

三周实现旧改签约 100%

他们帮助居民大步迈向幸福新生活

文/记者 姚丽敏 图/漕河泾街道提供



随着漕溪二村 171-174 号最后一户居民在协议书上签字,蜗居在“小梁薄板”已经一个甲子有余的居民即将摆脱“如厕难、洗浴难、烧饭难”的煎熬,实现他们的“新居梦”。让人没有想到的是,在区房管局和漕河泾街道各部门的通力协作全速推进下,此次旧改从 3 月 1 日首次召集居民召开情况说明会到 100% 签约,仅仅用了三个星期。

三年前就开始“找人” “今天”派上了用场

东临漕东支路,北靠漕东路,西面紧邻漕溪公园,光看地址也知道,妥妥的中心城区优势地块。但是想不到,住在这个地址的居民还过着每天倒马桶、洗澡去公共浴室的日子。

漕溪二村 171-174 号是上世纪五十年代建成的小梁薄板简易工房,无独立的厨卫设施,配套设施先天不足,生活空间狭小,房屋损坏较为严重。加上出租房较为集中,造成居民生活条件进一步恶化,导致邻里矛盾和纠纷不断。多年以来,居住在此的居民对于旧房改造的愿望十分强烈。尤其是经历了突如其来的疫情后,想要改善居住环境的愿望更为迫切。

去年底,漕溪一村的三栋不成套的老工房率先走上了旧改的快车道,这无疑也让同一小区的“小梁薄板”看到了新生活的“曙光”。伴随着施工单位的进场,居民签约工作由街道主要领导牵头负责,区房管局成套科、徐汇区第四征收事务所、街道干部、居委干部共同组成的居民签约工作组就将工作重心转移到了“小梁薄板”的旧改方案推进上。

“最难的就是找人,这里百分之八九十的房屋都已经出租出去了,但是要签约必须找到承租人。”南二居民区的党总支书记陆婷是 11 年前来到这里的,在这十余年里,有的承租人甚至没有回到过小区,可以说素不相识。“近年来,徐汇区大力推进人民城市建设,把人民宜居安居放在首位,把改善群众居住条件作为重要民心

工程,加快推进老旧小区“三旧”变“三新”,我们党总支一直坚信旧改势在必行,所以我们三年前就开始“做功课”了。”陆婷告诉记者,早在三年前,她与同事们就开始收集漕溪二村 171-174 号承租人的信息,要求他们将租赁证、身份证等复印件统一交到居委。有的承租人早已去世,但租赁证尚未变更;有的承租人已经去了国外定居,需要委托他人跟进后续事宜;有的承租人家关系复杂,租赁人尚不明确……仅收集信息这一项工作就足足花了居委工作人员大半年的时间,一通电话,一次次走访终于让他们掌握了这本“花名册”。

三年前打下的“好底子”在“今天”派上了大用场。凭借着这本“花名册”,工作组能够有的放矢地将最新的旧改方案信息传递到承租人的手上,为后续签约奠定了扎实的基础。

站在居民立场换位思考 改建方案两年几易其稿

据了解,经过此次旧改,原先 2 幢 3 层楼高的“小梁薄板”将升级为 1 幢 7-8 层楼高的电梯房,每家每户都有独立的厨房和卫生间,所有户型朝南并都带有阳台……这样的旧改方案在 3 月 1 日首次进行情况说明的时候,就让前来的居民代表倍感期待。可谁会知道,如今这一版方案经过了区房管局与街道项目工作组的多次修改,全盘推翻就有两次,小修小改更是不计其数。

街道管理办负责人诸振告诉记者,方案首稿两年前就已经成形,可是在实地勘测过程中发现如果改建后楼层统一为 8 层,势必会影响后排居民楼的采光,对其他居民造成影响,方案遭到了否定;第二次的设计方案缺少对居民实际情况的了解,将大户型集中在了部分楼层。这样一来,对设计方来说是简单了,但是站在居民角度,原先居住在高层的居民可能



就得搬到底层。几经讨论,工作组提出希望设计方能按照承租人的原始户型将大小户型在各个楼层进行平均分布。这便是牵一发而动全身,设计方案几乎再次从零开始。

如今这一份方案虽然得到了大多数居民的认可,但也并非一蹴而就。在设计方案优化过程中,由于原居住房屋户型不规则且多样化,工作组根据已掌握居民的具体居住状况,与设计单位不断沟通、反复推敲户型设计方案。针对每一户家庭的具体情况,工作组站在居民的角度,逐户进行新旧户型方案的比较,尽最大努力让 89 证居民达到利益最大化和总体平衡。

在此期间,区房管局每周参与街道工作组的推进例会,逐字逐句与工作组一起制定相关政策解释的口径,全面做好改造方案解释和答疑工作,尊重居民合理改造意见,提供居民全流程监督平台。

设身处地化解问题 要坚守底线也要有温度

有的承租人家中子女较多,女儿在外没有住房,希望可以先申请经适房,工作组得知后积极帮她咨询政策;有的承租人要求分割租赁证,工作组耐心解释告知不符条例无法进行操作;有的承租人年事已高,需要孩子来进行协商,工作组就在饭后再前往居民家中,等着加班的孩子回来再沟通,经常一等就是八九点;周末的工作组更是没有休息时

间,前来咨询的居民一批接着一批,甚至比平时工作日还要忙碌……

在项目推进前期,工作组在仔细调查核对居民住房和户籍信息的基础上,向居委详细了解各户家庭情况和邻里关系,着重掌握“问题家庭”户型及人员结构并分析居民家庭矛盾,研判可能出现的问题及诉求,针对性地作出应对方案,做到“一户一案”。

在方案征询和签约工作推进过程中,工作组紧紧依靠社区党组织,充分发挥社区党建工作的优势作用,在正式开展居民工作前,会同居民区党总支一起,就项目实施的具体情况向楼组长、居民代表进行了详细交底。同时街道党员干部下沉一线,协同工作组做好方案征询与签约解释工作,强化居民对改造方案的理解支持,努力把矛盾化解在签约前,让居民感受到“三旧”变“三新”工作的温暖。

旧住房成套改造工作每推进一步,就距离居民住上“新家”更进一步。如今,开启过渡搬迁的通知尚未贴出,就有居民希望将钥匙交到工作组。在他们看来,钥匙交出去了,新生活也就快要来了。

