

# 上海市长宁区住房保障和房屋管理局

长房管发〔2026〕9号

签发人：林子岳

## 对长宁区第十七届人大八次会议 第026号建议的答复

办理结果：解决采纳

童海鹏、束庆山、周学兵：

您们提出的关于老旧小区综合治理计划的建议收悉，经研究，现将办理情况答复如下：

区房管局积极践行人民城市重要理念，着力提升城区宜居品质，扎实推进美丽家园精品小区建设。针对老旧小区综合治理计划，区房管局深入开展研究，总结历史项目案例，学习借鉴兄弟区的先进经验，探索老旧小区综合治理计划实施路径与方案。我局已经将大桥小区纳入精品小区修缮计划。

### 一、大桥小区处置推进情况

#### （一）大桥小区基本情况

工程地址：长宁支路 133 弄 3-7 号、长宁支路 133 弄 8-11 号、长宁支路 165 弄 1、2、3、4 号、长宁支路 165 弄 5-8 号、长宁支路 133 弄 12-16 号、长宁支路 165 弄 9-11 号。建筑面积：34837.21 平方米，户数：737 户。

## （二）大桥小区精品小区工程概况

经过华阳街道申报，区房管向发改委财政局两上两下申报项目与资金，大桥小区已经纳入 2025 年精品小区项目，计划 2026 年开工建设。相关项目内容如下：

1. 外立面：现状建筑外立面材料老化、粘接层失效导致瓷砖空鼓、脱落，整体风貌较为陈旧。

2. 出墙管：年久失修，堵塞情况较多，据物业反映，部分管道已经无法疏通。个别居民单独私排管道，直接排明沟，造成混接。

3. 室内部分：墙面存在污垢、破损、开裂、脱落等现象，地面陈旧，破损严重，楼道内电线、通信线缆杂乱外露，门牌号、楼层标识缺失，照明灯具损坏。

4. 绿化：现状植物整体较为杂乱、部分土地裸露

## （三）施工内容

屋面、外立面、公共部位、设备设施、小区附属设施及其他修缮内容，有条件的同步实施雨污改造等。

## （四）目前推进处置存在的问题

1. 该小区居民们提出对房屋进行安全性检测的要求。据悉，

大桥小区的居民反映，该小区位于地铁正上方，其住宅出现了倾斜及裂缝等问题。

解决情况：因涉及房屋问题，区房管局高度重视，临时委派房屋检测机构对该小区进行了初步的检测工作，结果显示并未发现结构性安全隐患，房屋倾斜程度处于正常范围之内。

2. 居委反应，小区内曾经做过加固但是居民对加固的安全性及使用年限抱疑，需要查看检测报告了解其房屋情况。

解决情况：因知晓小区情况，区房管局及街道高度重视，立刻召开了针对大桥小区的工程会议，会议上街道及修缮中心达成一致，待检测单位确定并签订合同后第一时间开展专项房屋安全检测，预计 2026 年 5 月签订检测单位合同，会同街镇用合适的方式告知、解读检测报告的情况。

3. 关于小区位于地铁正上方，其住宅出现了倾斜及裂缝等问题。

解决情况：检测机构通过地形图分析指出，地铁位于小区西侧的道路上，并非正上方。面对可能存在的安全隐患，区房管局也要求大桥小区实施单位在工程概算编制过程中对房屋加固预留费用，以便应及时处置相关问题。

## 二、下一步工作设想

### （一）积极试点房屋安全评估

1. 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。区建管委向市级部门咨询，在地铁运营时期，申通地铁集团持续加强对车辆、道床和轨道的养护工作，保障钢轨、轨道设备状态良好。同时，申通地铁集团运营过程中对轨道交通的区间隧道等结构进行全过程监测，保障地铁结构安全稳定。

2. 分类分级夯实房屋使用安全责任人主体责任。按照“谁获利、谁负责”原则，各部门会同街道督促产权人、出租人落实独立式烟感、简易喷淋、灭火器等消防设施配置和电线、电缆穿管保护，严控室内易燃可燃材料装修，强化公共部位消防管理，保持疏散通道畅通。同时，依托为民办实事项目，帮助特殊家庭排查、改造电气线路，安装简易喷淋、电气燃气监测等技防设施，并将信号接入街镇“一网统管”平台，确保发生险情及时预警。

## （二）建立居民需求动态响应和项目储备机制

1. 发挥“三驾马车”作用，搭建议事处置平台。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与应急处置，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，提升小区房屋安全的处置能力。

2. 做好项目实施储备工作。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，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。

3. 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。

4. 强化社区、物业安全管理责任。我局坚持常态化监管与专项推进相结合，严格落实日常检查制度，主动协同各街镇加大对住宅小区物业企业的监督检查力度，重点核查安全措施完善情况、应急准备落实情况、安全运行管理情况等，对检查中发现的问题及时督促整改、跟踪问效。同时，积极推动应急演练常态化、规范化，定期组织各街镇、物业企业开展各类应急预案演练，不断提升物业企业应急处置能力、街镇协同联动能力，加强公共安全宣传教育，切实筑牢住宅小区安全运行防线，全力保障辖区住宅物业小区安全稳定、有序运行。

上海市长宁区住房保障和房屋管理局

2026年4月21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：顾洁慧 电话：22050027

电子邮件地址：gujh@shcn.gov.cn

---

长宁区住房保障和房屋管理局

2026年4月21日印发

---