

上海市住房和城乡建设管理委员会
上海市房屋管理局 文件

沪房规范〔2022〕5号

**关于印发《上海市旧住房更新有关行政调解
和决定的若干规定》的通知**

各区人民政府，各有关单位：

经市政府同意，现将《上海市旧住房更新有关行政调解和决定的若干规定》印发给你们，请遵照执行。

2022年10月9日

（此件公开发布）

上海市旧住房更新有关行政调解和决定的若干规定

第一条（目的和依据）

为规范本市旧住房更新中区人民政府组织行政调解及作出行政决定等相关活动，根据《上海市城市更新条例》（以下简称《条例》）等法律法规，制定本规定。

第二条（含义）

本规定所称的旧住房更新项目是指《条例》中规定的，以拆除重建或者成套改造方式，对公有旧住房以及与公有旧住房同属更新范围的私有房屋实施更新的项目。

第三条（实施主体）

公有旧住房的产权单位（含授权经营单位）是旧住房更新项目的实施主体。

公房产权权属不明晰，或者涉及两个以上公房产权单位、无法协商确定实施主体的，由区房屋管理部门报区人民政府确定实施主体。

第四条（申请调解）

拆除重建、成套改造签约比例达到百分之九十五以上，协议生效的，公房承租人有如下情形之一，拒不配合的，项目实施主体可以向区人民政府申请行政调解：

（一）公房承租人拒绝签订更新协议或者调整协议，或者拒绝根据拆除重建方案、调整方案内容履行相应事项；

（二）公房承租人死亡后，无法确定签约主体或者确定的签约主体拒绝签订更新协议、调整协议的；

(三) 拒不配合拆除重建、成套改造的其他情形。

拆除重建、成套改造项目中涉及私有房屋的，按照前款规定执行。公房承租人、私有房屋产权人提出行政调解的，由项目实施主体根据前款规定向区人民政府申请。

第五条（调解申请材料）

项目实施主体向区人民政府申请行政调解时，应当提供以下材料：

(一) 行政调解申请书；

(二) 申请人的身份证明材料；

(三) 拆除重建方案或者调整方案；

(四) 拆除重建方案或者调整方案向全体公房承租人和私有房屋产权人征求意见的情况；

(五) 房屋管理部门对拆除重建项目或者成套改造项目的立项文件；

(六) 协议生效的证明材料；

(七) 项目实施主体与公房承租人、私有房屋产权人在拆除重建方案或者调整方案确定的签约期限内未达成协议的协商记录，协商记录应当由当事人签名，当事人拒绝签名的，由现场见证人签名。

对申请人已经提交并且能够通过信息化手段调取的材料，或者能够通过数据互认共享手段获取的其他单位的证明材料，申请人无需重复提供。

第六条（权利义务）

当事人在行政调解活动中享有下列权利：

- (一) 申请行政调解工作人员回避;
- (二) 接受调解、拒绝调解或者要求终止调解;
- (三) 要求调解公开进行或者不公开进行;
- (四) 自主表达意愿、自愿达成更新协议或者调整协议。

当事人在行政调解活动中应当履行下列义务:

- (一) 如实陈述争议纠纷事实;
- (二) 遵守调解秩序;
- (三) 尊重各方当事人的合法权益;
- (四) 尊重行政调解工作人员。

行政调解工作人员应当听取当事人的陈述,查明事实,分清责任,讲解有关法律、法规、规章和政策,耐心疏导,引导当事人自愿达成更新协议或者调整协议。

第七条 (调解程序)

区人民政府应当自受理调解申请之日起三十日内完成调解。情况复杂在规定时间内无法完成调解的,可以延长十五日。

经区人民政府组织调解后,项目实施主体和公房承租人、私有房屋产权人达成一致意见的,各方应当签订更新协议或者调整协议。

项目实施主体与公房承租人、私有房屋产权人无法在规定的调解期限内达成一致意见或者明确表示不接受调解的,即为调解不成,调解终止。

无正当理由两次缺席调解,视为调解不成。

区人民政府应将争议事项、调解请求、调解结果，包括履行方式、期限或者调解不成等调解情况记录在案，当事人以签名或者盖章等方式予以确认。拒绝签名或者盖章确认的，由调解机关记明情况。

第八条（行政决定申请材料）

调解不成的，项目实施主体可以报请区人民政府作出行政决定，并提供以下材料：

- （一）请求作出行政决定的申请书；
- （二）行政调解申请情况；
- （三）根据拆除重建方案或者调整方案明确的搬离期限、回搬或者安置方案等；
- （四）其他与作出行政决定有关的材料。

第九条（受理和审理）

请求作出行政决定的申请材料齐全的，区人民政府应当自收到申请之日起五日内受理，并向项目实施主体发送受理通知书，向公房承租人或者私有房屋产权人发送受理通知书及申请书副本。

请求作出行政决定的申请材料不齐全的，区人民政府应当告知项目实施主体七日内补齐，材料补齐日为收到申请日。

区人民政府在作出行政决定前，应当听取项目实施主体、公房承租人和私有房屋产权人的陈述，核实相关证据材料，查清相关事实，并制作笔录。

第十条（审理中止）

在审理过程中，出现下列情形之一的，应当中止审理并书面告知当事人：

（一）发现新的需要查证的事实；

（二）行政决定需要以相关裁决或者法院裁判结果为依据，而相关案件未结案的；

（三）需要中止审理的其他情形。

中止审理的情形消除后，应当恢复审理。

第十一条（审理终止）

在审理过程中，当事人达成更新协议或者调整协议的，项目实施主体应当撤回申请；区人民政府应当终止审理并书面告知当事人。

第十二条（作出行政决定）

区人民政府应当于项目实施主体报请之日起三十日内作出行政决定；有正当理由的，可以延长三十日作出行政决定。行政决定主要包括以下内容：

（一）当事人的姓名或者名称等基本情况；

（二）认定的事实、理由和适用的法律法规等依据；

（三）根据拆除重建方案或者调整方案明确的搬离期限、回搬或者安置方案等；

（四）告知公房承租人或者私有房屋产权人行政复议、行政诉讼的权利及期限；

（五）区人民政府名称、决定日期并加盖公章。

行政决定规定的搬离期限，不得少于十五日。

第十三条（文书送达）

行政决定文书应当送达当事人，并保存送达的证据。行政决定文书的送达，适用《中华人民共和国民事诉讼法》的相关规定。

送达行政决定文书，应当直接送交受送达人。受送达人是公民的，本人不在交他的同住成年家属签收；受送达人是法人或者其他组织的，应当由法人的法定代表人、其他组织的主要负责人或者该法人、组织负责收件的人签收；受送达人有代理人的，可以送交其代理人签收；受送达人已向行政决定机关指定代收人的，送交代收人签收。受送达人的同住成年家属，法人或者其他组织的负责收件的人，代理人或者代收人在送达回证上签收的日期为送达日期。

受送达人或者他的同住成年家属拒绝接收行政决定文书的，送达人可以邀请有关基层组织或者所在单位的代表到场，说明情况，在送达回证上记明拒收事由和日期，由送达人、见证人签名或者盖章，把行政决定文书留在受送达人的住所；也可以把行政决定文书留在受送达人的住所，并采用拍照、录像等方式记录送达过程，即视为送达。

经受送达人同意，可以采用能够确认其收悉的电子方式送达行政决定文书。通过电子方式送达的行政决定文书，受送达人提出需要纸质文书的，区人民政府应当提供。采用电子方式送达的，以送达信息到达受送达人特定系统的日期为送达日期。

直接送达行政决定文书有困难的，可以邮寄送达。邮寄送达的，以回执上注明的收件日期为送达日期。

受送达人下落不明，或者用本条规定的其他方式无法送达的，公告送达。采用公告送达的，区人民政府应当通过旧住房更新项目范围内的公告栏及区人民政府网站等进行公告，自发出公告之日起经过三十日，即视为送达。公告送达，应当在案卷中记明原因和经过。

第十四条（行政决定执行）

行政决定文书送达后，项目实施主体、公房承租人和私有房屋产权人应当执行。

公房承租人或者私有房屋产权人对区人民政府作出的行政决定不服的，可以依法提起行政复议、行政诉讼。

公房承租人或者私有房屋产权人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。

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房承租人或者私有房屋产权人履行义务。

第十五条（施行日期）

本规定自 2022 年 11 月 1 日起施行，有效期至 2027 年 6 月 30 日。