



## 上海今年预计完成70万平方米旧改目标,加码民生获得感更积蓄发展新动能

# 开局即是决战,模式创新助力旧改提挡加速

■本报记者 单颖文 顾一琼

旧区改造,最大的民生,也是未来最大的发展。记者从近日上海各区正在召开的两会中获悉,为了在“十四五”规划初期形成“开局即是决战”的有力姿态,各区正“提挡加速”推进旧区改造,不仅通过旧改加码民生获得感,更为区域产业发展、能级提升奠定基础,也积蓄新动能。

全市层面,预计今年将完成70万平方米的旧改目标。每一场旧改的成功,不仅圆了百姓“安居梦”,也释放了土地存量,盘活了区域资源,更在实践中通过不断的模式创新,让一块块宝地找到“好人家”,建成“好项目”,集聚“好产业”,形成“好功能”,成就“好未来”。

**数读:多个区内将完成成片二级以下旧改**

2021年,黄浦区明确,将砥砺更

强斗志、凝聚更大力量,大刀阔斧推进旧改工作——重点聚焦老城厢、北京东路、建国东路、外滩“第二立面”等区域,启动一批项目,确保全年完成旧改征收签约2万户以上,收尾8个项目。

虹口区提出:“全年完成全区成片二级旧里以下旧改任务,旧改征收不少于1万户”,特别是聚焦东余杭路二期、余杭路等项目,统筹好启动、推进和收尾各项工作,实现全年收尾交地8块。聚焦480米浦西制高点所在的91街坊,以及59街坊、68街坊等地块,深入开展“千人大会战”,以“市区联手、政企合作、以区为主”模式,全力打好旧区改造攻坚战。

杨浦区则倒排时间节点,打好旧区改造攻坚战。将举全区之力,以战役化方式加速推进旧区改造决战决胜,力争今年全面完成最后1.5万户成片二级旧里以下房屋改造任务。

### 创新:全系统谋划、全要素统筹、全周期管理

据介绍,去年11月,市旧改办已会同黄浦区、杨浦区、虹口区编制完成三个区“2020-2022年”三年旧改计划。接下来,将根据目标任务总体安排和剩余地块实际情况,统筹规划、资金、房源、政策等,逐地块明确工作计划、改造方式和实施路径,加快完成中心城区成片二级旧里以下房屋改造任务。

打好攻坚战收关战。各区在实践中纷纷结合自身实际创新旧改征收模式,“没有一定适用的万金油,只有用对用心的方法”,推动旧改“加速跑”更在其间加码民生民心。

黄浦区,坚持全系统谋划、全要素统筹、全周期管理,紧密衔接好规划研究、征收签约、风貌保护、土地出让、开发建设各环节,注重发挥党建引领作用,传

承发扬宝兴里旧改群众工作“十法”的担当精神和经验做法,确保项目高效率推进、高质量收尾。同时将进一步优化合作机制,全区成立“政企合作旧区改造指挥部”,从前期规划研究、中期征收实施以及后期招商引资等各环节加强沟通协调,在全周期、全领域形成合力,全力推进政企合作项目全面提速顺利开展,探索旧区改造“新赛道”。

去年,虹口区创新举措将6个街坊“组团”再“打包”成一个项目集中启动、集中推进,集中开发,使得“当年任务1个项目完成,2年工作3个月完成”——合并了审批操作流程,大大提高效率,各街坊单独推进总耗时减少85%。今年伊始,虹口区再度启用“组团打包”模式,将北外滩街道的9个街坊“打包”成东余杭路二期、余杭路项目两个旧改项目,又将有5000余户人家提前实现“安居梦”。

据介绍,杨浦区将建立“整体联动、分片包干、层层结对、全面推进”工作机制,统筹各方资源力量,以群众心为心,借

群众力为力,加快速度,提高旧改效率。

### 激活:征收规划出让“三联动”

去年12月中旬,虹口区90街坊作为北外滩核心区首幅商办地块成功出让,价值38.93亿元。从征收到出让,该地块只花了约一年时间。究其原因,除了旧改征收前期工作扎实、百姓支持,更重要的是工作方法创新,即通过统筹协调、落实土地出让“三带三含”(带附加条款、带设计要求、带绿色建筑标准,含地下室、含二层连廊、含交通优化)要求,坚持征收与规划同步谋划、规划与土地出让同步推进、土地出让与项目建设同步计划。今年,虹口区将以征收、规划、出让的“三联动”,进一步加快资金回笼,把有限的旧改资金投入下个地块,实现资金循环效率最大化。

去年12月中旬,虹口区90街坊作为北外滩核心区首幅商办地块成功出让,价值38.93亿元。从征收到出让,该地块只花了约一年时间。究其原因,除了旧改征收前期工作扎实、百姓支持,更重要的是工作方法创新,即通过统筹协调、落实土地出让“三带三含”(带附加条款、带设计要求、带绿色建筑标准,含地下室、含二层连廊、含交通优化)要求,坚持征收与规划同步谋划、规划与土地出让同步推进、土地出让与项目建设同步计划。今年,虹口区将以征收、规划、出让的“三联动”,进一步加快资金回笼,把有限的旧改资金投入下个地块,实现资金循环效率最大化。

黄浦区将聚焦“政企合作、毛地项目、区级投资”三种实施路径的18个项目,克服瓶颈难题,通过前期与各开发企业的沟通协商,研究细化“一地一策”毛地处置方案,特别是对于停滞多年的大体量毛地项目,从规划方案研究入手,重点聚焦“整体、长期、动态”的平衡原则,积极寻求多元化资金平衡方案,积极搭建平台为企业寻找合作伙伴共同开发,有效清理历史欠账。截至目前,黄浦区余留20个毛地项目处置方案已基本锁定。

当旧改跑出“加速度”,如何用有限的资金让更多居民提升居住质量?去年,国企融资平台成为破题核心。首批4幅试点地块由上海地产集团负责统筹推进,由地产集团和分区属国企合资成立开发公司,负责编制改造实施方案、创新银企合作、筹措改造资金和安置房源、组织开展建设和招商等。

借由这一经验,杨浦区今年将积极引入社会资源参与,进一步盘活旧改资金,加速完成旧改实事,也让盘活后的土地和空间资源发挥出最佳效应和动能。

## 黄浦小剧场地标“茉莉花”年内再绽放

■本报记者 史博臻

“茉莉花剧场在哪里?”对不少市民来说,这座地处人民广场商圈、偏居北海路的小剧场确实感到陌生。然而,四十多年前光景就大不相同了。1978年在此首演话剧《于无声处》,曾在全国引发强烈反响。该剧前后演一个月,吸引6万人次观看。“茉莉花”也随之成为一代人心目中的小剧场地标。

地标归地标,说到底,毕竟是属于老上海的记忆。在前一轮剧场高潮退却后,“茉莉花”曾历经几次改造,但随着设施老化、环境陈旧,渐渐湮没在周边同样老旧的里弄街巷中。

近年来,上海一些老建筑被纷纷挖潜,成为新的文化市场热点,其承载的历史和文化积淀成为城市瑰宝。于是,一场场围绕老建筑展开的城市更新顺势而为。去年3月,茉莉花剧场启动改建。借助原汁原味的修缮,在改善视听条件的同时,这座老建筑也有望在保留历史人文底色的同时获得新生。近日,“茉莉花”如期达成第一个重要关键节点——全面完成结构封顶,整体建设任务有望在今年年中完工。

茉莉花剧场是一幢钢筋混凝土建筑,场内呈扇形,共三层,总高14.3米,占地面积1082平方米,建筑面积2254平方米,是市中心最小的剧场。

2019年4月28日,市规划和自然资源局公示茉莉花剧场改造工程设计方案,并特别指出,在改造中“维持原建筑外轮廓和建筑高度不变”;去年初,项目取得施工许可,在疫情防控和复工复产两手抓的前提下,于3月18日开工建设。

从效果图看,茉莉花剧场焕然一新



茉莉花剧场效果图。上海建工一建集团供图。

制图:冯晓瑜

化神韵:入口处,金属纹饰变幻千般,颇有“曲线悠游处,光影照花筑”之感,仿佛斜斜幽空探空而来;走廊上,上海标志性石库门墙面映入眼帘,一幅幅老照片让人重温旧时光;剧场内,主舞台以茉莉花为造型,底色的沉稳静默,与轻盈烂漫的花朵默契映照,美好的视听享受就此悄然漾开。

据施工方上海建工一建集团介绍,工程主要围绕改造加固展开,包括修复老化、损坏的构件,增加抗震措施。此外,建筑平面布局的局部调整、立面修缮,以及屋面、室内装饰翻新也是本次改建的重要内容。得益于市总工会的支持,

项目团队收集不少宝贵史料,有助于全面掌握建筑的前世今生,深刻理解历史文化脉络。

改造过程中,项目团队牢牢把握两个原则:一个是承古,妥善保存原有建筑的历史元素,呈现好其所富有的文化底蕴和文化内涵;另一个是传今,提升“美”的附加值,完善功能性,增强剧场的使用体验和场馆的有效开发利用,再次激活上海观众对这个剧场的记忆。

茉莉花剧场的前身是1923年2月开业的申江大戏院。彼时,上海电影业日趋繁荣,电影院为了吸引观众,大多修建得美轮美奂。“茉莉花”恰逢其时,好剧热映、高

光不断。其放映的中国第一部伦理片《孤儿救母记》创下当时最高票房纪录。从此,申江大戏院成为上海影院史上第一家“国片之宫”。到了1936年,该院改为影戏兼营,一出《杨乃武与小白菜》轰动上海滩,剧场门口“客满”招牌可以数月不摘。时至1972年,剧场归属市总工会,改名“上海市工人文化宫影剧场”,主要由各业余艺术团演出,后又更名为“茉莉花剧场”。“茉莉花”最近一次更新改造是在2012年,由打造《妈妈咪呀》《猫》等经典音乐剧中文版的亚洲联创接手,改成音乐剧《寻找初恋》驻场演出剧院。

如今,“茉莉花”又将馨香绽放。

■本报记者 王嘉旆

申城昨天迎来久违的“升温时刻”,63岁曲常顺(化名)的人生也一如这阳光明媚的天气——在宝山区救助站工作人员陪同下,在外漂泊40年的他,终于坐上前往老家洛阳的高铁,即将与家人过一个团圆年了。

据介绍,自去年12月启动专项行动以来,本市已成功救助821人次,与日常救助相比增加了32.8%。其中,智力障碍、精神障碍等人员的甄别数量持续增加,经过多年努力,上海市救助管理体系建设走在全国前列,不仅针对城市中生活无着的流浪乞讨人员“应收尽收”,更通过经验丰富的“甄别专家”帮助他们寻回家之路。

与大多数受助者一样,曲常顺对人有一种天然的警惕心。“一看就是曾在精神上受过刺激”,经验丰富的宝山区救助管理站副站长杨勇峰这样判断。

去年12月28日,曲常顺被送进宝山救助站的当天,正值“霸王级”寒潮抵沪。体态佝偻、头发散乱,精神还有些萎靡,这是救助站工作人员对他的第一印象。进入救助站后,曲常顺不愿透露具体身份,并拒绝回忆过往。送上热水、方便面后,工作人员循循善诱,终于得到了两个关键线索——“李强胜”和“山东龙口人”。工作人员立刻在信息系统中匹配身份信息。然而,系统却显示“查无此人”。难道是曲常顺的记忆出现偏差?寻索到了这里,开始陷入僵局。

今年1月5日,救助管理站的两名工作人员来到这里,其中就有在救助甄别领域全市闻名的“老法师”——唐怀斌。长达近20年的甄别经验,让唐怀斌练就了一身“听音辨人”的本领。唐怀斌发现,他的口音并非来自胶东,更像是东北。唐怀斌意识到,这或许是破解曲常顺身份密码的关键。随即,他又结合曲常顺提到的在大院长的经历等,以此为切入点,再次详细询问后得知,曲常顺一家曾随工厂从辽宁抚顺迁至洛阳。根据这一关键信息,最终锁定中色有限公司。当唐怀斌再度提起这些久远地点时,曲常顺的记忆大门仿佛一下子打开了。

原来,上世纪70年代末,曲常顺就读于河南洛阳冶金子弟中学。因感情受挫,从此一离家就是40年。他曾以打工为生,但随着年龄增长,工作机会越来越少。由于长期漂泊,他对家乡的记忆也变得模糊起来。他曾提及的山东龙口是其祖籍地。在浩瀚的记忆碎片中,也有一些细节令他印象深刻,比如始终记得自己离家时,弟弟仅8岁。

1月7日,在工作人员的反复劝导下,曲常顺决定先跟家人进行一次视频连线。画面那头,曾经的小男孩已长大,眉眼间还依稀保留了小时候的样子。虽然兄弟俩40年未见,但在视频接通的一瞬间就都认出了彼此。

“爸爸妈妈好不好?”曲常顺连线时依旧有些内敛,只仓促问了一声。

“父亲已经离开人世了,但母亲还在,一直盼着你回来。”弟弟曲常青(化名)有些哽咽地回答。

沟通中,工作人员获悉,曲常顺的家人40年来从未注销他的户籍。“这在寻亲过程中并不多见。”上海市救助管理站副站长康清萍说,这说明曲常顺的家人多年来从未放弃寻找他。

这通视频连线,让曲常顺抛下了最后的顾虑。时隔40年后,曲常顺终于又能跟家人团聚。

## 上海救助让漂泊四十载老人踏上回乡路

去年12月启动专项行动以来,已救助逾八百人次,较日常增近三成

## 普陀“开心麻花”花落真如中海剧场

本报讯(记者张晓明)明确将上海总部注册在普陀区的国内知名喜剧团队“开心麻花”,最近首次正式在真如城市副中心亮相。而作为开心麻花驻场演出剧场的中海剧场,也将于今年初开工,明年末竣工。

上海开心麻花文化传媒有限公司成立于2014年,推出的上海版《乌龙山伯爵》《夏洛特烦恼》《羞羞的铁拳》《莎士比亚比来生气》等多部票房、口碑双丰收的喜剧舞台剧,连续创造千人剧场场场爆满的效果,也让越来越多普通市民成为观赏舞台剧的常客。

此次开心麻花落地的真如城市副中心,地处内环、中环之间,是上海中心城区的西北门户,规划总面积6.2平方公里。真如,历史上曾是人口稠密、商业繁华的古镇,因镇上有许多家戏院,被称作“梨园浜”。此次“梨园浜”传统文脉与“开心麻花”现代舞台剧的成功牵手,产生的火花值得期待。

作为开心麻花驻场演出剧场的中海剧场,未来将成为真如城市副中心的一项重要公共文化设施,计划于今年初开工,明年末竣工开业。建成后中海剧场将能满足国内90%以上的剧目演出需求,是一座拥有1000座规模的通用型多功能剧场。

近年来,普陀区文化旅游局全面对标上海国际文化大都市、世界著名旅游城市建设规划,积极贯彻落实“上海文创50条”,主动

## 一溪、多园、百樱、千紫、万林——崇明东平森林公园焕新迎接花博会

环境设计研究院透露,此次改造提升的目标,不仅要实现对花博会主展园的功能服务支撑,确保花博会成功、精彩、难忘,同时也要提升园区景观品质,展示崇明生态文明建设成就,完善基础设施,丰富科普展示等功能,更要满足“后花博”的使用需求,为东平森林公园未来长久发展打好基础。

依托东平森林公园的生态基础,项目团队打磨建设细节,创造性地引入千米紫藤长廊,强化风采彩花雕塑、水陆赏樱林等景观,并注重崇明本地特色花卉,如五彩水仙、油菜花、红掌花的推广和运用。

眼下,距花博会开幕仅剩百余天,距3月24日地方花展举办不足百天,东平森林公园改造提质相关建设进入全面冲刺阶段。园内重点项目轮廓初现,森林管理服务中、千米紫藤长廊、兰园温室、荷花园基地、三大入口造型等一批主题建筑和景点布局基本完成。

三大配套展园进展迅速。兰园完成外遮阳网、温室主体骨架安装;菊园内景墙、景桥堆砌和园路铺设及绿墙搭建均已完工;荷园水生植物试种,效果良好。此外,天鹅湖、龙策湖、水杉湖等生态水系基本建成,进入保养维护阶段,同步进行的水生态治理与河道疏浚接近尾声,水体清澈景观别致。

据了解,为加快公约相关规定落地,巴士三公司已对司乘人员开展培训——乘务人员将轻声细语为乘客解答问询,到站后站务人员将及时“友情提示”,引导乘客养成“文明静享”的乘车习惯。

■本报记者 史博臻

今年5月,第十届中国花卉博览会将在上海崇明举行,东平国家森林公园凭借深厚的森林基底成为花博会的南部展示区。目前,东平森林公园改造提质工程正在推进,已完成90%以上的建设体量。正在“花香森林,幸福生活每一天”为主题意境,这里将呈现“一溪、多园、百樱、千紫、万林”的勃勃生机,处处为景、步步为情。

根据花博会总体规划要求,东平森林公园主要承担兰园、荷园、菊园三大配套展园和百花园、大师园、蕨类园等专题展园,以及相关配套服务、接待功能。据华建集团建筑装饰



■本报记者 史博臻