

上海市住房和城乡建设管理委员会  
上海市房屋管理局  
上海市规划和自然资源局  
上海市发展和改革委员会

文件

沪房规范〔2023〕1号

---

关于印发《上海市旧住房成套改造和拆除重建  
实施管理办法（试行）》的通知

各区住房保障房屋管理局、建设管理（交通）委、规划资源局、发展改革委：

现将《上海市旧住房成套改造和拆除重建实施管理办法（试行）》印发给你们，请遵照执行。

(此页无正文)

市住房城乡建设管理委

市房屋管理局

市规划资源局

市发展改革委

2023年1月4日

(此件公开发布)

# 上海市旧住房成套改造和拆除重建 实施管理办法（试行）

## 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》《关于加快推进旧区改造、旧住房成套改造和“城中村”改造工作的实施意见》，结合本市实际，制定本办法。

## 第二条 适用范围

以成套改造或者拆除重建方式，对本市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，适用本办法。

本办法所称的成套改造，是指将建筑结构差、功能不全、确需保留的旧住房，通过原址改建等方式，使其能够独用成套。

本办法所称的拆除重建，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，以及本市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。

被鉴定为危房、无修缮保留价值的多层居住房屋，可以参照本办法执行。

### **第三条 管理部门**

市住房城乡建设管理部门对本市旧住房更新进行综合协调及相应建设管理。

市房屋管理部门负责本市旧住房更新的推进实施。

市规划资源部门负责本市旧住房更新的规划资源管理。

发改、财政、交通、绿化市容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。

各区人民政府负责统筹协调推进本辖区内的旧住房更新实施。

### **第四条 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（以下统称公房产权单位）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。

公房产权权属不明晰，无法确定实施主体的，由区房屋管理部门报区人民政府批准确定实施主体。

同一更新范围内有两个以上公房产权单位的，由公房产权单位相互协商确定实施主体。无法协商确定的，由区房屋

管理部门报区人民政府批准确定实施主体。

实施主体可以依法委托第三方机构承担旧住房更新的具体工作，对第三方机构在委托范围内相关工作进行监督管理，并对其行为后果承担法律责任。

### **第五条 组织评估**

区房屋管理部门应根据区域实际，并综合考虑拟更新项目的房屋质量、建筑结构、规划条件等情况，组织相关部门开展项目评估，判断更新方式，形成评估结果。

实施主体应结合项目评估结果，充分征求项目更新范围内公房承租人、私有房屋产权人意见。经项目更新范围内 80% 以上的公房承租人、私有房屋产权人同意后，启动旧住房更新。

### **第六条 更新实施计划**

区房屋管理部门会同区相关部门结合本区实际情况，在综合考虑项目评估和意愿征询结果的基础上，制定本辖区内旧住房更新实施计划。

以成套改造方式实施的旧住房更新，报市房屋管理部门。市房屋管理部门听取市财政部门意见后，列入本市旧住房更新实施计划。

以拆除重建方式实施的旧住房更新，经区人民政府同意后，报市房屋管理部门。市房屋管理部门听取市规划资源、市发改、市财政部门意见后，列入本市旧住房更新实施计划。

## **第七条 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，市、区规划资源部门做好指导服务。规划研究方案原则上应达到建筑方案深度，包括用地范围、用地性质、建筑总量，建筑高度，新增建筑用途等内容。控制性详细规划优化按本市有关规定执行。

## **第八条 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，实施主体应根据规划资源管理部门职责分工，将设计方案报其征询相关管理部门和专家意见，并根据部门和专家意见予以优化完善。

## **第九条 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、安置房屋类型及权属情况、预计工程周期；
- （三）其他事项。

## **第十条 方案意见征询**

实施主体应当会同项目属地街镇，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房承租人和私有房屋产权人的意见，并根据反馈意见予以优化完善。

### **第十一条 旧住房更新实施方案认定**

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同意。

### **第十二条 签约主体**

公房承租人以租用公房凭证、公有非居住房屋租赁合同所载明的承租人为准。私有房屋产权人以不动产权属证书为准。

公房承租人以旧住房更新方案经区房屋管理部门同意之日合法有效的公房租赁凭证、公有非居住房屋租赁合同计户，按户进行签约。

### **第十三条 协议签订**

实施主体应当与公房承租人和私有房屋产权人签订相关协议。以成套改造方式进行更新的，应当签订调整协议。以拆除重建方式进行更新的，应当签订更新协议。协议内容应当包括权利义务、违约责任、回搬方案或安置方案、签约时间等。

签约比例达到 95%以上，协议方可生效。协议生效后，实施主体按照规定办理土地、规划、建设等审批手续。

#### **第十四条 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，可结合周边用地，在各类用地面积总量保持不变的前提下，经全体相关权利人同意，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。

#### **第十五条 工程建设监管**

采用拆除重建、成套改造等方式的旧住房更新项目，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。

#### **第十六条 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，委托测绘服务机构开展“多测合一”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。以成套改造方式实施的旧住房更新，免于办理土地核验手续。



## **第十七条 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。

## **第十八条 争议处理**

协议生效后，公房承租人、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申请行政调解；调解不成的，区人民政府可以依法作出行政决定。

公房承租人、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，由作出行政决定的区人民政府依法申请人民法院强制执行。

## **第十九条 群众工作**

各区人民政府应完善旧住房更新群众工作专项机制，开展旧住房更新宣传解释、意愿征询、签约推进等工作，并落实经费保障。

## **第二十条 房源使用**

旧住房更新涉及原住户调整的，可以使用政府提供的安置房源，相关程序参照《关于修订〈上海市征收安置住房管理办法〉的通知》（沪房规范〔2022〕1号）执行。

## **第二十一条 质量保险**

以拆除重建方式实施的旧住房更新项目，参照保障性住

宅工程投保工程质量潜在缺陷保险。

## **第二十二条 施行日期**

本办法自 2023 年 2 月 1 日起施行，有效期至 2024 年 12 月 31 日。本办法施行前有关规定与本办法不一致的，按本办法规定执行。

---

抄送：各区人民政府。

---

上海市房屋管理局办公室

2023年1月10日印发

---