

上海市住房和城乡建设管理委员会文件

沪建房修〔2017〕325号

上海市住房和城乡建设管理委员会 关于加快推进本市各类里弄房屋修缮改造工作的 通知

各区住房保障房屋管理局、各相关单位：

为认真贯彻落实市委市政府决策部署，按照市委市政府《实施意见》相关要求，现就加快推进本市各类里弄房屋修缮改造的相关工作，通知如下：

一、总体要求

（一）工作原则

贯彻城市更新“留、改、拆并举，以保留保护为主”要求，进一步保护历史风貌、传承历史文脉，同时尽最大努力建立机制、创新办法，加大力度，改善群众的居住条件。本市各类里弄房屋修缮改造工程的相关实施单位和管理部门应根据里弄

房屋的实际情况，按照“**确保结构安全、完善基本功能、传承历史风貌、提升居住环境**”的要求，遵循“居民自愿、政府主导、因地制宜、分类改造”的原则推进工程实施。

（二）工作范围

本市普查发现并通过价值甄别后，明确需要保留保护的各类里弄房屋（包括新式里弄和旧式里弄）修缮改造工程。本市需保留保护的公寓、花园住宅等房屋修缮改造工程可参照本通知相关要求执行。

（三）工作目标

属本市优秀历史建筑、历史文化风貌区内、普查发现并通过价值甄别后明确需保留保护的各类里弄等房屋（除五年内已实施过修缮改造的），要在采取严格保护措施的同时，加大修缮、提高标准、完善安全使用功能、改善群众居住条件。“十三五”期间，实施推进：

1、中心城区符合条件的属优秀历史建筑和历史文化风貌区内各类里弄房屋的修缮改造工作；

2、普查发现并通过价值甄别后明确需保留保护的、符合条件的各类里弄房屋修缮改造工作；

3、郊区历史文化风貌区内符合条件的各类里弄房屋修缮改造工作。

二、修缮改造主要内容

(一) 确保结构安全

1、**承重构件安全**。主要包括：结构补强（对结构存在安全隐患的房屋应通过检测等技术手段对存在安全隐患的结构缺陷进行加固、修补等结构体系补强处理。经过修缮改造的房屋，其承载能力及抗震性能不应因修缮改造工程降低，新增部分结构的构造措施应满足现行抗震规范的要求，在有条件的情况下应适当提高房屋的抗震能力和耐久性）；新做或修缮地基基础、混凝土构件、砌体构件、木构件、钢构件等。

2、**围护结构安全**。主要包括：新做或修缮屋面结构构件、墙面、外立面公共部位门窗、外露及悬挂物、避潮层等。

3、**白蚁防治**。主要包括：按照《房屋白蚁防治技术规程》的要求对建筑原有木构件进行白蚁治理和预防；新增木构件采取白蚁预防措施等。

(二) 完善基本功能

1、**完善卫生设施**。以“消灭拎马桶现象”为前提，通过改造达到成套独用或每户单独使用。主要包括：安装座便器等卫生设备，新做或修缮地面、平顶、墙面、地砖、墙砖、室内门窗、用电设施以及原有卫生设施等。

2、**完善厨房设施**。通过改造将厨房设施设备成套独用或每户单独使用。主要包括：新做或修缮地面、平顶、墙面、地

砖、墙砖、室内门窗、橱柜、消防喷淋设施、灶台、水斗、用电设施等。

3、抽户改造。通过协议置换方法予以抽户，将抽户房屋用作增加和完善其他保留房屋的居住功能，使整幢房屋符合成套独用或每户单独使用厨卫等设施的要求，达到舒缓房屋使用强度、改善居住条件、提高居住质量的目的。

4、内部整体改造。通过对各类里弄房屋内部结构、布局调整，在保护里弄建筑历史风貌、保持城市脉理、保留原生态原住民的同时，实现里弄房屋成套独用、功能完善。

5、局部拆除重建改造。通过对部分已无修缮价值的里弄房屋，在保持原建筑风貌的前提下，实施局部拆除重建，改善居民居住条件、环境和质量。

（三）传承历史风貌

1、外立面保护。主要包括：对各类里弄房屋有保护、保留要求的原始屋面、墙面、柱子、阳台、门窗、烟囱、檐口、女儿墙等历史部位，按原式样、原材料、原工艺实施修缮和复原。

2、重点部位和主要构件保护。主要包括：对各类里弄房屋有保护、保留要求的原始雨篷、台阶、栏杆、勒脚、门窗套、墙面装饰、花饰等历史构件，按原材料、原工艺实施修缮和复原。

3、**优化修缮和保护措施。**对各类里弄房屋的修缮改造，应保护里弄整体风貌、保持城市肌理，相关措施宜减少干预，以改善历史材料材料性能为主要目标。

（四）提升居住环境

1、**提升小区附属设施。**主要包括：完善小区公共服务基本配套设施；新做或修缮小区道路、场地、围护设施、排水设施、附属用房、绿化等。

2、**提升设备设施标准。**主要包括：按户配备分装电表、分装水表；新做或修缮用电保护装置、防雷设施、燃气设施、给排水管道、给排水设备、消防设施等。

3、**提升公共部位标准。**主要包括：消除公共部位构件、设施、设备的安全隐患，满足其使用功能，保证正常使用期限；新做或修缮墙面、地面、楼梯、栏杆、扶手、公共门窗、配电设施、用电设施、信报箱、防盗门、技防设施等。

4、**提升新技术运用。**主要包括：节能改造、管线入地、适老性改造和其他四新技术等运用。

5、**违法建筑治理。**主要包括：占绿毁绿、影响交通、有安全隐患的违法搭建，开挖地坪、在房屋内部插层，违规破墙开店、开门及开窗等，予以整治、拆除并恢复原貌。

三、基本规定

（一）实施管理及相关规范

1、本市各类里弄房屋修缮改造工程，按照《上海市住宅修缮工程管理办法》等明确的工程实施管理要求、工程建设管理要求、群众工作要求、监督管理要求等实施。

2、本市各类里弄房屋修缮改造工程相关技术要求应符合上海市工程建设规范《房屋修缮工程技术规程》、《民用建筑修缮工程查勘与设计规程》、《上海市各类里弄房屋修缮改造技术导则》和其它现行国家、行业及地方的相关标准和规范。

（二）各类保护建筑

1、属上海市优秀历史建筑的里弄房屋修缮改造工程还应按照《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》、《优秀历史建筑保护修缮技术规程》相关规定执行。

2、属各类文物建筑的，还应按照《文物保护法》、《上海市文物保护条例》等相关规定执行。属各类文物建筑与上海市优秀历史建筑重叠身份的：涉及本市优秀历史建筑与区级文物保护单位、登记不可移动文物或文物保护单位重叠的，按照上述第一条相关规定执行；涉及本市优秀历史建筑与全国重点文物保护单位、上海市文物保护单位重叠的，还应按照文物保护法律、法规相关规定执行。

（三）历史文化风貌区内保留建筑

1、属本市历史文化风貌区内保留的里弄房屋修缮改造工程，已编制修建性详细规划的，应当按照保护规划确定的保护

要求实施；尚未明确保护要求的，在实施风貌区内里弄房屋修缮改造工程时，应结合查勘设计，对建筑的立面、结构体系、基本平面布局、建筑高度和有特色的内部装饰采取相应的保护措施，修缮改造时应当保持原有风貌特征。

2、除本市优秀历史建筑和各类文物建筑按照相关规定执行外，本市风貌区内各类里弄房屋修缮改造工程的整体设计方案，应由管辖区房管局组织论证，房管、建管、规土、文物、街镇、相关部门及专家共同参与。

（四）质量安全

在本市各类里弄房屋修缮改造工程中，要落实安全生产主体责任。相关责任主体应充分、全面地考虑工程方案设计、施工过程、后期使用等各个阶段，以及房屋结构、房屋附属设施、附加设施、建筑材料、施工工艺、人员管理等各个方面的安全因素，强化工程安全质量管理，采取有效的技术手段确保施工人员、居民群众等人员的人身和财产安全。

四、工作要求和保障措施

（一）完善工作机制，加强工作协同

1、**加强领导。**建立由市住建委、市相关单位及各区政府参加的联席会议制度，并建立信息通报、工作协调、督查督办机制，协同推进本市各类里弄房屋修缮改造工作；各区也要充分重视里弄房屋修缮改造的重要性，进一步明确工作目标任务

和工作方案，形成符合各区实际的工作机制，落实各项区级保障措施。

2、加强工作协同。市级相关部门负责制定相关政策法规和标准规范，协调落实市级财力补贴资金，进行综合管理、统筹协调和监督检查，按“放、管、服”要求，加快事权下放，并强化工程事中事后监管；各区应落实属地主体责任，按照总体工作目标负责编制本辖区各类里弄房屋修缮改造总体计划和年度计划，筹措区级资金，协调具体项目的推进。各区房管、建委、规土、房地集团、街镇、居委等相关部门和单位要按照工作职责分工，通力合作、各司其职，细化和优化每个项目的实施方案和群众工作方案，合力推进实施。

3、加强工作统筹。依托本市旧住房修缮改造在前期工作、资金筹措、群众工作、实施监管、质量安全等方面形成的较为健全的政策法规、管理部门、管理机制、相关技术标准和规范，进一步加强工作统筹。

（二）提高修缮改造标准，加大管理力度

1、提高标准。在原有旧住房修缮改造标准规范基础上，按照“留、改、拆”新的工作要求，通过提高完善相关修缮改造标准，把原来“治病救人”的旧住房修缮改造工作提高到“固本强体、延年益寿”的新标准。对于各类保护建筑、历史文化风貌区内存在安全隐患的、列入年度旧改计划的各类里弄房

屋，各区要优先列入修缮改造计划，在确保房屋安全前提下，进一步完善居住功能，改善群众居住条件，提高群众幸福感和获得感。

2、加强后续管理。各区要结合小区综合治理，进一步提升后续管理，形成共建共治的长效机制。

3、注重传统工艺技术传承。市、区相关部门要统筹资源，加强传统技术工艺工法的挖掘保护，强化专业队伍和技能工匠的培育和建设。本市各类里弄房屋修缮改造工程可试行资格预审、设计施工一体化招投标等形式，并可试点建筑师负责制。

（三）试点引路，探索改造新模式

1、开展抽户改造试点研究工作。各区在推进各类里弄房屋修缮改造时，应结合实际开展抽户改造的试点及研究。按照改造方案或按住房困难程度确定抽户对象，在房屋评估基础上根据项目特点制定货币化置换或房屋置换方案，市里统筹征收安置房作为置换房源。选择货币置换的居民，原承租人可不受限购限制购买一套商品住房。市、区相关部门要通过试点，不断完善细化配套政策措施。

2、开展里弄房屋内部整体改造试点研究。继续推进虹口区春阳里等保护街坊建筑内部整体改造试点项目，各区应结合实际开展相关试点工作。改造后的房屋按实际情况调整租金，换发《租用居住公房凭证》。改造后成套独用的公有住房，具

备条件的，可按本市公有住房出售政策的规定出售。

3、开展局部拆除重建改造试点研究。对列入保留保护范围，但房屋陈旧、基本设施匮乏老化、安全隐患突出、居民改造意愿强烈、采取一般修缮无法从根本上解决其安全和使用问题的，以及为提升居住环境质量必须实施局部拆除重建改造的里弄房屋。在保持里弄房屋历史风貌和建筑肌理的前提下，在居民达成共识并经专家及相关部门论证的基础上，可实施局部拆除重建，重建后的房屋用于改善居民使用功能和居住条件、环境和质量。

（四）加大市、区财力的支持力度

1、市级财力补贴资金的拨付及管理暂按《关于“十三五”期间进一步加强本市旧住房修缮改造切实改善市民群众居住条件的通知》执行。

2、提高本市各类里弄房屋修缮改造实施标准。里弄房屋修缮改造项目暂按不超过 1200 元/m²标准，其中：属优秀历史建筑修缮项目暂按不超过 1500 元/m²标准；实施内部整体改造和局部拆除重建改造试点项目暂按不超过 3000 元/m²标准。市、区财力补贴比例按“十三五”旧住房修缮改造标准执行。

（市级补贴资金使用管理的具体办法由市住建委会同市财政局另行制定）

3、继续研究市、区财力对本市非公房类里弄房屋修缮改

造项目、里弄房屋抽户等的适度补贴政策。

二〇一七年四月十二日

上海市住房和城乡建设管理委员会办公室 2017年4月14日印发
