼服务台对面雷允上专柜），闵行区：罗秀路1541号（东升药房近镇西路）。静安区：场中路3272号（寿益大药房）