

## 关于出台浦东新区国土私房大修、翻建管理规定的建议

### 一、基本情况

大团镇为原南汇县“四大镇”之一，得益于便利的水陆运输，再加上当时兴盛的盐业贸易，在上世纪三四十年代，就有 370 多家商店分布于河两岸南北的街道上。时至今日，老镇区范围内依然留存有大量国有土地私房，其中大部分房龄已有几十年，部分房屋甚至已有近百年的历史。这些私房多为整排连体连廊砖木结构，由于常年未进行整体养护和修缮，部分房屋已出现屋面坍塌、房屋倾斜、渗漏等问题，存在严重安全隐患，不仅影响了周边居民的日常生活，也影响了古镇老街原始的整体风貌。

2021 年 9 月，我镇开展了对镇区国有土地房屋的核查工作，经排查：大团镇现存国有土地私房共计 1367 套，其中安全隐患较为严重，急需大修或翻建的约有 136 套。

### 二、存在问题

根据《上海市城乡规划条例》第三十四条规定：下列建设项目，建设单位或者个人应当按规定申请办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证：

- （一）新建、改建、扩建建筑物、构筑物、道路或者管线工程；
- （二）需要变动主体承重结构的建筑物或者构筑物的大修工程；
- （三）市人民政府确定的区域内的房屋立面改造工程。

第三十五条规定：在国有土地上进行建设的，建设单位或者个人应当向规划行政管理部门申请办理建设工程规划许可证。

但在实际操作过程中，《上海市城乡规划条例》只在市级层面有相

应管理要求，区级层面针对国有土地上私房大修或翻建的具体管理规定和细则相对滞后、有待完善，使得有大修或翻建需求的居民四处碰壁，苦于找不到申办渠道，已多次集体信访要求解决诉求，居民生活安全得不到保障，可能引发不稳定因素。

### 三、建议

建议新区相关职能部门根据《上海市城乡规划条例》内容，结合各街镇历史文化风貌保护区规划和实际情况，尽快出台国土私房大修、翻建的管理规定和细则，填补当前老百姓实际需求与政策之间的空白，方便符合条件的国有土地上危房居民尽快申请办理，解决群众的“急难愁盼”问题，逐步推进老镇区历史文化风貌的改善。

（王天华 唐惠芳）