

办理结果：采纳或解决

公开属性：主动公开·全文

上海市普陀区住房保障和房屋管理局文 件

普房管〔2022〕23号

对区政协十五届一次会议 第 151081 号提案的答复

民盟界别组：

贵盟提出的关于“普陀区老旧小区再提升”的提案收悉，经研究，现将办理情况答复如下：

一、以提案、社情民意等方式向上海市人大、政府建言献策，完善和出台城市更新方面的地方性法规、条例

针对成套房屋的更新改造，2021年8月25日通过的《上海

市城市更新条例》中已明确：建筑结构差、功能不全的公有旧住房，确需保留并采取成套改造方式进行更新，经房屋管理部门组织评估需要调整使用权和使用部位的，调整方案应当充分征求公房承租人意见，并报房屋管理部门同意。公房产权单位应当与公房承租人签订调整协议，并明确合理的补偿安置方案。签约比例达到百分之九十五以上的，协议方可生效。但考虑到成套改造项目涉及到大量的居民意见征询、居民外搬、回搬等工作，且改造实施过程中涉及到对居民的物权产权等事项的影响，针对不同意见居民的后续执行路径和依据目前仍缺少相关法律或细则的支持。

在成套房屋改造完成后的规划验收、产权登记方面，因我区涉改房屋类型较多，存在租赁公房、售后公房、存量产权房、有限产权房、全额出资购买使用权房变更产权房、非居住用房等多种情况，产权房还根据改造方式的不同分为原址安置与抽户安置两种情况，因此在产证办理时需根据房屋不同情况进行实施，目前相关工作已在全力推进中。

二、通过强化宣传健全动员居民参与机制

目前我区旧住房综合修缮工程采用二次征询制度，即第一次征询在项目立项前，主要征询小区业主对修缮项目的实施意愿；第二次征询在项目设计方案完成后，一般采用在小区内对工程设计方案的主要内容进行公示的方式，旨在明确修缮内容、展示改造效果的同时收集居民意见，并完善后形成终稿。在项目开工后，各项目通过小区醒目位置设施施工铭牌并公示各参建单位联系人

联系方式、在施工项目部内设施居民联络室、市民监督员全项目覆盖等方式保障小区居民对修缮工程的参与权和监督权。

此外，在住宅修缮工程实施过程中，我局、相关街镇、小区三位一体、项目参建单位均能形成项目推进的共同体，通过项目实施过程中的全流程专题会议、项目施工过程中的定期工程例会、重点项目党建联建机制等方式，确保住宅修缮项目能够充分尊重小区居民意愿，提升居民对修缮工程的认可度。

后续我局将加强与各街镇的沟通机制，加强住宅修缮工程的共建共治的信息化建设，通过互联网等信息化手段建立开放性平台，通过多种渠道获取居民和业主意见，助力修缮工程进一步向精细化发展。

三、建立各部门综合协调机制，推进改造顺利进行

近年来，我区旧住房综合修缮工程创新探索建立合署办公新机制，依托区委挂职干部、各专业单位力量，打造闭环式、无缝对接的下沉片区，独立运行的修缮项目推进管理全新工作模式，通过合署办公机制，集多方合力，共同解决推进实施好修缮项目。

在小区架空弱电线路入地方面，我区于2018年开始试点旧住房综合修缮工程结合架空线入地，并在2019年开始大规模推广实施。目前在全市住宅修缮改造工程的实施过程中，架空线入地的主要施工内容主要包括小区地下和楼道内部信息通信管道和交接箱的安装，而后续信息通信线缆的穿管、割接等工作均由各相关运营商负责落实，且相关资金由运营商自行负责。由于后续线缆

交割由各运营商负责，且各运营商监管单位为市通信管理局和市经济信息化委，我局已多次向市房管局反映相关情况，请求协助推进各已完成修缮小区架空线缆交割的推进速度。

后续我局将积极与架空弱电线落地相关部门加强沟通，积极协调各小区后续的线路交割工作，尽快推动清除小区空中“蜘蛛网”。

四、强化科技赋能，提升老旧小区科技内涵

近年来，随着信息化、智能化产业迅速发展，人民群众对于便捷生活、温馨社区的需求日益增长，老旧小区内一些落后、陈旧的配套设施已无法顺应时代的潮流。近年来我区旧住房综合修缮改造积极探索综合修缮结合智能化改造同步施工，并在多个小区试点了架空管线入地（弱电）与多杆合一建设、非机动车库智能化改造、新能源车充电设施等一系列老旧小区信息化、数字化、智能化升级改造，并在修缮工程中配合实施了“智联普陀”、“雪亮工程”等一批重点改造项目。

下一阶段，我局将根据前期改造经验，加快推进老旧小区智能化改造的落地。并结合老旧小区实际需求，以创新、便民、节能、环保为前提，将小区停车、电力、照明等问题统一梳理，通过科技化手段实现老旧小区健康化运营，努力做到“一次投资，长期受益，良性发展”。

五、积极探索改造资金不足问题，支持社会资本参与

老旧小区改造涉及的资金体量较大，“十四五”期间我区总

体修缮体量约为 350 万平方米，资金组成主要为市区两级财政，部分维修资金比例较高的小区也需承担一定的维修费用。考虑到部分小区实际改造需求并非像综合修缮一样面面俱到，根据区委、区政府要求，我局于去年开始开展了老旧小区专项提升改造工程的推进工作，改造内容主要是针对老旧小区现存较为突出的短板，实施有针对性的提升改造工程，力争以最优的资金使用效率，逐年完善老旧小区急需的使用功能。

此外，在近期的旧住房综合修缮过程中，我局已试点引进数家非机动车充电企业，通过投资盈利、长效管理等模式减少了前期非机动车充电设施的安装费用，在一定程度上减少了财政资金的压力。后期我局也将研究社会资金参与老旧小区改造的相关可能性，并与各相关部门加强沟通，通过将老旧住宅修缮与专业化运营结合，改善老旧小区的生活品质。

六、完善小区长效管理机制，共同维护改造结果

在做好全封闭小区常规改造工作的同时，我局针对普陀老旧小区呈现出规模小、建筑分散的特点，按照推动物业行业集约化、规模化发展的要求，结合疫情防控期间暴露出的物业管理短板问题，积极探索后疫情时代物业管理服务发展新模式。一是结合旧住房综合修缮、封闭管理改造等，通过物业企业之间管理产业的置换、业主意见的征询等，对小区管理进行重新布局，向管理规模要效能，使同一街坊内零星分散的多个小小区整合为一个大小小区等。2020 至 2021 年，全区共有 46 个小微型小区合并为 18 个

小区，实现小区“一体化、规模化”管理。二是推进“美丽家园”向美好家园迭代升级。对2017年以来开展综合修缮的老旧小区及享受达标考核奖励小区开展“美丽家园示范点”的创建，以“做一片、成一片、亮一片”为工作原则，将物业收费上调或维修资金补建作为创建硬性指标，2021年共创建完成51个“美丽家园示范点”。三是探索建立区域化的物业管理联盟和物业党建联盟。吸纳辖区各家物业企业党组织，打造优势资源共享、应急队伍共享、创先争优的党建平台，并创建物业行业“党建工作示范点”，推动党建引领物业服务于社区治理同频共振。2021年，我区共创建了32个物业服务党建示范点，8个街道创建了物业党建联盟。

上海市普陀区住房保障和房屋管理局

2022年3月10日