

上海市长宁区住房保障和房屋管理局

长房管发〔2025〕13号

签发人：林子岳

对长宁区第十七届人大六次会议 第073号代表团建议的答复

办理结果：解决采纳

郭凯代表：

您提出的关于早期商品房小区安全隐患分级分类整治的代表团建议收悉，经研究，现将办理情况答复如下：

2025年区房管局会同虹桥街道及相关单位，深入贯彻落实党的二十届三中全会、市第十二次党代会和区第十一次党代会精神，践行人民城市重要理念，全力推进“四力四城”建设，加快打造具有世界影响力的国际精品城区，扎实推进美丽家园精品小区建设，着力提升城区宜居品质，改善民生增进福祉。针对“十五五”期间我区住宅管理规范化、房屋有序修缮等问题，区房管局深入开展研究，学习借鉴兄弟区的先进经验，积极探索可操作、

可落地的实施路径。

一、基本情况

我区现有住宅小区总面积约 2690 万平方米，其中商品房小区约 1690 万平方米(含建设时以商品房立项的动迁房等，其中 2000 年前建成的早期商品房约 600 余万平方米)。随着城市的快速发展和居民生活水平的提高，早期商品房的空间布局和功能配套已难以满足现代生活需求，停车位短缺、公共活动空间匮乏等问题日益凸显，居民对这些早期商品房进行更新改造的需求极为强烈。然而，目前以精品小区改造等为主的住宅小区更新改造政策主要的支持范围为售后公房，并未将早期商品房纳入其中。区相关部门认为：公共财政对商品住宅综合维修投入的公平性有所争议，考虑到业主作为房屋维修责任主体，以及商品住宅业主群体收入水平较高，与公共财政投入的公益性和困难群体帮扶特点存在差异，故早期商品房难以纳入修缮政策覆盖范围。下一步，我局与区发改委、财政局深入探讨研究，在区财政紧约束背景下，按照区财政情况与要求，做好相关探索工作。

二、近年来的主要工作

(一) 全面做好售后公房修缮工作

我区有 1000 万平方米售后公房小区。2017 年试点 3 个小区，自 2018 年开始长宁按照每年不少于 100 万平方米的推进速度，实施“精品小区”特色工程，修缮房屋、完善设施、改善环境，增进人文关怀、凸显区域特色。从试点至今已累计实施 874 万平

方米。我们不断优化改造内容，优化必修与选修项目，根据小区特点，一小区一方案进一步提升小区环境品质。力争在 2025 年实现售后公房精品小区建设开工全覆盖。

（二）全面完成专项维修资金补建

为解决早期商品住宅维修资金不足、设施设备老化等问题，根据《关于加强本市住宅小区综合治理工作意见》等文件精神，市、区政府及相关职能部门已出台相应补贴政策。2015 年 9 月 14 日市房管局、市财政局与市公积金管理中心联合下发的《关于解决本市住宅专项维修资金历史遗留问题的实施方案》（沪房管物〔2015〕234 号），我区开展了两方面工作：一是对 1996 年 6 月 10 日前已办理房产初始登记的商品住宅，按业主自筹 60%、市、区两级政府补助 40%的比例筹集维修资金。2017-2018 年对早期商品，共补贴 70 个小区，市区两级补贴资金共计约 2596 万元。2019-2020 年，对外销商品房、侨汇房、动迁房、经济适用房，共补贴 23 个小区，市区两级补贴资金共计约 1237 万元；二是对 1996 年 6 月 10 日至 2000 年 12 月 31 日期间办理房产初始登记但未归集维修资金的商品房小区，由区政府负责追缴建设单位应缴维修资金，追缴未果部分由区政府承担。共补贴 4 个小区，涉及约 260 万元。至 2020 年底，市、区两级政府补助资金总计 4093 万元已全部落实至各小区维修资金账户。

三、下一步工作设想

（一）探索开展 2000 年前房屋修缮工作

按照“把 2000 年以前建成的城市老旧小区都要纳入城市更新的改造范围，因地制宜实施改造”的最新工作要求，区房管局加强与市房管局的沟通对接，有序探索推进 2000 年前老旧小区更新改造工作，重点聚焦早期商品房修缮更新，分层分类开展调查研究，为下一轮住宅修缮工作提供政策储备，力争实现“十五五”期间 2000 年前老旧小区修缮全覆盖。

（二）积极试点房屋安全三项制度

建立健全我区房屋安全制度，试点三项制度，旨在构建与我市经济社会发展、城市治理水平相适应的城镇房屋安全三项制度，着眼于厘清政府与社会、政府与业主责任边界，夯实房屋使用安全责任人主体责任。一是建立城镇房屋定期体检制度。建立数字化智慧体检、周期性体检和专项体检相结合的房屋定期体检制度。形成日常巡查、专业评估和检测鉴定相结合的体检机制。二是推行城镇房屋安全保险制度。城镇房屋安全保险制度分为新建房屋质量保险和既有房屋安全保险。三是构建城镇房屋养老金制度。探索建立房屋养老金公共账户，按规定由政府出资的房屋养老金部分纳入同级财政预算。个人账户资金由住宅维修资金业主账户直接转化，根据相关法规政策续筹补充，主要用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造，以及购买外墙及设施维修保险。

（三）加强维修资金监管

1. 强化日常监管，守护资金安全。区房管局与街道联手，按

照“专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督”的原则，持续加强对住宅专项维修资金的指导和监督工作，建立健全住宅小区资金长效管理机制。

2. 开展专项行动，用好维修资金。区房管局计划于第三季度会同街镇开展长宁区维修资金和公共收益专项整治行动，并根据查处情况对违规物业企业采取集中约谈、诚信记分、案例曝光等手段，保障住宅小区资金规范管理，用好房屋维修资金。

3. 全力做好维修资金续筹工作。对后续可能出现的专项维修资金余额不足首期筹集金额 30%需续筹的情况，区房管局将会同街镇强化宣传，引导业主按照小区日常补充约定、再次筹集程序自行交款，或将公共收益补充至维修资金中，缓解业主续筹资金压力，保证维修工作顺利开展。

（四）强化自治引导做好房屋更新

1. 发挥“三驾马车”作用，搭建议事平台。在居委会领导下，发挥居民群众主体自治作用引导居民积极参与小区管理，鼓励有意愿参加业主委员会工作的业主，通过合法程序参与业主委员会委员选举，参与社区工作，提升居住满意度。

2. 充分引导做好房屋更新工作。针对小区设施设备和环境改造提升的强烈需求，区房管局将会同相关部门指导街镇结合“15分钟社区美好生活圈”行动，以规范使用公共收益或引入社会资源或组织业主自筹等方式，在街道支持下群策群力自主推进小区微治理、微更新，共商共治实现住宅品质提升。

（五）党建引领深化修缮工作

深化修缮行业党建引领。2025 年，区房管局联合区委组织部、区委社会工作部全力推进我区住宅修缮行业"红心向党 匠心修缮"党建领航行动，着力构建上下贯通、执行有力的组织体系，持续增强修缮行业党组织政治功能和组织功能。一要讲好长宁深化党建引领住宅修缮工作故事，打造"匠心"品牌；二要培育"四个一批"示范典型：党建引领示范项目、全过程人民民主最佳实践项目、精品小区示范项目、最美工匠（团队/个人）；三要开展全流程党建引领、全过程人民民主实践、全行业志愿服务等活动；四要通过示范项目引领，拓展党的组织覆盖和工作延伸，将党的建设融入住宅修缮和社区治理全过程。

上海市长宁区住房保障和房屋管理局

2025 年 4 月 18 日

承办单位通讯地址：长宁路 599 号 615 室 邮政编码：200050

联系人姓名：倪脱颖 电话：22050027

电子邮件地址：nity@shcn.gov.cn

长宁区住房保障和房屋管理局

2025 年 4 月 18 日印发
