

主动公开

# 上海市黄浦区人民政府文件

黄府规〔2024〕1号

## 黄浦区人民政府关于印发《黄浦区旧住房成套改造和拆除重建操作规程(试行)》的通知

区政府各委、办、局，各街道办事处：

现将《黄浦区旧住房成套改造和拆除重建操作规程(试行)》印发给你们，请认真按照执行。

特此通知。



# **黄浦区旧住房成套改造和拆除重建 操作规程(试行)**

## **第一章 总则**

### **第一条 制定目的**

为进一步深化城市有机更新，提升居民居住品质，改善群众居住条件，切实提高人民群众的获得感、幸福感和安全感，根据《上海市城市更新条例》《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）以及《上海市旧住房成套改造和拆除重建实施管理办法（试行）》（沪房规范〔2023〕1号）等文件，结合本区实际，制定本操作规程。

### **第二条 适用范围**

以成套改造或者拆除重建方式对本区公有旧住房以及与公有旧住房同属更新范围的私有房屋（以下统称旧住房）实施的更新活动（以下统称旧住房更新）及其管理，适用本操作规程。

本操作规程所称的成套改造，是指将建筑结构差、功能不全的旧住房，通过原址改建等方式，使其能够独用成套。

本操作规程所称的拆除重建，是指将建筑结构差、年久失修、功能不全、存在安全隐患且无修缮价值的旧住房，予以拆除、重新建设。

位于历史文化风貌区和风貌保护街坊内的旧住房更新，以及本区

优秀历史建筑和依法确定的不可移动文物及其保护范围、周边建设控制范围内的旧住房更新，还应符合风貌保护相关法律法规的规定。

### **第三条 部门职责**

区房屋管理部门负责本区旧住房更新的综合协调和推进实施。

区规划资源部门负责本区旧住房更新的规划资源管理。

区建设管理部门负责本区旧住房更新的建设管理。

区发展改革、财政、交通、绿化市容、公安等部门按照相关规定以及各自职责，配合做好旧住房更新实施的相关工作。

项目所在地街道办事处按照相关职责配合做好旧住房更新实施的相关工作。

### **第四条 群众工作**

区人民政府相关部门及项目所在地街道办事处应深入践行全过程人民民主理念，完善旧住房更新群众工作专项机制，协调推进和开展旧住房更新宣传解释、意愿征询、签约推进、外出过渡、回搬等工作。

### **第五条 实施主体**

公有旧住房的产权单位或受产权单位委托经营公有旧住房的相关单位是旧住房更新的实施主体。受产权单位委托经营公有旧住房的单位视为产权单位。

## **第二章 项目准备**

### **第六条 组织评估**

区房屋管理部门会同区建设管理、区规划资源部门，结合区域规划、区域功能、保留保护价值甄别、不成套旧住房分布以及居民群众对改善居住条件的诉求等情况，确定项目更新范围。

区房屋管理部门可以依法委托第三方专业机构对项目更新范围内的房屋状况等开展调查，形成书面报告，并组织区相关部门及专家进行项目评估，判断更新方式，形成评估结果。

## **第七条 更新意愿征询**

实施主体应结合项目评估结果，在项目所在地街道办事处和居民委员会的配合下，充分征求项目更新范围内公有房屋承租人、私有房屋产权人意见。经项目更新范围内 80%以上的公有房屋承租人、私有房屋产权人同意后，启动旧住房更新。

## **第八条 更新实施计划**

区房屋管理部门会同区规划资源、建设管理、发展改革、财政等相关部门，在综合考虑项目评估和意愿征询结果的基础上，制定本区旧住房更新实施计划，并报区人民政府确定。

以成套改造方式实施的旧住房更新，由区房屋管理部门报市房屋管理部门，申请列入本市旧住房更新实施计划。涉及拆除重建的，由区房屋管理部门报请区人民政府同意后报市房屋管理部门，申请列入本市旧住房更新实施计划。

## **第九条 规划研究方案**

以拆除重建方式实施的旧住房更新，如涉及控制性详细规划优化，实施主体应根据项目实际情况和更新需求，编制规划研究方案，

区规划资源部门应当做好指导服务。

规划研究方案原则上应达到建筑方案深度，包含用地范围、用地性质、建筑总量、建筑高度、新增建筑用途、建筑总平面图及平、立、剖面示意图等内容。

控制性详细规划优化按照本市有关规定执行。

## 第十条 规划设计方案

实施主体应根据控制性详细规划、规划设计条件、技术规定、设计导则和其他相关技术标准，编制旧住房更新规划设计方案。

编制完成后，实施主体应将设计方案报区规划资源部门，由其征询市区相关部门、水电煤等公用事业单位和专家意见，并根据部门和专家意见予以优化完善。

## 第三章 项目启动

### 第十一条 旧住房更新实施方案

实施主体应根据规划设计方案编制旧住房更新实施方案，旧住房更新实施方案应当包括：

- (一) 实施主体、更新范围；
- (二) 安置方式、协议生效条件、补贴奖励的科目及标准、安置房屋类型及权属情况、预计工程周期；
- (三) 其他事项。

### 第十二条 征询公有房屋承租人、私有房屋产权人意见

实施主体应当会同项目所在地街道办事处和居民委员会，将旧住房更新规划设计方案和实施方案在更新范围内以方案公示、座谈会、评议会等多种形式充分征求项目更新范围内公有房屋承租人和私有房屋产权人的意见。征求意见期限不少于 10 日。

### **第十三条 征询公众代表意见**

征求意见期间，项目所在地街道办事处应当组织由人大代表、政协委员等公众代表参加的意見征询会，由实施主体将旧住房更新规划设计方案和实施方案向公众代表予以说明，并听取相关意见、建议。

### **第十四条 方案征求意见汇总**

实施主体应当将征集的意见和建议进行汇总，向居民和公众代表予以反馈，并优化完善方案。

### **第十五条 实施方案公布**

实施主体应当将优化完善后的旧住房更新实施方案报区房屋管理部门，经批复同意后在更新范围内公布。

### **第十六条 协议签订**

实施主体应当将签约事项以书面形式告知更新范围内公有房屋承租人、私有房屋产权人，启动签约工作。

实施主体应当根据实施方案与公有房屋承租人、私有房屋产权人签订旧住房更新协议。协议内容应当包括改造前后房屋基本情况、补贴及奖励、搬迁腾房、凭证换发、回搬交付、违约责任、签约时间等。

## **第十七条 释放空间**

鼓励结合抽户实施旧住房成套改造，释放建筑空间，完善厨卫等房屋基本使用功能，实现建筑优化利用。对更新范围内的抽户对象，采取货币化或实物予以安置。

实施主体负责编制抽户方案，根据房屋部位、面积等要素，参照评估机构提供的咨询价格或者评估价格，与公有房屋承租人、私有房屋产权人签订抽户协议，进行安置。

## **第四章 项目推进**

### **第十八条 协商沟通**

项目推进过程中，实施主体应当通过座谈会、沟通会、个别约谈等方式与公有房屋承租人、私有房屋产权人充分协商，做好宣传解释工作，形成街道办事处、居民委员会、实施主体、设计团队、法律团队五位一体工作机制。必要时，可邀请公众代表参与。

### **第十九条 组织协商**

签约比例达到 95%以上，协议方可生效。协议生效后，实施主体与相关公有房屋承租人、私有房屋产权人仍未签订协议的，由街道办事处组织实施主体与公有房屋承租人、私有房屋产权人协商，形成协商记录。

### **第二十条 分类调解**

本区建立和完善旧住房更新分类调解机制，由社区法律顾问、

人民调解员以及公众代表中的专业人士等担任调解员，针对不同成因的矛盾纠纷，开展分类调解。

## **第二十一条 特殊事项处置**

对项目推进过程中发生的特殊事项，由区房屋管理部门牵头，项目所在地街道办事处、实施主体及相关部门共同参与协调和处置，确保项目平稳有序推进。

## **第二十二条 行政调解和行政决定**

协议生效后，公有房屋承租人、私有房屋产权人，拒不配合旧住房更新的，实施主体可以向区人民政府提出行政调解申请，由区人民政府受理并组织行政调解。公有房屋承租人、私有房屋产权人提出行政调解的，由实施主体根据规定向区人民政府申请。

行政调解不成的，实施主体可以报请区人民政府作出行政决定。

## **第二十三条 行政决定执行**

行政决定文书送达后，实施主体、公有房屋承租人和私有房屋产权人应当执行。

公有房屋承租人、私有房屋产权人对行政决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在行政决定规定的期限内又不配合的，由区人民政府依法申请人民法院强制执行。

区人民政府在申请人民法院强制执行前，应当依法书面催告公有房屋承租人、私有房屋产权人履行义务。

## 第五章 项目建设

### 第二十四条 土地利用

旧住房更新项目可以按照规划适当增加建筑容量，增量房源可以统筹用于本区旧住房更新项目居民的安置和各类保障性住房使用，项目实施时须由市房屋管理部门出具认定文件。

旧住房更新项目相邻不具备独立开发条件的零星土地，可通过扩大用地方式结合改造，扩大用地供地方式、土地用途等与主体项目用地保持一致。

旧住房更新项目中用地边界受限的，按照“尊重历史、尊重现状”的原则，可结合周边用地，在各类用地面积总量保持不变的前提下，在履行相关告知程序并经全体相关权利人同意后，根据规划优化后明确的用地边界，经区规划资源部门审核后调整用地边界，实施项目建设。

### 第二十五条 技术标准

旧住房更新改造中有关建筑间距、建筑退让、高度控制等技术标准，应当符合《上海市城市规划管理技术规定》《上海市旧住房综合改造管理办法》《关于加快推进本市旧住房更新改造工作的若干意见》等相关文件标准和要求。

基于项目实际，对于涉及规划、消防、节能、抗震、绿化、交通等法规规范标准不适配或与历史风貌保护要求不一致的，可以按照有关部门制定的差异化标准、管理要求或经依法论证、认定的相

关保护保障方案执行。

## **第二十六条 工程建设监管**

旧住房更新项目按财政资金相关管理要求进行监管。

旧住房更新项目依规定纳入新、改、扩建项目审批流程管理。

旧住房更新项目中拆除工程管理按现有规定执行。

## **第二十七条 房屋权属调查**

旧住房更新完成后，实施主体按照本市“多测合一”相关规定开展工作。房屋权属调查机构以“多测合一”成果为依据，出具房屋权属调查报告。

## **第二十八条 不动产登记**

旧住房更新项目应当按照本市不动产登记的相关规定办理不动产登记。

## **第二十九条 配套事项**

改造后房屋为公有租赁住房的，按照实际确定房屋类型，换发租赁凭证。租金根据改造后房屋使用面积重新计算，其他费用按照相关标准调整。

公有房屋承租人、私有房屋产权人的户籍地址如因旧住房更新发生变化的，由区公安部门依照相关职责给予办理。

## **第三十条 支持探索创新**

鼓励和支持区发展改革、规划资源、生态环境、建设管理、卫生健康、绿化市容、房屋管理、交通、市政等部门在法治框架内积极探索具体可行的旧住房更新的新做法、新经验，复制推广行之有

效的改革措施。

## 第六章 附则

### 第三十一条 解释

本操作规程由黄浦区人民政府负责解释。

### 第三十二条 施行日期

本操作规程自 2024 年 3 月 22 日起施行，有效期至 2026 年 3 月 21 日。

---

抄送：区委各部门，区人大常委会办公室，区政协办公室，区法院，  
区检察院，区各民主党派、人民团体，各有关单位。

---

上海市黄浦区人民政府办公室

2024年2月21日印发