

庆祝改革开放40周年 上海改革开放标志性首创案例

普陀“三湾一弄”成上海第一轮大规模旧区改造的典范

## 曾经危旧棚户区 如今生态居住地

如今乘坐地铁4号线至中潭路站后,能看到苏州河沿岸的中远两湾城,它的前世,被叫作“两湾一宅”——潭子湾、潘家湾和王家宅,再加上朱家湾和药水弄,就是曾经沪上颇为出名的穷街陋巷——三湾一弄。

从1985年开始改造药水弄,至2006年中远两湾城全面竣工,“三湾一弄”成为上海第一轮大规模旧区改造的典范,也见证了改革开放40周年来上海的巨变。

青年报记者 周胜洁



两湾新旧面貌。

受访者供图

## 前世 内环内最大、最集中的棚户区

普陀区,地处市、郊结合部,曾经基础设施差,二级旧里以下危旧房量大面广,人口密度和改造成本高。

区域内的潭子湾、潘家湾、朱家湾和药水弄被称为“三湾一弄”。大部分是草棚、筒屋的药水弄,有约3800户居民,1985年起,采用单位集资联建、联建公助、市政投资建设动迁用房三种方式进行改造,历经十年,成为了如今的长寿新村。

同时期开始改造的朱家湾,先后建成管弄小区、信义新村、朱家湾前浜等小区。进入千禧年后,朱家湾地区加快了改造的步伐,至2008年,朱家湾地区新建了华源世界广场、石泉金融大厦等一批新型住宅区和商务大楼,面貌焕然一新。

“三湾一弄”中的“两湾”潘家湾和潭子湾,与王家宅并称为“两湾一宅”,这一解放前遗留下来的上海内环线内最大、最集中的棚户区,位于中山北路以南、苏州河以北、恒丰路斜拉桥以西、光复西路以东,总占地面积49.5公顷。

给“两湾一宅”能贴上这样的标签:人口密度高,配套设施差,环境污染严重。

要说当时多艰苦,年近花甲的接正琴记忆犹新。她人生的前40年都在潘家湾度过。家里18平方米要住7人,只要遇上下雨天,外面下大雨,屋里就下小雨,屋里时常有一股霉味,引得老人频频通宵咳嗽,晚上一家人都休息不好。蚊虫凶狠,蟑螂、老鼠乱窜。

后来,接正琴结了婚,依旧没离

开潘家湾,电表几家合用一个,冬天连取暖器都不敢开,容易跳闸。家与旅馆仅一墙之隔,进出人员十分复杂。“那时候孩子小,老人身体不好,对于这样的居住环境真的怨得不得了,天天盼着能改善。”

原中山北路街道党工委副书记游华基最熟悉“两湾一宅”的居民如何生活在水深火热中。水深,是因为每年夏天一下雨就水漫金山,家里家具泡在水里,出门必须趟水而走。火热,是因为家家户户都要在逼仄的弄堂里用煤球炉煮饭、烧水。

除了插队落户,这一生都在这一区域成长、工作的游华基,最懂像接正琴这样居民的苦。

接正琴盼望的事,终于在1998年有了眉目。1998年7月,时任市长徐匡迪率领市政府有关部门领导视察“两湾一宅”,并在现场办公,明确指出,“两湾一宅”改造工程是上海市旧城改造的“淮海战役”。

这一年,“两湾一宅”被正式列入上海市区365万平方米危棚简屋改造范围。整个动迁分三期进行,第一期动迁王家宅地块,第二期动迁潭子湾地块,第三期动迁潘家湾地块。历时10个月,完成了动迁任务。

有一组数据能说明这是创造了上海动迁投资最大、速度最快、面积最大、人口密度最高的历史纪录:动迁成本23.8亿元,共动迁居民8762户,动迁单位147家,拆除住房建筑面积37.64万平方米,拆除非住房房屋建筑面积8.45万平方米。

## 重生 基层干部既是动迁对象又是工作主力

能创纪录完成工作,背后有着许多人的倾力付出。

原普陀区委书记谈柏元当年参与了“两湾一宅”的决策与实施,对这一地区的改造感受颇深。

他还记得,由于棚户区的“名声在外”,当时,居民对于改造的呼声很高,都表达了强烈的意愿。

但现实是,改造规模大,主要资金落实困难,能想到的只能靠市场参与,找企业改造。从1997年起,普陀区先后找了十多家企业,却都迟迟没有接手,直到找到了实力雄厚的中远集团,还答应他们如果亏损会从其他方面进行补偿,免去了企业的后顾之忧,“当时我们说,这算是支持普陀区旧区改造,要抱着为人民群众做点实事的精神来参加。”谈柏元说。

终于确定的那天,谈柏元激动得都不知自己怎么回的家。这一普陀区的“头号工程”,动员了全区参加,提出的是“单位为两湾改造能做什么”。

通过“两湾一宅”的改造,谈柏元感到,党和政府是急市民所急,办市民所需,居民也十分配合,上下齐心,“能够在前期最艰难的时刻参与决策,我十分高兴。看到两湾城的现状又很欣慰、开心,其实旧改的关键,就是让居民的居住环境得到真正改善。”

原中山北路街道党工委副书记游华基则提到了一支一线力量——街道、居委会干部。他们往往自己既是动迁对象,又是动迁工作的主力,还要做化解动迁矛盾的“老娘舅”。

十九大代表、普陀莲花公寓居民区党总支书记梁慧丽当年就是一名有着多重身份的工作主力。在搬去

桃浦前,梁慧丽住在潭子湾。

从一家大型国有企业中层干部岗位转岗到社区工作,梁慧丽用了三个月就当上了潭子湾所在的万居民委会党支部书记、主任。

居委会都是“苦”出来的,“两湾一宅”的居民生活条件艰苦,需要处理的矛盾自然也不少。每年大年三十,梁慧丽还要通宵值班,就担心燃放烟花造成火灾,这是一块连消防车都开不进的地方,万一着火后果不堪设想。

梁慧丽也住在潭子湾,1992年在马路边上造了一栋三层小别墅,煤卫设备齐全,一家四口人住,十分宽敞。

接到动迁通知后,梁慧丽不顾婆婆反对,成为潭子湾第一个与动迁组签约的,且不谈任何条件。她带着一家老小住进动迁公司安排的临房,一住就是一年多,直到“两湾一宅”动迁全部结束。

作为稳定疏导办公室副组长的她,还要上门为其他居民做工作,一家家疏导,一家家动迁,到最后,是走过一家就插一面小红旗。“为老百姓做事,就是用党组织的亲力和关心每一家,这样才有党组织的战斗力的。”为了做工作,当时梁慧丽忙得家都顾不得,就睡在基地。

2000年,她随“两湾一宅”的动迁居民一同来到桃浦镇莲花公寓,担任居委会书记。

如今,每次来到中远两湾城,梁慧丽都觉得是“回娘家”,也感慨当年自己努力工作换来了居民的理解,“我们代表了政府的嘴,老百姓的腿,所以要用钉钉子的精神做居民区工作。”

## 今生 内环线内规模最大的生态居住园区

曾经的棚户区,如今成为了苏州河沿岸的“中远两湾城”,这一总占地面积达49.5公顷,规划总建筑面积约160万平方米,总投资约67亿人民币的工程,于1999年7月正式开工,分四期建设,2006年2月全面竣工。

历时7年的开发建设,把一个贫瘠、落后的“两湾一宅”棚户区改造成为上海内环线内规模最大的现代化生态居住园区。

中远两湾城有40%以上的绿化覆盖率,首层架空、疏密有度的建筑布局。有6公顷中央公园等8大主题绿化和1.85公里长的苏州河景观岸线。

附近既有现代化九年一贯制中远实验学校,高标准幼稚园,还有健身活动场地。中潭路商业休闲街、灯光网球场、阳光游泳池和高档会所等商娱设施一应俱全。

周边交通方便,紧邻地铁3、4号

线,车库配置充足,出行十分方便。

当时中远两湾城一期开售时,已经动迁在外的接正琴一家就咬咬牙买了一套100多平方米的房子。她告诉青年报记者,在外面过渡的2年半里,他们一家四处去找合适的房源,考虑新房的地理位置。但选来选去,最后还是选择了曾经住了40年的已经换了新颜的“老地方”,“住在这里是有感情的,相信建设好后会更好。”

接正琴当年的想法得到了印证,如今她对自己的住房十分满意。

旧城区改造带来了城市建设的大发展,崛起了“上海万里城”、“中远两湾城”和“新湖明珠城”等一大批新型住宅小区。昔日“又破又大”的普陀,如今变成了靓丽的“西大堂”。旧改也让近万户住在棚户简屋和危房的居民乔迁到新村,住上了新房,真正得到了实惠。