

江阴路72号：“最美院落”进化记

从“微更新”到“微治理”，上海旧里生活品质大提升

□法治报记者 夏天

出门，是全上海最核心的地段；但进门，却是逼仄脏乱的生活环境。对于上海众多二级以下旧里，当面临“脏乱差”的单选题时，老居民已纷纷搬出，留下的八成是 60 岁以上老人。

但近期，在江阴路 72 号老院落，却有老居民回迁了。因为公共空间整洁了，空气清新了，卫浴干净了，生活品质提升了。黄浦区的“城市微更新”工程，让这道选择题有了更丰富的“多选项”。

近日，记者走进江阴路 72 号，探寻这座百年花园洋房的“前世今生”——从独门独院的豪门宅邸，到环境脏乱的“72 家房客”大杂院，直至变身为“最美街区”的“最美院落”，书写着“人民城市人民建，人民城市为人民”的温暖故事。

过去：家家拎着马桶圈等厕所

江阴－顺天村街区位于南京东路街道环人民广场区域，所在街坊由黄陂北路－威海路－成都北路－南京西路围合而成，占地面积约 10.8 万平方米，覆盖江阴、顺天村两个居民区约 2500 户居民。在这片街区逾百年历史中，沉淀着旧中国“海关俱乐部”“护国禅寺”“文化电影公司”等历史文化地标，以及不少达官显贵的“豪门宅邸”。江阴路 72 号就是其中之一。旧时，这里是一位富商独门独院的花园洋房，新中国成立后，这里成了“72 家房客”的公寓，是上海从“冒险家乐园”转变为人民城市的最初注脚之一。

但与此同时，一座花园洋房有限的空间设施供众多居民使用，不可避免地出现了脏乱逼仄的现象。随着房龄的增大，这些始建于上世纪二三十年代的住宅，更呈现出设

施陈旧老化、叠加居民老龄化的问题。在如今江阴路 72 号居住的 26 户人家，80%是 60 岁以上老人。居民钟阿婆说：“以前上下楼不方便，能不出门就不出门。”宋阿婆说：“以前小孩子来看我们老两口都不愿来家里坐，觉得环境差、不方便。”

宋阿婆自 1976 年始就住进了院子。她说：“以前就是三个字：脏、乱、差。许多家要公用一个马桶，家家户户都要提着自备的马桶圈，排队等着上厕所。”

顺天村党总支书记徐定珠也是江阴路街区旧时乱象的亲历者。她说：“以前为了多占一点空间，张家堆一个盆，李家放一个缸，公共空间存在严重的杂物堆放与违章搭建现象。以前这里是一条偏僻的小路，没有灯，还堆放了不少杂物。天黑了，居民们都不敢从这里走。”

现在：孩子们都愿意回来看老人了

跟随徐定珠的讲述，记者在焕然一新的院落里，并未亲眼见证那些乱象。走过的小巷空间确实狭窄，但两三人并行已无问题，而无需侧身；光线并不十分明亮，但不影响目视；空气中有股淡淡的潮湿苔藓味，但没有想象中的异味。一位老爷叔正敞着房门，悠闲坐在电脑前，听着小说朗读，玩着空当接龙游戏。

唯有院墙上悬挂着的旧照片，还遗留着江阴路 72 号曾经的脏乱环境——违法搭建占据着院落的活动空间，不修边幅地破坏着庭院的美感；随意采用的铁皮挡雨板和晾晒的衣裳，让院子显得凌乱昏暗。只是如今，记者看到玻璃阳光房取代了铁皮挡雨板，衣服也有专门地方集中晾晒，还有精心设计的墙砖、热心居民积极修整的花坛，都让庭院显得明亮而芬芳。

至于在全新整修的公共卫生间里，记者看到一如标准公厕的隔间与马桶，干净卫生。墙壁上还有方便老人使用的安全扶手、折叠椅，以及紧急呼叫报警装置。墙上贴有居民自己安排的值日表和《卫生间使用公约》，明确了家家户户的打扫时间、打扫内容等，其中“清洁完毕拍照上传微信群”一条，大家都称赞有助于公约落实。

百年楼梯间，对于游客来说是文物，但对于居民来说，此前却是陡峭而阴暗的。如今，重新布置的



百年老楼梯经过适老化改造

灯光、额外加装的适老化扶手，都让居民对登上天台有了更多安全感。“现在楼梯、走廊的墙壁上都安装了扶手，没事我就喜欢去顶楼天台坐坐、看看。”钟奶奶说。

与此同时，天台的堆物也被清理干净，腾出的空间成了居民们种花、聊天的好去处。“现在，孩子们周末有空都要来家里看我们，顶楼的小花园经常聚集不少孩子。”宋奶奶说。

记者踩着百年历史的木质楼梯，登上同样年代久远的天台，仰望四周，是繁华的黄浦区各大商圈摩天楼；俯瞰，则是沉淀着无数历史底蕴的石库门老里弄，将传统与现代尽收眼底。



社会治理创新基层样本

上海市委政法委 上海法治报社 联合主办

繁华背后，黄浦区拥有大量“留改”二级以下旧里

本版摄影 记者 夏天

黄浦“留改”工程已惠及9万户

记者从近日召开的上海市“高质量发展，高品质生活”系列新闻发布会上获悉，近年来黄浦区积极探索中心城区“留改”途径，大力实施旧住房综合修缮、综合改水、卫生设施改造“三大工程”，惠及家庭 9 万户。因地制宜开展社区“微更新”探索，在老城厢因地制宜建设“小、灵、活”的嵌入式生活服务设施，解决群众“淋浴难”“烧饭难”“晾晒难”等实际困难；在石库门里弄见缝插针建设“绿色书屋”“共享客厅”；坚持“品质提升”和“内涵增长”兼顾并重。

以“江阴－顺天村”等街区整体改造为例，充分考虑了民生需求、风貌保护和业态调整等因素，

强调空间环境改善、街区功能提升和城市文化传承，因地制宜、由表及里进行更新改造，持续推动江阴－顺天村街区的“品质提升”和“内涵增长”。

在江阴路街区更新过程中，街道始终坚持需求导向、问题导向和效果导向，引导居民全过程参与街区更新和建设。在方案设计阶段，广泛开展需求调研、社区讨论和方案公示，分专题、分片区召开意见征询会和听证会，评估项目可行性和必要性，并通过微信公众号发布“征集令”。

在项目建设阶段，充分借助居民区“零距离家园”理事会平台，每周组织利益相关方开展社区协

商，让居民做居民的工作，让老百姓自己的事由老百姓自己商量着办，同时组织居民共同参与艺术创作、主题导览、城市行走和摄影写真，为街区建设贡献自己的力量。

在项目建成后，街道指导更新点位周边居民和商家及时建立长效机制，以自治项目的形式将小区绿化认养、公共设施维护、非机动车文明停放、共享空间使用管理、商居睦邻联动等常态化，确保更新成果得以持续发挥积极效应。在硬件改善的同时，街道还以街区更新为载体，通过建立有效协商机制、激发居民家园意识，使街区整体“软环境”得到质的提升，进而带动文化的复兴和情感的回归。

“微治理”：将法治贯穿于社区更新

南京东路街道还表示，社区更新最困难的地方不在于“硬件改造”，而在于“统一思想”，社区更新最重要的成果不在于“环境改善”，而在于“关系重构”。社区更新是一个复杂的系统工程，涉及基础环境整治、市政设施设计改造、景观设计改造、沿街立面设计改造等多个方面，且老式社区一般都很难找到历史图纸，需要在居民日常生活的环境里进行设计和施工，具有很强的不确定性，必须在一定的规则下稳妥有序推进。

南京东路街道根据《上海市城市更新实施办法》以及相关指导性政策文件，制定了《南京东路街道社区微更新工作指引（试行）》，明确了目的依据、适用范围、工作原则、项目主体和更新要素，规范了 9 个方面的工作流程；强化了“零距离家园”理事会平台的运用；坚持把“法治”贯穿于社区更新全过

程，以“法治”思维来整合资源、明确权责、规范行为，特别是涉及沿线商家的店招店牌及门面改造和安全维护，在法律顾问专业把关下签订街道、施工方、业主“三方协议”，确保了更新完成后安全维护

责任到位。

南京东路街道表示，努力探索从“微更新”到“微治理”，正是对“人民城市人民建，人民城市为人民”重要理念的切实践行，将持续提升人民群众的获得感和幸福感。



顺天村将消防设施与卡通画相结合，以提升居民的消防意识