

美化滨江环境 营造美丽家园

长桥街道“五违四必”整治工作纪实



街道主任张军在整治现场

徐汇区长桥街道办事处按照中央、市委和徐汇区委的统一部署，在街道党工委、办事处的领导下，紧紧围绕城区管理“补短板”工作目标，不断加强领导、整合资源、自我加压、狠抓落实，以生态环境综合整治和小区综合治理工作为契机，进一步创新社区治理，改善生态环境，提升居民认同。



罗秀三村拆违现场



街道副主任凌晨钟在现场听城管队长王前方的情况介绍



城管中队的工作得到了居民的赞誉



居民们齐心协力建设美丽家园



经过综合治理改造后的汇三小区

“五违四必”整治 美化滨江环境

自去年起，上海市委、市政府统一部署，将横跨数区的45公里滨江岸线在2017年底前实现全线公共空间贯通，这无疑对沿线各区和各街镇的“五违四必”区域环境综合整治带来了巨大的机遇与挑战。

长桥街道接到任务的第一时间，就感到压力与动力同时到来。在3公里的长桥街道滨江段，“五违四必”区域环境综合整治有多难？看看几组数字便能略知一二：沿线共有19家企事业单位，这些单位中，100%有“五违”，其中，有16个市级督办地块、3个区级督办地块，“五违”面积从数百平方米到10余万平方米不等，而且用地“业主”中，有的是重要科研单位，有的是市政工程单位，有的是历史悠久的老牌企业，最特殊的是，还有2000羽在各种大赛上获奖无数的“鸽王”“鸽后”。要整治这13万平方米“五违”，不仅要打通各家单位负责人的思想工作，还得与“咕咕咕”的信鸽打交道，难度可想而知。

在这19家业主中，有的十分配合，主动拆除了数百平方米的彩钢板临时库房；有的自己不具备条件，就委托街道代为拆除。不过，也有的需要三番五次上门发告知书、制定计划和督促整改。其中，还有一颗特殊的“钉子”，工作组花了三个月时间才终于拔除，这颗“钉子”，就是建在已有61年历史的上海市划船俱乐部里的大型鸽舍。

上海市划船俱乐部隶属上海市体育局，其前身为上海划船总会，成立于清咸丰九年（1859年），当年上海划船总会的船坞与码头建于苏州河口，总会的主要成员均为英国侨民。1956年，上海划船总会迁至龙吴路现址，1958年5月正式成立上海市划船俱乐部。俱乐部占地70余亩，因为各种历史原因，其中逐渐出现各种违法搭建，2.7万平方米建筑面积中，有产证的仅有6442平方米。这些搭建出的房屋多用于出租经营，37家租赁户经营内容涉及大型犬类圈养、公共鸽棚、健身场馆、仓储、生产经营、住宿等。龙吴路沿线有众多居民小区，这些违法搭建特别是大型犬类和信

鸽的饲养，让沿线居民深受其扰，街道不断接到投诉。

划船俱乐部之所以成为最后的“攻坚堡垒”，其特殊性不仅在于违建面积大、牵涉到的租赁单位多，还因为里面有一群特殊“住户”——2000羽信鸽，它们的家是上海市体量最大的一座公共鸽舍，面积达600平方米。同时，它也是一个搭在违建上的鸽舍。

鸽舍的主人将此处用于信鸽赛前训练的寄养点。这些“居民”中，不乏参加过国家、市级、区级信鸽比赛的赛鸽，都是信鸽中的“战斗机”，每次比赛都能获得不菲奖金。信鸽们必须搬家，往哪里搬是个大问题。环线内再也找不到同样体量的落脚点，鸽舍主人自然不乐意拆除。

工作组第一次上门沟通，老法师就拿出了一沓厚厚的获奖证书，要求给予每只信鸽一定的经济补偿。听到这样的要求，工作人员心中暗暗一惊。

滨江贯通是板上钉钉的事，开发进程容不得讨价还价，从最初2月春寒料峭，到5月梅雨绵绵，再到夏意初现，工作组与业主先后展开了多次艰难的谈判。拉锯战不解决问题，工作组通过积极咨询、出主意想办法，帮助信鸽找到新的落脚点，最终业主点头松口：“那就拆吧。”6月21日，挖掘机进场……

历时几个月的艰难推进，上海市划船俱乐部内的违法建筑最终得以全部拆除，印证了“五违四必”工作“没有例外，没有特殊”。

改造汇三小区 营造美丽家园

汇成三村是位于徐汇区百色路嘉川路的普通住宅，坐落于徐汇区长桥街道北面，紧靠百色路商业街。小区界边东至汇成苑四村，西至中国邮政商函，南至百色路，北至汇成苑一村。小区有房屋17幢；51个门牌号，共有常住居民975户。由于小区是一个典型的老式混合型小区，主要是以居民住宅为主，辖区以商品房、动迁房、租赁房、售后房组成的小区，建造时间长，硬件设施差，居民反映很大，希望小区改造的呼声日益强烈。

2016年10月，汇成三村正式启动了

“美丽幸福家园”旧房综合改造工程，近期汇三又推出“美丽幸福家园”加强版，小区整体面貌焕然一新，全力打造的以“美丽汇三、和谐汇三”为特色的宜人宜居新型社区文化令人羡慕。

汇成三村着力打造“美丽、幸福”小区，切实提升居民居住满意度，以解决住宅小区中的突出问题为突破口，以群众满意为根本标准，汇成三村集聚各方资源，认真制定了汇三综合治理“一居一方案”，综合治理的各项工作紧紧围绕“拆、建、管”不断有序地推进。从去年“五违四必”的拆违整治到小区旧房综合改造，从平改坡工程配套截污纳垢、二次供水等项目到小区道路改造、绿化布局调整均有有条不紊地得到了推进实施。

落实好“拆、建、管” 推进环境整治

“拆”——把违法行为治理作为提升小区综合环境的突破口

在启动本年度小区综合治理工作的前期阶段，积极引导各居民区先期启动小区综合治理“拆”任务，尤其是针对占用通道、绿地等公共区域的违法建筑拆除以及底层破墙开门的封门工作，截至9月底，各居民区累计完成拆除公共区域违法搭建、封闭底层破墙开门300余处，面积近1300平方米。另外，1-9月整治群租房177套，拆除分隔301间，清退人员317人次；本年度申报无群租小区创建8个，无群租小区占比上升至75%。

“建”——把建设工程推进作为夯实小区硬件基础的着力点

今年3月上旬，街道通过实地踏勘，并与各居民区对接，以问题为导向，在充分听取居民急、难、愁、盼合理诉求的基础上综合施策，根据小区的特点采取不同的改造方案，分门别类确定小区建设项目。在项目立项阶段问需于民、广纳民意；方案完善阶段吸收民智、优化设计；正式实施阶段把控工程质量、监管工程效能。

长桥街道19个目标示范小区、20个目标达标小区中，除体育花苑等4个去年已完成综合治理建设项目；中恒苑小区

综合治理建设项目于去年启动招投标，今年上半年实施项目；汇成三村3个小区因有屋面及相关设施改造由房管局实施综合治理外，31个小区明确了建设项目内容及预算，其中21个项目预算在50万以下，6个项目项目预算为50万至200万，4个项目项目预算为200万以上。截至9月底，预算50万以下的21个、预算50-200万的6个综合治理建设项目已全部完工；200万以上4个小区中，汇成一村、汇成四村小区方案及概算已确定，11月可正式启动；长桥一村、长桥四村初步完成方案制定，因总投资较大，方案仍在进一步完善，年内有望启动前期招投标等程序。

“管”——把物管水平提升作为保证小区长效管理的关键点

一是引导市场化竞争。如楼园小区因托管物业撤退、业委会瘫痪导致去年11、12月处于无人管理状态，楼园居委通过代行业委会职责引导业主通过市场竞争引入物业，实现从托管到正式管理的良性过渡。二是做实属地化管理。重点是进一步推动街道、居民区两级住宅小区综合治理联席会议和网格化管理平台联动运作，高效处置各类物业管理矛盾纠纷，同时，在符合条件的业委会中成立党的工作小组24个，推行居委会成员兼任业委会成员10个。三是细化标准化服务。完善“一小区一方案”，因地制宜制定管理考核标准，量化服务要求，截至9月底，街道严格对标《徐汇区住宅小区综合治理考核指标》，推动百龙小区、长桥一村、鑫隆花园等小区的老旧住宅电梯维修、更新工作；通过强化指导和推进，共完成业委会组建11个，并使辖区内小区业委会规范运作率达90%以上；督促房管所规范物业服务企业经营行为，重点检查四查制度、维修资金管理、公共收益管理制度执行情况；扶植第三方社会中介组织——上海徐汇区华春物业管理事务指导中心参与小区综合管理事务。四是探索智慧化管理。在符合条件的小区推广“立马订”等APP和非机动车库智能化管理，如长桥四村、长桥八村、汇成三村、汇成四村、汇成五村等，同时，实现既有住宅小区电动自行车充电设施建设20个。