

杨浦区探索零星旧住房成套改造

“点单式”服务破解 19 年旧改困局

盼望多年，一个自 2006 年就已启动却长期未能完成的“老大难”旧改项目终于迎来圆满解决。近日，长白新村街道敦化路 12、14 号（部分）旧住房成套改造项目传来喜讯，在短短 13 天内实现 100% 居民签约生效。

这不仅标志着 19 户居民即将告别合用厨卫的“蜗居”生活，迈向拥有独立厨卫的安居梦想，更是杨浦区成功探索零星旧住房成套改造新模式、攻坚克难、回应民生期盼的生动实践，为城市更新和人民宜居安居写下了温暖注脚。



“终于盼到了！”

走进长白新村街道敦化路 12、14 号，这里是一幢典型的五层老公房。斑驳的墙面、狭窄的楼道，记录着岁月的痕迹，也承载着居民们对改善居住条件的迫切渴望。

卫生间为两户合用一间，厨房虽为独用，但整体居住空间狭小，设施陈旧，给居民生活带来诸多不便。“住了大半辈子，做梦都想有个独立的卫生间！”家住敦化路 12 号的李阿姨（化名）谈及过去的生活，感慨万千。她和老伴都年事已高，自己身体也不好。

“以前上厕所、洗澡都要算好时间，避免和邻居‘撞车’，家里空间也小，东西都没地方放。”李阿姨指着屋内，“你看，就是这么点地方。现在好了，终于盼来了成套改造，以后就能在自己家方便洗漱、做饭，想想心里就亮堂多了！”

与李阿姨一样选择原址改造的居民，对未来的新家充满期待。而选择协议置换的王先生（化名）则代表了另一部分居民的心声。

“我们这房子条件确实差，几户合用卫生间，夏天有味道，冬天洗澡冷得不行。孩子慢慢大了，空间根本不够用。”王先生回忆道，

“这个改造项目其实 2006 年就启动过，我们心里真是又盼又急。”

这次项目重启，王先生一家经过仔细考量，选择了货币安置。“虽然要离开住了几十年的地方，有点舍不得老邻居，但我们更期待能有自己独立的生活空间。”

从李阿姨的期盼到王先生的憧憬，19 户居民的故事各不相同，但对告别旧日窘迫、拥抱安居新生活的向往却是一致的。这份沉甸甸的期盼，正是推动此次成套改造项目攻坚克难、最终圆满成功的最大动力。

“以人为本”促成“双向奔赴”

敦化路 12、14 号的成套改造项目，并非一帆风顺。作为一个自 2006 年启动但长期未能完成的“老大难”项目，其背后有着复杂的历史遗留问题。

原先部分居民已完成改造，剩余 19 户居民中，又有 7 户因需要抽户置换而未签约，剩余 12 户虽曾签约但协议资料遗失，加之房屋本身结构限制（部分位于道路红线内无法拆除重建），使得重启工作困难重重。

面对这块“硬骨头”，杨浦区成套改造办公室（区成套办）积极探索零星旧改新路径。“这个项目启动时间早，遗留问题多，为了让时隔多年的重启项目成功破题，我们聚焦机制创新，在区级层面首创了‘1+2+N’标准体系与政策工具箱，赋予项目更大的灵活性和操作空间，突破了过去遗留方案‘生冷硬’的难点。”区成套办项目负责人蔡晨滨告诉记者。

据介绍，新的改造方案充分体现了“以人为本”的原则，在方案制定过程中践行全过程人民民主，充分听取和吸纳居民的意见建议。

“我们根据房屋实际情况和居民意愿，提供了‘原址改建’和‘协议置换’（含货币安置和房屋置换）两种选择，形成了符合项目实



际的‘点单式’精准方案。”蔡晨滨补充道，“比如，针对原址改建和协议置换两类居民，我们通过设置同单元施工影响补贴、首次增设内部分隔类项目奖励费等方式，努力实现两部分居民的获益平衡，力求‘一碗水端平’，画好民心同心圆。”

此次改造还不仅局限于解决“成套”问题。据蔡晨滨介绍：“考虑到房屋无法拆除重建，我们在因地制宜实施‘一门关’内部分隔改造的同时，还叠加‘美丽家园’与楼幢提升方案，计划为居民更换外窗、加装空调外机机罩、雨篷，增设安全智能可视门禁、楼道折叠休息座椅、木扶手等，力求打造‘内外兼修’的幸福宜居环境。”

这种政府积极回应民生期盼与居民高度认可改造方案的“双向奔赴”，正是项目得以快速推进并最终成功的关键。

13 天完成居民签约

“硬骨头”的啃下，离不开街道社区一线工作人员的艰辛付出和精细服务。自项目重启以来，长白新村街道便成立了专门的工作组，与区有关部门紧密协作，全力投入到政策宣传、居民沟通、矛盾化解等各项工作中。

长白新村街道城建中心负责人回顾起那段攻坚克难的日子，深有感触：“我们街道和社区干部、工

作组成员一起，挨家挨户上门，耐心细致地讲解政策方案，了解每家每户的具体情况和诉求。”从今年 3 月 20 日方案公示征求意见，到 3 月 21 日组织居民集中看房源，再到 3 月 22 日召开两场政策宣讲会，每一个环节都安排得井井有条。

签约过程更是充满了挑战。3 月 23 日预签约启动后，工作组就进入了“白加黑”“5+2”的工作模式。“有的居民对政策有疑虑，我们就反复解释；有的家庭成员意见不统一，我们就搭建平台沟通协商；有的居民担心廉租房补贴受影响，我们就积极协调推荐合适房源解决后顾之忧。”长白新村街道党工委副书记、办事处主任张海丰说，“针对存在的房屋出租情况，我们也是积极组织居民与承租方协商，最终促成签约。每一户的成功签约背后，都凝聚着工作组大量的心血和汗水。”

正是这种深入一线、精细入微的服务，用心用情用力解决群众“急难愁盼”问题的精神，最终打动了所有居民。在短短 13 天内实现 100% 居民签约生效，创造了旧改攻坚的“加速度”。

19 户居民距离告别“蜗居”、圆梦安居的日子越来越近了。目前，敦化路 12、14 号（部分）旧住房成套改造项目工程建设即将启动，预计工期约为 6 个月。

（上海杨房发展）

杨浦医保经办实现“上门办”

4 月 22 日，长白新村街道民治路社区上演了暖心一幕：区医保局“彩虹医保小蜂队”携移动终端设备，走进癌症患者赵老伯家中，仅用 15 分钟便完成了医保综合减负业务从受理到办结的全流程，实现全市首个医保经办“进家门”帮办服务。

赵老伯和老伴儿均身患癌症，唯一的儿子也因重病多次住院，无力承担高昂的医疗费用。赵老伯通过电话了解到医保综合减负政策，但因行动不便，特向民治路居委寻求帮助。区医保局通过长白新村街道了解到这一情况后，迅速指派“彩虹医保小蜂队”业务骨干，携带移动终端设备，在街道、居委干部陪同下，上门为赵老伯办理业务。仅用 15 分钟，便通过移动终端完成了医保综合减负业务的受理与办结，实现了高效、便捷的居家医保服务。

聚焦医保民生“关键小事”“民



生实事”，杨浦区医保局创新推出“医保帮办”服务机制，精准破解特殊群体“出门难”问题。针对高龄失能老人、重度残障人士等特殊服务对象，医保服务从“窗口”搬到了居民客厅、病榻床头。

在长白新村街道先行先试的基础上，杨浦医保将有序拓展“上门办”服务的覆盖半径。通过专业化经办团队、精准化服务清单和标准化操作流程，打造“零距离、心贴心”的医保服务新模式。（杨浦医保）

老旧电梯更新享“国补”

杨浦一小区 3 天签约 48 部

关不上门、按钮失灵、半空悬停……住宅小区电梯经过长期使用，零部件磨损、老化，部分电梯故障频发，存在安全隐患。4 月 15 日，上海市住房城乡建设管理委主任、上海市房屋管理局局长王桢在参加 2025 上海“民生访谈”时表示，“2025 年，住宅老旧电梯更新更换被纳入中央超长期特别国债资金的支持范围。”这意味着，老旧小区换梯也有“国补”了。

住宅老旧电梯更新被纳入了超长期特别国债资金的支持范围后，使用 15 年以上的电梯换新，每台最多可以补贴 15 万元。最近，不少小区正忙着做换梯表决，而杨浦区，近几个月的电梯更新申请量也明显增加。

“已经两位数、十几个项目在洽谈对接，大概整个台量在 100 多台，特别是存在安全隐患



的老旧电梯有井喷式的爆发。”上海三菱电梯有限公司销售经理陆驰超说道。

文化花园二期小区在 3 天内完成了 48 部电梯的“以旧换新”签约。物业介绍，其实小区里的高龄电梯按照规定每年都要进行强制年检，检查费用加上维修费用都不便宜，两三千到两三万、四五万都有。

有了补贴后，业主需要补交的费用要比没有补贴少了好几千

元，不仅如此，哪怕维修基金不够需要续筹，筹费的方式也只需每栋楼自己达成共识即可，这对有电梯更新需求的居民来说，是一项惠民便民的利好政策。

满足以上条件住宅小区，即可申请老旧小区换梯“国补”。要提醒广大业主注意的是，超长期特别国债资金补贴仅限于住宅老旧电梯的更新更换，且须在 2025 年内开工，大修和改造目前不在补贴范围内。（看看新闻）