

首个工人新村

“七十多岁的曹杨新村还在不断生长”

■本报记者 张晓鸣

说到新中国第一个工人新村——曹杨新村，上海人的第一印象：光荣至极。

“红瓦白墙小楼房。”曾有歌谣这样唱道。文学作品也来此“取景”，小说《上海的早晨》中有一段关于纺织女工代表汤阿英搬进曹杨一村的描写——“只见一轮落日照红了半个天空，把房屋后边的一排柳树也映得发紫了。和他们房屋平行的，是一排排的新房，中间是一条宽阔的走道……”

翻开上海地图，能看到很多带有“新村”字样的社区。上世纪五六十年代，为改善居民特别是工人们住房困难，上海在全国率先以较高标准集中建设了一批住宅基地。

岁月变迁，城市发展，工人新村也逐步老去。如今，率先进入城市建设存量更新阶段的上海，努力通过城市更新，让更多的老厂房、老旧小区、老建筑焕发焕新——重塑空间，注入功能，焕活记忆，链接情感，成为城市中的“生活秀带”。

今天的曹杨新村，见证历史的老房子更胜往昔。传承城市文脉的基础上，为居民创造更高品质的生活，也激活了区域发展新动能。当年的荣光，在厚实的“民生”二字有了新的延续和演绎。

迎来新生

“有煤气灶啊、自来水啊，当时还有哪个小区有？”

曹杨一村居民潘金华讲起过去，语调不自觉地上扬，“能住进一村，是一家人‘睡觉都会笑醒’的事。”

1951年，曹杨一村始建；第二年，大批上海先进工作者、劳动模范在鲜花、鼓声、欢呼声中入住曹杨一村。“当年，在国营棉纺织厂工作的母亲当选为劳模，我们才分到这里一间房。”潘金华说，“家中有5个姊妹，我最小，是1956年出生在曹杨一村的。”

虽叫“新村”，但曹杨新村的社区营造、规划理念、房屋建造及设施，在当时算得上“顶配”。

如今曹杨新村村史馆内，保存有一张绘制于上世纪50年代的曹杨新村平面图，黑底白线间可以窥见当时先进的规划理念：新村内道路纵横交错，房屋沿着道路与河流的走向排列成扇形，红瓦白墙斜屋



▲ 曹杨新村老照片。
◀ 修缮改造完毕的曹杨一村。

资料照片
本报记者 张伊辰摄

顶，兼具了上海老式里弄的功能和“邻里单元”理念。

岁月磨砺，当年的“簇簇新”也渐渐蒙尘——改造之前，曹杨一村每层住3户人家，两间大的面积约22平方米，小的不到14平方米。楼道狭窄、空间逼仄、公用厨卫的不便使得邻里矛盾日益突出。居民们盼望改善居住条件的呼声越来越强烈。

2019年，借着普陀区启动旧住房成套改造的“东风”，曹杨一村被列入首批名单。

一方面，突出历史风貌保护和传承，要求主要墙立面不得改变，重点保护部位的改造要突出原式样、原材料、原工艺。另一方面，切实改善居住环境。

改造启动伊始，街道广搭平台，召开听证会，做好方案解读，让居民充分了解、表达、参与改造签约的全过程，同时将居民合情合理的意见及时吸纳。改造中，设计师一次又一次入户与居民面对面沟通，设计师团队根据近1500户居民房间的实际情况和不同需求，“一户一方案”为每家每户提供个性化、精细化设计方案。

“有的居民家里人少，需要一整间大屋

子；有的家里人多，需要多隔出一个房间。”设计师金晓明回忆，“我们把居民的个性化需求落实到每一张图纸上，后续环节按照图纸施工、执行。”

2021年10月，曹杨新村建成70周年之际，潘金华和邻里们拿到了回搬新家的钥匙。“现在，我们楼道变干净了，也更宽敞，家家都有独用厨房和卫生间。”生于斯长于斯的潘金华对于新家很满意。

小区的门头恢复了红五星式样，外立面则修旧如旧，架空线全部入地，居民头顶不再有“蜘蛛网”。小区主干道也被拓宽，小区内的花园更大了，还增加了停车位和充电桩等。

未完待续

这个国庆节前，普陀区文旅局推出了“苏州河十二国色”水岸乐游节文旅产品，其中一条线路“依好，上海生活”，正是涵盖了曹杨新村、百禧公园等地标，将烟火日常同都市时尚串联。

如今，曹杨新村的“宜居舒适”正向小区外延展开了。

一旁的百禧公园，曾是上海“最长”的菜市场——曹杨铁路农贸市场。火车的汽笛声、商贩的叫卖声逐渐远去，经历更新，这里成了沪上首个“高线公园”，有可供市民运动、休闲、参与文化活动的场地，成为“15分钟社区生活圈”示范项目。今年，这个“生活圈”还将升级迭代，曹杨新村街道的一系列城市更新项目陆续启动，包括打造居民区议事空间、桂巷网格、健身中心、敬老院等。

居民们欢颜：“七十多岁的曹杨新村还在不断生长。”

城市更新一头连着民生，一头连着发展。当年的“全国首个”，如今的“逆生长”，曹杨新村的故事，映射的是，城市更新的大背景下，上海聚焦安居宜居，发力民生的孜孜以求，那些当年的“第一”在今天依旧能让居民心有依恋，闪闪发光。

长白新村街道228街坊，也是上世纪50年代兴建的第一批“两万户”工人住宅之一。2023年初，项目初步竣工后，街道向社区居民发放了1300份调查问卷，在保留历史风貌的基

础上，将居民关切一笔一画落地现实。如今，环绕228街坊，智慧型净菜超市、特色餐饮美食、文化艺术培训、休闲健身运动、长租公寓、中心绿地广场和社区配套服务等“齐活儿”。

正在改造中的田林二村项目，计划将拆除原有的12幢旧房屋，新建6幢8层和两幢11层带电梯住宅，居民按“拆一还一”原则回搬，每户都比原先多了独用厨卫和阳台，小区内增建了地下车库和配套用房。

虹口区“今朝8弄”，将一方包含8条里弄、60余幢石库门和优秀历史建筑的区域更新后，实现了历史风貌保护、城市功能完善和环境品质提升的有机结合。居民们纷纷发朋友圈感慨：“这是当年我们住过的房子，现在看起来还是‘登样’（有格调）！”

面对新需求新挑战，今年，上海将以更大力度推进城市更新，分区分类把准问题，综合施策、精准对策。计划完成12万平方米零星旧改、31万平方米不成套旧住房改造，启动10个“城中村”改造项目。同时将持续推动一批老旧工业区、商业商务区、风貌保护区更新改造，进一步提升城市品质和宜居温度。

曹杨新村的故事，未完待续。

■本报记者 刘力源

华山路愚园路交界处，静安高和大厦（中华企业大厦）坐落此处。

2001年，45岁的基层干部王长燕带着居民区党建工作的丰富经验来到这里，担起一个新任务：扩大党的工作覆盖面，消灭商务楼宇内的空白点。

没有既往经验，没有参考路径，王长燕和所在的静安区静安寺街道“摸着石头过河”，在商务楼宇内建立了全国第一个党员服务点，蹚出了“把支部建在楼上”的新经验。

“零的突破”之后，红色种子迅速在高楼林立的中央商务区播撒开来。时至今日，以静安区为例，200余幢楼宇已建立两企三新党组织796个，其中楼宇（园区）党委（总支）48个，党员1.5万余人，一批重点非公企业先后成立总部型党委，组建一个、带动一批，楼宇党建实现从有形覆盖到有效覆盖的不断跃升。

对于上海这座超大城市，“党建工作的难点在基层，亮点也在基层”。业态“新”在哪里，党建工作就“跟”到哪里。从当年首个商务楼宇党员服务点，到今天率先启动全市党的组织体系全覆盖暨新兴领域全覆盖攻坚行动，经由党建工作不断深化，党的政治优势、组织优势正在一个个新领域、新场域持续转化为发展优势、治理优势，跃动在城市“天际线”的红色生产力由此激荡开去。

“这朋友资源多能办成事，值得交！”

回溯至2000年，彼时，随着中国加入WTO，经贸互通频繁，外资成倍涌入。有数据显示，2000年非公经济在全市GDP中占比达到28.6%。在繁华的静安寺商圈，外资企业、非公企业集聚愈加明显，商圈附近28幢商务楼入驻472家民营和外资企业。

中华企业大厦就是其中一幢。当时这幢投用不过四五年的商务楼，颇受新经济组织青睐，入驻率高，楼内非公企业占比70%，在当时并不多见。

要在这样一栋楼里开展党建工作，纵然有着近十年居民区工作经验，王长燕起初也感觉无从下手：以前搞党建，最多是把沿街单位纳入进来，没跳出过“地面”。现在要



▲ 2002年5月，第一个商务楼“党员服务点”在中华企业大厦成立。图中右一为王长燕。
▶ 王长燕在静安寺商圈党群服务中心，背后是他参与挂牌第一个商务楼“党员服务点”的照片。

资料照片

本报记者 刘力源摄

把工作做进27层的高楼里，绝非从“平面”到“垂直”那么简单。

起初，他碰了不少软钉子。好在他的工作得到了当时大楼物业负责人的支持。在物业陪同下，逐步摸清了楼内企业的情况尤其是口袋党员分布情况，建立起扎实的“一楼一册”“一企一表”。

排摸中，他渐渐意识到，白领党员人数虽不多，但个个是有学历有能力的人才，是党建不可多得的宝贵资源。可惜的是，有人因转接组织关系无门成了“口袋党员”；有人长期没参与组织生活，党员意识开始淡漠；还有一部分希望入党的积极青年苦于找不到党组织。王长燕与物业商量，在大楼里挂个“党员服务点”牌子，把“找党员”变为“让党员来找组织”，这也是全国第一家建在商务楼宇内的党员服务点。

随着主动上门的党员日渐增多，街道综合党委在中华企业大厦成立了楼宇党支

部，并借用7楼会议室定期开展活动、组织理论学习。王长燕的工作思路也有了新变化，对党员由管理转为服务，通过组织活动，提供就业指导、法律咨询等服务，凝聚起更多的党员骨干，引导他们在楼内积极发挥作用。

20多年后的今天，在静安高和大厦（中华企业大厦）一楼静安寺商圈党群服务中心内，王长燕回忆起这些事不由感慨：“身为基层党务工作者，要打开视野和边界做党建，让各方看到‘这朋友资源多，能办成事，值得交’，这是我们凝聚企业和白领的法宝。”

强功能善治理，高质量发展有了“红色引擎”

建起首个商务楼宇党员服务点后，静安寺街道党工委顺势而上，在紫安大厦、



延安饭店、美丽园大酒店、永兴商务楼等相继挂牌“党员服务点”。到2003年9月，区域内重点商务楼宇纷纷成立党支部、联合党支部、党员活动点，不少条件成熟的企业还建起独立党支部。

2005年，上海在全国率先成立了社区专职党群工作者队伍，全市各区培育起一支2000余人的“两新”组织基层工作队伍。上海的“两新”党建逐步形成“单位党建、区域党建、行业党建互联互通”的新格局。

特别是党的十八大以来，楼宇党建迈入“强功能”“善治理”的新阶段。楼宇党群工作者以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，一方面扎实开展党的政治引领和教育引活动，同时注入更丰富服务功能，引入群团力量、牵手职能部门，为楼宇赋能，也为企业白领日常工作和生活服务。

基于此，党群工作者意识到，楼宇就是竖起来的社区，社区治理的优秀经验同样可以引

入楼宇中。于是，在静安、浦东等中央商务区的摩天高楼里，涌现出一大批党建引领的新型楼宇治理平台。恒隆广场、凯迪克大厦、博华大厦……静安在全区50幢重点楼宇中组建起楼宇会，激发企业和员工的“主人翁”意识，实现“楼事楼议、楼事楼办、楼事楼管”，楼宇党建和楼宇经济实现了双向奔赴。

以恒隆广场为例，在楼宇党建助力下，人大代表联络站、基层立法信息采集点先后进入楼宇，聚焦楼宇及周边社区的关切，白领们得以开展丰富的共商共议、共建共治活动；恒隆广场商圈党建联席会议制度也建立起来，走出“垂直的社区”，牵手周边15家商务楼内党组织、区域单位党组织，以及周边3个居民区党总支，在更大的“朋友圈”内共同发力共建共治共享。

党建引领下有效的组织力、动员力、创新力，进一步传导为具象的楼宇发展潜力和经济产出。

上海中心大厦22层党群服务中心一块互动大屏，展示着陆家嘴金融城楼事会的最新动态。在陆家嘴，楼事会一方面导入职能部门专员，通过组团式下沉服务，另一头连着党群组织联盟，以资源共享、活动共联等方式为党员群众提供教育、医疗、金融等方面优质服务。“以楼事会平台，通过服务楼宇业主，我们拓展了党的工作阵地；通过服务楼宇入驻企业，我们获得了两新组织的认同；通过服务两新组织青年白领，更多人对党组织更加理解、认可、向往。去年我们累计收到入党申请书1828份”，陆家嘴金融贸易区综合党委书记袁治锋这样分享。

今天，随着互联网经济蓬勃发展，经济社会结构有了新变化，新的市场主体、新的就业群体大量涌现。实现新兴领域党的组织体系全覆盖，成为当前上海城市基层党建一项重大且迫切的时代课题。从平面社区到立体社区再到新兴领域，始终紧贴时代、社会发展脉搏，上海基层党建在创新中探索，永不止步。