



城市更新与征收法律资讯

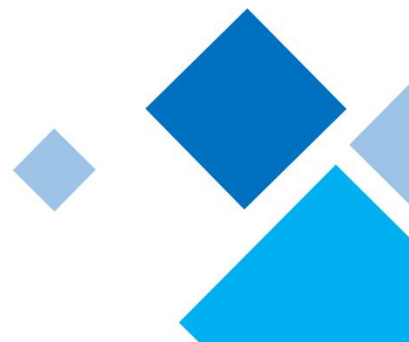
2025年8月

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：顾剑栋



目录

| | |
|---|----|
| 一、新法速递 | 3 |
| 关于印发《2025年上海市工程建设标准国际化工作要点》 的通知 | 3 |
| 二、新闻资讯 | 8 |
| 浦发银行引金融活水 润泽城市拔节生长 | 8 |
| 构筑数字创新生态 普陀数字经济动能澎湃 | 14 |
| 三、实务研究 | 18 |
| 旧住房更新改造之相关法律问题探讨-以上海市为例 ... | 18 |
| 城市更新中的国有土地上房屋征收补偿法律实务 | 31 |
| 婚后婆婆全额出资购买公房使用权登记女方一人，离婚时 公房未处理，如何分割征收补偿款？ | 39 |

一、新法速递

关于印发《2025年上海市工程建设标准国际化工作要点》的通知

沪建标定〔2025〕251号

各有关单位：

为进一步做好上海市工程建设标准国际化工作，根据《国家标准化发展纲要》《上海市推进工程建设标准国际化工作方案》等，结合上海实际，我委制定了《2025年上海市工程建设标准国际化工作要点》，现印发给你们，请认真按照执行。

上海市住房和城乡建设管理委员会

2025年5月12日

2025年上海市工程建设标准国际化工作要点

2025年是“十四五”规划的收官之年和“十五五”规划的谋划之年,也是工程建设标准国际化工作承上启下的关键之年。为服务“一带一路”建设需求,推动高质量发展与高水平对外开放,根据《国家标准化发展纲要》《上海市推进工程建设标准国际化工作方案》,结合上海发展实际,制订本工作要点。

一、加强基础性工作研究,加快科技成果向标准转化

围绕标准国际化基础性工作,加快推进工程建设标准升级,促进科技成果向标准转化。

1. 聚焦标准国际化基础性工作,开展《工程建设标准国际化交流合作路径与方法调研》《中国标准在东南亚地区推广应用》等研究,优化工程建设标准国际化的交流合作路径。

2. 加强标准比对研究,分析国内外标准在关键技术、参数指标等方面的差异,积极与国际先进水平接轨,结合本市产业升级、经济社会发展和社会需求,为工程建设地方标准制修订提供参考。

3. 促进科技创新引领,推进智能建造、新型材料、绿色低碳等工程建设前沿领域科技研究,缩短关键技术标准的研制周期,加快科技成果向标准转化。

二、推进优势领域外文版标准和国际标准编制工作

积极推进优势领域外文版标准和国际标准编制工作，提高工程建设标准质量水平，使标准服务更多地区。

4. 完成《城市地下空间利用基本术语标准》《高层建筑整体钢平台模架体系技术标准》等外文版标准的编制，并同步开展新一批外文版标准的遴选工作。

5. 继续推进标准的编制工作，包括《水运工程先张法预应力高强混凝土管桩技术标准》《生活垃圾填埋场稳定化场地利用技术要求》等外文版标准，及 ISO 20812《建筑装置绝热材料 泡沫玻璃制品规范》、ISO 23945《喷射混凝土试验方法 第二部分：新拌和硬化混凝土取样》等国际标准。

6. 积极推动《智慧城市基础设施—综合管廊安全风险识别指南》《自动化集装箱码头生产管理与控制系统》《全自动运行运营场景推荐实践》等国际标准的立项申报。

7. 依托岩土工程数据标准化专业委员会(JTC2)的国际组织平台，开展 JTC2 国际数据标准编制。

三、深化工程建设标准国际化交流合作

健全政府引导，相关企事业单位参与，协同推进标准国际化工作沟通交流的体制机制建设。

8. 进一步发挥民间交流的纽带作用，依托成员单位的海外资源，推动建立与新加坡、马来西亚等国政府间的沟通机制，形成标准化工作的多层次对话平台。

9. 深化成员单位与国内标准化管理部门、国际标准化技术委员会等组织的对接交流，为成员单位积极参与国际标准组织技术机构建设，承担核心工作职能提供管理支撑。

10. 做好 ISO/PC 305 第六届年会及工作组会议的承办工作，积极筹办、参加标准国际化活动，输出中国标准和实践成果，全方位多层次展示上海工程建设标准国际化工作进程，推动中外工程建设技术标准互通。

四、加强标准国际化人才队伍建设

聚焦关键专业领域，依托标准国际化专家库和人才队伍建设，提升标准国际化工作水平。

11. 围绕工程建设国际标准编制专业方向，针对紧缺专业领域，定向增补专家人才，持续扩充工程建设标准国际化专家库，补齐库内专业能力短板。

12. 发挥高等院校优势，推动上海更多高校开设工程建设标准选修课程，培养专业技术和国际标准规则相结合的复合型人才。

13. 继续同商务部门保持密切沟通协作，加强人才交流合作、援外人员培训等活动，夯实标准国际化发展环境基础。

五、积极发挥促进中心平台作用

引导各成员单位发挥自身优势，形成合力，加强交流，打造高影响力的标准国际化交流合作平台。

14. 立足服务大局，加强和各成员单位之间的沟通交流，主动关注各单位标准国际化工作进展和动向，协调资源，牵线搭桥，为解决

成员单位困难提供有效帮助和支撑，构建集凝聚共识、共享经验、服务发展于一体的高影响力交流合作平台。

15. 发挥好各成员单位的优势领域资源作用，组织开展标准国际化工作调研，系统推进成员单位开展标准制订、翻译、技术交流、咨询服务、课题研究以及宣传推广等工作。

16. 依托促进中心平台，常态化开展交流研讨，通过讲座沙龙、技术论坛、专题培训等载体，不断拓展国际化视野。

六、加强各项工作保障力度

加强标准国际化各项工作保障力度，注重保障措施优质高效，支持各项工作稳步推进。

17. 进一步提高认识、凝聚合力，推动各项标准国际化工作走深走实，加强各行业主管部门、国有骨干企业、社团组织之间的联系。

18. 加强标准国际化工作保障，鼓励国有骨干企业列支预算经费，形成标准国际化经费保障的长效机制，提高标准化专项资金申请、表彰激励等措施的宣传力度，激发人才积极性和创造性。

二、新闻资讯

浦发银行引金融活水 润泽城市拔节生长

2025-8-12 来源上海银行同业

中央城市工作会议的召开，为中国城市发展擘画了新的蓝图，拉开了建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市的新画卷。城镇化从大规模增量扩张转向存量提质增效为主的阶段，这也标志着中国城市的发展逻辑正在发生历史性转变。

面对新的时代命题，浦发银行秉持“人民城市”理念，积极推进理念、产品和模式的全面创新，围绕“八大服务场景”，以金融助力好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，通过一系列有温度的实践，助力中国城市更新行动加速推进。

全力助力“四好”建设

城市更新，核心在人。浦发银行的实践，始于对“人民城市”理念的深刻认同。早在2019年，城市更新浪潮方兴未艾，浦发银行便率先推出业内首个城市更新管理办法和专属贷款品种，展现出前瞻眼光和敏锐嗅觉。

随着中央《关于持续推进城市更新行动的意见》出台，浦发银行积极响应，围绕好房子、好小区、好社区、好城区的“四好”建设目标，打造了涵盖既有建筑改造利用，城镇老旧小区整治改造，完整社区建设，老旧街区、老旧厂区、城中村等更新改造，城市功能完善，

城市基础设施建设改造，城市生态系统修复，城市历史文化保护传承八大服务场景，将政策蓝图细化为可执行的金融方案。

从支持老旧小区改造，到赋能智慧城市建设，浦发银行金融服务的落脚点，始终是人民群众最关心的“急难愁盼”问题。

截至今年6月末，浦发银行城市更新贷款余额已近1600亿元，落地项目超过200个。这些数字的背后，是无数个被点亮的生活空间和被守护的城市记忆。

金融延续老旧城区生命

浦发银行的城市更新故事，在三个生动的场景中徐徐展开。

民生，是城市更新的底色。近年来，上海启动了“两旧一村”改造，浦发银行上海分行城市更新贷款余额突破千亿元，深度参与70余个旧改及城中村项目，银团总金额超5000亿元。积极助力上海地产旧改，为虹口区瑞康里、青浦老城厢等项目注入资金，切实提升居民生活幸福感，让城市更新的成果惠及广大人民群众。

金融助力城市更新，注重保留市井“烟火气”。浦发银行作为牵头行和代理行参与了上海市虹口区瑞康里城市更新项目银团。虹口区瑞康里城市更新试点项目是上海首个由政府牵头、企业运作，居民参与、保障独立，形式多样、租售兼容，新老共生、提升烟火，保护风貌、提高品质的可持续创新城市更新试点项目。浦发银行为虹口区瑞康里城市更新试点项目提供近20亿元资金支持，设计的授信方案着重关注项目本身对保留瑞康里原有建筑轮廓与风貌的要求，留住上海的“烟火气”和“人情味”。

在上海历史上单地块一次性征收体量最大项目的东安一村、二村旧改项目中，面对拆迁速度快、资金需求量大的挑战，浦发银行上海分行作为银团牵头行之一，协调提供了近 150 亿元的资金支持，并承担了拆迁款的集中代发。浦发银行用有温度的金融服务，确保了每户居民顺利拆迁、“落袋为安”。

同样的故事，发生在全国其他城市。无锡市中心的老东门片区，面积约 1 平方公里，这里曾是京杭大运河畔的功能展示区和风貌保护区，承载着厚重的历史记忆，但也面临着设施老旧、活力衰退等困境。为重塑这片历史区域的文化魅力，浦发银行南京分行积极主动作为，提供 30 亿元的授信支持，推动改善区域居住环境、焕新传统产业、完善公建配套、提升市政景观，有效保护和传承文化遗产，打造无锡城市更新的标杆，实现“人回东门”的复兴目标。

留住城市文脉和“肌理”

中央城市工作会议强调“文脉赓续”。城市更新不是简单的“拆”与“建”，更是对历史的敬畏与守护。

在“六朝古都”南京，玄武区的“梅园地块”拥有六朝皇宫、中山陵、明城墙等大量历史文化遗存，梅园地块城市更新项目应运而生。浦发银行南京分行秉持“能保则保，应保尽保，该保必保”的原则，为项目提供了 5 亿元授信，支持在保留原民国建筑风貌的基础上，引入酒店、商业等新功能、新业态，就近置换逸仙小学用地，让历史街区在现代生活中焕发新生，推进玄武区文旅产业经济高质量发展。

目光转向“千年瓷都”景德镇。景德镇陶溪川、陶阳里景区保有御窑遗址等古代瓷文化遗址，浦发银行南昌分行深度参与景德镇陶欣城市更新8亿元银团项目，支持景区项目建设。这些源源不断的金融活水，滋养着御窑遗址的保护和古老街区的传承与提升。

探索可持续的绿色转型

绿色转型是城市发展的必由之路。浦发银行以金融产品和服务创新，为城市绿色转型提供关键助力。

在上海，浦发银行上海分行积极在上海交通领域推进“光伏+”项目，支持申通地铁集团多个地铁基地屋顶分布式光伏项目建设，将交通设施与清洁能源利用相结合，成功打造了城市生态中“光伏+交通”的可复制范例。

在扬州，浦发银行南京分行参与了全国首批EOD（生态环境导向的开发）模式项目。这是一种将生态环境治理带来的经济价值内部化的创新性项目实施方式，以产业盈利反哺生态治理。在扬州西区新城EOD项目，浦发银行提供的6亿元银团贷款，撬动了扬州西区新城一个总投资近40亿元的项目，通过“生态治理+特色产业发展”的模式，有效破解了“环境治理花钱、产业发展挣钱”的两张皮难题，为城市可持续发展探索出一条良性循环的新路。

在大湾区，浦发银行广州分行以“绿色金融+并购贷款”双轮驱动，落地一系列生动案例。3月31日，以1.1亿元支持“无废城市”建设，助力医疗废物处理、固废垃圾发电等领域的龙头企业整合升级。5月，广州分行通过绿色贷款，助力A股上市公司收购港股环保龙头。

同月，分行支持固废垃圾发电领域瀚蓝环境、粤丰环保两大龙头整合，支持龙头企业实现创新技术融合发展、生产要素优化配置，也为各地“无废城市”建设提供了借鉴。6月，分行成功投放首单新型电力系统建设领域绿色并购业务。这些努力，展现了金融机构助力城市绿色发展、实现“双碳”目标所发挥的关键作用。

向“城市综合服务商”转变

从这些鲜活的实践，人们发现，浦发银行正从传统信贷提供者向“城市综合服务商”转型。这背后，是浦发银行对城市发展的高度关注，以及对城市建设规律的不懈探寻。

城市更新不是大拆大建，因此城市更新业务复杂性更高，超过传统的房地产开发。它需要金融机构懂融资，更懂规划、懂产业、懂文化、懂环保。浦发银行推出的“城市更新2.0”产品体系，可满足水电气暖、交通仓储、通信、城市管网和地下综合管廊改造，低效楼宇、既有商业设施、老旧商业街区等物业项目更新改造，“三大工程”等领域的开发、建设和运营阶段合理融资需求。同时，浦发还发挥集团综合优势，在并购贷款、REITs、绿色债券等领域进行多元化布局。

中国城市化进程从增量扩张进入存量提质阶段，城市发展更注重内涵、品质和人文关怀。这一深刻变革，要求金融机构跳出单一项目的局限，站在城市运营商视角，去整合资源、评估价值、管理风险。浦发银行因改革开放而生，始终与城市同呼吸、与时代共脉搏。展望未来，浦发正将自身的发展融入人民城市建设的宏伟蓝图中，将金融

服务深度融入产业升级和城市治理的方方面面，为走出一条中国特色城市化新路贡献浦发力量。

构筑数字创新生态 普陀数字经济动能澎湃

2025-08-14 来源： 上海普陀

作为一种新型经济形态，数字经济已成为全球新一轮科技革命和产业变革的新引擎，是支撑新质生产力、推动区域经济蓬勃发展的重要力量。2021年，普陀区在真如地区启动建设海纳小镇数字化转型示范区。自此，标杆应用场景在这里加快集聚，数字要素与产业经济在这里融合发展。

近日，2025年上海市全民数字素养与技能提升月活动在海纳小镇拉开帷幕，旨在全面提升市民数字能力，赋能城市高质量发展。以沿沪宁产业创新带协同创新为契机，普陀区正积极推进区域科技、产业双向发力和海纳小镇数字化转型示范区建设，构筑活力、包容、共创的数字创新生态。这不仅为区域经济注入强劲动能，更为上海探索城市数字化发展新路径提供“普陀样本”。

海纳百川，打造数字化转型的核心引擎

海纳小镇规划占地面积2.32平方公里，不仅包含了武宁路沿线的大院大所集聚区域，还囊括了真如境项目、真如之心等真如地区核心板块。2021年启动建设以来，它与杭州云栖小镇、无锡雪浪小镇共同构建了“三地三镇联动机制”，服务长三角一体化高质量发展。

作为小镇的“智慧大脑”，位于月牙泉路的海纳数字创新中心集科研办公、展示交流、活动承载功能于一体，已吸引王坚院士领衔的海纳工程院、菲尔兹数学科学研究院等新型研发机构入驻。接下来，这里还将建设上海市公共数字服务中心普陀分中心，进一步强化“场景+服务”双轮驱动的创新模式。

通过布局新型研发机构及创新配套设施，海纳小镇重点发展先进计算、数字广告、数字能源等新兴产业，推动数字产业集聚，构建数字经济产业生态。如今，海纳小镇及其周边已集聚了约3000家数字经济企业，以20%的区域企业数量，形成了近60%的经济贡献。

“未来，我们将继续扩大海纳小镇的合作范围，营造服务全球数字创新者的开放共享创新环境。”区数据局副局长尹欣介绍称，专家学者助力企业技术攻关，“揭榜挂帅”提供创新应用场景，“政产学研用”深度融合将不断推进海纳小镇技术成果向实体经济转化，夯实数实融合发展底座。

以活力吸引创新要素、以包容汇聚多元力量、以共创激活协同价值，海纳小镇正以其特有的数字创新生态，成长为驱动长三角乃至全国数字经济发展的核心引擎。在今年4月举行的海纳大会上，普陀区发布了一系列重要数据解决方案，涵盖城市智能引擎开放研究计划、沿沪宁产业创新带“七市一区”跨区域数据合作机制、跨行业跨领域企业间的数据集共享等关键领域。这些集中亮相的重要数据成果深度

触及数据要素的开发利用与流通共享，旨在构建一个开放、包容、共创的数字创新生态。

数实融合，建设数字广告产业高地

近年来，普陀数字产业遍地开花、聚链成群，成为上海建设国际数字之都的一个生动缩影。以位于真如地区中海中心C座的上海中心城区首个数字广告园区为例，目前园区内已集聚了剧星传媒、利欧数字、快手磁力引擎、元隆雅图等一批行业头部企业，覆盖新媒体平台、MCN机构、整合营销平台等产业链各领域。开园至今，已吸引170余家企业入驻，营收规模超150亿元。

产业集聚为楼宇经济的发展提供了强大的凝聚力抓手，也吸引了权威机构的青睐。今年6月，中国商务广告协会上海办事处及其分支机构正式在普陀区数字广告园区挂牌，同时，中国品牌营销数字化领域最具专业影响力的综合性奖项——虎啸奖系列活动也落户普陀。

据悉，作为上海数字广告产业标杆示范区，普陀区正聚焦打造数字广告特色产业集群，出台发布“推动数字广告产业高质量发展实施方案”。数据显示，2024年1月—12月，普陀区广告业营收超400亿元。

区文旅局负责人此前在采访中表示：“未来，普陀计划成立数字广告企业产业联盟，整个上海市乃至长三角的优质数字广告企业，只要愿意都可以来普陀发展，我们将提供全产业链优质服务。”

三、实务研究

旧住房更新改造之相关法律问题探讨-以上海市为例

作者高兴发律师 上海市信本律师事务所

【引言】

近年来，城市更新尤其是旧住房更新改造，既是推进城市发展建设，提升城市品质的重要任务，同时也是改善城市居民生活环境的民生问题，一直是我国城市建设发展的重要议题。随着城市建设从“拆改留”到“留改拆”的政策与理念的转变，旧住房更新改造将成为今后相当长一段时期内城市建设与城市更新的主要推进方式之一。在这一背景下，围绕旧住房更新改造的政策也如雨后春笋，不断出台。

上海作为中国近代以来开埠最早的城市之一，同时也是改革开放以来城市发展建设最快的城市之一。自上个世纪90年代以来，主要以拆迁、征收的方式不断推进旧区改建，随着“365危棚简屋改造”、“成片二级旧里以下房屋改造”等旧区改建渐近尾声，旧住房的更新改造作为重要的民生工程与民心工程将成为上海市未来一段时期城市更新的重要组成部分。从立法上来看，上海市先后制定了《上海市城市更新实施办法》、《上海市城市更新条例》等法律法规、规范性文件，以规范城市更新工作的实施。

为此，本文试以上海市为例，对旧住房更新改造相关法律法规、规范性文件适用问题进行梳理与研究，以期对旧住房更新改造的实施提供参考。

【旧住房更新改造实施的相关法律依据】

旧住房更新改造系一项系统性的城市更新范式，不仅涉及权利人意愿征询、立项、规划、用地、建设、不动产登记等一系列实施行为，还涉及政府、相关行政主管部门、实施主体、参与的市场主体、业主或居民、业主自治组织（业主委员会或业主大会）、基层居民自治组织（村民委员会或居民委员会）等多方主体。另外，旧住房更新改造作为城市发展建设的重要一环，还需适应城市发展中人口老龄化、节约能源、保护生态环境等法律、政策要求和社会需求。因此，旧住房更新改造所涉法律法规相当复杂。本文经梳理，目前旧住房更新改造过程中，所涉的法律规范主要包括如下：

1、从法律、行政法规的层面来看，主要包括了以下四个方面：

（1）规范改造活动的法律规范。如改造活动过程中涉及土地及城乡规划问题，须遵循《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国招标投标法》及相应的实施条例等行政法规，同时《中华人民共和国文物保护法》对房屋改造过程中注重文物保护作出了相关规定。

（2）规范建筑活动和建筑标准的法律规范。如《中华人民共和国建筑法》，对建筑活动的监督管理和建筑工程的质量和安全作出了详细的规定、《中华人民共和国节约能源法》涉及房屋满足节能性的相关规定、

《中华人民共和国防震减灾法》对房屋的抗震性作出了具体的规定，同时根据《中华人民共和国消防法》的规定，建筑设施应满足消防安全的需要。旧住房更新改造实施过程中的建设活动应遵循前述法律法规的规定。

(3) 规范社区治理或管理的相关法律规范。旧住房更新改造，除了对房屋和配套设施等“硬件”的更新升级，同时还需要对老旧小区社区治理体系等软环境的升级换代，比如在改造过程中需征询业主意见、可能还涉及引入物业管理服务机构、业主办理不动产登记等事项，所涉的法律规范如《中华人民共和国民法典》（以下简称《民法典》）、《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》、《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件适用法律若干问题的解释》、《物业管理条例》、《不动产登记暂行条例》等等。

(4) 规范与旧住房更新改造配套实施相关的法律规范。如《中华人民共和国老年人权益保护法》第六章设专章规定，在城乡规划和新建、改建过程中，应统筹考虑适合老年人的公共基础设施、生活服务设施等设施设备建设。除此之外，针对老旧小区普遍存在缺乏无障碍设施的现象，建设无障碍设施将成为重要的改造事项之一，应遵循《无障碍环境建设条例》的相关规定。改造过程中涉及加装电梯改造事项的，还应符合《中华人民共和国特种设备安全法》的有关规定。

2、国家推进旧住房更新改造工作的指导性文件、规范性文件

2020年7月10日，国务院办公厅发布《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》（以下简称《指导意见》），明确提

出到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成需改造城镇老旧小区改造任务。《指导意见》还就全国开展城镇老旧小区改造工作提出了指导意见。

2021年3月，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》发布，提出实施城市更新行动，加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能。实施城市更新活动，上升到国家发展战略。

2021年8月30日，住房和城乡建设部发布《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》（以下简称《通知》），针对各地在推进城市更新的过程中，出现沿用过度房地产化的开发建设方式、大拆大建、急功近利的倾向，提出坚持“留改拆”并举、以保留利用提升为主，加强修缮改造，补齐城市短板，注重提升功能，增强城市活力。《通知》的发布正式标志着城市更新活动由拆改“拆改留”转变为“留改拆”，以保留保护为主。

3、上海市推进旧住房更新改造的立法与发展

2015年5月15日，上海市人民政府关于印发《上海市城市更新实施办法》的通知，明确了城市更新的定义、职能部门职责及管理机制。

2017年11月17日，上海市规划和国土资源管理局印发《上海市城市更新规划土地实施细则》》，提出更为细致的城市更新实施机制。如根据老旧小区、历史风貌地区等不同的城市功能区域，设置了不同的引导原则，明确提出因地制宜，分类施策。

2020年2月11日，上海市房屋管理局、上海市规划和自然资源局印发《上海市旧住房综合改造管理办法》，旨在推进本市旧住房综合改造工作，进一步改善市民居住条件，并对旧住房综合改造的实施制定了具体的规范和建设标准。

2021年1月15日，上海市人民政府办公厅发布《关于加快推进本市旧住房更新改造工作的若干意见》（以下简称《若干意见》），明确提出“十四五”期间，力争2000年底之前建成、纳入改造范围、符合改造条件的各类旧住房改造实现全覆盖；实施5000万平方米各类旧住房的更高水平更新改造；逐步建立对重要路段、重点区域、重要建筑的周期性更新改造机制。

2021年7月26日，上海市人民政府办公厅发布的《上海市住房发展“十四五”规划》，提出在“十四五”时期，上海市将实施约5000万平方米旧住房更新改造，全面启动符合实施条件的旧住房成套改造，新增既有多层住宅加装电梯1万台以上，建设“美丽家园”示范小区100个。

2021年8月25日，上海市人民代表大会常务委员会表决通过《上海城市更新条例》，首次从地方性法规层面规定了城市更新。相较先前推行的《上海市城市更新实施办法》，《上海市城市更新条例》增加了“成片推进”城市更新的原则，明确了城市更新具体的操作方式为“政府推动、市场运作”。同时，对旧住房更新改造也作出了相应的规定。

【旧住房更新改造的类型】

1、国家规定的老旧小区改造的类型

根据《指导意见》之规定，城镇老旧小区改造内容可分为基础类、完善类、提升类等三大类。具体如下：

(1) 基础类，主要是满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。

(2) 完善类，为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。

(3) 提升类，为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容，主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造。

2、上海市旧住房更新改造的基本类型

根据《上海市城市更新条例》、《若干意见》等相关法律法规的规定，上海市旧住房更新改造主要包括以下类型：

(1) 旧住房成套改造

根据旧住房建筑结构、安全性能、空间肌理和整体风貌等情况，旧住房成套改造主要包括拆除重建、贴扩建改造、里弄房屋内部整体改造、抽户实施旧住房成套改造等几种具体情形。

(2) 旧住房修缮改造

包括加大屋面及相关设施改造、厨卫综合改造等旧住房修缮改造力度、持续完善住宅小区管线入地、二次供水、消防设施建设、停车设施建设

等基本功能、扩大社区内慢行通道、广场绿地、社区服务设施服务供给、强化建筑设计理念等等方面，提升旧住房修缮改造水平。

（3）保留保护建筑修缮

主要包括实施优秀历史建筑的保护修缮、加强保留历史建筑的保护更新、有序推进历史风貌区内房屋整体修缮等等方面。

（4）既有多层住宅加装电梯

改造方式主要包括：按照“能加尽加，愿加快加”的原则，聚焦既有多层住宅加装电梯，同时通过鼓励“电梯设备+维保服务”一体化采购模式等方式完善服务配套，以及加强安全质量监管工作。

【旧住房更新改造实施过程中的相关问题】

1、旧住房更新改造的运作模式

城市更新是一项较为复杂的城市系统工作，不仅为践行“人民城市”重要理念，还为弘扬城市精神品格、提升城市能级、创造高品质生活，传承历史文脉、提高城市竞争力、增强城市软实力。城市更新的实施，不仅涉及市、区人民政府，还涉及规资、建管、房管、交通、环保、税务、环保、财政等多部门的职能与实施。因此，旧住房更新改造作为城市更新的主要内容，需要由政府来统筹推进。

过往的旧区改造活动，往往以政府主导，并以财政收入收储土地。自2019年开始，上海探索“政企合作、市区联手、以区为主”旧改新模式。《若干意见》规定，支持引入市场主体参与旧住房更新改造，由区政府组织公开遴选市场主体，接受业主委员会、公房产权单位或管理单位委托实施更新改造。《上海市城市更新条例》规定了“统筹推进、政府推动、

市场运作”的城市更新基本原则，首次引入了“更新统筹主体”的概念，并规定由市、区人民政府应当按照公开、公平、公正的原则组织遴选确定与区域范围内城市更新活动相适应的市场主体作为更新统筹主体，由更新统筹主体统筹开展城市更新活动。

因此，我们认为，旧住房更新改造运作模式应为政府统筹推进、市场主体运作。

2、意愿征询和表决

根据《民法典》、《上海市城市更新条例》、《指导意见》、《若干意见》等法律法规之规定，在旧住房更新改造过程中，应坚持“居民自愿”原则，即应征求居民（房屋所有人、公房承租人）的意见或由业主表决。根据改造实施的方式不同，对居民的意愿征询或业主的表决亦有差异，具体如下：

（1）通过征收方式实施的旧住房更新改造

对于需要拆除重建的旧住房更新改造，如通过征收方式实施，则根据《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》之规定，征收范围确定后，房屋征收部门应当组织征询被征收人、公有房屋承租人的改建意愿，有90%以上的被征收人、公有房屋承租人同意的，方可进行旧城区改建，并且，补偿协议在签约比例达到80%后生效（即目前征收过程中常常采用的“两轮征询”）。

（2）公有旧住房的更新改造

如老旧小区的房屋为公有旧住房的，根据《上海市城市更新条例》第三十二条之规定，旧住房更新改造的实施需要经过“两轮意愿征询”，即

a) 对于建筑结构差、年久失修、功能不全、存在安全隐患且无修缮价值的公有旧住房，经房屋管理部门组织评估，需要采用拆除重建方式进行更新的，拆除重建方案应当充分征求公房承租人意见，并报房屋管理部门同意；公房产权单位应当与公房承租人签订更新协议，在签约比例达到百分之九十五以上后方可实施更新改造；b) 对于建筑结构差、功能不全的公有旧住房，确需保留并采取成套改造方式进行更新，经房屋管理部门组织评估需要调整使用权和使用部位的，调整方案应当充分征求公房承租人意见，并报房屋管理部门同意；公房产权单位应当与公房承租人签订调整协议，并在签约比例达到百分之九十五以上后方可实施更新改造。

(3) 私有旧住房的更新改造

如老旧小区的房屋为私有旧住房的，对于私有旧住房更新改造涉及的业主意愿征询或表决，《上海市城市更新条例》没有明确规定。我们认为，根据《民法典》第二百七十八条之规定，对于修缮类、改建类、重建类的旧住房更新改造，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决并应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意；从有利于维护业主的权益以及推进旧住房更新改造的实施方面考虑，应参照《上海市城市更新条例》第三十二条之规定，在签约比例达到百分九十五后方可实施。另外，《上海市城乡规划条例》第三十四条虽将“扩建”与“新建”、“改建”并列规定，但因“改建”与“扩建”对业主的权益影响并无实质差异，因此，对于扩建类的旧住房更新改造，意愿征询

或表决以及签约比例的要求亦应按前述改建类旧住房更新改造之要求实施。

经上述意愿征询与表决程序不能实施更新改造的，如为保护社会公共利益的需要，政府可依法通过征收的方式实施更新改造。

（4）既有多层住宅加装电梯

根据《民法典》、《上海城市更新条例》及上海市住建委、上海市房管局联合发布《关于调整本市既有多层住宅加装电梯业主表决比例的通知》的有关规定，申请人应当就加装电梯的意向和具体方案等问题进行充分协商，并征求所在楼幢全体业主意见，由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上业主参与表决并经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意后，方可实施加装电梯。

3、公有旧住房更新改造过程中的更新协议/调整协议的效力问题

（1）公有住房承租人是否能视为业主？目前法律法规并未明确规定，司法实践中也存在诸多争议（如北京市第一中级人民法院“（2016）京01民终6798号民事判决书”直接否认了公有住房承租人的业主身份，而上海市第一中级人民法院“（2019）沪01民终10667号”民事判决书则认可了公有住房承租人的业主身份）。

根据《民法典》、《物业管理条例》、《上海市住宅物业管理规定》，业主为房屋所有权人。但从《上海市房屋租赁条例》规定来看，公有居住房屋承租人就其承租的公有居住房屋可以占有、使用和收益，亦可通过将转让或互换的方式处分承租权，可见，承租人之承租权具有明显的

物权性质，具有所有权的占有、使用、收益的全部权能并具备绝大部分的处分权能。并且，从《上海市城市更新条例》、《上海市国有土地上房屋征收实施细则》等法律法规之规定来看，房屋征收、旧住房的更新改造，涉及公有居住房屋承租人，亦需征询公有居住房屋承租人的意见。因此，我们认为，公有居住房屋承租人亦应具有业主的法律地位，享有业主的权利与义务，在公有旧住房小区更新改造过程中，也应参照业主表决权规则进行意见征询或表决。

(2) 更新协议/调整协议的效力问题。《民法典》第五百零二条规定，依法成立的合同，自成立时生效，但是法律另有规定或者当事人另有约定的除外。根据《上海市城市更新条例》第三十二条之规定，通过拆除重建方式或成套修缮改造的的公有旧住房更新改造，公房产权单位应当与公房承租人签订更新协议或调整协议，协议在签约比例达到百分之九十五以上后方可生效。我们认为，从目前全国各地的城市更新实施实践来看，各省市一般通过地方性法规、地方政府规章的立法对前述情形更新协议的生效作出具体规定，因此，《民法典》第五百零二条规定之“法律另有规定”，应作扩张解释，不仅包括法律、行政法规，还应包括地方性法规、地方政府规章。

4、关于旧住房更新改造的相关配套政策问题

根据《指导意见》的规定并结合目前上海市出台的配套政策，旧住房更新改造的配套政策主要分为以下几类：

(1) 改造项目审批制度。探索将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段，简化立项、规划、用地等相关审批手续。不涉及建筑主体结构变动的低风险项目，实行项目建设单位告知承诺制的，可不进行施工图审查。鼓励相关各方进行联合验收。

(2) 完善适应改造需要的标准体系。《指导意见》要求全国各地要抓紧制定本地区城镇老旧小区改造技术规范。如上海市出台了《上海市各类里弄房屋修缮改造技术导则》、《三类旧住房综合改造项目技术导则》、《上海市拆除重建改造设计导则》等技术指导规范；

(3) 建立存量资源整合利用机制。《指导意见》要求各地要合理拓展改造实施单元，推进相邻小区及周边地区联动改造，加强服务设施、公共空间共建共享。

(4) 明确土地支持政策。《指导意见》要求城镇老旧小区改造涉及利用闲置用房等存量房屋建设各类公共服务设施的，可在一定年期内暂不办理变更用地主体和土地使用性质的手。《若干意见》要求上海市出台的土地支持政策包括但不限于：在不违反规划且征得居民同意的前提下，用于改善原住户居住条件、完善公益性配套设施的建筑增量，免于办理用地手续，不再增收土地价款；除拆除重建外的成套改造项目，免于办理土地核验手续等等。

(5) 财税政策。根据《若干意见》之规定，上海市出台了包括但不限于以下措施：市区两级可安排财政专项资金，发行地方政府债券，筹措改造资金；对改造过程中产生的税费进行减免；依法合规对实施城镇老

旧小区改造的企业和项目提供信贷支持；居民可提取住房公积金，实施既有多层住宅加装电梯等等。

城市更新中的国有土地上房屋征收补偿法律实务

凌凌律师 张芯月律师

海华永泰律所

（一）案情概述

上海市黄浦区xxx路xxx号房屋（下称“系争房屋”）系公房，承租人为王父。王父共有三名儿女，分别为王A、王B、王C。1999年，本案委托人王A退休后，携妻子刘A将户口迁入系争房屋。本案委托人王女，系王A，刘A女儿，1995年大学毕业后将户口迁入系争房屋。王女于2011年、2014年育有两子，户籍均位于系争房屋中。

王父的另两名子女及其家人，户籍也位于系争房屋中。王B于2007年将户籍迁入系争房屋，其子于2002年将户籍迁入系争房屋。王C于1995年将户籍迁入系争房屋，其丈夫、其子分别于2015年、2006年将户籍迁入系争房屋。

2018年，承租人王父去世。2020年，黄浦区人民政府对系争房屋作出“征收决定”。此时，系争房屋没有承租人，但是户籍在册人数为上述十人，分别为王A夫妻，王A女儿王女及其两子，王B及其子（以下称“王B家庭”），以及王C夫妇及其子（以下称“王C家庭”）。2023年，王A，王B及王C作为代理人签订了《征收补偿协议》，获补偿货币款287万余元及安置房屋一套。然而，户籍在册的十人就征收补偿发生分歧，导致

补偿款迟迟不能领取。因此，委托人无奈将王B家庭，王C家庭告上法庭，主张该五人不具备“同住人”资格，而王B家庭、王C家庭也主张委托人户籍迁入房屋时有瑕疵，不能作为“同住人”享受征收补偿利益。本案中，凌凌律师作为王女、刘A、王A三人的代理人，参与一审、二审程序。

（二）核心争点

本案核心争议焦点主要为以下几点：

1. “同住人”身份如何认定？法院如何通过现有证据判断户籍在册人员是否符合“同住人”资格？
2. 户籍迁入是否合法？户籍迁入时间跨度过大，是否影响“同住人”身份的认定？
3. 福利分房是否亦有影响？享受过福利分房是否影响“同住人”资格？

（三）实务难点

为回应以上争议焦点，需结合本案实务操作层面进行具体研判。经梳理，本案实务难点主要体现为以下几点：

1. 取证较为困难。争房屋中户籍在册人数众多，法律关系极为复杂，最先迁入系争房屋户口者，与最后迁入系争房屋户籍者，时间跨度长达近20年，调取相关信息较为困难。
2. 一审认定有利但仍有二审隐忧。尽管一审判决最终对委托人有利，将房屋征收补偿全额判给委托人王A，但作出对委托人刘A、王女不利的认定和判断，即认定委托人刘A、王女并非系争房屋“同住人”。如果不能在二审中认定三位委托人均具有同住人身份，同时通过证据证明对方五名上诉人不具备同住人身份，就可能让委托人蒙受巨大损失。
3. 一审事实认定有部分事实对原告不利，给二审中被告上诉提供了一定机会。

（四）法院裁判

凌凌律师通过严密的逻辑分析，充分运用办案技巧，发挥律师取证作用，从房管局等多部门收集资料、获得大量关键信息，构建完整逻辑链条。证明王B家庭和王C家庭享受过福利分房，不具备“同住人”资格。同时，为确认三委托人均符合“同住人”身份，办案律师从委托人之前的工作单位档案，获取邻居证言等多个角度，确认了委托人确实在系争房屋中居住过1年以上且未享受福利分房，能够取得征收补偿利益。

在调解过程中，凌凌律师通过事实证据和对于对方当事人真实意思表示的合理预判，构建了有利的逻辑链条，说服了法官，保护了委托人的合法权益，并签订了对委托人非常有利的和解协议，为委托人争取到最大利益。最终，上海市第二中级人民法院根据上诉人与被上诉人确定的和解协议内容出具调解书结案。其中，房屋征收款绝大部分金额由本案我方委托人共同共有。公房征收的安置房屋由我方委托人共同申购。

二、法律框架：

国家与地方层面的规范体系搭建

在土地上房屋征收补偿纠纷的法律实务中，法律规范的适用通常需要兼顾国家层面的统一性、普适性与地方层面的特殊性、地域性。国家法律法规为征收补偿提供了基础性框架，而地方性规范则结合区域实际进一步细化操作标准，二者互为补充，既保障了法律适用的统一性，又兼顾了地方实践的灵活性，为城市更新背景下的征收补偿纠纷提供了多层次的法律支撑，形成多层次的规范体系。国家层面的法律法规主要围绕公共利益原则、征收程序及补偿机制展开。《中华人民共和国土地管理法》作为规范该类问题的核心法律，确立了土地征收的公共利益导向，明确补偿标准的确定需以保障被征收人合法权益为前提，同时对征收程序提出严格要求，确保程序的公开性与合法性。在此基础上，《国有土地上房屋征收与补偿条例》进一步细化房屋征收的实施细则，规定了货币补

偿与房屋产权调换两种主要补偿方式，并针对因征收产生的争议，提供了解决机制（如行政复议、行政诉讼）并作出了具体规定和相应的安排。

地方性规范则立足于区域特点，对国家标准进行补充和细化。“公房”作为一个独具历史意义的概念，是我国新中国成立后由于历史原因而形成的一种城市房屋形态，并且目前在上海仍保持着一定存量，有关公房拆迁补偿利益分配的纠纷时有发生。公房所在土地的性质是国有土地，这也进一步解释了公房的来源，这些房屋大多来源于国家、国有企业的福利分房，与农村村民自建房或城中村村民自建的“小产权房”有本质区别。居住在公房中的人仅拥有使用权，而非产权。公房独特的历史属性，加上我国各个城市独立自主的城市建设思路及规划，便产生了公房征收领域“一城一策”“一区一策”甚至“一片一策”的特殊现象。

以上海市为例，上海市人民政府为了规范上海市国有土地上房屋征收与补偿活动，依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》，制定了《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》（以下简称“《实施细则》”）。《实施细则》第五十一条，“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”。在“同住人”资格认定上提出了“户籍在册、实际居住一年以上、无其他住房

或者有其他住房但居住困难”三项核心条件，将抽象的法律概念转化为可操作的审查标准。且上海的投靠落户政策主要是分为子女投靠落户、夫妻投靠落户、老人投靠落户以及其他符合当时情况的落户规定。依返沪知青或支内、支边子女政策将户籍迁入系争房屋需要知青家庭举证证明。在张某等与袁某等共有物分割纠纷(2024)沪02民终71号中，张某能证明其是“小三线”职工子女，但并未提供相应证据证明张某是依返沪知青或支内、支边子女政策将户籍迁入系争房屋。亦无法认定张某成年后曾在系争房屋内长期稳定地实际居住，即使按照张某所述，其居住至1995年7月也未满足成年后在系争房屋稳定连续居住满一年的条件。因此张某不符合系争房屋共同居住人的条件。

而上海市高级人民法院近年来发布的多项问答和解释则进一步明确了司法实践中关于国有土地上房屋征收补偿纠纷争议焦点的审查方向，对实务中频发的争议问题（如“同住人”资格认定、福利分房对补偿权益的影响等）提供了裁判指引。

三、法律实务

城市更新中的系统性操作建议

在城市更新背景下，国有土地上房屋征收与补偿案件的法律实务需兼顾证据收集、争议解决策略与风险防控，形成系统性操作框架。笔者从以下实务角度为解决该类问题提出综合建议：

（一）构建多维度证据体系以夯实权利基础。律师在实务中可通过房管局档案调取福利分房记录、工作单位人事档案核查居住历史、社区走访获取邻居及居委会证言等方式，形成“户籍合法性—实际居住证明—未享受分房政策”的完整证据链。例如，针对对方主张的“户籍瑕疵”，可适当结合退休回沪、子女就学等政策依据，证明委托人户籍迁入的正当性；对于一审判决中的笔误或表述漏洞，应及时补充证据予以纠正，避免程序瑕疵被对方利用。

（二）平衡诉讼与调解的利弊以优化纠纷解决路径。诉讼风险方面，需预判二审改判可能导致的补偿款损失或安置房资格丧失，并评估胜诉概率。例如，本文案例中，凌凌律师通过积极推进多方当事人接受调解，最终达成补偿款由几方当事人拥有大部分份额及取得安置房申购权利之协议。调解策略的核心在于以证据为基石，通过释明法律后果和心理博弈促使对方当事人接受并妥协，同时避免诉讼周期过长对委托人的权益造成二次损害。

（三）倡导多元化纠纷解决机制以降低社会成本。类似实务中应优先通过司法调解、行政协调等途径化解矛盾，既能快速定纷止争，又可避免诉讼程序对公共资源的过度消耗。例如，在证据充分的前提下，律师可通过分析法院裁判倾向（如程序合法性审查的严格性、实质公平的价值导向），向当事人释明调解的可行性，推动各方在补偿分配方案上达成共识。

城市更新中的国有土地上房屋征收与补偿案件，本质是法律与利益的平衡，应确保公共利益优先、多方共商共治。同本文案例类似的大量国有土地上房屋征收与补偿案件，大多属于重大、疑难案件，且房屋征收案件的标的额普遍巨大，法律关系较一般案件而言更为复杂，大多都存在“时间跨度长”“涉及人员广”的共通问题，且取证难度高。需要办案律师综合运用法律知识、取证技巧及诉讼策略，在复杂案件中维护当事人权益。未来，随着城市更新范围的扩大，实务工作中的参与者需要及时关注政策动态，不断更新专业知识，为公共利益与个人权益的协调与平衡提供更优解决方案。

婚后婆婆全额出资购买公房使用权登记女方一人，离婚时公房未处理，如何分割征收补偿款？

上海律协城市更新（征收）专业委员会委员

上海市德尚律师事务所合伙人

常敬泉律师

一、案情简介

原告曹某与被告谢某原系夫妻关系，被告曹某1系二人之子。曹某与谢某1997年结婚，1998年生育被告曹某1。1998年，曹某母亲全额出资购买黄浦区公房（系争房屋）使用权，租赁凭证登记在女方一人名下。后原、被告三人户籍迁入，均未实际居住，系争房屋用于出租。2011年，原告曹某与被告谢某经人民法院调解离婚，对系争房屋未作处理。2022年，系争房屋被纳入征收范围，原、被告三人户籍在册。同年，被告谢某作为承租人与征收实施单位签订《国有土地上房屋征收补偿协议》。因原、被告就系争房屋征收补偿利益分割无法达成一致，故涉诉。

二、争议焦点

系争房屋征收补偿款是否属于夫妻共同财产？

三、双方观点

[原告观点]

原告曹某认为，系争房屋由原告母亲全额出资购买，租赁凭证虽登记在谢某一人名下，但此后原、被告三人户籍均迁入，故属于对夫妻双方的赠与。原告与谢某离婚时，两人对于系争房屋并未分割，该房屋仍属于夫妻共同财产，考虑出资情况，原告主张分得房屋动迁利益的大部分，曹某1对于房屋来源没有贡献，应当少分。

[被告观点]

被告谢某、曹某1认为，系争房屋是公有房屋，谢某是承租人。公有房屋的动迁款参与分割人员仅有承租人和同住人，承租人是谢某，而原告未实际居住，故其不符合同住人条件。至于原告所述房屋来源、出资，与本案无关。因此，不同意原告诉请，要求确认所有征收利益归两被告共同所有。

四、法院观点

[一审法院观点]

一审法院认为，依据审理查明的事实、证据，原、被告三人在被征收房屋处具有常住户口后均未实际居住一年以上，皆不符合系争房屋同住人

条件。曹某、谢某均确认系争房屋由曹某母亲在两人婚后出资购买，应视为曹某母亲的赠与，夫妻在婚姻关系存续期间受赠的财产，为夫妻共同财产，归夫妻共同所有。曹某、谢某离婚时，双方未对系争房屋进行处理。在分割征收补偿利益时，应综合考虑涉案房屋的历史来源、相关当事人在涉案房屋内的居住、对获得征收补偿利益的贡献等因素，故遵循公平合理原则，酌情确定曹某比谢某多分1万余元征收补偿款。

[二审法院观点]

二审法院认为，公有住房被征收的，征收补偿利益归承租人和同住人共有。本案中，关于谢某，其作为系争房屋承租人，可依照征收补偿法律关系享有征收补偿利益。关于曹某、曹某1，两人户籍迁入系争房屋后并未实际居住，不符合同住人认定标准。但本案具有特殊性，系争房屋并非承租人谢某或谢某祖辈作为原始配房人口套配或增配而来，而是由曹某母亲代为出资，在谢某、曹某婚姻关系存续期间购置，并且因曹某、谢某均不实际居住系争房屋，对系争房屋的实际控制情况也系考量因素，曹某表示由其母亲对外出租，谢某表示刚买来时由其对外出租，离婚后由曹某母亲对外出租，根据双方陈述可得知系争房屋并未由谢某一人控制和收益。一审判决平衡各方利益后兼顾公平合理的原则对系争房屋的征收补偿利益所作分割并无不妥，二审予以维持。

[再审法院观点]

上海高院认为，系争房屋由曹某母亲在曹某、谢某婚姻存续期间出资购买，并将承租人写在谢某名下。此后，曹某、曹某1、谢某户籍先后迁入系争房屋，但未实际居住。原审法院据此认定曹某、曹某1不符合系争房屋同住人资格，谢某作为系争房屋承租人，可依照征收补偿法律关系享有征收补偿利益，并无不当。

本案特殊之处在于系争房屋来源，是由曹某母亲代为出资在谢某、曹某婚姻关系存续期间购置，无证据证明曹某母亲在购买之时即有赠与谢某一人的意思表示和约定。考虑到系争房屋在谢某、曹某婚姻存续期间由谢某对外出租，谢某、曹某离婚后由曹某母亲对外出租，系争房屋在征收之前并非由谢某一人控制和收益。原审法院在平衡各方利益后兼顾公平合理原则对系争房屋的征收补偿利益所作分割，应属合理，予以认同。谢某、曹某1主张曹某不符合同住人条件，无权取得征收补偿款，理由不能成立，不予支持。

五、律师评议

本案特殊之处在于，系争房屋是由曹某母亲在曹某、谢某婚姻关系存续期间出资购买，并没有证据证明曹某母亲在购买之时即有赠与谢某一人的意思表示和约定。按照民法典的规定，属于夫妻共同财产，不属于谢某一人所有。加之调解离婚时，双方并未对系争房屋的分割处理做出约定，因此，其性质仍属于夫妻共同财产，在征收时，对系争房屋的征收

补偿利益的分割应当按照夫妻共同财产并遵循公平合理的原则进行处理。