

上海市财政局

沪财发〔2024〕8号

关于印发《上海市历史风貌保护及城市更新 资金管理办法》的通知

各区财政局：

根据《上海市城市更新条例》《中共上海市委办公厅 上海市人民政府办公厅印发〈关于深入实施城市更新行动加快推进高质量发展的意见〉的通知》有关精神及要求，我局制定了《上海市历史风貌保护及城市更新资金管理办法》。现印发给你们，请按照执行。

特此通知。

上海市财政局

2024年8月20日

信息公开属性：主动公开

上海市财政局办公室

2024年8月23日印发

上海市历史风貌保护及城市更新 资金管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范本市历史风貌保护及城市更新资金（以下简称“资金”）的使用管理，根据《上海市城市更新条例》《中共上海市委办公厅 上海市人民政府办公印发〈关于深入实施城市更新行动加快推动高质量发展的意见〉的通知》等文件有关规定，制定本办法。

第二条 本办法所称的历史风貌保护地块，是指在本市确定的历史文化风貌区、风貌保护街坊内，经甄别确需成片保护，并经市相关部门认定的历史风貌保护地块。

本办法所称的重点旧改地块，是指黄浦、杨浦、虹口、静安（原闸北区域）等区内经市相关部门确定的，并由市、区两级通过土地储备等方式参与或实施的旧区改造地块。

本办法所称的旧住房和保护建筑修缮改造项目，是指纳入本市旧住房修缮改造年度计划的旧住房和保护建筑修缮改造项目。

第三条 资金按规定实行分级设立管理。市、区两级财政部门会同规划资源、房屋管理、发展改革部门等做好资金

的筹集、拨付和监督管理等各项工作。

第二章 资金来源及使用范围

第四条 资金通过多渠道筹集，具体来源于：

（一）经认定的历史风貌保护地块、重点旧改地块取得的市、区两级全部土地出让收入（包括存量土地补缴价款、土地出租收入以及通过开发权转移、开发建筑面积奖励取得的相应土地出让收入），扣除按国家和本市规定计提的专项资金后的全部收入；

（二）黄浦、杨浦、虹口、静安等旧改任务较重的区，除第（一）项规定外其他地块出让取得的市、区两级全部土地出让收入（包括存量土地补缴价款及土地出租收入），扣除按国家和本市规定计提的专项资金，并扣除征地补偿费、拆迁补偿费、土地开发费等支出后的全部收入不低于 80% 部分；

（三）公有住房出售的全部净归集资金及其增值收益；

（四）直管公有住房征收补偿款中政府全部收入；

（五）中央财政预算安排用于保障性安居工程的专项资金；

（六）市、区两级财政预算安排资金。

第五条 资金的使用遵循成本控制、综合平衡的原则，

主要用于历史风貌保护及城市更新方面的相关支出。

其中市级资金主要用于支持以下方面的开支：

（一）经认定的历史风貌保护地块相关支出，包括对相关地块更新保护及周边城市道路、公交枢纽等基础设施完善补助；

（二）重点旧改地块改造相关支出，包括重点旧改地块改造市级支出以及区单独实施地块公益性项目投资补助；

（三）旧住房和保护建筑修缮改造补助；

（四）社会资本参与历史风貌保护地块改造贷款贴息补助以及经市政府同意的其他支出。

第六条 经认定并由区实施的历史文化风貌保护地块，市级资金按照不高于该地块开发权转移、开发建筑面积奖励等方式产生的市级全部土地出让收入扣除计提各项专项资金后余额内，对相关地块改造及周边城市道路、公交枢纽等基础设施完善项目予以支持。

第七条 市区联手实施的重点旧改地块，市级资金在正式批复的投资估算金额以及市级投资比例范围内，对市级出资部分按实施进度予以保障。

旧改任务较重的黄浦、杨浦、虹口、静安等区单独实施的旧改项目，市级资金按照经认定的用于公益性项目建设的拆除建筑面积，给予每平方米 20000 元的定额补贴。具体计算公式如下：

用于公益性项目的拆除建筑面积 = 相应地块的总拆除建筑面积 × (用于公益性项目建设的土地面积/相应地块的土地总面积)。

第八条 对纳入市房管局修缮改造计划的旧住房和保护建筑修缮改造，符合市级补助条件的，由市级资金按照具体修缮改造项目给予相应补助，其中：普陀、杨浦、虹口、金山、奉贤、崇明等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。

前款所指的旧住房和保护建筑修缮改造项目控制单价由市房管局、市财政局根据本市旧住房和保护建筑修缮改造建设标准等因素确定后另行发布，并适时调整。

第九条 市级资金对社会资本参与成片历史风貌保护地块改造项目贷款按年度予以一定比例及一定期限的利息补助。贴息利率以中国人民银行公布的同期贷款基准利率为准，最多不超过 2 个百分点。贴息期限按项目实施周期内实际贷款期限确定，最长不超过 5 年。贴息资金根据“先付息，后补贴”的原则，每年结算一次。

第三章 资金管理

第十条 对应纳入资金管理的土地出让收入，市、区两级财政部门应当建立台账制度，专账核算；对应纳入资金管

理的公有住房出售净归集资金及其增值收益以及直管公有住房征收补偿款中政府全部收入，应全额缴入同级国库管理，收入列“1030799 其他国有资源（资产）有偿使用收入”科目。

第十一条 市、区两级财政部门会同相关部门，按照历史风貌保护、城市更新、旧区改造及旧住房和保护建筑修缮改造年度计划，统筹安排资金，编制年度预算，按程序报批。根据经批准的年度预算及项目实施进度，及时拨付资金。

第十二条 对市、区联手实施的重点旧改地块，市财政局按照以下程序拨付市级资金：

（一）市财政局根据经批准的年度预算，并结合旧区改造重点项目的实施情况，按进度拨付市级储备机构旧区改造土地储备资金。

（二）旧区改造重点项目地块出让取得土地出让收入后，市财政局根据市土地储备成本认定小组出具的土地成本认定结果，对地块成本予以清算。

第十三条 对纳入本市旧住房修缮改造工程年度计划的旧住房和保护建筑修缮改造项目市级补助资金纳入市对区专项转移支付，市财政局按照以下程序下达市级资金：

（一）每年10月底前，市财政局按照下一年度专项转移支付预计数提前告知区级财政部门。区级财政部门应将市级提前告知的专项转移支付预计数全额编入下一年度政府预算，并准确列入相关收支科目。

（二）市财政局根据市房管局对纳入市级资金补助范围的旧住房和保护建筑修缮改造项目审价审计汇总清算情况，按年度与区财政清算市级专项资金余款。

纳入市级资金补助范围各类旧住房和保护建筑修缮改造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，审价审计单位由市房管局牵头会同市财政局通过公开招标确定，并开展相关考核管理工作。

第十四条 对区政府实施的历史文化风貌保护地块，旧改任务较重的区单独实施旧改项目用于公益性项目建设的，市财政局根据市相关部门提出的审核意见，将市级补助资金纳入市对区转移支付并按程序下达。

第十五条 对社会资本参与历史风貌保护地块改造项目贷款利息补助，项目实施单位可向区财政局提出贴息申请，区财政局会同相关部门参照《财政部关于印发〈城镇保障性安居工程贷款贴息办法〉的通知》（财综〔2014〕76号）第六条、第七条的规定审核后转报市财政局，市财政局审核符合贴息条件的，将贴息资金支付至项目实施单位。

第十六条 各级财政部门 and 主管部门要加强对资金的绩效管理以及资金使用的监督检查，建立健全全过程预算绩效管理机制及监督检查和信息共享机制，提高资金使用效益。

第四章 附 则

第十七条 区财政部门可参照本办法，结合本区域历史风貌保护和城市更新具体要求，制定具体实施意见。

第十八条 本办法自 2024 年 7 月 1 日起施行，《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）同时废止。