

# 青浦区住房保障和房屋管理局文件

青房管〔2024〕1号

## 青浦区住房保障和房屋管理局 关于印发《青浦区老旧小区综合改造实施方案》 的通知

各有关单位：

《青浦区老旧小区综合改造实施方案》已经区政府同意，现印发给你们，请遵照执行。



# 青浦区老旧小区综合改造实施方案

根据上海市人民政府办公厅印发《关于加快推进本市旧住房更新改造工作的若干意见》的通知（沪府办规〔2021〕2号）的文件精神，全面推进本区城镇老旧小区改造工作，以满足人民群众美好生活需要，推进城市更新和开发建设方式转型，促进社会经济高质量发展。通过改造，从根本上改善老旧小区居住环境，提升城市整体形象，实现改造区域整体“安全、优美、有序、宜居”的目标。现结合本区的实际情况，特制定本实施计划。

## 一、总体要求

（一）着力整体推进，把握改造重点。从人民群众最关心最直接最现实的利益问题出发，征求居民意见并合理确定改造内容，重点是结合房屋改造，完善小区公共配套设施、市政基础设施和服务设施，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。

（二）着力因地制宜，做到精准施策。针对我区各区域的不同情况，按照分类施策原则，对青浦新城区域和各镇范围内，确定差别化的改造目标和标准，并充分体现小区特点，合理制定改造方案。

（三）着力修管并举，加强长效管理。以加强基层党建为引领，着力推进居民自治机制建设和社区服务体系建设的有机结合，将社区治理能力建设融入改造过程，引导确定改造后小区的管理



模式、管理规约及业主议事规则，共同维护改造成果，促进小区治理模式创新，完善小区长效管理机制。

## 二、总体目标

对全区范围内2000年底前建成的，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，根据轻重缓急实施综合改造。

实施综合改造目标：2024年计划改造40万平方米，2025年计划改造60万平方米，后续每年改造计划具体以年度政府性投资项目计划为准。采取制定总体综合改造计划，依据一小区一方案的实施要求，落实综合改造工作。

其它老旧小区（2000年及以后的老旧小区）如确实需要改造的，需由所在街镇专题请示区政府，由区政府研究决定。

### （一）改造内容

实施老旧小区综合改造，改造主要包括建筑主体共有部位改造，小区公共区域改造以及一些特殊改造项目。建筑主体共有部位改造：指在老旧住宅小区整体改造四至范围内的建、构筑物（包括公建用房，小区配套商业等）。改造对象是房屋的共有部位，包括整幢房屋业主共同使用的屋面、外墙面、楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、电话分线间、电梯机房、走廊通道、门厅、传达室、内天井等；小区公共区域改造：一是整幢房屋业主共同使用的上下水管道、落水管、垃圾通道、水箱、蓄水池、加压水泵、天线、供电线路、楼道内照明线路设备、邮政信箱、避雷装置、

楼道内消防设备，在小区消防车通道划线设标、楼道内消防设备及安全监控设备、适老化设施等；二是物业管理区域共同使用的公共绿地、道路、小区内供排水管道、排水设施雨污水标识、池、路灯、窨井、污水检测井、垃圾箱（房）、建筑（装修）垃圾“新模式”投放点、消防设备、及其他非经营性车库、车场、公益性文体设施等。并实施架空线路（一般指弱电管线）入地工程、雨污分流工程、加梯管线搬迁等。

## （二）改造标准

按照《关于“十四五”期间进一步加强旧住房更新改造市级项目及补助资金管理的通知》文件精神，新一轮老旧小区改造实施标准考虑到物价、人工上涨及加装电梯管线搬迁、新增电动自行车充电桩等新要求，市级补贴控制单价提升至 520 元/平米，全区统一以该单价作为改造标准。在具体项目计划编制实施时，根据小区房屋状况、居住环境等现状，按照“一小区一方案”的要求，确定改造的标准和内容。同时，涉及小区雨污混接改造的标准参照《上海市住宅小区雨污混接改造技术导则》（SHH/Z1005-2018）和《关于进一步加强本区住宅小区雨污混接改造工程建设管理工作的若干意见》（青水〔2020〕38号）相关规定要求执行。

## （三）改造实施要求

1.明确改造立项实施主体。综合改造工程项目，立项主体为区房管局，实施单位的选择按照《上海市住宅修缮工程管理办法》（沪房规范〔2021〕1号）文件相关规定执行。



**2.明确优先实施改造机制。**在各年度旧小区综合改造计划编制及推进实施的过程中，按照“共建、共治、共享”原则，结合居民参与改造的主动性，体现优先实施改造机制。一是业主出资的优先实施改造，即小区业主同意使用房屋维修资金或者小区公共收益承担部分改造资金，可先于安排改造项目；二是小区业主相关费用调整到位的优先实施改造，即启动并完成小区物业管理费调价和房屋维修资金续筹到位，以确保小区物业服务全面实现“质价”相符的管理要求，保障改造后的长效管理，可先于安排改造项目；三是小区业主同意加装电梯门洞数量达到小区可加装门洞数量一定比例，可先于安排改造项目。

**3.明确改造资金承担责任。**老旧住宅小区综合改造资金由区、镇两级财政承担，市级财政按照有关政策予以补助。除市级补助外，直管公房、系统公房改造资金由区财政承担，其他房屋改造资金实行区镇按比例承担的方式，具体为：街道由区级财政承担；各镇除去市级资金补贴外，控制单价内的剩余改造资金赵巷、徐泾、华新、重固四镇由区、镇按 5:5 承担，白鹤、朱家角、练塘、金泽四镇由区、镇按 8:2 承担，超出控制单价的改造费用全额由各镇承担。

老旧住宅小区综合改造资金实行专款专用原则，任何单位和个人不得截留、挪用、借用或改变用途使用。项目实施主体必须严格按照有关财务、会计制度规定，实行单独核算，规范资金使用管理。

资金拨付方式：市、区财政性资金分阶段按比例拨付，资金申请经区住房保障房屋管理局审核后，由区财政拨付至项目实施主体。项目实施主体按照青浦区政府性投资项目管理相关规定进行资金支付。

### 三、政策机制

#### （一）明确改造项目推进机制

区住房保障和房屋管理局是老旧小区综合改造的牵头部门，负责做好综合改造年度计划制订和改造项目上报，改造项目的设计方案评审、开工方案审核、立项报建、合同备案等工作。实施单位负责做好改造方案的编制，工程项目的施工招标，工程项目的组织实施和全过程监管，工程建设单位及工程后评估考核工作。各街镇负责做好实施改造小区的现状调查摸底、居民意愿征询、违法建筑拆除、修缮科目确定、设计方案初审及公示、项目推进协调、长效管理等工作。同时，围绕年度改造目标任务，区相关职能部门应按照协调推进工作机制要求，配合做好综合改造的相关工作，形成工作合力。

#### （二）完善小区长效管理机制

结合改造工作同步建立健全基层党组织领导，社区居民委员会配合，业主委员会、物业服务企业等参与的联席会议机制，引导居民协商确定改造后小区的管理模式、管理规约及业主义事规则，共同维护改造成果。建立健全城镇老旧小区住宅专项维修资金归集、使用、续筹机制，促进小区改造后维护更新进入良性轨



道。建立健全居民委员会、业主委员会、物业服务企业对小区排水设施雨污水混接日常巡查和溯源整治的监督检查工作机制。

#### **四、工作措施**

##### **（一）强化组织领导，落实工作职责**

根据《关于成立青浦区老旧小区综合改造联席会议的通知》（青府办发〔2018〕4号）精神，老旧小区综改联席会议由副区长肖辉同志担任组长，区政府办公室、区发展改革委、区建设管理委、区财政局、区住房保障房屋管理局、区规划资源局、区水务局、区绿化市容局、区科委、公安青浦分局、区消防救援支队、区城管执法局、青浦供电公司、青浦新城公司及各街镇分管领导为成员。下设推进办公室（以下简称“区推进办”），设在区住房保障房屋管理局，由区住房保障房屋管理局局长任主任，由区政府办公室、区发展改革委、区建设管理委、区财政局、区规划资源局、区绿化市容局、区住房保障房屋管理局、青浦新城公司分管领导任副主任。

##### **（二）强化工作责任，落实工作措施**

老旧小区综改联席会议各成员单位要落实小区综合改造协同保障。一是落实项目统筹工作，按照改造的目标任务，及时制定老旧小区综合改造实施方案，落实小区综合改造项目的年度申报立项，并做好统筹任务、统筹计划、统筹资金、统筹实施等改造工作。二是规范项目审批流程。由区推进办牵头，会同发改、财政、建管、规划、房管、水务、绿容等区级部门，采用会

审、并联审批等方式，简化审批流程。三是建立工作协调机制，针对小区综合改造工作推进的具体情况，由区推进办及时组织召开相关的综合性和专题性会议，解决改造实施过程中的问题和矛盾。四是各镇应充分履行主体责任，组织落实综合改造计划和方案的编制，工程项目的实施推进工作。五是落实改造动员工作，各街镇应充分做好改造区域的设计导则宣传和业主思想动员工作，实现业主意愿的一致性和认识的统一性，形成综合改造合力。

### （三）强化项目监管，保障工程质量

老旧小区综合改造应按照（关于印发《上海市旧住房综合改造管理办法》的通知）（沪房规范〔2020〕2号）的规定，严格执行工程建设项目管理规定和建设标准，按程序办理项目立项、规划、建设、验收等手续。区房管局应全面落实综合改造项目的行业监管。各街镇应配合做好对综合改造项目的管理、竣工验收等工作。项目实施单位应落实施工组织、施工管理和竣工验收等工作，确保项目工程符合建设标准和安全质量要求。同时，实施单位应在项目竣工备案后二年内完成改造项目的工程审价及财务审计工作。

附表：1.青浦区新城区域 2000 年前老旧小区汇总表

2.青浦区各镇 2000 年前老旧小区汇总表



附表 1

青浦区新城区域 2000 年前老旧小区汇总表						
序号	街道	住宅小区				备注
		小区数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	幢数	户数	
1	夏阳	22	902842.14	302 幢	9015	
2	盈浦	34	719132.46	304 幢	7704	
3	香花 桥	5	55502.97	46 幢	814	
合计		61	1677477.57	652 幢	17533	

附表 2

青浦区各镇 2000 年前老旧小区汇总表						
序号	街道	住宅小区				备注
		小区数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	楼幢	户数	
1	徐泾	15	536050.63	262 幢	4898	
2	赵巷	2	2711.58	2 幢	31	
3	华新	7	113049.78	51 幢	1070	
4	重固	0	0	0 幢	0	
5	白鹤	21	75988.09	43 幢	732	
6	朱家角	13	119973.17	60 幢	1702	
7	练塘	15	85805.35	45 幢	1021	
8	金泽	19	80650.82	193 幢	1079	
合计		92	1014229.42	656 幢	10533	

上海市青浦区住房保障和房屋管理局办公室

2024 年 3 月 4 日印发