

对长宁区政协十五届三次会议 第 047 号提案的答复

办理结果：解决或采纳

蒋雯委员：

您提出的关于长宁区早期商住两用楼存在的问题及相关建议的提案收悉，经研究，现将办理情况答复如下：

长宁区始终坚持以“为人民服务”为宗旨，秉承“人民城市人民建，人民城市为人民”的理念，将社区治理纳入政府年度工作，持续深化党建引领物业治理，全力推进各类旧住房更新改造。比如，2021 年以来，长宁区共实施 372 万平方米精品小区建设，完成 754 台电梯加装，合力推进老旧电梯更新 60 余台，有效推动高层住宅建筑消防设施隐患整改 56 个小区；查处涉及群租、损坏房屋承重结构、擅自改变物业使用性质（含居改非）等违法行为案件 114 起；组织创评 14 家红色物业示范企业、30 个红色物业示范小区和 10 个红色示范业委会，申报创建 53 个市级“美丽家园”特色小区、7 个市级“美丽家园”示范小区，逐步实现以点带面，进一步提升物业服务质量，不断提高住宅小区居住环境品质。

同时，我局协同区规划和自然资源局梳理了长宁区早期部分

典型商住办综合建筑基本情况，主要有香江大厦、法华门大厦、金明大厦、金桥大厦和太阳广场 5 个小区，以上小区皆为外销商品房项目。建房执照及大产证均为市里主管机构审批颁发，后续房屋销售及买卖也是由市里发证，2003 年后由市级部门委托区级部门发证。

一、关于将商住两用楼纳入长宁区“城镇老旧小区改造惠民生”等项目的改造范围

根据《上海市旧住房综合改造管理办法》第二条之规定，旧住房综合改造是对建筑标准较低的住房进行综合改造并完善配套设施；第五条之规定，改造内容主要包括将厨卫不独用的旧住房改造成独用成套等。关于将商住两用楼纳入长宁区的“城镇老旧小区改造惠民生”等项目的改造范围，与《上海市旧住房综合改造管理办法》规定的改造范围和改造内容不符合，如果市房屋管理局和市规划和自然资源局等相关部门后续有出台相应文件，我局将协同区规划等部门，根据相关职责划分予以研究或实施。

二、关于由已知的业主组成自治小组会同物业公司实施物业管理

在业主大会难以成立和难以召开的情况下，依据《上海市住宅物业管理规定》，业主可以向镇人民政府或街道办事处提出成立业主大会的书面要求，由街镇依法依规成立业主大会。在后续工作中，区房管局将加强对街镇的政策指导，凝聚居委、物业服务企业、业主和党员形成合力，充分发挥其在成立或召开业主大

会和日常物业管理工作中的积极作用。

三、关于由水电煤热公司对相关商住楼进行分户改造的可行性研究

据区建设和管理委员会反馈，上世纪90年代至本世纪初期间建设的商住两用楼的水、电、气改造等历史遗留问题的解决，需项目建设单位或业主向相应的经营企业进行申请，如有需求，区建设和管理委员会将在相关协调平台上积极给予支持和配合。

四、关于对大厦内经营情况进行认定和处罚，要求相关商铺进行降噪改造

针对商住两用楼治理，我局将积极配合相关行政部门开展以下工作：一是严格把关登记注册关口，区市场监督管理局依据《上海市企业住所登记管理办法》，对不符合要求的申请，坚决不予发放证照，从源头上控制违法行为；二是加大执法力度，健全常态长效机制，加强区城管执法局、区市场监督管理、区应急局、区规划资源局等部门之间的联合执法；三是探索“非现”执法，提升信息化水平。

五、关于由物业公司设置停车位

依据《上海市住宅物业管理规定》第六十一条之规定，占用业主共有的道路或者其他场地用于停放机动车的车位，属于业主共有，车辆在全体共用部分的停放、收费标准、费用列支和管理等事项，由业主大会决定。在后续工作中，区房管局将加强指导街镇督促物业服务企业依据业主大会表决意见及相关行政部门

审批手续合理设置小区停车位,加强车辆秩序、保洁等日常管理,提升小区环境品质。

在此,衷心感谢您对商住两用楼治理相关工作的关心和支持。

上海市长宁区住房保障和房屋管理局

2024年5月7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:顾凯菲 电话:22050027

电子邮件地址:gukaifei@shcn.gov.cn