



解百姓居住之困 保老城历史之悠

——旧城改造如何续写老城篇章

□记者 陆静宜/文 张灏/摄



红白相间的多层小楼,搭配几栋小高层建筑,位于松汇路上的天汇佳园小区即将在今年年底交房投入使用。而无论从小区外形、房屋户型还是周边配套来看,它与普通商品住房几乎没有区别。这里便是今年我区即将建设完成的油脂化工厂地块动迁安置房,914套崭新房源将迎来松江老城的部分动迁居民。

2012年,我区启动了新一轮旧城改造,改造范围涉及岳阳、永丰、中山等三个街道,计划解困“蜗居”在老城危旧房中的一万户居民,并在解困的基础上兼顾历史文物保护,大力完善老城区公共配套设施。三年多来,我区每年的危旧房解困签约数量都超过1500户,并连年保持着占郊区旧改工作总量50%的“松江速度”。今年,老城区预计将有近6000套动迁安置房、公租房先后交房并投入使用,成为本区老城居民入住新居规模最大的一年。

那么,松江旧城改造有些什么特色?旧改力度又是如何在近几年“突飞猛进”,走到了市郊前列?

解困是旧改之本

在岳阳街道菜花泾居委会,记者见到了53岁的肖炳鹏。三年前,他还住在菜花泾154弄,这里的两栋5层楼高老旧公房里住有102户居民。与肖炳鹏家相似,这里的居民家中几乎都是“五代同堂”挤在二三十平米的小屋,人口多的甚至住着七八个人。“生活环境差,居住配套落后。”肖炳鹏回忆,自己在这里住了30年,也忍受了万余个没有卫生配套的日子,每天早晚,他和家人都要与同楼层的几十个人排队抢一个共用卫生间。“我们都从心底里渴望搬迁。”他说。

2012年,松江新一轮旧城改造启动。当时,为尽快将新城飞速发展下配套日渐落后的老城居民从危旧房中解困出来,区政府下决心大力推动旧城改造,设立旧城改造指挥办公室,并在涉及旧改的街道办事处均成立了“旧城改造推进办公室”,由专人负责这项工作。

投入3亿元专项启动资金,运用土地融资,在优先安置的基础上,将腾出的剩余土地进行商业开发,用尽、用足存量地块的价值,以此来补足安置费用和旧改投入,街镇动迁腾地也有了积极性。紧接着,出台旧城危旧房解困实施意见,明确目标任务和时间结点,松江新一轮旧改工作开展得有条不紊,以解困量大、动迁快速等特点,不断突破一个又一个旧改难题。仅2012年就解困700余户老城百姓,相当于全区过去10年的旧改成果。

菜花泾154弄地块是此轮旧改中的首个动迁地块。从当年4月启动签约,到快速通过5次100%的意见征询,该地块仅在两周之内就完成了签约环节。5个月,这里的102户百姓已悉数迁出,动迁效率之高为全区旧改打下了漂亮的第一仗。

拥挤的老城厢要想“改头换面”,这工程背后涉及的规模大、难度高。而多数老城居民对老城区有着留恋情怀,上了年纪的老人也不愿搬远。为此,动迁居民可以享受贴心的安置“自助餐”,有按需选择就近安置和异地安置两个选项,而这两个选项对居民来说,都能得到切切实实的实惠。

肖炳鹏为记者算了这样一笔账,以他家原有的35平米居住面积乘以1.54的建筑面积系数,拆一补一后他可以得到53.9平米,而选择异地安置后,他还可以额外获赠40平米。在选择了一套位于仓丰路三辰苑的79平米现房后,剩余的16平米他选择再购买一套期房。“多出赠送面积的部分,20平米以内的均价是6000元,20至40平米均价9000元,若再超出,就按照市场价了。”算起这些,他头头是道,“总共花了15万元买了一套40平米户型,还得了一套79平米的房子。”如今,他居住的这套房市场价早已升值至每平米1.5万元。

不过,旧城改造中的动迁也并非“非走不可”,还充分尊重居民的真实意愿。就在位于松汇西路1号地块和中山西路的一地块上,就有着这样几户不愿搬迁的居民,仍滞留原地。为了不影响居民生活,安置房等设施的施工建设绕道而行,巧妙避

开住户,甚至对这一栋危旧房进行了修缮和加固。

若将整个老城区比作“大家”,那么其中构成的万户百姓便是一个个“小家”。松江旧改的创新举措便频频亮相,为这些“小家”解烦忧事。岳阳街道旧改办透露,家庭房产纠纷是一个较为突出的难点。随后,街道在社区内设立起“模拟法庭”。针对家庭纠纷问题,提前邀请区人民法院法官来为居民调解,让矛盾在模拟法庭之中就可以得到化解。

公共配套同步提升

解困户吕佐成曾经住在老城区佛字桥地块。他说,从自己18岁外出念书,到如今自己的孩子踏上工作岗位,他盼旧改足足盼了几十年。

这里是一处四合院式的危棚简屋,里面能住好几户人家,没有卫生间,唯一能使用的是附近公厕。雨天,地板上永远找不到一处干燥的角落。吕佐成说,自己的老父亲在这儿住了一辈子,却直到他这一代才真正盼到了改善。距离这里不远的油脂化工厂地块安置房即将在今年年底交房,吕佐成说,自己选择了就近安置,全家生活即将从26.6平米的狭小空间,跨越至90平米的中套户型。

记者在现场看到,该安置房小区地段良好,不远处能看到有鹿都商业广场,再往西便是松江一中、9号线地铁站等配套。开发商透露,该地段原先的计划是开发商品房建设,如今却用来建安置房。即便如此,安置房建设也丝毫没有马虎,用材选料、户型设计、房屋质量均能够与普通商品住房媲美。

而在位于松江老城区松汇西路、谷阳北路等地,对松江老城而言的“钻石级”地块,也均被拿出来惠及居民,建设安置房、公租房,让长期生活在老城的百姓可以不用离开老城,就住进新房。

“安置房层层拔地而起开工之时,公共配套设施紧跟建设步伐。”区房管局副局长黄水平介绍,中山西路是“老松江”非常熟悉的一条老街,路口就是区中心医院。由于道路狭窄,车流量大,这里的拥堵状况持续多年。去年,约一公里长的中山西路“长胖了”,道路宽了,视野更阔了。

没多久,中心医院对面的空地上还建起了1.2万平米的绿化广场“思鲈园”,成为老城区面积最大的休闲绿地。广场下方修建了大规模地下停车库,让以往在医院门前滞留的车辆得以有序停放。

在轨交9号线醉白池站,原先用作商业开发的一块土地,将在今后建成新的区文化馆、区图书馆和区剧场等大型文化配套,将在今年10月开工。

而作为松江区旧城改造的内容之一,一些在城市发展进程中被“孤立”的“城中村”,在去年启动了改造与开发。几个街镇的社治办负责人则透露,这些“城中村”改造后,附近也将建设大量的社会公共配套设施。

不仅如此,全市第一条有轨电车也于松江老城开工建设,无疑也为松江旧城改造增添新的活力。与此同时,老城区内的学校、医院等配套设施的扩建计划也已在紧锣密鼓的规划当中。

文化保护贯穿始终

永丰街道仓城历史风貌区内,修缮完毕的清代晚期建筑王春元古宅透着丝神秘的韵味。这是永丰街道在旧城改造中极力保护的一处古建筑。经过专业修缮,工作人员依着古建筑的层层纹路,遵循“修旧如旧”,将70%的古建材保留了下来,还原老宅面貌的同时,一些历经百年的古木建筑雕刻也逐步揭开面纱。而修缮后的王春元宅,也充分还原了当时作为染坊大家族的兴旺之景。

松江是座历史底蕴丰厚的古城,更是明清时期33个工商城市之一,留存在这里的不少历史古迹都有待被挖掘、利用。然而历经变迁,古宅几乎成了民居,部分百姓世世代代生活在这里。由于古建筑密集,旧城改造显然不适合大规模新建新房。而维持现状,不仅原先真正的文化内涵难以挖掘,老房子更是不再“阔气宜居”。同样是在永丰街道的一处晚清建筑徐氏当铺内,1740平方米里住了29户人家,拥簇间,木质老房子总令住户们苦不堪言。

探究如何保护、利用这些文化遗产,还原“古城原貌”,松江的旧城改造始终贯穿着对历史文化的尊重,对历史文化元素的保留与传承显得匠心独运。会同市文广局,区政府决定依据史料,对包括原府城、仓城在内的老城进行改造。经过文广局专家实地考察,翻阅史料,在永丰街道就确认有129处不可移动古建。在此基础上,旧改工作人员也将认为可以保护的古迹留存下来,目前,全区需要供养的古建筑就有200多栋。

近几年,这些被完好保留下来的古建筑、古树、古路、古河都被标上了记号,并循着这些地标进行空间开发设计。位于永丰街道的仓城漕运河全长约2公里,前年,河道两旁老建筑被完好地保留与修缮,还原其历史风貌。在拆旧腾地时,有保护价值的房屋被谨慎拆分,在动迁过程中保留了其建筑材料,并计划用于新建的住宅,如此,老建筑可以植入新元素,新建筑也能融入这些老元素。

如今,松江旧改对历史文化风貌区内的文物修复与保护性建设取得了一定进展。目前,水次关帝庙已修建完成,杜氏雕花楼修缮后,作为区非遗传习基地定期对外开放。据悉,今后松江还将规划出4块土地,用来建设古建筑养老院,以激发古建筑的价值活力。



松江·颐景园
SONGJIANG YIJINGYUAN

鼎级私家定制园林社区

6775 0666