

关于“十四五”期间旧住房更新改造 市级项目及资金管理若干事项的通知

(市房屋管理局)

各区住房保障房屋管理局、财政局，各相关单位：

为进一步加强和规范本市旧住房更新改造市级补助项目（以下简称“市级项目”）及专项资金管理，依据《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）、《上海市历史风貌保护及城市更新专项资金管理办法》（沪财发〔2018〕7号）、《关于加快推进本市旧住房更新改造工作的若干意见》（沪府办规〔2021〕2号）、《上海市住宅修缮工程管理办法》（沪房规范〔2021〕1号）、《关于实施旧住房更新改造市级项目储备库管理的通知》（沪房更新〔2020〕84号）等文件，现就相关事项通知如下：

一、项目确定

（一）项目入库

各区住房保障房屋管理局（以下简称“区房管局”）应当于每年10月份在“市级项目储备库”中填报下一年度拟纳入政府公共财政补贴的旧住房更新改造项目。主要包括：2000年前建成的使用功能不完善、配套设施不健全、群众改造意愿迫切的老旧小区；经市房管局认定的重点区域以居住

功能为主的建筑更新改造项目。

入库项目填写基本信息（包括：项目名称、项目地址、计划修缮面积、修缮性质、同步实施工程、资金来源、计划开、竣工日期等），由系统在“本市老旧住房数据库”匹配上报项目所涉及的小区信息。

（二）项目分类

市级项目分为一般项目和重点项目。重点项目为超过相应改造类型控制单价，涉及重要区域重点建筑的项目以及其他经认定的旧住房更新改造项目。各区房屋管理局在申报时分类勾选。

重点项目由市房屋管理局（以下简称“市房管局”）组织修缮设计方案及概算评审，评审结论作为列入项目储备库重点项目认定的必要条件。

其他符合区域更新要求的保留保护建筑修缮项目，经市房管局认定后，可列入相应项目储备库享受市级补助专项资金。

（三）市级项目确定

市房管局按照市级项目管理要求，对各区房管局上报入库项目进行审核，开展计划安排、进度管理、监管复核等全过程管理，根据全市统筹安排，选择确定年度市级项目。

二、项目管理

纳入市级项目储备库的项目（含纳入建设管理平台监管的拆除重建等项目），需按规定做好开、竣工复查申报工作。

各区修缮管理部门应在完成项目开工审核、竣工验收备案后 3 个工作日内，向市修缮中心申请复查，并按复查要求及时做好整改。

通过开工审核复查的项目，方可列入年度市级项目；通过竣工备案复查的项目，方可清算市级补助专项资金。

三、资金管理

（一）补助标准

市级项目根据市级项目计划、项目工程竣工结算审核报告和竣工财务决算审计报告等，给予市级补助专项资金，相关补助标准按照《“十四五”期间旧住房更新改造项目市级专项补助标准表》（详见附件）执行。

（二）补助要求

市级项目应委托专业单位开展结算审核及财务决算审计工作，其中成套改造、优秀历史建筑、结合旧住房更新改造实施信息通信架空线入地和重点项目还应委托专业单位实行财务监理制度。

市级项目财务监理、结算审核、财务审计单位由市房管局委派；其中，单项合同估算价在 100 万以上的，依据相关规定通过公开方式选择确定。

（三）补助方式

市级补助专项资金采取“预拨+清算”方式拨付。

每年9月，区房管局对下一年度项目资金情况进行预估，申报下一年度市级补助专项资金预算。市房管局根据各区申报情况，结合上一年度各区清算情况，报市财政局统筹平衡后将预算资金拨付至各区财政局。

每年10月15日前，区房管局根据市级项目计划，将完成项目工程竣工结算审核、竣工财务决算审计报告及申请资金表上报，市房管局审核后，报市财政局完成市级项目资金清算，将余款拨付至各区财政局。

四、其它要求

市房管局会同市财政局加强市级专项补助资金的绩效考核，完善配套细则，加强相关单位考核管理。

市级修缮管理相关经费纳入预算管理，在预算批复范围内使用。

资金拨付实施动态管理，对不符合市级专项补助资金要求的，及时调整计划和追回已拨付款项。

未按本通知要求执行的项目不享受市级补助专项资金。

附件：“十四五”期间旧住房更新改造项目市级专项补助标准表

附件：

“十四五”期间旧住房更新改造项目市级专项补助标准表

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)
修缮改造	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%比例据实补助；其余区按照控制单价内 40%比例据实补助。
	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	
成套改造	主要针对规划保留的成套职工住宅，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 贴扩建（内部分隔）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项目参照执行） 。	4000	
	主要针对规划保留的各类里弄房屋，通过内部结构、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，实现房屋成套使用、功能完善，实施 内部整体改造 。	4000	

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、重点项目参照里弄房屋修缮改造补助标准执行。

3、成套改造项目按原居民改造后建筑面积计取补贴（拆除重建改造项目除外）。