



城市更新与征收法律资讯

2024 年 11 月

上海市律师协会城市更新（征收）专业委员会

主编：马永健

副主编：李维世

本期编辑：朱守侠

目录

一、新法速递	3
1. 关于印发《上海市历史风貌保护及城市更新资金管理办法》的通知（沪财发〔2024〕8号）	3
2. 自然资源部办公厅关于进一步加强规划土地政策支持老旧小区改造更新工作的通知（自然资办发〔2024〕25号）	10
3. 关于印发《上海市征收集体土地补偿标准（2024）》的通知	14
4. 上海市绿色建筑条例	16
5. 关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知（自然资发〔2024〕242号）	30
二、新闻资讯	33
1. 副区长陈颖慰问进博会律师志愿者，市律协城市更新专委会走访长宁企业	33
2. 聚焦典型实践 挖掘更新故事——上海城市更新发现官主题活动成功举办	34
3. 2024年世界城市日中国主场活动上海主场今日开幕！ ..	38
三、实务研究	44
1. 未实际居住的知青（子女）是否能够享受公房的征收补偿利益	44

一、新法速递

关于印发《上海市历史风貌保护及城市更新资金管理办法》的 通知

沪财发〔2024〕8号

各区财政局：

根据《上海市城市更新条例》《中共上海市委办公厅 上海市人民政府办公厅印发〈关于深入实施城市更新行动加快推动高质量发展的意见〉的通知》有关精神及要求，我局制定了《上海市历史风貌保护及城市更新资金管理办法》。现印发给你们，请按照执行。

特此通知。

上海市财政局

2024年8月20日

上海市历史风貌保护及城市更新资金管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范本市历史风貌保护及城市更新资金（以下简称“资金”）的使用管理，根据《上海市城市更新条例》《中共上海市委办公厅 上海市人民政府办公印发〈关于深入实施城市更新行动加快推动高质量发展的意见〉的通知》等文件有关规定，制定本办法。

第二条 本办法所称的历史风貌保护地块，是指在本市确定的历史文化风貌区、风貌保护街坊内，经甄别确需成片保护，并经市相关部门认定的历史风貌保护地块。

本办法所称的重点旧改地块，是指黄浦、杨浦、虹口、静安（原闸北区域）等区内经市相关部门确定的，并由市、区两级通过土地储备等方式参与或实施的旧区改造地块。

本办法所称的旧住房和保护建筑修缮改造项目，是指纳入本市旧住房修缮改造年度计划的旧住房和保护建筑修缮改造项目。

第三条 资金按规定实行分级设立管理。市、区两级财政部门会同规划资源、房屋管理、发展改革部门等做好资金的筹集、拨付和监督管理等各项工作。

第二章 资金来源及使用范围

第四条 资金通过多渠道筹集，具体来源于：

（一）经认定的历史风貌保护地块、重点旧改地块取得的市、区两级全部土地出让收入（包括存量土地补缴价款、土地出租收入以及通过开发权转移、开发建筑面积奖励取得的相应土地出让收入），扣除按国家和本市规定计提的专项资金后的全部收入；

（二）黄浦、杨浦、虹口、静安等旧改任务较重的区，除第（一）项规定外其他地块出让取得的市、区两级全部土地出让收入（包括存量土地补缴价款及土地出租收入），扣除按国家和本市规定计提的专项资金，并扣除征地补偿费、拆迁补偿费、土地开发费等支出后的全部收入不低于 80% 部分；

（三）公有住房出售的全部净归集资金及其增值收益；

（四）直管公有住房征收补偿款中政府全部收入；

（五）中央财政预算安排用于保障性安居工程的专项资金；

（六）市、区两级财政预算安排资金。

第五条 资金的使用遵循成本控制、综合平衡的原则，主要用于历史风貌保护及城市更新方面的相关支出。

其中市级资金主要用于支持以下方面的开支：

（一）经认定的历史风貌保护地块相关支出，包括对相关地块更新保护及周边城市道路、交通枢纽等基础设施完善补助；

（二）重点旧改地块改造相关支出，包括重点旧改地块改造市级支出以及区单独实施地块公益性项目投资补助；

（三）旧住房和保护建筑修缮改造补助；

（四）社会资本参与历史风貌保护地块改造贷款贴息补助以及经市政府同意的其他支出。

第六条 经认定并由区实施的历史文化风貌保护地块，市级资金按照不高于该地块开发权转移、开发建筑面积奖励等方式产生的市级全部土地出让收入扣除计提各项专项资金后余额内，对相关地块改造及周边城市道路、公交枢纽等基础设施完善项目予以支持。

第七条 市区联手实施的重点旧改地块，市级资金在正式批复的投资估算金额以及市级投资比例范围内，对市级出资部分按实施进度予以保障。

旧改任务较重的黄浦、杨浦、虹口、静安等区单独实施的旧改项目，市级资金按照经认定的用于公益性项目建设的拆除建筑面积，给予每平方米20000元的定额补贴。具体计算公式如下：

用于公益性项目的拆除建筑面积=相应地块的总拆除建筑面积×（用于公益性项目建设的土地面积/相应地块的土地总面积）。

第八条 对纳入市房管局修缮改造计划的旧住房和保护建筑修缮改造，符合市级补助条件的，由市级资金按照具体修缮改造项目给予相应补助，其中：普陀、杨浦、虹口、金山、奉贤、崇明等区按照项目控制单价内50%比例据实补贴；其余区按照控制单价内40%比例据实补贴。

前款所指的旧住房和保护建筑修缮改造项目控制单价由市房管

局、市财政局根据本市旧住房和保护建筑修缮改造建设标准等因素确定后另行发布，并适时调整。

第九条 市级资金对社会资本参与成片历史风貌保护地块改造项目贷款按年度予以一定比例及一定期限的利息补助。贴息利率以中国人民银行公布的同期贷款基准利率为准，最多不超过2个百分点。贴息期限按项目实施周期内实际贷款期限确定，最长不超过5年。贴息资金根据“先付息，后补贴”的原则，每年结算一次。

第三章 资金管理

第十条 对应纳入资金管理的土地出让收入，市、区两级财政部门应当建立台账制度，专账核算；对应纳入资金管理的公有住房出售净归集资金及其增值收益以及直管公有住房征收补偿款中政府全部收入，应全额缴入同级国库管理，收入列“1030799 其他国有资源（资产）有偿使用收入”科目。

第十一条 市、区两级财政部门会同相关部门，按照历史风貌保护、城市更新、旧区改造及旧住房和保护建筑修缮改造年度计划，统筹安排资金，编制年度预算，按程序报批。根据经批准的年度预算及项目实施进度，及时拨付资金。

第十二条 对市、区联手实施的重点旧改地块，市财政局按照以下程序拨付市级资金：

（一）市财政局根据经批准的年度预算，并结合旧区改造重点项目的实施情况，按进度拨付市级储备机构旧区改造土地储备资

金。

（二）旧区改造重点项目地块出让取得土地出让收入后，市财政局根据市土地储备成本认定小组出具的土地成本认定结果，对地块成本予以清算。

第十三条 对纳入本市旧住房修缮改造工程年度计划的旧住房和保护建筑修缮改造项目市级补助资金纳入市对区专项转移支付，市财政局按照以下程序下达市级资金：

（一）每年10月底前，市财政局按照下一年度专项转移支付预计数提前告知区级财政部门。区级财政部门应将市级提前告知的专项转移支付预计数全额编入下一年度政府预算，并准确列入相关收支科目。

（二）市财政局根据市房管局对纳入市级资金补助范围的旧住房和保护建筑修缮改造项目审价审计汇总清算情况，按年度与区财政清算市级专项资金余款。

纳入市级资金补助范围的各类旧住房和保护建筑修缮改造项目应当委托专业审价审计单位进行工程审价和财务决算审计，审价审计单位由市房管局牵头会同市财政局通过公开招标确定，并开展相关考核管理工作。

第十四条 对区政府实施的历史文化风貌保护地块，旧改任务较重的区单独实施旧改项目用于公益性项目建设的，市财政局根据市相关部门提出的审核意见，将市级补助资金纳入市对区转移支付

并按程序下达。

第十五条 对社会资本参与历史风貌保护地块改造项目贷款利息补助，项目实施单位可向区财政局提出贴息申请，区财政局会同相关部门参照《财政部关于印发〈城镇保障性安居工程贷款贴息办法〉的通知》（财综〔2014〕76号）第六条、第七条的规定审核后转报市财政局，市财政局审核符合贴息条件的，将贴息资金支付至项目实施单位。

第十六条 各级财政部门 and 主管部门要加强对资金的绩效管理以及资金使用的监督检查，建立健全全过程预算绩效管理机制及监督检查和信息共享机制，提高资金使用效益。

第四章 附 则

第十七条 区财政部门可参照本办法，结合本区域历史风貌保护和城市更新具体要求，制定具体实施意见。

第十八条 本办法自2024年7月1日起施行，《上海市历史风貌保护及城市更新专项资金管理办法》（沪财发〔2018〕7号）同时废止。

自然资源部办公厅关于进一步加强规划土地政策支持老旧小区 改造更新工作的通知

自然资办发〔2024〕25号

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，国务院审批国土空间总体规划城市（包括地区）自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局：

《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》明确了全国城镇老旧小区改造的行动方向。各地自然资源部门要立足职责，加强规划土地政策支持，配合做好老旧小区改造工作，现就有关事项通知如下。

一、深化资源资产调查评估，为科学规划奠定基础。纳入老旧小区改造拆除重建范围的，应保证土地、房屋权利清晰、合法、无争议，原则上已办理不动产登记。要深化规划单元及社区层面规划实施评估体检，充分了解改造更新需求和利益相关方意见。细化资源资产调查，基于产权关系，梳理挖掘可利用的存量空间资源资产，综合分析、评估改造工作的可实施性。按照《社区生活圈规划技术指南》（TD/T 1062-2021）规划要求，明确老旧小区改造中应当补足的公共服务设施和基础设施，作为科学编制改造方案的基础。

二、加强规划统筹，促进区域平衡、动态平衡。以市县国土空间总体规划为统领，按需加快编制城市更新相关详细规划，深化近期实施规划和行动计划，系统谋划老旧小区改造项目空间布局，引导实现老旧小区及周边地区城市服务功能的整体提升，激发城市和社区活力。将总体规划相关要求传导至详细规划，以单元详细规划为平台，在单元中统筹空间功能和建筑量，实现总量控制、结构优化、区域平衡、动态平衡。以不突破市县国土空间总体规划明确的空间管控底线和落实强制性内容为前提，地方可明确建筑量跨单元统筹的规则，处理好局部利益与整体利益和长远利益的关系，转移建筑量所得收益应优先用于保障改造资金的平衡。按照《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）》要求，核定优化容积率、执行差异化的规划设计技术标准，应突出保障民生和激励公益贡献的政策导向。

三、强化政策支持，激发改造活力。在符合规划、确保安全、保障公共利益、维护合法权益的前提下，鼓励既有城市土地混合使用和存量建筑空间功能转换，由地方自然资源部门制定相应的正负面清单管理办法，积极盘活闲置国有资产用于社区公共服务。老旧小区及周边边角地、夹心地、插花地等零星用地，应优先用于增加公共空间、公共服务设施和基础设施（包括设置电动自行车充电设施和停放场所），此类增强公共安全、公共利益的空间利用如涉及规

划调整，应简化程序办理。零星用地经属地自然资源主管部门组织论证不具备单独供地条件的，经有批准权的人民政府批准后，可按划拨或者协议有偿使用土地的有关规定，依法依规确定土地使用权人（商品住宅用地除外），核发国有建设用地划拨书或签订国有建设用地有偿使用合同。涉及新增建设用地的，应按规定先行办理农用地转用和土地征收手续。

四、优化审批流程，完善全周期监管机制。鼓励各地按照依法、安全、便利的原则，针对老旧小区改造不同情形优化规划许可办理程序和分类管控规则，依托国土空间基础信息平台简化工作程序，并纳入国土空间规划“一张图”系统实施全生命周期监管。对于充电桩等按照设备管理的相关配套服务设施，以及老旧小区用地范围内的管线等基础设施更新改造，无需办理规划许可手续。涉及新增建设用地、改变土地用途和新增计容建筑面积等改变规划条件的改造，应履行法定程序。不得以专项规划、城市设计方案、更新改造实施方案、工程建设方案等替代法定规划作为规划许可依据实施改造，防范法律、安全和廉政风险。实施拆除重建的老旧小区在改造完成后，当事人应当凭借合法的规划、土地供应和建设手续，以及地价款补缴单据和权利划分协议等，及时办理不动产登记，有效保护权益。

各地应积极引导鼓励注册城乡规划师等规划专业人员进社区，

为老旧小区改造提供专业指导和技术服务，促进共治共享。并按照文件要求结合实际细化工作举措推进落实，重要事项及时报告我部。

自然资源部办公厅

2024 年 5 月 24 日

关于印发《上海市征收集体土地补偿标准（2024）》的通知

各有关区人民政府：

为进一步落实《中华人民共和国土地管理法》，切实维护好被征地农民的合法权益，《上海市征收集体土地补偿标准（2024）》经市政府常务会议审议通过，现印发给你们，并就有关事项通知如下，请遵照执行。

一、关于征地区片综合地价

本市征地区片综合地价由土地补偿费和安置补助费两部分构成。

土地补偿费根据《上海市征地土地补偿费标准（2024）》执行。

安置补助费为《上海市被征收农民集体所有土地农业人员就业和社会保障办法》（沪府规〔2022〕3号）涉及的被征地人员的生活补贴费，标准按照本市相关规定执行。

二、关于征地青苗补偿标准

征地青苗补偿标准按照《上海市征地青苗补偿费标准（2024）》执行。

三、关于征地财物补偿标准

征地财物补偿标准按照《上海市征地财物补偿费标准（2024）》执行。《上海市征地财物补偿费标准（2024）》中未涉及的补偿项目，可采取近似类比照、跨区域参照、市场价协商、成本法测算以及第三

方评估等方法，协商补偿价格。

各区政府也可在《上海市征地财物补偿费标准（2024）》的基础上，根据实际情况及特点，制定补充标准，并报市规划资源部门备案。

四、关于征地房屋补偿标准

农村居住房屋、共同举办企业所有的非居住房屋以及通过集体经营性建设用地入市取得土地使用权的非居住房屋，其补偿标准按照本市征地房屋补偿相关文件执行。

五、关于被征地人员社会保障费用

被征地人员社会保障费用按照《上海市被征收农民集体所有土地农业人员就业和社会保障办法》（沪府规〔2022〕3 号）规定，用于缴纳社会保险费和支付一次性经济补偿。

六、施行日期

本通知自 2024 年 1 月 1 日起执行。该标准执行前已签订征地补偿安置协议并生效的，仍按原标准执行。

上海市规划和自然资源局

2023 年 12 月 29 日

上海市绿色建筑条例

第一章 总 则

第一条 为了推进绿色建筑高质量发展，提升建筑品质，节约资源，减少污染和碳排放，改善人居环境，根据有关法律、行政法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内从事与绿色建筑相关的规划、建设、运行、改造以及激励保障、监督管理等活动，适用本条例。

本条例所称绿色建筑，是指在全寿命期内，节约资源、保护环境、减少污染，为人们提供健康、适用和高效的使用空间，最大限度地实现人与自然和谐共生的高质量建筑，包括绿色民用建筑（含绿色居住建筑、绿色公共建筑）和绿色工业建筑。

第三条 本市绿色建筑发展应当遵循政府引导、市场主导、公众参与，以人为本、健康宜居、绿色低碳，统筹规划、标准引领、因地制宜的原则。

第四条 市、区人民政府应当加强对本行政区域内绿色建筑工作的领导，统筹推进绿色建筑相关工作。

乡镇人民政府、街道办事处按照职责，做好绿色建筑相关工作。

第五条 市住房城乡建设管理部门负责本市绿色建筑活动的综合管理，组织编制本市绿色建筑发展专项规划和相关标准规范，并负责相关专业领域绿色建筑活动的监督管理。区住房城乡建设管理部门按照职责分工，负责本行政区域内绿色建筑活动的相关监督管理工作。

交通、水务、绿化市容、房屋管理、国防动员等部门按照法律、法规和市人民政府规定的职责分工，负责相关专业领域绿色建筑活动的监督管理。

发展改革、财政、规划资源、经济信息化、市场监管、科技、地方金融、机关事务管理等部门在各自职责范围内，协同实施本条例。

第六条 本市支持运用现代信息技术，赋能绿色建筑数字化发展，推进绿色建筑全过程、全要素数字化转型，提升绿色建筑数字化水平。

第七条 本市支持与绿色建筑相关的科学研究、技术开发、先进技术推广，鼓励绿色建材、建筑新型能源系统、建筑工业化、智能建造、绿色运行等领域的关键核心技术攻关，推进产学研用深度融合，促进成果转化与应用推广。

第八条 本市加强绿色建筑标准化工作，建立绿色建筑相关标准体系。

市住房城乡建设管理部门应当会同相关部门根据国家和本市有关规定，结合本市经济社会发展水平和气候、地理、资源等条件，组织编制绿色建筑地方标准。

鼓励相关社会团体、企业制定高于国家标准、行业标准、地方标准相关技术要求的绿色建筑团体标准、企业标准。

第九条 本市相关行业协会应当开展绿色建筑相关业务培训，提供信息、技术和咨询服务，组织、引导会员参与绿色建筑活动，加强行业自律，促进行业健康发展。

第十条 本市各级人民政府及其有关部门、新闻媒体应当通过多种方式，广泛开展社会宣传教育，普及绿色建筑相关知识，引导社会公众参与绿色建筑相关活动，推动形成崇尚绿色低碳生活的社会氛围。

第十一条 本市与长江三角洲区域相关省、市建立绿色建筑工作沟通协调机制，加强信息共享，推动绿色建筑相关标准规范协调统一、技术创新联合攻关，促进绿色建筑领域高质量协同发展。

本市推动绿色建筑领域的国内国际合作，支持以多种形式开展技术创新、人才培养、发展经验等方面的交流。

第二章 规划和建设

第十二条 市住房城乡建设管理部门应当会同相关部门，根据国民经济和社会发展规划，结合无废城市、海绵城市和绿色生态城

区建设要求，组织编制绿色建筑发展专项规划。绿色建筑发展专项规划应当明确发展目标、总体要求、重点任务、保障措施等内容。

绿色建筑发展专项规划的相关内容依法纳入相应的国土空间规划。

第十三条 按照国家标准，绿色民用建筑划分为基本级、一星级、二星级、三星级；绿色工业建筑划分为一星级、二星级、三星级。

新建民用建筑应当按照绿色民用建筑一星级以上标准建设。其中，新建国家机关办公建筑、大型公共建筑和其他由政府投资且单体建筑面积达到一定规模的公共建筑应当按照绿色民用建筑三星级标准建设，具体办法由市住房城乡建设管理部门制定。

本市工业用地范围内用于办公、生活服务等非生产用途的新建建筑按照前款规定的绿色民用建筑标准建设。

鼓励新建居住建筑按照绿色民用建筑二星级以上标准建设。

鼓励新建工业建筑按照绿色工业建筑一星级以上标准建设。

第十四条 本市不断提升绿色建筑的节能降碳水平，推进超低能耗建筑、近零能耗建筑、零碳建筑规模化发展。

中国（上海）自由贸易试验区临港新片区、崇明世界级生态岛、五个新城等区域的新建民用建筑，应当按照不低于超低能耗建筑标准建设。

第十五条 市住房城乡建设管理、市场监管、经济信息化等部门应当加强绿色建材的监督管理，加快推进绿色建材的应用推广。

本市实行绿色建材认证和评估制度。绿色建材的认证、评估，按照国家和本市有关规定执行。

第十六条 本市加快推广装配式建造，提升建筑工业化建造水平。

市住房城乡建设管理部门应当根据本市经济社会发展全面绿色转型要求，结合绿色建筑发展专项规划，明确本市装配式建筑的发展目标、推进路径、指标要求。

本市新建建筑应当按照规定采用装配式建造方式，具体范围和要求由市住房城乡建设管理部门会同相关部门另行制定。

第十七条 按照本条例规定开展绿色建筑建设的，建设单位应当履行主体责任，实施绿色建筑建设全过程管理；设计、施工、监理等单位应当在设计、施工、监理活动中履行相应职责。

第十八条 建设单位应当在立项文件、建设工程合同中，按照本市有关规定明确绿色建筑星级、能耗、绿色建材使用、可再生能源利用、装配式建造、住宅项目全装修等绿色建筑要求，并将相关费用纳入工程概算、预算；建设项目依法必须进行招标的，还应当在招标文件中明确绿色建筑要求。

本市土地有偿使用合同或者建设项目规划土地意见书中，应当明确绿色建筑要求。

新建国家机关办公建筑和大型公共建筑应当同步安装能耗监测装置，并与本市公共建筑碳排放智慧监管平台联网。

建设单位不得明示或者暗示建设工程设计、施工、监理单位违反绿色建筑要求进行设计、施工、监理。

第十九条 设计单位在编制设计文件时，应当按照建设项目的绿色建筑要求，编制绿色建筑专篇。

施工图设计文件审查机构应当依法对施工图设计文件中的绿色建筑专篇内容进行审查。经审查通过的绿色建筑专篇内容不得擅自变更；涉及主要内容变更的，应当按照规定重新报送审查。

第二十条 施工单位在编制施工组织设计文件时，应当按照国家和本市绿色施工有关技术标准以及施工图设计文件绿色建筑专篇内容，编制绿色施工方案。

施工单位应当按照绿色施工方案施工，节约使用资源，降低施工过程中的能耗和碳排放。

监理单位依法对施工单位落实绿色施工方案实施监理。

第二十一条 建设工程质量检测机构应当按照相关法律、法规、规章和技术标准开展检测活动，加强对进入施工现场的绿色建筑相关材料、设备的见证取样检测和建设工程实体质量检测，并依托本市统一的建设工程检测信息管理系统，保证建设工程质量检测活动全过程可追溯。

第二十二条 建设单位组织建设项目竣工验收时，应当按照施工图设计文件的绿色建筑专篇内容进行查验；查验不合格的，不得出具竣工验收报告。

新建民用建筑应当在竣工验收前进行室内空气污染物含量检测；检测不合格的，不得投入使用。

第二十三条 新建绿色建筑销售时，建设单位应当在销售合同中载明绿色建筑星级、性能指标、设施设备等内容，并且在销售现场明示上述内容。

新建住宅使用说明书和住宅质量保证书中应当载明绿色建筑的相关内容。

第二十四条 新建绿色建筑交付时，建设单位应当向建筑所有权人、使用权人或者物业服务人提供绿色建筑星级、性能指标、装配式建筑维护要求和全装修、可再生能源应用系统以及其他绿色建筑相关设施设备、材料的使用、维护、保修等资料。

第三章 运行和绿色改造

第二十五条 本市按照国家有关规定，实行绿色建筑标识制度。政府投资建设的新建绿色建筑应当申请绿色建筑标识，鼓励其他新建绿色建筑申请绿色建筑标识。

获得绿色建筑标识的绿色建筑，市住房城乡建设管理部门应当及时向社会公布。

第二十六条 （一）建筑围护结构完好，节能、节水和可再生能源等设施设备运行正常；

（二）能耗、水耗计量装置和能耗监测装置运行正常，记录完整；

（三）法律、法规、规章和相关技术标准规定的其他要求。

绿色公共建筑所有权人、使用权人可以委托物业服务人具体承担运行维护工作。

鼓励采用合同能源管理、绿色运行专业托管以及其他创新模式，对绿色公共建筑进行运行维护。

第二十七条 本市按照国家有关规定，对民用建筑燃气、电力、供热和供水使用量进行统计；燃气、电力、供热和供水企业应当于每年第一季度将上一年度相关数据报送市住房城乡建设管理部门。

本市根据经济社会发展水平和气候、地理、资源等条件，结合前款数据统计情况，有计划、分步骤地实施既有民用建筑绿色改造。实施城市更新时应当结合实际，同步开展既有民用建筑绿色改造。

本市鼓励既有民用建筑按照绿色建筑标准实施绿色改造。鼓励对既有公共建筑实施碳效管理，引导优化建筑用能结构。

第二十八条 既有公共建筑改建、扩建、装饰装修以及住宅小区综合改造时，应当因地制宜采取建筑绿色改造的技术措施。市住房城乡建设管理、房屋管理部门应当加强指导。

既有公共建筑改建、扩建、装饰装修的，建筑所有权人或者使用权人应当在投入使用前按照国家有关规定对室内空气污染物进行检测；检测不合格的，不得投入使用。

第二十九条 本市建立国家机关办公建筑和大型公共建筑能效监测和分级管理制度。

国家机关办公建筑和大型公共建筑的所有权人或者使用权人应当定期向住房城乡建设管理部门报送建筑能耗和碳排放数据；已安装能耗监测装置的，应当通过本市公共建筑碳排放智慧监管平台报送。报送的数据应当确保真实，不得有篡改、伪造或者其他弄虚作假行为。

本市对于年度用能低于限额且达到先进值的国家机关办公建筑和大型公共建筑，予以褒奖；对于年度用能超过限额的，按照超过限额的不同比例分别采取能源审计、绿色改造等措施，具体规定由市住房城乡建设管理部门会同相关部门制定。

按照前款规定需要进行绿色改造的，相关建筑所有权人应当制定绿色改造方案并予以实施；绿色改造过程中应当同步安装能耗监测装置，并与本市公共建筑碳排放智慧监管平台联网。

第三十条 工业建筑的能耗和碳排放统计纳入市经济信息化部门相关能耗统计。

鼓励既有工业建筑按照绿色建筑标准实施绿色改造。

第三十一条 施工单位在拆除既有建筑时，应当加强扬尘、噪声等污染防治，并做好建筑垃圾的综合利用。

第四章 激励和保障

第三十二条 市、区人民政府及其有关部门应当制定和完善支持绿色建筑发展的相关政策措施，综合运用规划、土地、财政、金融、价格等政策，加大对绿色建筑的支持力度。

第三十三条 对建设、改造、购买、运行绿色建筑的单位和个人，可以按照本市有关规定，采取下列措施予以激励：

（一）对纳入城市更新项目，且高于现行标准并达到相应技术要求的绿色建筑，因采用绿色建筑技术而增加建筑面积的，经相关部门按照规定程序认定后，可以给予容积率奖励；

（二）个人使用住房公积金贷款购买二星级以上绿色建筑住房的，公积金贷款额度可以在规定的比例范围内上浮；

（三）对绿色建筑示范项目给予资金支持；

（四）在各类建筑工程奖项评审中，对二星级以上绿色建筑项目在同等条件下优先推荐。

第三十四条 本市鼓励金融机构通过提供绿色信贷、绿色保险、绿色债券等金融产品和服务等方式，支持绿色建筑发展。

市住房城乡建设管理部门依托绿色金融服务平台，提供绿色建筑相关信息，为金融机构开展相关绿色金融服务提供支撑。

第三十五条 本市推动绿色建筑智能建造与建筑工业化协同发展，推进绿色建筑的标准化设计、工厂化生产、装配式建造、数字化交付、智能化管理，形成涵盖科研、设计、生产加工、施工装配、运行等全产业链的绿色建筑产业体系。

第三十六条 本市支持绿色建筑领域科技创新。建设项目采用没有国家技术标准的绿色建筑新技术、新材料的，按照国家和本市有关规定进行试验、论证、审定或者认定后，可以在该建设项目中使用。

本市推进建筑信息模型等数字化技术在绿色建筑领域的应用，具体办法由市住房城乡建设管理部门会同相关部门制定。

第三十七条 本市探索建立建筑领域参与本市碳排放权交易机制，逐步将碳排放达到一定规模的建筑纳入碳排放管理。

鼓励开发建筑领域碳减排项目和场景，将碳减排行为进行量化并赋予价值，运用商业激励、市场交易等方式，推动实现建筑领域碳达峰、碳中和。

第三十八条 市、区住房城乡建设管理部门以及其他有关部门应当加强对绿色建筑质量和安全的监督管理，建立绿色建筑质量和

安全追溯体系，通过公共建筑碳排放智慧监管平台，开展绿色建筑数据监测、运行评估等工作，推动绿色建筑全寿命期管理。

本市依托政务服务“一网通办”、城市运行“一网统管”和大数据资源平台，加强住房城乡建设管理、发展改革、规划资源、交通、水务、绿化市容、房屋管理和国防动员等部门的绿色建筑数据共享，优化政务服务，促进业务协同，提高绿色建筑智慧化管理和服务水平。

第三十九条 从事绿色建筑相关咨询、评估、检测、审计等活动的机构，应当具备相应的资质或者专业能力，配备相应的专业技术人员和设施设备，建立质量管理体系，按照相关技术规范开展活动，并对出具的技术服务报告的真实性、准确性、完整性负责。

第四十条 市住房城乡建设管理部门应当会同有关部门按照国家和本市有关规定，将单位在绿色建筑活动中的相关信用信息归集至本市公共信用信息服务平台，并依法采取守信激励和失信惩戒措施。

第五章 法律责任

第四十一条 违反本条例的行为，法律、法规已有处理规定的，从其规定。

第四十二条 违反本条例第十八条第四款规定，建设单位明示或者暗示建设工程设计、施工、监理单位违反绿色建筑要求进行设

计、施工、监理的，由住房城乡建设管理部门或者其他有关部门按照职责分工责令改正，处二十万元以上五十万元以下的罚款。

违反本条例第二十二第一款规定，建设单位对绿色建筑专篇内容查验不合格的建设项目出具竣工验收报告的，由住房城乡建设管理部门或者其他有关部门按照职责分工责令改正，处工程合同价款百分之二以上百分之四以下的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第四十三条 违反本条例第二十条第一款规定，施工单位未编制绿色施工方案的，由住房城乡建设管理部门或者其他有关部门按照职责分工，责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上十万元以下的罚款。

第四十四条 违反本条例第二十九条第二款规定，相关建筑所有权人或者使用权人未按照要求报送相关数据的，由住房城乡建设管理部门责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上五万元以下的罚款；有篡改、伪造数据或者其他弄虚作假行为的，处五万元以上十万元以下的罚款。

违反本条例第二十九条第四款规定，相关建筑所有权人未制定绿色改造方案并予以实施的，由住房城乡建设管理部门责令限期改正；逾期不改正的，处五万元以上二十万元以下的罚款。

第六章 附 则

第四十五条 本市行政区域内城市基础设施的绿色建筑活动，参照本条例执行。

本市鼓励农村村民自建住宅按照绿色民用建筑标准建设；鼓励临时建筑采用建筑节能、可再生能源等绿色建筑措施。

第四十六条 本条例自2025年1月1日起施行。2010年9月17日上海市第十三届人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过的《上海市建筑节能条例》同时废止。

关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知

自然资发[2024]242 号

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局：

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，严控增量、优化存量、提高质量，支持盘活存量闲置土地，进一步推动《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104 号）落地见效，积极运用地方政府专项债券资金加大回收收购存量闲置土地力度，促进房地产市场平稳健康发展，现就有关事项通知如下：

一、运用专项债券资金回收收购存量闲置土地，是减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳的关键举措。各地要提高政治站位，主动担当作为，积极做好地块筛选和项目储备，推动专项债券资金加快落地，切实做到规范操作、有章可循、从严管理、精准高效。

二、使用专项债券资金用于回收收购土地，应由纳入名录管理的土地储备机构具体实施。专项债券对应的土地储备项目中的储备地块，必须在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。符合条件但尚未纳入名录管理的土地储备机构，应于 2024 年

12月底前在系统“土地储备机构”模块中填报单位信息及证明材料，部将按程序及时审核并动态更新名录。

三、优先回收收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地。其他用途的土地，进入司法或破产拍卖、变卖程序的土地，因低效用地再开发或基础设施建设等需要收回的土地，以及已动工地块中规划可分割暂未建设的部分，也可以纳入回收收购范围。

四、市、县自然资源主管部门要依托土地市场动态监测监管系统中的处置存量闲置土地清单摸清底数，根据需要向社会发布回收收购土地征集公告，综合考虑企业意愿、市场需求、地块条件等因素，确定拟回收收购意向地块和时序安排，分批纳入土地储备计划，优先申报使用专项债券。处置存量闲置土地清单是安排专项债券的基础，应当根据回收收购土地的情况动态更新。

五、土地储备机构委托经备案的土地估价机构，对拟回收收购地块开展土地市场价格评估，相较企业土地成本，就低确定收地基础价格。市、县处置存量闲置土地协调推进机制或土地出让协调决策机构根据市场形势、合同履行情况等，集体决策确定基础价格下调幅度，经与土地使用权人协商一致并经公示无异议后，报市、县人民政府批准确认。在约定期限内未完成回收收购的，应当按照上述程序重新确定价格。

六、收回收购的土地原则上当年不再供应用于房地产开发。确有需求的，应当严控规模，优化条件实施供应，在落实“五类调控”的同时，供应面积不得超过当年收回收购房地产用地总面积的50%。收回收购土地用于民生领域和实体经济项目的，不受上述限制。

运用政府专项债券资金收回收购存量闲置土地涉及部门多、利益协调难度大，各级自然资源主管部门要加强与发展改革、财政、司法、税务等相关部门沟通协调，形成工作合力。要严守土地政策红线底线，妥善处理好土地债权债务关系，保障土地使用权人和抵押权人合法权益，防范廉政风险和道德风险。专项债券额度、使用、管理等有关要求，按照有关规定执行。

自然资源部

2024年11月7日

二、新闻资讯

副区长陈颖慰问进博会律师志愿者，市律协城市更新专委会走访长宁企业

2024年11月09日 来源长宁法宣

11月8日，长宁区副区长陈颖来到进博会涉外法律服务中心咨询点慰问长宁律师志愿者，详细了解律师开展志愿服务情况，关切询问志愿服务中的困难与需求。区司法局党委书记、局长王伟琴，律师行业党委书记、副局长谢健，市律协相关同志陪同慰问。

现场，陈颖副区长与驻场律师亲切交谈，对长宁律师主动参与进博志愿服务、法治护航展会举行表示感谢，并鼓励大家再接再厉，圆满完成进博会法治保障服务任务。

上午，市律协城市更新专委会主任、北京炜衡（上海）律师事务所监委会主任马永健带队与区司法局一同走访进博会长宁企业展商，与企业进行互动交流，并先后走访了咖啡机器人、纽士兰、西井科技、亚瑟士等长宁参展企业，主动对接企业在创新研发、项目生产、商品销售等全产业链供给上的实际法律服务需求，为展商友好合作洽谈、寻找未来发展商机提供精准法律服务。

长宁区司法局立足于服务进博“越办越好”的办会目标，有效统筹区律师资源与局机关骨干参与进博招商法律服务，为广大展商提供专业法律服务保障，全面营造良好营商环境。

聚焦典型实践 挖掘更新故事 ——上海城市更新发现官主题活动成功举办

2024年10月16日 新华社

10月15日，上海城市更新发现官主题活动在上海中心大厦成功举办。

上海作为“人民城市”重要理念的首提地，近年来在城市更新领域取得了显著进展。本次主题活动，通过聚焦典型案例，深入挖掘城市更新中的优秀实践，邀请专家学者、文化名人、设计团队、媒体代表等，从多个视角讲深讲好上海城市更新代表案例背后的故事，进一步打响城市更新的上海品牌。

城市更新：展示“上海成果”，分享“上海智慧”

长期以来，上海一直走在我国城市更新事业的前列。在多年的实践中，上海逐渐探索出了城市更新的“上海经验”和“上海模式”。城市更新发现官主题活动作为系列活动，从历史、文化、建筑和规划等多个维度挖掘上海城市更新中的更多细节和案例，以此展示“上海成果”，分享“上海智慧”。

中国金融信息中心党委书记、董事长，中经社上海总部党委书记，新华社上海分社负责人姜微表示，上海在城市更新领域奋勇争

先、持续破题，不断探寻顶层设计“最优解”、社会合作“公约数”。作为践行“人民城市”重要理念的关键抓手，城市更新需要因地制宜、分类施策，既要解决今天的问题，也要为明天的发展腾出空间。城市更新发现官主题活动，就是要以发现的眼光去挖掘和展示上海的代表性实践，凝聚更多智慧和共识。

上海城市更新开拓者联盟副理事长、上海市城市规划设计研究院院长张帆表示，城市更新不是简单的高楼大厦的拔地而起，更需要守护好城市历史文脉。城市更新发现官主题活动，希望可以做到以美为媒，增强文化自信；以史为媒，增强创新本领；以实践为媒，共谋更新发展。

老城厢更新：上海历史风貌的变迁与重塑

加快推进城市更新，是上海建设进入新阶段的必然选择，是践行“人民城市”重要理念的内在要求，更是提升城市核心功能的重要支撑。本次主题活动的开篇选取露香园项目。作为上海老城厢的发源地之一，露香园项目是上海成片开发历史风貌保护区的一次探索与实践。

活动中，新华社新闻信息中心上海中心作为主办方，向上海城投露香园项目授予“城市更新观察点”，通过老城厢的更新与复兴观察上海历史风貌的变迁与重塑。

活动还邀请了来自不同行业的四位专业嘉宾，作为城市更新发现官，就城市更新“怎么做”、“做什么”，进行了不同角度的探讨。

上海市建筑学会监事长、上海现代城市更新研究院院长俞斯佳表示，城市有机更新，是对城市文化质地的精心保留和创造。建设者应该从城市记忆的维度出发，寻找公众心目中的城市意象，让城市的有机更新在提升城市品质的过程中培育城市精神。

中国作家协会会员、上海作家协会理事、城市文化评论人王唯铭从上海历史的文化发源和接续演变为切入点进行了讲述，他表示，对城市未来的前瞻，应该植根于对城市历史的回顾。林林总总的城厢文化，是上海根源性文化的延续，守住历史根脉，才能更好地创新。

上海交通大学城市文化传播中心首席专家、城乡空间与城市更新研究专家王国伟从“如何保护、如何创造”以及国际比较视野的角度阐述了他对城市更新的理解，他表示，以人为本是老城更新的重要原则。为老城绘新生，既要收复失去的风景和想象，也不要过分泥古，缺乏时代创新。

作为本次活动的发现官之一，上海城投控股股份有限公司规划设计部总经理巢燕然表示，露香园在传承和延续老城厢风貌的条件下，为建设适应当代乃至未来城市生活的可持续发展新住区，分别在重塑场所精神、建筑活化利用、精研工程技术、复合多元业态等

方面，实现了四个创新。未来，露香园项目，将在守护上海城市文化根脉，重塑老城厢场所精神等方面作出更大成绩。

2024 年世界城市日中国主场活动上海主场今日开幕！

2024 年 10 月 31 日 来源：建筑时报

记者 吴真平

10 月 31 日是世界城市日，以“共建人民城市，共享美好生活”为主题的 2024 年世界城市日中国主场活动上海主场暨 2024 城市可持续发展全球大会在上海世博展览馆举行。

中国主场活动上海主场由住房和城乡建设部、联合国人居署、上海市人民政府共同主办，包括开幕式、系列论坛、展览展示及主题考察等。城市可持续发展大会同步召开。

2024 年是“人民城市”理念提出五周年，也是世界城市日举办十周年，今年中国主场活动上海主场结合人民城市五周年系列活动开展。住房和城乡建设部副部长姜万荣、上海市人大常委会副主任宗明、上海市副市长陈宇剑、上海市政协副主席肖贵玉、第十四届全国政协常委、上海公共外交协会会长周汉民、芬兰埃斯波市副市长哈里·林塔-阿霍、新加坡建屋发展局局长陈明锐等领导和嘉宾出席。来自国内外政府代表、相关城市市长与城市代表、专家学者、企业界人士以及有关国际组织代表约 350 人出席开幕式。

开幕式上，住房城乡建设部副部长姜万荣、上海市副市长陈宇剑致辞。联合国副秘书长、人居署执行主任阿纳克劳迪娅·罗斯巴赫发表视频致辞。芬兰埃斯波市副市长哈里·林塔-阿霍与新加坡建屋发展局局长陈明锐分别致辞。开幕式由上海市政府副秘书长王为人主持。

开幕式上，上海市人大常委会副主任宗明、市政协副主席肖贵玉发布 2024 版《上海手册》及《上海指数综合指标使用指南》。

一、上海奖首次走出国门

今年，全球可持续发展城市奖（上海奖）首次走出国门在埃及亚历山大港颁发。上海奖是联合国人居署和上海市人民政府共同发起的首个国际奖项，也是上海积极参与全球治理、推动《联合国 2030 年可持续发展议程》和《新城市议程》的重要载体。该奖项旨在表彰在可持续发展方面提供综合解决方案和取得重大进展的各国城市，推动落实联合国 2030 年可持续发展议程特别是可持续发展目标 11（可持续城市和社区），促进新城市议程在全球的本地化。

二、2024 版《上海手册》及《上海指数综合指标使用指南》发布

《上海手册：21 世纪城市可持续发展指南》（简称《上海手册》）起源于 2010 年中国上海世博会，是一部在中国住房和城乡建设

设部支持下，由上海市人民政府与联合国人居署、国际展览局共同主编的城市可持续发展优秀实践案例集。《上海手册》的编写实践是依托世界城市日平台开展的一项多边合作成果。

2024版《上海手册》围绕“青年引领城市气候行动”，收录了来自12个国家的18个重点案例，涉及城市更新、低碳转型、生物多样性和生态系统保护、海绵城市建设、文化遗产保护利用、社区治理、信息服务、科技与数字化创新、国际合作等内容，旨在通过服务青年、赋能青年进而实现青年引领这一层层递进的逻辑关系，从全球-国家-地方实践的广阔视野探讨如何鼓励青年积极参与气候行动、推动城市和社区治理，以增强城市韧性，共同应对气候变化的挑战。

上海指数全称为全球城市监测框架——上海应用指数，是由中华人民共和国住房和城乡建设部、联合国人居署和上海市人民政府共同研发的用以评估各国城市可持续发展进步水平的国际指数。上海指数以人居署全球城市监测框架（UMF）为指导，是监测落实可持续发展目标和《新城市议程》的重要工具。《上海指数综合指标使用指南》为上海指数47个综合指标的使用进行阐述与指导。

三、关注城市可持续发展

在主旨演讲环节，第十四届全国政协常委、上海公共外交研究院理事会理事长周汉民回溯了上海世博会从申办到举办的历程，并

指出 2010 上海世博会带来的五大精神财富：以人为本、科技创新、文化多元、合作共赢、面向未来。今天在此地隆重纪念的世界城市日，需要我们将这份财富进一步发扬光大。他还从城市规划、城市发展、城市治理层面提出“科学谋划”“打牢基础”“共建共治共享”的三点建议。

香港发展局常任秘书长刘俊杰重点阐述了香港特区政府在建设韧性城市方面的策略，包括超前准备、加强预警、果断应急、迅速复原四个方向。香港成立了气候变化基建工作小组，针对现有城市的布局，工作小组在去年完成了 350 个重要的公共基础设施的评估，制定了改善措施及计划。刘俊杰希望，加强香港特别行政区与内地和国际间的交流与合作，为推进中国式现代化，为世界人民的美好生活贡献香港的力量。

开幕式上，还发布了 5 个全民互动、全民参与的公益品牌活动：第六届上海社会组织公益创新创业大赛、“活力街区 青春之城”黄浦区青年发展型城区微更新大赛、第十届全国大学生城市治理案例挑战大赛、上海市儿童友好城市建设 第七届“孩子眼的未来城市”和人民城市·美丽街区 citywalk 路线展示。

圆桌对话环节，四位嘉宾：上海市杨浦区长白新村街道办事处副主任谢静，中国科学院昆明动物研究所高级工程师李维薇博士，法国埃顿集团首席创新官、Akila 副总裁欧柏睿以及同济大学“济聿人心声”公益团队负责人程思睿在主持人的引导下，聚焦“共

建、共治、共享”，围绕“城市，让生活更美好”主题展开更深层次讨论。

四、嘉宾专访

在开幕式活动期间，本报记者采访到2024《上海手册》案例提供方两位嘉宾。

长白228街坊是上海城市更新案例中的一个典型代表，它从上海“两万户”工人新村变身“15分钟社区生活圈”新地标，也成为2024《上海手册》案例提供方之一。长白新村街道办事处副主任谢静接受记者采访时表示，长白228街坊的更新改造具有几个显著特点：其一是多主体参与，各负其责，各展所长。其二是市场运作，通过引入社会资本，按照市场机制推进，才让这种更新模式更可持续。其三是共建共治共享。“在长白228街坊，我们通过搭建平台，调动各方主体，包括社区里各类人群，积极参与到老旧社区的治理过程中，让市场和公益有机衔接，相互补充，相互促进。”

在长白228街坊更新改造中，还得到同济大学“社区规划师”团队的支持。由同济大学城规学院的黄怡教授、李彦伯副教授牵头组成了一个项目组，召开20余场座谈会，发放了1500份问卷，听取各类群体的需求。根据调研结果，在社区植入相应的功能，如熊猫饭堂、健身中心、生鲜超市、多功能厅。谢静表示，青年是长白228街坊持续焕发活力的源泉。青年成长和长白228街坊的发展是双向奔赴，互

相成就、互相影响、互相促进的。正是真正做到共建共治共享，才呈现了如今功能多元、充满烟火气的街坊。

法国埃顿集团首席创新官、Akila 副总裁欧柏睿表示，埃顿作为综合设施管理行业的领衔者，致力于推动行业的数字化和智能化。数字化、智能化也是推动建筑真正减排的基础。“我们关注居住者的舒适度、生活质量以及福祉之外的可持续性问题。数字化和可视化是揭示建筑和所有设施系统真相的第一步。我们使用 Akila 数字孪生平台来管理物理世界，提高设施性能，捕捉实时数据，将数据与现实世界结合起来，减少能源消耗和碳排放，使建筑更高效、更可持续。我们通过提升能源效率来实现脱碳，并利用产生的海量数据挖掘巨大价值，助力客户达成碳中和目标。我们正在重新构思，希望让建筑从一开始就能‘积极’地响应和适应需求。我们可能会通过低碳解决方案在能源方面监控设施的所有性能，并大规模部署绿色能源，如太阳能电池板，让建筑产生的积极影响超过自然碳排放。”

三、实务研究

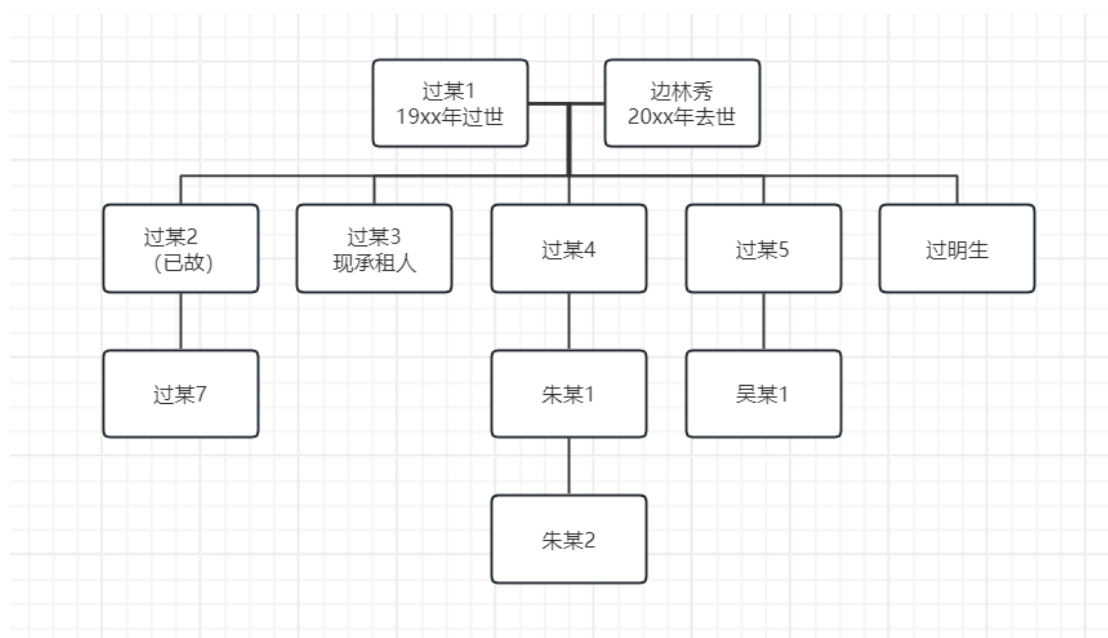
未实际居住的知青（子女）是否能够享受公房的征收补偿利益

朱守侠律师

上海律协城市更新（征收）专业委员会委员

上海众华律师事务所合伙人

当事人关系一览：



系争房屋为公有住房，原承租人为过某1。过某4、过某3、过某6与过某7之父过某2（已故）、吴某1之母过某5系过某1子女。过某4、朱某1、朱某2系祖孙三代。过某1、边某1夫妇分别于1986年、2001年去世，系争房屋承租户名于2006年变更为过某3。过某3、过某6户籍分别于1987年、1997年迁入系争房屋，并在该房屋长期居住直至征收。朱某1户籍于1990年按知青子女回沪政策自江苏省无锡市迁入系争房屋。

过某4于2006年按知青回沪政策户籍自江苏省无锡市迁入系争房屋。朱某2户籍于2006年自本市金台路迁入系争房屋。过某2、过某5成年后均搬离系争房屋。过某7户籍于1983年自本市光启南路迁入系争房屋。吴某1户籍于1989年自本市金陵中路迁入系争房屋。2017年8月，黄浦区人民政府对系争房屋所在地块旧改项目作出《房屋征收决定》。系争房屋内户籍在册人员为过某4、朱某1、朱某2、过某3、过某6、吴某1、过某7七人。

过某4于2023年8月过世。其生前父母、配偶均已过世，朱某1为其独女。

争议焦点

过某4、朱某1作为知青、知青子女回沪后并未居住，是否影响二人的同住人身份认定？

各方观点

原告认为：过某4、朱某1系按知青（子女）政策回沪，户籍迁入系争房屋。1990年朱某1回沪后居住系争房屋，直至1998年结婚搬离，2001年朱某1离婚后，与朱某2断断续续居住系争房屋直至征收。过某490年代回沪后居住系争房屋至2012年左右搬离，随朱某1在外居住。过某4、朱某1、过某3、过某6均符合同住人条件，征收补偿利益应在

四人间均分。吴某1、过某7均享受过福利分房，不属于本案同住人，无权分得征收利益。

被告认为：过某4回沪后未实际居住过系争房屋，朱某1回沪读书后只在系争房屋居住过几个月，朱某2亦未居住，三人均不属于本案同住人。同意户籍在册的七人都可以分得部分征收补偿利益，但应优先保障过某6和过某3的居住利益，过某4可以分得30万元，朱某1、过某7和吴美萍可分得10万元。

法院认为

公房征收补偿利益由公房承租人及共同居住人取得。共同居住人，是指作出房屋征收决定时，在被征收房屋处具有常住户口，并实际居住生活一年以上（特殊情况除外），且本市无其他住房或者虽有其他住房但居住困难的人，其中“其他住房”是指福利性质房屋。过某3、过某6征收前户籍在册并长期居住系争房屋，为承租人、同住人，不存争议。过某4、朱某1系知青（子女），户籍按回沪政策迁入系争房屋，虽原被告对其两人回沪后是否居住系争房屋事实存在争议，但鉴于房屋状况及原已有居住状态，该争议不影响对两人同住人身份认定，但两人份额显不能与过某3、过某6可得份额相当，本案补偿利益应据实际情况首先保障原居住人员安置需求等。

律师评议

依据相关的政策和司法实践，知青回沪人员中，需要具备以下几点：

第一，知青回沪人员，**一般需要**依据知青回沪政策退休后回来上海，而不是工作调动、照顾父母等政策。实践中遇到，从外地工矿企业商调回上海企业，户口迁移证中写明的原因为工作调动，在司法实践中，不一定会被法院认定为知青回沪；知青在外地退休，领取当地的退休待遇，退休后把户籍迁入上海，在上海生活、养老的，属于知青、知青回沪人员。

第二，知青回沪人员回沪后没有享受过动迁安置。有的知青回沪人员，回沪后，仍是基于户籍或婚姻原因而享受过动迁安置，作为被安置人已经享受过国家的福利，就属于上海市高院发布的《关于房屋动拆迁补偿款分割民事案件若干问题的解答》（以下简称“上海高院2004年3号文”）中规定的“他处有房”的范畴内，不能作为同住人。

第三，知青回沪人员，不以居住为必要条件。上海高院2004年3号文中，对于同住人，要求实际居住一年以上。这一点体现了对于被拆迁房屋的依赖性，也符合我们国家征收补偿政策中的出发点，保障居住。但是知青回沪人员，在他们回沪后，可能因各种原因或是家庭矛盾，再加之父母已经去世的情况下，兄弟姐妹之间或是与第三代之间的矛盾，居住在一起反而会增加更多的矛盾，不利于家庭生活和社会稳定，所以知青回沪人员并不以实际居住一年以上为必要条件。即知

青回沪人员在满足征收其他条件的情况下，即使没有居住满一年以上，也不影响同住人身份认定。

第四，知青回沪人员，**一般**要求点对点回沪，回沪的户籍原则上需要回到原始迁出的房屋内。除非该房屋已经被置换或是动迁，不存在原上山下乡的原始房屋，但迁入到的房屋也应当与原始房屋存在一定关联性。