

上海市长宁区人民政府办公室关于转发区住房保障和房屋管理局制订的《长宁区推进新式里弄卫生设施改造工程三年行动计划（2022—2024年）》的通知

区政府各委、办、局，各街道办事处，新泾镇政府：

区住房保障和房屋管理局制订的《长宁区推进新式里弄卫生设施改造工程三年行动计划（2022—2024年）》已经2022年10月24日区政府第23次常务会议审议通过，现转发给你们，请认真按照执行。

特此通知。

长宁区人民政府办公室

2022年10月24日

# 长宁区推进新式里弄卫生设施改造工程 三年行动计划（2022—2024 年）

为深入践行“人民城市”重要理念，不断提升人民群众在居住方面的获得感和满意度。根据市“两旧一村”改造工作要求，结合长宁区工作实际，率先推进本区新式里弄卫生设施改造工程，制定本行动计划：

## 一、总体要求

经排摸，本区现有新式里弄房屋约 17.7 万平方米，涉及居民约 4300 户，主要分布于新华、江苏、华阳 3 个街道。

（一）目标任务。按照“一年试点、三年计划、五年完成”的时间目标，逐年滚动实施改造工程。在 2021 年已试点推进改造工程 3.2 万平方米的基础上，2022—2024 年计划平均每年推进改造工程约 5 万平方米，2025 年完成收尾竣工与拾遗补缺工作。

（二）政策原则。根据《上海市城市更新条例》中的工作要求，在保护历史风貌、传承历史文脉的基础上，按照“四不一自愿”，即在不扩建、不抽户、不过渡、不打破原有公有住房（以下简称“公房”）租赁关系（不改变租用居住公

房凭证记载内容)和公房承租人自愿协商一致的原则下,“应改尽改”实施卫生设施改造工程;同步叠加外部修缮项目,在保留建筑历史文化底蕴的同时,实现“从里到外”改善群众居住环境。

(三)工作要求。以新式里弄房屋内的租用居住公房凭证记载的卫生间(以下简称“证载卫生间”)或自有居住部位作为改造对象,因地制宜设计出“一卫一方案”,让居民从中选择满足自身需求的改造样式。通过内外兼修的改造,以达到“确保结构安全、完善卫生设施、传承历史风貌、提升居住环境”的要求。

## 二、主要内容

### (一)确定改造方式

1.分割改独用:在证载卫生间空间足够的情况下,根据对卫生间具有共用关系公房承租人的协商一致意见,在不打破原公房租赁关系的前提下,分割改造为独用卫生间。

2.新增变独用:在充分论证确保可行性的前提下,在卧室或其他独用部位新增成品式、装配式等卫生设施设备。

3. 整体提升：根据各公房承租人协商一致意见，对证载卫生间的老旧设施设备进行拆除、翻新，并保持原有公房租赁关系的使用状态。

4. 设施完善：根据各公房承租人协商一致意见，对证载卫生间比较完整的，补充增加吊顶、台盆、淋浴等卫生设施设备，视条件允许，适当增设适老配套设施。

## **（二）选择修缮科目**

主要包括：安装座便器等卫生设备，新做或修缮地面地砖、平顶、墙面墙砖、淋浴花洒、台盆、干湿分离隔断、用水用电设施等修缮内容。

## **（三）消除安全隐患**

1. 确保承重构件安全。依据安全检测数据或技术人员判定，对卫生间结构存在安全隐患的承重板、梁进行加固、修补等结构体系补强处理。

2. 开展白蚁防治工作。根据《城市房屋白蚁防治管理规定》等要求，对建筑原有木构件有白蚁侵害的进行白蚁治理和预防；新增木构件采取白蚁预防措施等。

3. 加强社区综合治理。对有消防安全隐患的楼道堆物、私拉电线等违法违规行为，由属地街道、居委牵头开展联合整治，引导居民积极创建安全、文明、和谐的小区环境。

### 三、主要环节

1. 项目申报。里弄房屋卫生设施改造属于政府公共财政补助住宅修缮工程项目，由公房产权单位（授权管理单位）向区房管局进行项目申报。

2. 实施单位选取。区房管局征求申请人意见后，选择具有相关工作业绩并拥有监理、造价等专业人员的项目管理公司等法人单位作为实施单位。

3. 前期调查。由实施单位会同属地居委、物业服务企业开展前期调查（入户调查与线上调研相结合），涉及证载卫生间、自建卫生间、公共部位等基础资料收集和现场实际使用情况调查核实等工作。

4. 意愿征询。结合前期调查，开展政策宣传、意愿征询等工作；通过设摊咨询、材质样品、样板房展示等方式，辅助改造政策、改造内容的解释。

5. 专业单位选取。落实列入当年度计划项目的改造资金，开展政府采购、招投标手续，落实设计、施工、监理等专业单位。

6. 设计方案编制。由设计单位依据现场情况、基础资料、居民意愿等信息，从四类改造方式中因地制宜编制较合理的“一卫一方案”，通过逐轮方案征询后优化产生最终方案。

7. 方案征询签约。根据“应改尽改”的工作要求，在意愿征询基础上编制初步设计方案，开展三轮“带方案”征询。第一轮全覆盖开展方案征询与签约；第二轮方案优化后对剩余未签约居民开展方案征询与签约；第三轮对剩余未签约居民开展方案征询与签约，并发放告知书。征询范围，是以需改造卫生设施为单位，所有与该卫生设施具有共用关系的公房承租人。征询方式，是将征询单和设计方案图纸发放至征询范围内的公房承租人，公房承租人一致同意签字的方可进行改造，未一致同意签字的暂不进行改造。

8. 项目实施文明施工。入户施工时，实施单位应积极听取居民合理诉求，在保障房屋安全同时，采取有效措施，尽力把改造工程造成的不便影响降到最低。开展党建联建活动，提供便民服务提升居民满意度。

9. 后期保修责任明确。竣工后，进行实施单位和物业服务企业的责任划分，明确保修内容、保修时限、报修电话等。后续可由属地居委、物业服务企业牵头居民制定卫生设施日常使用约定等自治公约，维护长效管理机制。

10. 满意度回访测评。竣工后，根据《上海市住宅修缮工程管理办法》（沪房规范〔2021〕1号），针对卫生设施改造工程的特性，建立和完善居民满意度回访和测评制度，由居民参与评定和反馈工程的质量和效果。

#### 四、计划安排

在2021年试点完成3.2万平方米的基础上，在2022—2024年每年推进改造约5万平方米。依照“存在安全隐患的优先解决”、“街道存量少的优先安排”、“风貌街区的统一打造”等原则统筹考虑，排定年度计划。

2022年计划安排：初步排定对16个项目进行改造，约5.18万平方米，涉及居民约1200户。

2023年计划安排：初步排定对6个项目进行改造，约5万平方米，涉及居民约1112户。

2024年计划安排：初步排定对8个项目进行改造，约5.38万平方米，涉及居民约1268户。

2025年计划安排：完成新式里弄卫生设施改造的竣工收尾工作，争取于年底前完成外部大修项目实施。

#### 五、保障措施

（一）加强组织领导。建立以区房管局、属地街镇和新长宁集团牵头的工作领导小组。区房管局牵头相关单位设立现场改造专班，统筹协调各方，具体负责牵头方案设计、安全检测、工程推进、落实资金与调处相关问题等。属地街道与居民区党组织做好群众工作，具体负责意愿征询、方案签约、居民矛盾协调等。新长宁集团发挥施工、物业领域专业所长，具体负责公房租赁信息、安全规范施工、竣工保修与后续管理等。各方通力合作、各司其职，细化和优化每个项目的实施工作方案和群众工作措施，合力推进实施。

（二）加强群众工作。深入践行“全过程人民民主”重大理念，提升“事前、事中、事后”的居民参与度与满意率。事前，由现场改造专班牵头邀请物业、设计、施工等单位，共同向市民群众宣传设计方案、政策原则、改造形式等内容，做到公开、透明。事中，积极听取居民合理诉求，尽力把改造工程造成的不便影响降到最低，做好“人走物清”的保洁工作，让居民“省心省力”。事后，明确实施单位和物业服务企业间的保修责任，让居民知晓、使居民安心。属地居委、物业服务企业可牵头居民制定自治公约，维护长效管理机制。

（三）加强统筹协调。科学合理安排卫生设施改造、厨房设施改造与外部修缮工作的有序衔接，总结卫生设施改造



工作经验并复制推广，提高厨房设施改造覆盖率与完成率，优化外部修缮项目的美观、舒适、安全、实用。在前期工作、资金执行、群众工作、实施监管、质量安全等方面形成闭环管理。通过建立例会会议制度，重点解决疑难问题，讨论研究下步工作安排。加强传统技术工艺工法的挖掘保护，强化专业队伍的建设 and 技能工匠的培育。提升后续管理水平，形成共建共治的长效机制。对卫生间纳入政府实施改造的，公房产权单位（授权管理单位）应根据公房差价换房相关规定对居民差价换房予以配合支持。