

办理结果：解决采纳

公开属性：主动公开·全文

上海市普陀区住房保障和房屋管理局文 件

普房管〔2026〕61号

对区十七届人大八次会议 第061号代表建议的答复

沈与代表：

您提出的关于老旧商品房综合修缮的代表建议收悉，经研究，现将办理情况答复如下：

近年来，居民群众对于早期商品房小区修缮改造的呼声日益强烈。部分早期商品房小区由于存在物业服务失管、业委会缺位、维修资金续筹使用机制不完善等问题，“自传”动力不足，制约小区实施自主更新。

为积极回应群众关切，自2024年起，我区根据住建部和上海市相关政策，结合本区实际，对符合条件的早期商品房小区探索逐步纳入享受政府财政补贴的综合修缮改造范围，持续加大早期商品房小区修缮推进力度。

在具体推进过程中，主要坚持三个原则。一是坚持民生导向，

分层分类施策。对存在高坠隐患等涉及房屋安全问题的早期商品房，“一屋一策”科学评估修缮方案，切实守护人民群众居住安全。对完成维修资金续筹、物业费提价且确需修缮的早期商品房小区，开展“造血赋能型”修缮，作为小区物业管理“质价双升”的激励政策，引导居民从“要我修”转变为“我要修”。对其它有修缮需求的早期商品房小区，鼓励居民通过规范使用公共收益、引入社会资源或组织业主自筹等方式，自主开展更新改造。**二是坚持问题导向，内外表里兼修。**以建设安全可靠的韧性城市为重点，将“里子与面子”更新有机结合。在解决房屋渗漏、提升小区公共环境品质的基础上，加大力度推进小区雨污分流、化粪池改造等城市老旧管线改造升级以及房屋安全隐患处置等工作，打造一批安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。**三是坚持系统导向，软硬协同赋能。**围绕“一带一心一城”规划以及重点道路、美丽街区建设，服务区域规划发展和城区建设需要，打造一批品质宜居的“美丽家园”。以推动党建引领物业治理为契机，持之以恒将项目硬件建设与社区软治理相结合，努力建设“不仅建得美，更能管得好”的和谐美好社区。

当前，我区10个街镇均已启动早期商品房小区修缮工作。接下来，我局将根据区委、区政府整体部署，持续强化项目品质、进度、质量、投资和安全文明施工控制，打造一批群众满意、安居宜居乐居的高品质社区。

上海市普陀区住房保障和房屋管理局

2026年5月15日

上海市普陀区住房保障和房屋管理局办公室

2026年5月15日印发
