

旧住房综合改造市级补助专项资金管理办法文件目录

1. 《关于“十三五”期间进一步加强本市旧住房修缮改造切实改善市民群众居住条件的通知》
2. 《关于下达本市旧住房修缮改造市级补贴标准的通知》

关于“十三五”期间进一步加强本市旧住房修缮改造

切实改善市民群众居住条件的通知

(市房屋管理局城市更新和房屋安全监督处(历史建筑保护处))

各区住房保障房屋管理局、各相关单位:

为贯彻市委、市政府《关于深入贯彻中央城市工作会议精神进一步加强本市城市规划建设管理工作的实施意见》的精神,落实本市住房发展“十三五”规划、完善本市住房保障体系,本市将进一步加大“十三五”期间旧住房修缮改造力度,遵循“业主自愿、政府主导,因地制宜、多元筹资”原则,采取有效措施,切实改善市民群众的居住条件、居住环境和居住质量。依据《上海市住宅修缮工程管理办法》和《上海市旧住房综合改造管理办法》等文件要求,现将相关工作通知如下:

一、工作目标和计划

“十三五”期间本市计划推进实施各类旧住房修缮改造项目5000万平方米。具体包括:

(一)完成排查复查存在的存在各类安全隐患的老旧住房处置工作。

(二)实施成套改造、厨卫改造、屋面及相关设施改造等三类旧住房综合改造1500万平方米。

(三)实施老旧小区综合整治3500万平方米。

(四)实施推进旧住房拆除重建改造、居住类优秀历史建筑

修缮等试点工作。

二、工作要求

(一) 加强实施管理

1、“十三五”旧住房修缮改造项目按照《上海市住宅修缮工程管理办法》及相关配套文件规定的实施程序管理。

2、成套改造项目按照《上海市旧住房综合改造管理办法》及相关配套文件规定的实施程序管理。

3、拆除重建项目按照《上海市旧住房拆除重建项目实施办法（试行）》及相关配套文件规定的实施程序管理。

4、优秀历史建筑修缮项目按照《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》及相关配套文件规定的实施程序管理。

(二) 加强计划管理

1、对于纳入区级财力补贴的项目，由各区房管局审核下达区级项目立项文件。

对于区级项目中拟纳入市级财力补贴的项目（以下简称“市级项目”），各区房管局应在完成项目开工审核3个工作日内，将开工审核单提交市住宅修缮工程事务中心（以下简称“市修缮中心”）进行复查，市修缮中心应在5个工作日内完成复查（复查内容主要包括：区修缮管理部门对项目立项、资金筹措、方案公示、业主意见征询、施工组织设计、合同备案等的审核情况），市修缮中心对通过开工审核复查的项目汇总上报市住房和城乡建设管理委员会（以下简称“市住建委”），市住建委经审核及全市统筹平衡后，下达市级项目计划。

2、对于拟纳入本市保障性安居工程的三类旧住房综合改造项目（成套改造、厨卫改造、屋面及相关设施改造），各区房管局应于年初将项目计划报市住建委，市住建委审核后下达当年度保障性安居工程旧住房综合改造项目计划。市修缮中心依据下达的项目计划开展开工审核复查等工作。

对于纳入本市保障性安居工程的三类旧住房综合改造项目，各区房管局根据各区实际，在每季度末可补充上报项目计划，市住建委经审核后下发增补计划。各区房管局于每年10月底前根据项目实际实施情况，将年度调整计划上报市住建委，市住建委根据市修缮中心反馈的开工审核复查情况，经审核后下达当年度纳入保障性安居工程的旧住房综合改造项目调整计划。

（三）加强项目管理

1、各区房管局和相关单位要根据属地管理原则，按照《关于本市住宅修缮工程实施和加强标准化管理的通知》相关工作要求，严格“程序管理标准化、技术规范标准化、承发包管理标准化、施工现场管理标准化、群众工作标准化”，强化住宅修缮工程事中事后监管，确保工程安全可控、质量优良、程序规范、群众满意、成效明显。

2、市修缮中心和各区房管局要通过抽查、暗查、现场巡查等多种方式，加强对旧住房修缮改造项目的监督检查，监督检查内容主要包括：工程实施管理、工程建设管理以及安全质量、文明施工、现场管理、群众工作、资料归档等情况。

3、市住宅修缮工程质量检测中心和各区房管局要按规定对

旧住房修缮改造项目主要用材进行抽检，主要包括：屋面、外立面、内墙面、混凝土、砌体、钢材、水电等材料。

（四）加强资金管理

1、市级项目补贴范围。市级项目补贴范围为由市住建委列入市级项目计划的，房屋权属性质为直管公房、系统公房、售后公房、代经代租代管产等的旧住房修缮改造项目，主要包括：成套改造、厨卫等综合改造、屋面及相关设施改造、旧小区综合整治、拆除重建、居住类优秀历史建筑修缮等项目。

2、市级项目补贴标准。“十三五”旧住房修缮改造工程应根据相关标准和规范，综合考虑业主意愿和资金筹措等情况，确定修缮科目和工程造价。市级项目在此基础上，根据市住建委下达的市级项目计划和项目竣工决算审价审计报告，给予市级财力补贴。具体补贴标准详见附表（《“十三五”旧住房修缮改造项目市级财力补贴标准表》）。

3、审价审计单位委派。市级项目应当委托专业审价审计单位进行工程审价和财务决算审计，审价审计单位由市修缮中心通过公开招标确定，具体办法由市修缮中心另行制定。

各区房管局应在完成市级项目竣工验收备案3个工作日内，报市修缮中心进行竣工复查，市修缮中心应于5个工作日内完成复查，复查内容主要包括：区修缮管理部门对施工单位自评、监理单位评定、物业验收移交意见、业主验收移交意见等的审核情况。通过竣工复查的项目方可开展工程审价和财务决算审计相关工作。

4、市级补贴资金拨付。市级财力补贴资金采取“预拨+清算”方式拨付。每年一季度，市住建委根据上年度各区项目实施情况及当年度项目计划情况，报市财政局审核后，将预拨资金拨付至各区财政局。

每年7月30日、10月30日前，根据市住建委下达的市级项目计划，各区房管局将完成审价审计报告的市级项目汇总上报市住建委，市住建委审核后，报市财政局完成市级项目市级补贴资金清算，并将余款拨付至各区财政局。

三、工作措施

（一）提高认识、加强领导

本市“十三五”旧住房修缮改造工作是人民群众的迫切需求，是确保城市安全运行的重要内容，是城市更新的重要环节，更是本市贯彻落实中央城市工作会议精神、五大发展理念和城市规划建设管理工作“五个统筹”要求的具体举措。市、区各级相关部门要充分认识到旧住房修缮改造是政府保障改善民生和“补短板”的重要工作之一，从实际情况出发，加强领导、统一规划，有计划有步骤地推进实施。

（二）各司其职，形成合力

市住建委是本市旧住房修缮改造工作的主管部门，负责制定相关政策和制度；汇总编制全市年度项目计划；协调落实市级财力补贴资金；进行综合管理、统筹协调和监督检查等工作。各区房管局是本市旧住房修缮改造工作的具体组织推进部门，负责编制本区域改造计划、筹措区筹改造资金、组织居民意见征询、协

调推进项目建设，并对项目的进度、安全质量进行监管等具体工作。

市、各区住建和房管部门以及各区房地集团、街道、居委等相关部门和单位要按照工作责任分工，通力合作、加强信息互通和协调沟通，各司其职、形成合力，全面完成工作任务。

（三）明确任务、强化考核

年度项目计划确认后，对纳入本市住房保障体系的旧住房综合改造项目，市、区政府将签订年度工作目标责任书，并纳入市政府对区人民政府的年度考核、约谈和问责内容。区政府和区相关部门要细化工作目标、完成任务分解、明确工作责任、落实工作任务，确保工作任务目标的完成。

（四）确保安全、注重质量

市、各区住建和房管部门在旧住房修缮改造工程实施中要严格规范建设程序，加强工程监督检查，履行工程质量安全监管职责。各实施、监理、施工等单位要按规定落实主体责任，明确相关管理机构、管理人员和管理制度，切实将工程项目的安全生产、工程质量、文明施工等各项要求落到实处。

（五）统筹平衡，综合实施

各区在工作实践中要不断丰富、拓展旧住房修缮改造的内涵，要根据区域实际情况和特色，探索多种改造形式、创新管理工作机制，将旧住房修缮改造与小区综合治理相结合，要按照“便民、利民、少扰民”的原则，努力把旧住房修缮改造和积水点排除、电力阳光工程、二次供水改造、小区架空线落地、消防设施

改造、道路整修、违章拆除整治、大树修剪、绿化补种和优化、下水管道翻排、晾衣架更换、居民小区防盗门安装、完善小区活动室、小区自行车棚、小区停车位等工作有机结合起来，统筹协调，有条件的结合一并实施，多途径、多渠道地改善市民群众居住条件和居住质量。同时，结合历史文化风貌区、文化街区、风貌街坊、历史文化名村（镇）以及优秀历史建筑保护要求，实施保留保护建筑的修缮，传承历史、延续文脉、保护建筑特色。

关于下达本市旧住房修缮改造市级补贴标准的通知

(市房屋管理局城市更新和房屋安全监督处(历史建筑保护处))

各区财政局，各区住房保障房屋管理局，各相关单位：

为进一步加强推进本市旧住房修缮改造工作，规范本市旧住房修缮改造市级补贴资金的使用管理，根据《上海市人民政府印发<关于坚持留改拆并举深化城市有机更新进一步改善市民群众居住条件的若干意见>的通知》(沪府发[2017]86号)、《关于印发<上海市历史风貌保护及城市更新专项资金管理办法>的通知》(沪财发[2018]7号)的有关精神和要求，经研究，现明确本市旧住房修缮改造市级补贴标准，自发文之日起市级补贴资金项目清算按此标准执行。

特此通知

附：旧住房修缮改造项目市级补贴标准表

附表：

旧住房修缮改造项目市级补贴标准表

| 项目类型 | 项目说明 | 补贴控制单价 (元/平方米) | 补贴比例 (元/平方米) |
|------------|--|-------------------|---|
| 屋面及相关设施改造 | 主要针对多、高层职工住宅，实施屋面、外立面、承重构件、公共部位、设备设施、小区附属设施，并结合开展空调外机等外立面附加设施、雨污混接、架空线落地、充电桩设置等的 屋面及相关设施改造 。 | 500 | 普陀、杨浦、虹口、金山、奉贤、崇明六个区按照项目控制单价内50%比例据实补贴；其余区按照控制单价内40%比例据实补贴。 |
| 成套改造 | 主要针对规划保留的不成套职工住宅，通过调整平面和空间布局(主要包括加层、扩建、内部分隔等)、增添和改善厨卫设施，完善房屋成套使用功能，实施 成套改造 。 | 3000 | |
| | 主要针对房屋本体条件差、无修缮价值、规划条件不具备、难以通过加层扩建等传统方式实施成套改造的老旧工房，实施 拆除重建改造 。(整体性结构改造的成套改造项目参照执行) | 4000 | |
| 厨卫等综合改造 | 主要针对规划保留的各类里弄房屋，按照“确保结构安全、完善基本功能、传承历史风貌、提升居住环境”的要求，重点完善厨、卫设施，实施 里弄房屋修缮改造 。(涉及职工住宅的 厨卫改造 参照执行) | 1500 | |
| | 主要针对规划保留的各类居住类优秀历史建筑，按照“确保结构安全、完善基本功能、传承历史风貌、提升居住环境”的要求，实施 优秀历史建筑修缮 。 | 2000 | |
| | 通过对内部结构、布局的调整，在保护建筑历史风貌、保持城市脉理、保留原生态原住民的同时，实现房屋成套独用、功能完善，实施 内部整体改造和重建改造 。 | 4000 | |
| 多、高层小区综合整治 | 对规划保留、小区配套标准较低、居民“急、难、愁”问题突出的高多层旧住房进行综合性修缮整治，同时结合实际，实施各类公共设施、小区环境等单项或多项修缮改造工程，有条件的结合开展空调外机等外立面附加设施整治、雨污混接改造、架空线落地、充电桩设置等实施 小区综合整治 。 | 500 | |

注：1、实际造价低于控制单价的按实际造价，超出部分资金区自筹。

2、涉及危房、严重损坏房安全隐患处置项目以及重要建筑、重点区域首排的空调外机等外立面附加设施整治提升项目参照里弄房屋修缮改造补贴标准执行。