



城市更新与征收法律资讯

2024 年 9 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：李刚

目录

一、新法速递	3
关于印发《上海市征收集体土地房屋补偿评估管理规定》的通知 3	
关于印发《关于公有居住房屋变更、分列租赁户名的若干规定》的 通知	12
上海市房屋管理局关于印发《关于规范本市住宅维修资金管理的若 干规定》的通知	19
二、新闻资讯	32
加快城中村改造让群众早受益 龚正主持市政府常务会议	32
加快探索走出更可持续的城市更新路子！陈吉宁在黄浦专题调研34	
三、实务研究	37
公房分户是否属于享受过住房福利	37

一、新法速递

关于印发《上海市征收集体土地房屋补偿评估管理规定》的通知

沪规划资源规〔2024〕3号

各有关区规划资源局、上海市建设用地和土地整理事务中心、上海市土地估价师协会：

现将修订后的《上海市征收集体土地房屋补偿评估管理规定》印发给你们，请遵照执行。本文件自2024年5月10日起施行，有效期至2029年5月9日。

上海市规划和自然资源局

2024年5月8日

上海市征收集体土地房屋补偿评估管理规定

第一条 为规范本市征收集体土地房屋补偿（以下简称征地房屋补偿）评估活动，维护征地房屋补偿当事人合法权益和公共利益，保证征地房屋补偿评估结果客观公平，根据《上海市征收集体土地房屋补偿规定》等有关规定，结合本市实际情况，制定本规定。

第二条 在本市行政区域范围内征地房屋补偿评估活动，以及对相关评估结果进行复核评估和鉴定，适用本规定。

第三条 评估机构、评估师和从业人员、评估专家委员会成员应当独立、客观、公正地开展征地房屋补偿评估、鉴定活动，并对出具的评估、鉴定意见负责；与当事人有利害关系的，应当回避。

任何单位和个人不得干预征地房屋补偿评估、鉴定工作。

第四条 评估机构应当按照征地房屋补偿法律、法规、规章等有关规定进行评估，并适用《上海市征收集体土地房屋补偿评估技术规范》等标准规范。

第五条 市规划资源部门负责本市征地房屋补偿评估活动的监督管理。区规划资源部门负责所辖区域范围内征地房屋补偿评估活动的监督管理。

第六条 从事征地房屋补偿评估的评估机构，应当依法设立并完成房地产、土地估价机构备案。

评估机构应当具有与征地房屋补偿评估项目工作内容及工作量相适应的足够数量的评估师和从业人员开展评估工作。

第七条 同一征地项目的征地房屋补偿评估工作，原则上由一家评估机构承担。拟征地范围较大的，可以由两家或者两家以上评估机构共同承担。

同一征地项目的征地房屋补偿评估工作由两家或两家以上评估机构承担的，应当共同协商确定一家评估机构为牵头单位。协商不成

的，由区征地事务机构指定。牵头单位应当组织相关评估机构就评估技术路线等进行沟通，统一标准。

第八条 征收土地预告发布后，区征地事务机构应将征地房屋补偿评估项目在市规划资源部门网站上发布。发布内容应包含征地房屋补偿评估项目名称、四至范围、拟征地范围内户数及建筑面积，完成评估时限、需要评估机构数量、评估机构报名的起止时间、地点、联系方式和应当提交的资料等，报名起止时间应当不少于5个工作日。

第九条 评估机构可以按照自愿的原则在规定的报名时间内提交报名文件。区征地事务机构收到报名文件后应当向评估机构出具回执。区征地事务机构对不符合条件的评估机构，应当告知并说明原因；符合条件的评估机构名单应当在拟征地范围内公示。

第十条 镇（乡）人民政府或者街道办事处应当组织宅基地使用人或者房屋所有人在评估机构名单公示之日起5个工作日内，在张贴公示的评估机构名单中协商选定评估机构。

协商不成的，镇（乡）人民政府或者街道办事处应当组织宅基地使用人或者房屋所有人在张贴公示的评估机构名单中进行投票，按照简单多数的原则，以得票数多少的顺位确定评估机构，或者采取摇号、抽签等随机方式确定评估机构。

评估机构的确定，镇（乡）人民政府或者街道办事处可以邀请公

证机关公证。

区征地事务机构应当将确定的评估机构名单在拟征地范围内予以公告。

第十一条 评估机构确定后，由区征地事务机构作为委托人，向评估机构出具征地房屋补偿评估委托书，并与其签订征地房屋补偿评估委托合同。

征地房屋补偿评估委托书应当载明委托人的名称、受托的评估机构的名称、评估目的、评估对象范围、评估要求以及委托日期等内容。

征地房屋补偿评估委托合同应当载明下列事项：

- （一）委托人和评估机构的基本情况；
- （二）负责本评估项目的评估师；
- （三）评估目的、评估对象、评估时点等评估基本事项；
- （四）委托人应提供的评估所需资料；
- （五）评估过程中双方的权利和义务；
- （六）评估费用及收取方式、支付时间；
- （七）评估报告交付时间、方式；
- （八）违约责任；
- （九）解决争议的方法；

（十）其他需要载明的事项。

第十二条 区征地事务机构应当向受托的评估机构提供拟征地范围内经公示的房屋调查结果，包括已经登记的房屋情况和未经登记建筑物、构筑物的认定、处理结果情况。

第十三条 评估机构应当指派与评估项目工作量相适应的评估师和从业人员对房屋进行实地查勘，调查房屋状况，拍摄反映房屋内外部状况的照片等影像资料，做好实地查勘记录，并妥善保管。区征地事务机构、宅基地使用人或者房屋所有人和评估师应当在实地查勘记录上签字或者盖章确认。

宅基地使用人或者房屋所有人应当协助评估师对房屋进行实地查勘，提供或者协助搜集评估所必需的情况和资料。

第十四条 宅基地使用人或者房屋所有人拒绝在实地查勘记录上签字或者盖章的，征地事务机构应当请无利害关系的第三人见证，评估机构应当在评估报告中说明有关情况。

在征地房屋补偿评估过程中，宅基地使用人或者房屋所有人不配合、不提供相关资料的，评估机构应当在评估报告中说明有关情况。

宅基地使用人或者房屋所有人不提供资料、拒绝评估人员实地查勘，致使房屋评估无法进行的，评估机构可参照同区域、同建筑类型的房屋进行评估。

第十五条 经批准用于生产经营的非居住房屋，停产、停业损失补偿需要评估的，区征地事务机构应当委托评估机构对停产停业损失进行评估，并按照评估结果予以补偿。

室内装饰装修价值，以及机器设备、物资等搬迁和安装费用，无法恢复使用的设备按照重置价结合成新结算的费用，由区征地事务机构与房屋所有人协商确定。协商不成的，可以委托评估机构通过评估确定。

第十六条 征收集体土地房屋补偿评估中涉及原始成本、机电设备、工程造价等专业技术工作的，评估机构可委托相关专业人员和机构协助评估，并在报告中予以说明。

第十七条 评估机构应当按照征地房屋补偿评估委托书的要求或者委托合同的约定，向区征地事务机构提供分户的初步评估结果。分户的初步评估结果应当包括评估对象的构成及其基本情况和评估价值。区征地事务机构应当将分户的初步评估结果在拟征地范围内向宅基地使用人或者房屋所有人公示，公示时间不少于7日。

公示期间，评估机构应当安排评估师对分户的初步评估结果现场解释。存在错误的，评估机构应当修正。

第十八条 分户初步评估结果公示期满后，评估机构应当向区征地事务机构提供整体评估报告和分户评估报告。区征地事务机构应当

向宅基地使用人或者房屋所有人转交分户评估报告。

整体评估报告和分户评估报告应当由负责征地房屋补偿评估项目的两名以上评估师签字，不得以印章代替签字。评估报告应当加盖评估机构公章。

区征地事务机构、宅基地使用人或者房屋所有人对评估报告有疑问的，出具评估报告的评估机构应当向其作出解释和说明。

第十九条 区征地事务机构、宅基地使用人或者房屋所有人对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向出具评估报告的评估机构书面提出复核评估申请。

评估机构应当自收到复核评估申请之日起10日内对评估结果进行复核。复核后，改变原评估结果的，应当收回原评估报告，重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评估申请人。

当事人对评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内，向评估专家委员会申请鉴定。

第二十条 征地房屋补偿评估业务完成后，评估机构应当将评估报告及相关资料立卷、归档保管。

市规划资源部门应当加强征地房屋补偿信息化建设，实行征地房屋补偿评估信息化管理。

第二十一条 评估费用由委托人承担。复核评估不收费。

鉴定费用由申请人承担。但鉴定改变原评估结果的，鉴定费用由评估机构承担。

征地房屋补偿的评估、鉴定费用由委托人与评估机构等协商确定。

第二十二条 征地房屋补偿评估机构、评估师和从业人员组成的估价师协会，按照法律、行政法规、协会章程实行自律管理。

第二十三条 评估机构、评估师和从业人员在开展征地房屋补偿评估时，不得出现下列违反法律法规的行为：

- （一）转让或者变相转让受托的征地房屋补偿评估业务；
- （二）分户的初步评估结果、整体评估报告和分户评估报告未按规定盖章或签字；
- （三）违反征地房屋补偿评估技术规范，以及故意抬高或压低评估价格；
- （四）采取迎合征收当事人不当要求、虚假宣传、恶意低收费等不正当手段承揽评估业务；
- （五）除法律、法规另有规定外，未经委托人书面同意，对外提供评估活动中获知的当事人的商业秘密和业务资料；
- （六）在评估过程中，索贿、受贿或者谋取合同约定费用外其他利益；

（七）法律、法规、规章禁止的其他行为。

出现上述违法行为的，依法追究评估机构及其负责人、有关责任人的责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。估价师协会章程对上述违法行为有自律惩戒规定的，按照章程规定予以自律惩戒。

第二十四条 本市在征地房屋补偿评估活动中落实市委、市政府建立责任评估师制度的有关要求，评估师应当合理评估产权归集、建设、运营各阶段土地与物业等资产价值。

关于印发《关于公有居住房屋变更、分列租赁户名的若干规定》 的通知

沪房规范〔2024〕5号

各区住房保障房屋管理局，各房管集团，各相关单位：

为规范本市公有居住房屋租赁管理，保障租赁当事人相关权益，根据国家和本市有关规定，市房屋管理局修订了《关于公有居住房屋变更、分列租赁户名的若干规定》（沪房规范〔2019〕3号），现印发给你们，请遵照执行。

2024年6月28日

关于公有居住房屋变更、分列租赁户名的若干规定

为规范本市公有居住房屋租赁管理，保障租赁当事人相关权益，现对公有居住房屋（以下简称公房）变更、分列租赁户名作出如下规定：

一、公房变更租赁户名的条件

（一）公房变更租赁户名应当符合下列条件：

1. 承租人与本处有本市常住户口的共同居住人协商一致要求变更租赁户名的；
2. 承租人户口迁离本市，本处有本市常住户口的共同居住人协商一致

要求变更租赁户名的；

3. 承租人死亡，其生前在本处有本市常住户口的共同居住人协商一致要求变更租赁户名的；

4. 承租人死亡，其生前在本处无共同居住人的，其生前具有本市常住户口的配偶与直系亲属协商一致要求变更租赁户名的。

按照第（一）款第1项变更租赁户名后，在五年内不得再依该规定变更租赁户名。按照第（一）款第1项、第2项变更租赁户名的，共同居住人的实际居住生活的时间以提出申请时间为节点；按照第（一）款第3项、第4项变更租赁户名的，共同居住人的实际居住生活的时间以承租人死亡时间为节点。

本规定所称的“共同居住人”，是指公房的承租人死亡或者变更租赁关系时，在该承租房屋处实际居住生活连续一年以上而且本市无其他住房或者虽有其他住房但居住困难的人。但承租人、共同居住人在本处结婚的配偶、在本处出生的子女，且在本处实际居住的，可以不受实际居住生活连续一年以上以及他处住房条件的限制。

本规定所称的“其他住房”，是指福利性质取得的房屋，包括原承租的公有房屋、分配的福利房、自己部分出资的福利房，用单位补贴房款的一半以上所购买的商品房，公房被征收（拆迁）后所得的安置房（包括自己少部分出资的产权安置房），以及按公房出售政策购买的

产权房等。“居住困难”，是指人均住房面积符合本市现行廉租住房申请的面积准入标准。

（二）公房承租人有下列情形之一的，不得变更租赁户名：

1. 欠租未缴清的；
2. 违法搭建建筑物、构筑物未拆除并恢复原状的；
3. 擅自改变房屋结构或房屋用途未恢复的；
4. 因违法使用公有住房已进入行政处罚程序，或者因纠纷进入诉讼、仲裁程序的；
5. 按照本条第（一）款第 1 项变更租赁户名，承租人与本处有本市常住户口的共同居住人协商不一致的；
6. 法律、法规和规范性文件规定的其他情形。

二、公房分列租赁户名的条件

（一）公房分列租赁户名，应当同时符合以下条件：

1. 申请各方均具有本处常住户口且已户籍分户；
2. 申请各方已按煤气公司规定分户安装使用煤气灶；
3. 申请分户的房屋必须具有完整的使用功能，有合用卫生间和灶间；
4. 申请分列租赁户名的各户住房具有固定维护结构、可以独立使用并能分间居住，单间使用面积不低于 10 平方米，且人均居住面积不得

低于本市当年度公布的申请廉租住房面积标准；

5. 申请前无欠租。

（二）公房或公房承租人有下列情形之一的，不得分列租赁户名：

1. 独用成套的公房；
2. 已经市政府认定为保护、保留建筑的公房；
3. 已列入成套改造的公房；
4. 核发建设用地规划许可证已确定征收（拆迁）范围内的公房；
5. 违法搭建建筑物、构筑物未拆除并恢复原状的；
6. 擅自改变房屋结构或房屋用途未恢复的；
7. 因违法使用公房已进入行政处罚程序，或者因纠纷进入诉讼、仲裁程序的；
8. 承租人与共同居住人对分列租赁户名未协商一致的；
9. 承租人和共同居住人为夫妻或者父母与未婚子女组成的核心家庭、单亲家庭。

三、变更（分列）租赁户名的程序

（一）申请

申请人向出租人（或出租人授权的代理人，下同）申请变更租赁户名

时，应当提供以下材料：

1. 申请人身份证明；
2. 变更（分列）租赁户名申请书；
3. 《租用居住公房凭证》；
4. 承租房屋内所有的《户口簿》；
5. 当事人对变更租赁户名协商一致的书面意见；承租人死亡或户口迁离本市，当事人协商不一致的，提供不一致的证明材料。

申请分列租赁户名的当事人应当共同提出申请，并提供第三条第（一）款第1、第2、第3、第4项规定的材料和当事人对分列租赁户名协商一致的书面意见、载明具体分户方案的协议。

无民事行为能力人或限制民事行为能力人的协商意见由其监护人代为行使。

申请人提供的材料应当客观真实，对所提供材料内容的真实性负责，不得捏造、隐瞒事实，并作出书面承诺。

对属于本市政府部门核发且已归集到电子证照库的申请材料，出租人能通过调用电子证照等途径获取的，申请人免于提交纸质材料。

（二）受理

出租人应当在收到申请人递交的材料之日起7日内完成受理的初审

工作。申请人递交的申请材料齐全、书面协商意见完整的，应当予以受理。如有缺项，应当告知申请人补全。

（三）办理

1. 变更租赁户名

出租人受理公房变更租赁户名申请后，经审核符合政策规定且当事人协商一致的，应当在受理之日起15日内完成变更租赁户名审核手续，并按规定流程发放《租用居住公房凭证》；经审核不符合条件的，应当在7日内出具不予办理的书面意见。

出租人受理公房变更租赁户名申请后，经审核符合政策规定但当事人协商不一致的，应当在30日内按照下列情形书面确定承租人：

（1）承租人死亡或户口迁离本市，在本处有本市常住户口的共同居住人协商不一致的，按下列顺序确定承租人：

- a. 原承租人的配偶；
- b. 原承租人的子女（按他处住房情况，本处居住时间长短）；
- c. 原承租人的父母；
- d. 其他人（按他处住房情况，本处居住时间长短）。

（2）承租人死亡，其生前在本处无本市常住户口的共同居住人的，按下列顺序确定承租人：

- a. 原承租人的配偶；
- b. 原承租人的子女（按他处住房情况）；
- c. 原承租人的父母；
- d. 原承租人的其他直系亲属（按他处住房情况）

出租人在指定承租人后应及时通知其办理变更租赁户名手续。当事人对出租人确定的承租人资格有异议的，应当通过司法途径解决。

2. 分列租赁户名

出租人受理分户申请后，经审核符合分户条件的，应当在15日内与各申请人分别建立租赁关系，并按规定重新计算租金、换发《租用居住公房凭证》；经审核不符合条件的，应当在7日内出具不予办理的书面意见。

四、实施日期

本规定自2024年7月1日起施行，有效期至2029年6月30日。

上海市房屋管理局关于印发《关于规范本市住宅维修资金管理的若干规定》的通知

沪房规范〔2024〕7号

临港新片区管委会，各区住房保障房屋管理局，各有关单位：

现将《关于规范本市住宅维修资金管理的若干规定》印发给你们，请按照执行。

特此通知。

2024年8月20日

关于规范本市住宅维修资金管理的若干规定

为进一步贯彻实施《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》中关于住宅维修资金和公共收益的相关规定，现就本市住宅维修资金管理中的若干问题规定如下：

一、管理部门

上海市房屋管理局负责制定本市住宅维修资金和公共收益管理相关政策，指导各区房屋行政管理部门对住宅维修资金和公共收益实施监督管理。

上海市物业管理事务中心（以下简称市物业中心）承担全市住宅维修资金和公共收益使用的监督、协调等事务性工作，管理商品住宅维修资金专户阶段的资金以及对各区住宅维修资金和公共收益使用管理进行具体业务指导。

各区房屋行政管理部门负责本辖区住宅维修资金和公共收益的监督管理，承担业主大会成立前住宅维修资金的归集和日常使用管理工作，指导乡、镇人民政府和街道办事处（以下简称街镇）对业主大会、业主委员会归集、使用维修资金和公共收益实施监督管理。

二、适用范围

本市住宅物业管理区域内维修资金的归集、使用和管理适用本规定。

三、归集标准

（一）住宅房屋的归集标准

商品住宅房屋维修资金归集标准，按照每平方米建筑面积成本价计价。公有住房售后房屋维修资金归集标准，按照本市公有住房出售政策中有关规定执行（包括房屋维修资金、电梯水泵大修更新资金、街坊公共设施管理维修资金），三项资金合并使用。

上述归集标准由市房屋管理局适时调整并公布。

（二）公共建筑归集标准

按规划要求配建的公共建筑（含全体业主共有的建筑）的维修资金，

由建设单位按照商品住宅房屋维修资金归集标准交纳（包括物业出售人与物业买受人交纳部分总和）。其中，非业主共有的公共建筑维修资金，建设单位可在与公共建筑产权或使用权接收单位办理移交手续时予以结算。

（三）机动车停车库的归集标准

机动车停车库配备电梯或者与其结构相连的地面房屋配备电梯的，按配备电梯的商品住宅房屋归集标准交纳维修资金。其余情形按不配备电梯的商品住宅房屋归集标准交纳维修资金。

（四）非居住房屋的归集标准

非居住房屋维修资金的归集标准，按商品住宅房屋归集标准执行。

四、资金交纳

（一）新建房屋首次归集

区房屋行政管理部门依据建设单位提供的土地权属证明、建设工程规划许可证、房屋土地权属调查报告书和维修资金产业分户清册等资料，出具交款通知书。建设单位凭交款通知向专户银行交款后，凭交款凭证向不动产登记机构申请办理房屋所有权首次登记。

已开通业主大会账户的住宅物业管理区域内，新建房屋的维修资金交存至该物业管理区域业主大会账户。

2019年3月1日前完成首期维修资金交款的项目，建设单位应在业

主大会成立之后起15日内，垫付尚未出售商品住宅中原应由物业买受人交纳的维修资金，交存至所在区的维修资金专户。

（二）维修资金再次筹集

管理规约中应当明确维修资金日常补充筹集规则。

小区维修资金余额不足首期筹集金额30%的，业主应当按照国家和本市的相关规定、专项维修资金管理规约或者业主大会的决定，采取一次性或分期方式再次筹集维修资金。属地街镇应根据区房屋行政管理部门提供的相关小区清单书面通知相关业主委员会，督促其按照专项维修资金管理规约启动再次筹集程序，或召开业主大会就再次筹集事项进行表决。

五、业主大会账户的管理

（一）商品住宅业主大会账户开户银行的选择

业主大会组建后三十日内，业主委员会应当召开业主大会会议选择账户开户银行。业主大会未就开户银行形成决议的，由业主委员会向属地区房屋行政管理部门申请指定开户银行。区房屋行政管理部门按照就近服务的原则，明确一家开户银行。

账户开立后，业主委员会应当在三十日内向区房屋行政管理部门办理维修资金和公共收益划转手续。

（二）商品住宅业主大会账户资金管理模式的选择

业主大会可以选择自行管理或者委托区房屋行政管理部门管理账户资金。

业主大会决定自行管理账户资金的，业主委员会应当制定资金增值存储方案，也可以委托代理记账等第三方专业机构提供服务。

业主大会选择委托区房屋行政管理部门代管业主大会账户中资金的，应当签订委托协议，区房屋行政管理部门应委托专业机构提供资金增值、换届审计、年度审计、工程审价、代理记账等服务。

（三）业主大会账户的初次开立

业主大会账户由维修资金、公共收益和业主委员会工作经费等子账户组成。

商品住宅业主委员会开立业主大会账户应当凭业主大会议事规则、管理规约（含专项维修资金管理规约、公共收益用途分配和使用专项规约）、业主大会（业主委员会）备案证、物业服务合同或第三方机构委托管理合同与开户银行签订委托协议，并持相关材料向开户银行申请办理银行账户的开立手续。

公有住房售后业主大会账户开立还应出具授权市公积金中心对本小区公有住房售后维修资金和公共收益进行资金管理的委托书。商品住宅与公有住房售后混合小区在开设第二个账户时还应当提供区房屋行政管理部门出具的专用存款开户证明。

业主大会选择自行管理的，区房屋行政管理部门经与专户银行对商品住宅维修资金交存情况及本息数额核对无误后，应当与业主大会订立维修资金及前期物业管理期间公共收益移交协议，并持支付凭证、维修资金及前期物业管理期间公共收益移交协议，通知专户银行将专户下的相应资金本息划入该业主大会账户。

（四）业主大会账户的变更

业主委员会办理业主大会账户变更手续时，除按开户银行规定提交的有关资料外，有下列情形之一的，还应当提交下列文件、资料：

- 1、业主委员会换届、业主委员会主任、副主任发生变更的，提交房屋所在地街镇出具的业主大会（业主委员会）备案证。
- 2、物业管理区域发生调整的，提交房屋所在地街镇出具的业主大会（业主委员会）备案证，区房屋行政管理部门出具的物业管理区域核定单。
- 3、物业服务企业发生更换的，提交经街镇备案的新订立的物业服务合同。

业主大会对业主大会议事规则、管理规约、专项维修资金管理规约、公共收益用途分配和使用专项规约进行修订的，提交经街镇备案的新修订的相关规约。

（五）房屋灭失后维修资金退款

房屋灭失后，业主可凭征收（动拆迁）协议或房屋产权证的注销凭证、维修资金灭失退款申请书及身份证、业主维修资金开户银行的银行卡向开户银行或资金代管机构办理维修资金退还手续。业主未办理房屋灭失退款手续的，相关资金留存开户银行或资金代管机构。

退还公有住房售后维修资金的，其中业主交纳维修资金的剩余部分退还业主，售房单位交纳维修资金的剩余部分退还售房单位，因售房单位注销等原因无法退还的，售房单位交纳维修资金的剩余部分留存资金代管机构。

因业主委员会、物业服务企业原因，业主办理有困难的，街镇出具相关证明材料，并指定一家物业服务企业为业主办理维修资金退款相关业务。

六、资金使用

（一）维修资金的授权范围

业主大会可以决定授权物业服务企业、业主委员会直接使用维修资金的金额，直接授权的维修资金使用情况应由业主委员会和受委托的物业服务企业每半年向业主公布。

业主委员会应当定期对授权物业服务企业直接使用维修资金的工程任务单进行核对。

（二）维修资金的实施方案

授权业主委员会或经业主大会表决决定使用维修资金的工程，业主委员会应当组织或者委托物业服务企业编制实施方案，也可以引入第三方专业机构共同编制实施方案。业主大会尚未成立的，物业服务企业编制实施方案后，由居民委员会组织业主讨论决策。

实施方案应包括工程名称、实施范围、预算资金金额、分摊范围及面积、施工单位选择方式、施工管理、工程验收、实施时间等内容。

（三）维修资金的使用程序

业主大会尚未成立的，由居民委员会将实施方案在物业管理区域内公示7天，征求相关业主意见，补充完善后经全体业主或者部分共有部分的相关业主表决通过后，根据表决结果委托物业服务企业或专业单位组织实施。

业主大会已成立的，业主大会应当依据表决通过的实施方案，确定施工单位。业主大会、物业服务企业和施工单位应当签订施工承包合同。

（四）支取维修资金的书面材料

业主委员会向开户银行支取维修资金时，应当提交下列资料：1、支付凭证；2、加盖业主大会公章、业主委员会公章、物业服务企业或第三方机构公章、银行预留个人印鉴章的维修资金支取汇总表。

物业服务企业或第三方机构支取工程款时，除应当提供上一款资料外，首次支取时还应当提供下列资料，金额应当不超过工程合同总价的

30%。

- 1、业主大会、业主小组决议或业主委员会决议；
- 2、签订的施工承包合同；
- 3、需审价工程的委托审价合同。

完工验收后，支取除工程质量保证金外的剩余款项应提供工程完工证明和需审价工程的审价报告；支取工程质量保证金时，提供由物业服务企业和业主委员会共同出具的工程质量保证责任期满证明。应当进行审价的工程项目施工承包合同可以暂定合同价款，最终支付价格以审价价格为准。审价未完成前，支取的工程进度款按合同约定，费用累计不得超过工程合同总价的 90%；审价完成后，支取的工程总费用不得超过审价金额。

工程完成后，居委会、业主委员会应当会同物业服务企业在小区或相应楼栋内醒目位置张贴完工告示，物业服务企业应当向业主委员会提交物业共有部分维修、更新、改造情况的书面报告。

七、组织代为维修维修资金的使用

（一）使用条件

业主共有部分维修、更新事项符合《上海市住宅物业管理规定》第七十三条规定区房屋行政管理部门可以组织代为维修情形的，维修费用可在维修资金中列支。

（二）使用程序

- 1、物业服务企业向区房屋行政管理部门提出代为维修的申请，提交相关材料。
- 2、区房屋行政管理部门在收到提交的代为维修申请后，应会同街镇进行现场踏勘核实情况，必要时可邀请专业部门会商代为维修方案。
- 3、经踏勘核实，符合组织代为维修情形的，区房屋行政管理部门应当会同街镇书面告知业主委员会，并在小区物业管理区域内醒目位置张贴组织代为维修的公告，告知全体业主相关政策法规、拟维修的事项、施工时间、预计的工程费用等。
- 4、区房屋行政管理部门会同街镇明确实施单位代为维修，并于工程完成后在小区物业管理区域内醒目位置张贴公告，告知全体业主具体施工位置和部位、应承担的工程费用等。
- 5、物业服务企业凭审价报告和区房屋行政管理部门出具的支取通知，向开户银行一次性支取维修资金，划入区房屋行政管理部门指定账户。
- 6、维修实施单位、物业服务企业应妥善保管、列支维修资金申请书、代为维修公告、审价报告、施工合同等相关工程档案资料。

八、业主大会维修资金子账户查询和账目公布

（一）账目公布

业主委员会和其委托的物业服务企业、第三方机构应当每月与开户银

行核对业主大会维修资金子账户的账目，并根据规定格式分别于1月、7月在本小区物业管理区域内向业主公布半年的下列信息：

- 1、维修资金收入、支出和结存的金额；
- 2、发生物业维修、更新、改造的项目和费用；
- 3、公共收益补充维修资金的情况；
- 4、维修资金使用和管理的其他有关情况。

（二）账目查询

业主委员会向开户银行或资金管理机构查询业主大会账户时，应当提供业主大会备案证和账号；业主向开户银行柜面或资金管理机构查询其分户账情况的，应当提供本人不动产权属证明和有效身份证件；业主可通过随申办等线上渠道查询本人房屋的维修资金情况。

九、特殊情形的处置

（一）因人民法院判决公有住房售后房屋恢复为租赁状态

申请单位根据人民法院判决书等有关材料，经区房改行政管理部门盖章后，到指定开户银行办理退还公有住房售后维修资金手续。开户银行将公有住房售后维修资金账面余额划至申请单位账户。公有住房售后维修资金账面余额由申请单位退还原购房人。售房款由申请单位与原购房人进行清算。

（二）相关银行预留印鉴缺失的处理

保管银行预留印鉴的业主委员会委员因各种原因不提供印鉴的，业主委员会可以凭业主大会（业主委员会）备案证、项目所在地的街镇出具的相关证明以及开户银行要求的其他材料，向业主大会开户银行办理账户印鉴变更手续。

（三）居委会代为履职的情形

因客观原因未能选举产生业主委员会的，居民委员会经业主大会委托可以暂时代行业主委员会的相关职责。居民委员会可以凭街镇出具的情况说明、业主大会授权的决议等材料至开户银行办理业主大会账户预留印鉴变更手续。

（四）历史遗留问题的处置

1996年6月10日前出售的内销商品住宅、2001年8月1日前出售的新建外销商品住宅的维修资金筹集，按商品住宅出售合同的约定或房屋买卖双方、建设单位与业主大会协商一致的意见执行。1996年6月10日至2001年1月1日前出售的内销商品住宅、1999年12月1日前出售的侨汇商品住房、经济适用房、动迁房、有限产权房、使用权房转为产权房的维修资金筹集，按当时有关规定、协议执行。

（五）商品住宅使用权房出售的维修资金交纳手续

建设单位产权的独用成套商品住宅按使用权房出售后，该房屋维修资

金中由物业买受人和建设单位各自应交纳的部分，均由该建设单位交纳。该房屋若再由承租人按房改政策办理公有住房购买手续的，建设单位和物业买受人再按公有住宅出售办法交纳维修资金，按公有住房售后维修资金管理方式进行管理。

原全额出资购买使用权房、单位保留使用权房后转为产权房维修资金，按商品住宅维修资金的管理方式进行管理。全额出资使用权房、单位保留使用权房申请办理转为产权房手续前，物业买受人应按相关规定交纳维修资金，存入专户银行。其中，未成立业主大会的，由物业买受人交至区房屋行政管理部门在银行开设的专户；已成立业主大会的，由物业买受人交至业主大会账户。物业买受人凭专户银行出具的交款凭证，方可办理不动产权属登记手续。其中，单位保留使用权房已建立维修资金的，凭相关凭证办理不动产权属登记手续。

十、其他事项、说明

（一）住宅物业管理区域外的非住宅维修资金的交纳、使用和管理，参照本文件的有关规定执行。

（二）本文件中所提及的“支付凭证”是指银行贷记凭证、业务委托书。

（三）本通知自2024年10月1日起施行，有效期至2029年6月30日。

二、新闻资讯

加快城中村改造让群众早受益 龚正主持市政府常务会议

2024年7月23日 来源：解放日报

市委副书记、市长龚正7月22日主持召开市政府常务会议，要求按照市委部署，将碳达峰碳中和纳入经济社会发展全局，加快推进绿色低碳转型；发挥资本市场作用，促进科创企业高质量发展；加快城中村改造工作，让群众早受益。

会议原则同意我市加快推进绿色低碳转型行动方案并指出，近年来上海在绿色低碳转型方面成效明显，但还需以更大力度、更实举措来加快推进。要统筹好经济发展、城市运行和节能减排等多重目标，稳步推动重点行业、重点领域转型。要围绕电力、工业、交通、建筑和循环经济等重点领域，深入挖掘转型潜力，开展绿色化节能化改造，大力发展新型储能、循环经济等产业。要充分发挥上海国际金融中心和科技创新中心联动优势，为绿色低碳转型提供资金、技术、人才等支撑。

会议原则同意进一步发挥资本市场作用促进我市科创企业高质量发展实施意见并指出，上海“浦江之光”行动实施5年来，一批优质企业成功登陆资本市场，持续发展壮大。要高度关注上市公司质量

和结构，重点培育代表科技自立自强前进方向、代表新质生产力发展方向的科创企业。要按照“投早、投小、投长期、投硬科技”的鲜明导向，放大政策叠加效果，营造“政府领投、机构跟投”的氛围，驱动更多社会资本成为长期资本、耐心资本。要将“浦江之光”行动扩大至更广领域，助推更多优质企业走向资本市场。

会议原则同意我市城中村改造实施意见及三年行动计划并指出，加快推进城中村改造意义重大、任务艰巨，要把握能快则快、应改尽改的推进节奏，抓住窗口期，力争项目早启动、更新早见效、群众早受益。要拓宽多元参与、多措并举的融资渠道，夯实资金保障，加大支持力度。要探索因地制宜、守正创新的改造模式，深化探索实施责任规划师、建筑师、评估师“三师联创”机制，加强规划、建筑、评估等融合共营、集成创新，带动城中村改造品质提升、品牌塑造、价值彰显。同时，要把城中村改造与产业发展、重大工程建设和农村人居环境提升工程有机结合起来，放大政策的集成效应。

会议还研究了其他事项。

加快探索走出更可持续的城市更新路子！陈吉宁在黄浦专题调研

2024年8月27日 来源：上海发布

今天（8月27日）下午，市委书记陈吉宁围绕贯彻落实党的二十届三中全会和十二届市委五次全会精神，就加快推进“两旧”改造、推动城市更新迈出新步伐以及深入推进为基层减负等，在黄浦区开展专题调研。

陈吉宁指出，城市更新事关民生、事关发展。要深入学习贯彻党的二十届三中全会和习近平总书记考察上海重要讲话精神，按照十二届市委五次全会部署要求，进一步增强紧迫感和责任感，紧紧围绕城市总体规划，着眼提升城市功能，坚持整体推进，做足做细工作，以“再难也要想办法解决”的韧劲，加快探索走出更可持续的城市更新路子，推动人民城市建设取得新进展。

作为中心城区老城厢主要集聚地，黄浦区零星二级旧里以下房屋、不成套旧住房“两旧”改造任务繁重，在2022年7月成片旧改任务全面完成后，仍有一批零星旧里街坊、二级旧里以下房屋亟待改造，还有一些居民尚在使用手拎马桶，居住在小梁薄板结构房屋。当前，全区正锚定目标、攻坚克难，加快“两旧”改造和城市更新，做好历史风貌和文化遗产，持续改善居民居住条件、提升城区品质功能。陈

吉宁先后察看了新昌路成片旧改项目、老市府大楼保护性综合改造项目，参观了“建设人民的城市——陈毅市长办公地旧址主题展”，详细了解项目规划建设、更新改造、风貌建筑肌理恢复及保护传承、活化利用、后续开发相关情况。

坚持从基层实际出发，持续巩固拓展整治形式主义为基层减负工作，统筹做好为基层减负和赋能，让基层干部有更多精力、更大能力、更加精准地服务群众

紧邻外滩历史风貌区和南京路步行街的外滩街道山北居民区，既有高层商品房、商务楼宇，又有旧式里弄、老大楼，是典型的混合社区。近年来依托数字赋能、引入基层治理数字化平台，推动社区治理水平整体跃升。陈吉宁十分关心为基层减负工作落实情况，在党群服务站着重了解数字化手段为基层减负成效和基层干部实际感受。他指出，党的二十届三中全会就健全为基层减负长效机制作出重要部署，要结合贯彻落实《整治形式主义为基层减负若干规定》，坚持从基层实际出发，持续巩固拓展整治形式主义为基层减负工作，统筹做好为基层减负和赋能，让基层干部有更多精力、更大能力、更加精准地服务群众。要着眼共建美好家园，坚持以党建引领基层治理，践行全过程人民民主，更好汇聚社区各方资源力量参与和支持城市更新工作，投身“城市，让生活更美好”的新实践。

坚持以城市总规为统领，把城市更新工作同强化城市功能、拓展

发展空间、提升区域品质、增进民生福祉更好统筹起来，整体推进、一体实施。

调研期间，陈吉宁主持召开座谈会，听取黄浦区城市更新等相关工作汇报，同与会同志深入交流讨论。陈吉宁指出，城市更新是民生工程、发展工程，要统筹算好民心账、长远账、整体账。坚持以城市总规为统领，把城市更新工作同强化城市功能、拓展发展空间、提升区域品质、增进民生福祉更好统筹起来，整体推进、一体实施。要把工作做深做细做足，坚持因情施策，完善政策制度，找到群众接受意愿、市场参与动力、财政承受程度的平衡点，形成政府引导、市场运作、公众参与的城市更新格局，推动城市更新更可持续，更好服务城市长远发展。要聚焦重点、以点带面，集中力量打好“两旧”改造攻坚战，更好回应人民群众对宜居安居的期盼。要主动作为、创新作为，用好“三师”联创等机制，更好把保护和开发统一起来，探索新的路子、寻求新的办法。市区要加强协同、问题共答，推动“两旧”改造和城市更新工作不断取得新突破。

市领导李政、张小宏参加调研。

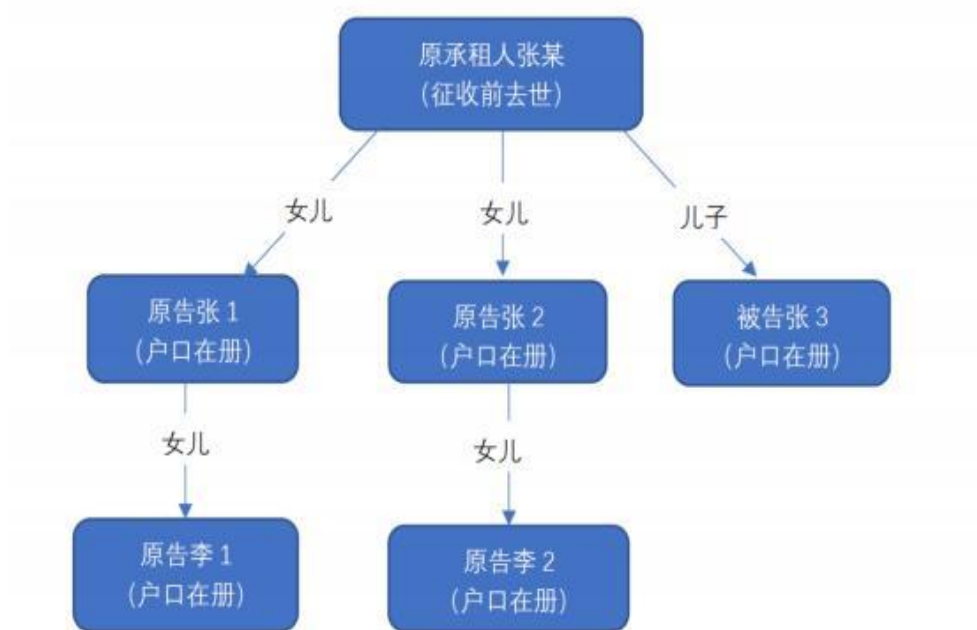
三、实务研究

公房分户是否属于享受过住房福利

作者：方燕律师，上海律协城市更新（征收）专业委员会委员，上海市光明律师事务所律师

本案系一起公房征收利益的分割纠纷。被征收房屋与另一处公房原为同一租赁户，后分列租赁户名，被征收房屋由原承租人继续承租，另一处公房由原承租人的儿子家庭承租。后儿子离婚，户口迁入被征收房屋。案件的主要争议在于，分户后儿子家庭承租的另一处公房，是否应视为儿子他处享受过住房福利，因为这关系到儿子能否被认定为被征收房屋的共同居住人。

人物关系



案情简介

被征收房屋系普陀区公房，承租人为张某，张某于征收前去世。征收时，该处共有户籍在册人员五人，即张1、李1、张2、李2和张3。征收过程中，因该户无法协商一致确定承租人，由物业公司指定张3为承租人，由张3代表该户完成了签约、腾房工作。

被征收房屋与同号205室（以下简称“205室”）原为同一租赁户，系由张某单位分配而来，原始配房人员为张某、张某的丈夫、张1、张2和张3。张1、张2结婚后搬离了上述房屋。张3结婚后，与张某夫妇共同居住在上述房屋内。张某夫妇住被征收房屋，张3家庭住205室，张3一家三口的户口从张某的户口簿中分出。

1998年，因张某夫妇与张3家庭发生矛盾，双方向物业公司提出分户申请，要求分列租赁户名，被征收房屋由张某夫妇租赁使用，205室由张3家庭租赁使用。后物业公司准予分户，被征收房屋的承租人仍为张某，205室的承租人变更为张3的妻子。

2004年，张3与妻子协议离婚，约定205室归张3所有。离婚后，张3继续居住在205室内，直至征收。后张3将其户口由205室迁入被征收房屋。2023年，被征收房屋与205室同时被征收。

张1、张2婚后均居住在婆家，后因婆家房屋拆迁而获得安置。张1、李1、张2、李2户口迁入被征收房屋后，均未实际居住。

争议焦点

205室是否属于张3的他处福利性住房？

一审各方观点

原告方观点

原告张1、李1认为，张3是征收过程中指定的承租人，其本质上仅为该户签约代表，仍应按共同居住人的条件对其进行审查；五名户口在册人员均不符合共同居住人的条件，被征收房屋的征收利益应在五人中作合理分配。

张2、李2认为，己方符合共同居住人条件，其他户口在册人员均不符合共同居住人条件，被征收房屋的征收利益应归己方所有。

被告方观点

被告张3认为，自己是承租人，也符合共同居住人的条件，被征收房屋的利益应全部归其所有。

一审裁判观点

一审法院认为，被征收房屋为公房，所获的征收补偿利益应由该房屋的承租人及共同居住人共同享有。张3虽然是被征收房屋的承租人，但该承租人身份是在征收过程中被指定的，故在征收补偿利益分割中张3的法律地位仍应按照共同居住人的条件进行审查认定。根据查明的事实，张1、李1、张2、李2的户籍迁入被征收房屋后，未在该房内居住

满一年，且他处享受过福利性质的分房，不属于共同居住人。张3曾提出分户申请，分到205室房屋，应视为曾获得福利分房或其他形式的住房福利，属于“他处有房”，故张3亦不符合共同居住人的条件。综上，本案中当事人均不符合共同居住人条件，故被征收房屋的补偿利益可由户内人员合理分配，法院依据公平原则并结合房屋来源、居住使用情况、户内人员身份、人员结构等方面因素，对该户内人员的补偿费用酌情予以确定。最终判决张1、李1共分得总征收利益的35%，张2、李2共分得总征收利益的35%，张3分得总征收利益的30%。

一审判决后，张3以原判决查明事实有误为由提起上诉，要求改判其获得被征收房屋的全部征收利益。

二审各方观点

上诉方观点

上诉人张3认为，分户前后两套房屋由张某夫妇及张3一家三口共同居住的情况未发生过任何变化。分户申请并不是由张3一人提出的，分到205室房屋的也不仅仅是张3一人，而是张3一家三口。张3一家三口分得205室房屋后，也仅仅是享有该公有住房的居住权，并不享有产权。更何况，205室房屋的承租人是其前妻，而非张3本人。分户之后，张3仅为户口在205室房屋且实际居住在205室房屋的共同居住人而已。张3将户口迁出205室房屋即不再享有205室房屋的居住权。在动迁发生时，

张3也不享有205室房屋的任何权益，一审认定张3为“他处有房”无任何事实和法律依据。

被上诉方观点

被上诉人张1、李1认为，首先，被征收房屋及205室均来源于张3的父母即张某夫妇，张3的妻子、儿子均非原始配房人员。因此，张3的妻子、儿子获配205室房屋，完全是基于他们是张3家庭成员的身份。其次，根据我国的公房制度，公房是以家庭户为单位进行承租的。张3一家三口的户口从张某的户口簿中分出，张3家庭单独成户，并据此承租了205室。因此，205室房屋无论谁做承租人，都是保障张3家庭居住利益的。再者，张某、张3两个家庭是因矛盾而分户，分户的目的就是为了分开生活。分户后，两个家庭的居住部位彼此独立。可见，分户后两个家庭的居住权益是分开的，并没有混同。张3离婚时与前妻约定205室房屋归其所有，也印证了分户后205室房屋的权益已经由张3家庭实际取得。因此，205室房屋应当认定为张3的他处福利性住房。

二审裁判观点

二审法院认为，根据一审法院查明的事实，张3、张某等于1998年均分别提出分户申请，经批准，张3家庭分到205室房屋，应视为张3获得了福利分房或其他形式的住房福利，后即便张3将户籍迁出205室房屋并迁入被征收房屋，亦不影响其已经获得住房福利的事实，故张3不

符合共同居住人的条件，不能分得被征收房屋的征收补偿利益。一审法院在认定各当事人均不符合共同居住人的条件，依据公平原则，并结合房屋来源、居住使用情况、户内人员身份、人员结构等方面因素，酌情确定各方可分得利益，并无不当，予以认可。最终判决驳回上诉，维持原判。

律师评析

笔者是张1、李1一审、二审的代理律师。

张3在庭审中以“205室承租人是张3的前妻”、“205室内有其儿子的户口，最终动迁利益归了儿子”等为由，试图证明其与205室无关。于是，笔者从房屋来源、分户原因、分户后居住情况、公房承租制度等方面，论证了分户后205室的居住权益已归属于张3家庭，205室应当属于张3的他处福利性住房。

从本案例中可以看出，分户后的房屋能否视为户口在册人员的他处福利性住房，需要考量分户原因、分户后居住使用状况等，综合判断分户后房屋的相关权益是否已单独归属于该当事人家庭。同理，对于增配的公房能否视为当事人的他处福利性住房，也需要审查该增配房屋的权益最终落实在哪个家庭。