

上海市浦东新区人民政府文件

浦府规〔2024〕4号

浦东新区人民政府关于印发《浦东新区不成套职工住宅更新改造实施细则》的通知

区政府各委、办、局，各管理局（管委会），各直属企业，各街道办事处、镇政府：

现将《浦东新区不成套职工住宅更新改造实施细则》印发给你们，请认真贯彻执行。

2024年10月28日

（此件公开发布）

浦东新区不成套职工住宅更新改造实施细则

第一章 总则

第一条 （目的和依据）

为规范高效推动浦东新区不成套职工住宅更新改造，维护公共利益和公房承租户权益，根据《上海市城市更新条例》及其他有关规定，结合浦东新区实际，制定本细则。

第二条 （适用范围）

浦东新区不成套职工住宅更新改造适用本细则。更新改造涉及历史风貌区和优秀历史建筑等保留保护的，还应符合相关法律法规的规定。

第三条 （改造方式）

不成套职工住宅更新改造采取拆除重建或成套改造方式实施。

实施拆除重建的，房屋应当位于规划住宅用地上，坐落区域应当具备施工出入和作业所需条件，重建的房屋应当满足本市拆除重建的相关规定。实施成套改造的，原房屋应当具备改造条件，改造后的房屋应当符合相应功能使用需求。

第四条 （公益性抽户）

为实现公共利益，仅可部分回搬或无法回搬安置的项目结合抽户退出公房承租权（以下简称“抽户”）实施更新改造，抽户实施方案应当纳入更新改造实施方案。抽户涉及公房承租人

他处实物安置的，可以使用征收安置住房。

无法回搬安置并采取全部抽户的项目，原房屋应当在符合相应功能使用需求前提下，改建用于社区服务、建设者之家、保障性租赁住房等公益用途。

第五条 （部门职责）

区房管部门负责不成套职工住宅更新改造的行业管理、业务指导和综合协调，指导街镇和实施主体落实更新改造具体任务。

区规划资源部门负责指导更新改造项目的规划研究方案，组织实施规划设计方案征询，按事权分工推动规划调整，牵头风貌保护相关工作，办理规划土地审批手续。

区发改、财政、生态环境、司法、公安、城管综合执法等部门按各自职责分工配合开展不成套职工住宅更新改造工作。

街镇承担更新改造的稳定管控等属地责任，推动、协调更新改造全流程工作。

第六条 （实施主体）

不成套职工住宅产权单位或其委托经营单位（以下统称“公房产权单位”）是更新改造的实施主体，负责做好更新改造相关的各项具体工作，落实改造所需要素。

同一更新改造范围内有两个以上公房产权单位的，由公房产权单位协商确定实施主体；无法协商确定的，由区房管部门报区政府批准确定。

实施主体可委托房屋征收事务所等第三方机构具体实施更

新改造项目涉及的调查摸底、签约协商等工作。

第二章 更新改造的筹备

第七条 （项目评估）

街镇组织公房产权单位、相关专业力量开展现场排摸、调研分析，在对房屋质量、建筑结构、规划条件、实施路径等情况进行综合分析并形成报告后，向区房管部门申报更新改造需求，提出拟更新改造范围和实施方式的建议。

区房管部门组织区发改、财政、规划、属地街镇等部门和单位进行项目评估论证并形成评估结果。评估结果应明确项目范围、实施方式和计划配套等。

第八条 （更新改造范围）

更新改造范围应当结合不成套职工住宅坐落区域和项目实际确定，应当包括内部道路、绿化和配套设施等用地范围。

第九条 （初步意愿征询）

街镇组织实施主体充分征求项目更新改造范围内公房承租人意见。经范围内 80%以上的公房承租人同意后，启动后续工作。

第十条 （申报更新计划）

街镇应当组织实施主体向区房管部门报送更新改造实施计划，区房管部门应在征求相关部门意见后报区政府审核实施计划。区政府审核同意且拆除重建项目取得立项批复后，区房管部门将计划报市房管部门申请列入本市旧住房更新实施计划。

第十一条 （前期手续和资金来源）

拆除重建项目按基建项目实行审批制，实施主体作为项目法人，由实施主体办理项目前期审批手续。项目资金来源为区级财力基建资金。

成套改造项目纳入区财政专项，由实施主体办理前期相关手续。项目资金来源为区级部门预算资金。

第三章 更新改造的实施

第十二条 （编制实施方案）

拆除重建项目在取得规划土地意见书、上报工程可行性研究报告后，街镇可组织实施主体编制更新改造实施方案。

成套改造项目在更新改造实施计划经区政府审核通过后，街镇可组织实施主体编制更新改造实施方案。

实施方案应当包括编制依据、更新改造范围、相关主体、安置方式和标准、协议生效条件、预计实施周期等内容。涉及抽户的项目应当在实施方案中明确安置房源区位。

第十三条 （方案公示）

实施方案经区房管部门组织相关部门、单位论证通过后，应当在更新改造范围内公示，征求公房承租人意见，公示时间不少于10日。更新改造项目涉及规划设计方案的，规划设计方案应当与实施方案一同公示。

实施方案公示后，不得实施改变房屋用途、改建房屋等影响更新改造的行为。

第十四条 （旧房调查）

街镇组织实施主体对不成套职工住宅的基本情况进行调查，不动产登记部门、公房承租人等应当予以配合。

第十五条 （征询座谈）

公房承租人可以在实施方案公示后的 5 日内提出召开意见征询座谈会申请，街镇根据申请组织实施主体召开座谈会。申请人数较多的，可以协商确定代表参会。

第十六条 （方案认定）

实施主体应当将优化完善后的实施方案，经由街镇报区房管部门同意。

第十七条 （调查结果）

不成套职工住宅调查结果确认时点为区房管部门同意实施方案之日。调查结果经过财务监管和检查后，应当在更新改造范围内公示。公示内容包括不成套职工住宅的承租人、位置、面积和房屋类型。

第十八条 （调查依据）

公房承租人以租用公房凭证所记载的承租人为准。公房承租人死亡或者户口迁离本市的，可以根据相关规定确定公房承租人。协商不一致的，由项目公信评议小组组织当事人协商确定公房承租人；协商仍不一致的，可以由公房产权单位按相关规定确定公房承租人，并留存相关过程记录及有关证据资料。

不成套职工住宅房屋类型以公房管理资料记载为准。公房管理资料没有记载的，由实施主体委托专业机构实施鉴定。

不成套职工住宅面积一般以租用公房凭证所记载的建筑面

积为准；租用公房凭证记载的是居住面积且已经过登记测绘的，以不动产权证（房地产权证）和不动产登记簿记载或测绘的建筑面积为准；未经测绘的，参照《关于贯彻执行〈上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则〉若干问题的意见》的有关规定计算建筑面积，其中：

（一）职工住宅（新工房）3（3）类房屋（标准较低、小梁薄板结构、设备较差的及五十年代建造的二万户新工房均属此类）的换算系数为 1.65；

（二）其余不成套、无电梯新工房的换算系数为 1.94。

第十九条 （评估机构的选定）

被改造房屋和安置房屋相关价格由具有资质的房地产价格评估机构，参照国有土地上房屋征收评估有关规定评估确定。

实施方案公示后，实施主体发布评估项目并接受评估机构报名。报名时间不少于 3 个工作日。

街镇负责组织公房承租人协商选择评估机构；协商不一致的，可以通过投票或摇号等方式确定。

第二十条 （实施评估）

经确定的评估机构应当与实施主体签订委托协议，并以区房管部门同意实施方案之日为时点开展评估工作。相关评估情况应当及时向委托方、街镇和区房管部门报告。

被改造房屋的分户评估结果应由评估机构在约定期限内出具，并在更新改造范围内公示，街镇和实施主体应当组织评估机构开展答疑。评估机构还应当按约定出具被改造房屋评估均

价、安置房屋一房一价评估报告。

对评估结果有异议的，可以参照国有土地上房屋征收评估有关规定申请复估和鉴定。

第二十一条 （安置意向）

更新改造项目需达到最低抽户比率的，由街镇组织实施主体确认公房承租人选择的安置方式。抽户比率达标的，方可启动更新改造协议签约。

第二十二条 （制定细则）

实施主体综合项目实际，在区房管部门的指导下编制更新改造项目操作细则和选房安置规则。生效后的细则、规则需报送区房管部门。

第二十三条 （细化筹备）

街镇组织实施主体按照公开公正、电子签约要求开展场地布置、电子签约硬件布设、数据录入锁定等各项筹备工作。区房管部门组织开展现场检查。

实施主体应当同步足额、足量落实安置所需资金和房源。

第二十四条 （启动签约）

实施主体经由街镇向区房管部门报告签约开始时间等信息后启动签约。

第二十五条 （协议生效）

实施主体应当与公房承租人签订更新改造协议。签约比率达到 95%以上，协议方可生效。

项目操作细则和协议文本应当明确协议生效条件。成套改

造项目可以结合实际在实施方案中明确特定的协议生效条件和操作规则。

第二十六条 （交房搬迁）

公房承租人应当按照约定期限履行水电煤气等公用事业费用和公房租金结算、公房退租、搬迁交房（含共同居住人和其他房屋使用人迁出）等义务。

实施主体应当按照约定向公房承租人支付差价或安置款、临时安置补助等，办理入户安置手续。

第二十七条 （行政调解与决定）

项目签约率达到 95%以上且协议生效后，公房承租人拒不配合更新改造的，实施主体可以向区政府申请行政调解；调解不成的，可以报请区政府依法作出行政决定。行政调解和决定、决定执行等按照《上海市旧住房更新有关行政调解和决定的若干规定》执行。

第二十八条 （后续手续办理）

更新改造项目按规定纳入新、改、扩建项目审批流程管理。建设完成后，按规定办理房屋权属调查等手续。

第四章 更新改造的标准

第二十九条 （安置方式）

更新改造项目按户实施安置，以租用公房凭证等证明材料计户。

更新改造项目一般采用原地承租权安置，结合抽户实施的

项目可实施他处实物安置和货币安置。三种方式均遵循同等价值调换原则。

第三十条 （安置金额）

公房承租人的安置金额=被改造房屋评估价格*80%+综合平衡补助。

被改造房屋评估价格=被改造房屋建筑面积*评估单价，评估单价低于项目评估均价的按评估均价计。

综合平衡补助标准在项目操作细则中予以明确。

第三十一条 （承租权安置）

采用原地承租权安置的，每户公房承租人限取一套原地建设公房承租权，选房安置实施一房一价、同等房型、公开摇号。

原地建设公房承租权金额=原地安置房屋建筑面积*安置单价*80%。原则上，取得原地建设公房承租权的金额不得超过安置金额；安置金额不足以取得原地安置房屋最小户型承租权的，可以补差取得一套最小户型的承租权。

原地建设公房租金按现行公房租金标准作相应调整。

第三十二条 （他处实物安置）

采用他处实物安置的，选房安置实施一房一价、公开摇号。他处安置房源金额=他处安置房屋建筑面积*安置单价。公房承租人选购他处安置房源的金额不得超过安置金额。

第三十三条 （货币安置）

选择货币安置的，按项目实施方案和操作细则的规定执行。

第三十四条 （更新补助）

更新改造项目房屋装修、设施移装等不再另行实施价值评估，给予一次性更新补助，具体标准在实施方案中明确。

第三十五条 （联动奖励）

更新改造项目可设置签约联动奖励。公房承租人在规定的签约期内签约，并按约定搬迁的，可享受签约联动奖励。联动奖励标准在项目操作细则中明确。

除不可抗力外，签约期内未能签约、签约后协议未能生效、未按约定履行交房搬迁义务的公房承租人不得享受联动奖励。

第三十六条 （搬家补助）

更新改造项目设置搬家补助，补助标准在项目操作细则中明确。被强制执行的承租人不享受搬家补助。

第三十七条 （临时安置补助）

更新改造项目设置临时安置补助，补助按月计算，补助标准在项目操作细则中明确。

临时安置补助自公房承租人将被改造房屋交出当月起开始发放，至通知办理入户手续当月为止。选择全现房安置或货币安置的，一次性给予3个月的临时安置补助。选择部分现房安置或货币安置的，临时安置补助金额应当按比例核减。

采用他处期房安置或原地安置的，应当在项目操作细则中明确过渡期。

第五章 其他事项

第三十八条 （系统公房和部队资产）

不成套职工住宅为系统公房或部队资产的，街镇应当牵头与系统公房或部队资产产权单位对接，提前协商明确更新改造范围、实施方式、实施机制、实施主体、资金来源等事项。

第三十九条 （配套管线）

更新改造项目涉及的市政管线无法匹配改建后房屋使用需求的，应当纳入更新改造项目一并实施。

第四十条 （财务监管）

更新改造项目应当按要求采取全过程财务、投资闭环监管。

第四十一条 （安置归属）

公房承租人所得的安置款、奖励费、补助费、安置房归属参照有关规定，在实施方案和协议中明确。

第四十二条 （配套政策）

公房承租人使用安置款购买住房或取得安置房的，按照本市有关规定享受购房、税收等优惠政策。

第四十三条 （文件执行）

本细则自 2024 年 11 月 1 日起施行，有效期至 2029 年 10 月 31 日。施行前已启动实施不成套职工住宅更新改造的项目按原路径和标准执行。

本细则中涉及的日期，除明确为工作日外，均为自然日。

抄送：区委各部门，区人大办、区政协办，区纪委监委，区法院、
区检察院，各人民团体。

上海市浦东新区人民政府办公室

2024年10月29日印发