

上海“商改住”政策时隔多年迎来松绑

政策落地应当明确各主体责任

当前，上海不少商务楼宇楼龄已超三四十年，面临空置率高等问题。近日，上海市人民政府办公厅发布《关于推进商务楼宇更新提升的实施意见》，这是全国首个聚焦商务楼宇更新的专项政策。新政明确允许存量商务楼宇可以兼容租赁住房（含人才公寓）等功能，是对2017年上海实施“商改住”禁令以来的首次松绑，商务楼宇功能扩展迎来新契机。

新政为激发商务楼宇扩展功能提供依据

华东师范大学曾刚教授在接受采访时表示，上海正面临产业结构和空间功能的重构。传统商务楼宇业态固化，难以匹配新生产力发展需求，甚至影响上海对人才、投资及双创项目的吸引力。尤其是在人工智能等新技术应用的背景下，楼宇更新不仅是物理空间的改造，更是功能与业态的重塑。这一政策的出台实际是回应上海作为国际化大都市在吸引人才、激发创新方面的现实需求。

北京大学法学院徐爱国教授表示，近年来房地产经济发展低迷，平台经济对实体店的冲击加剧，导致商务楼宇空置现象突出；与此同时，低价房屋租赁资源稀缺，难以满足城市中低收入群体及年轻人的居住需求，这使得盘活存量商住两用房成为必然选择。新政鼓励商务楼宇扩展功能，兼容商业酒店、人才公寓、企业员工配套居住产品等，正是为了在不改变土地性质的前提下，激活存量商住两用房功能，既为房地产市场注入活力，又增加租赁住房供给，缓解住房供需矛盾。

拟入住者需评估生活成本与环境适配性

2017年因房地产泡沫问题，多地出台严厉政策限制“商改住”，上海、北京、广州等地均明确禁止商业



图片为AI生成

办公项目擅自改变用途作为居住使用。此次上海“商改住”政策放开将会带来哪些影响？

在曾刚看来，与2017年的“一刀切”限制不同，此次新政在开放商务楼宇功能的同时，明确了适用范围和安全标准，比如禁止工业用地违规转为住宅用地，同时强调建筑安全改造，要求水电、管网等设施符合新规范，由住建委、发改委等部门监督实施，为“商改住”政策的落地运行提供政策依据。

徐爱国认为，政策并非简单“放开”，而是在严格规范前提下的功能拓展，并未放松交易限制，在不改变商业用地性质的前提下，重新恢复商住两用房的居住功能。相较普通住宅，商住两用房价格较低，能够满足收入水平不高群体的住房需求。但也应注意到，商住两用房与普通住宅在土地使用年限、水电气使用等方面都存在差异。

曾刚则提醒计划入住此类房屋的居民，需理性看待“商改住”的投资与居住价值，新政鼓励租赁而非交易，且“商改住”项目转手率高、部分房屋几经装修，入住前需充分评估生活成本与环境适配性，同时仔细检查房屋结构安全，避免因改造不当带来的安全隐患。

从严管控商务楼宇分割销售行为

据媒体报道，有商务楼宇被分割成

多个出租房，因改造过程中打有不少孔洞，导致房屋出现裂缝，带来严重安全隐患。此次“实施意见”明确，将从严管控商务楼宇分割销售行为，禁止以虚拟划线或非实体墙等形式分层、分区分割转让，确保产权边界清晰。

徐爱国表示，对于历史遗留的商务楼宇违规或模糊问题，应当采取“新人新办法，老人旧办法”原则，不再新增新项目，仅改进旧设施、改善现有环境。对已经分割销售或者出租的，保持现状，签订长期租赁合同，同时政府需履行日常监管职能，例如定期检查房屋质量，重点排查消防安全设施，加大风险隐患的预防与排除，以及租赁合同违规的协调处理。而对未分割销售或者租赁的，可以通过审查土地使用性质、开发审批程序，明晰产权性质和归属，将“商改住”项目纳入合规管理体系。

对于商住两用房设备的管理，曾刚建议，需要进一步明确业主、收费部门、政府的责任边界，解决“谁来管、管什么”的问题，为政策落地中的责任主体缺位提供解决方案。“商改住”政策可以促进商住两用房功能融合互补，如住宅小区内分配养老、文体设施，商业服务中放开餐饮娱乐等，及时回应市民与社会的实际需求。在业主的主业遇到困难时，可以通过多业经营的方式让资产得以保值，为吸引外部投资、人才提供政策支撑。

（记者 朱非）



| 扫码读

个人消费贷款可获贴息
单笔消费最高享500元

财政部、中国人民银行、金融监管总局近日联合发布《个人消费贷款财政贴息政策实施方案》，9月1日起施行。无论是日常生活性的小额消费，还是买车、装修等较大额度的商品消费，或是旅游、养老、教培、医疗等服务消费，只要获得了消费贷款，就可以享受年化1个百分点的财政贴息。每人单笔消费最高享受贷款贴息500元，多笔消费可叠加享受。

具体贴息金额扫码详读。

（朱非）



—— 扫码详读 ——

| 城市

【重庆】
升级老年助餐服务
最高每餐补8元

日前，重庆市民政局印发《关于进一步加强老年助餐服务管理有关工作的通知》。

“通知”明确，鼓励老年人使用政府发放的高龄津贴、养老服务补贴等方式享受助餐服务。以九龙坡区为例，60岁及以上老年人购买10元及以上套餐，中、晚餐每餐可获2元补贴；分散供养特困老年人、经济困难的高龄失能及失独老年人，每餐补最高8元。

【河南】
外卖骑手流动监督员上岗
随手拍上报食品安全线索

近日，河南省市场监管局印发《关于开展“豫你同行 骑护食安”网络餐饮共治活动的通知》。聘用外卖骑手为食品安全监督员，引导其参与网络餐饮食品安全监督，通过“随手拍”形式，及时上报食品安全问题线索。

本次活动8月起在郑州、开封、洛阳等地先试先行，9月至10月，在试点先行的基础上，及时总结推广，年底前在全省范围全面覆盖。

（朱非）

国家医保局印发《医疗保障按病种付费管理暂行办法》

“按病种付费”已覆盖全部医保统筹地区

□ 记者 朱非

一直以来，我国传统的医保支付方式是按项目付费，药品、耗材、服务项目，用多少结算多少，这种医保支付方式容易滋生“大处方”“大检查”等过度医疗行为。近日，国家医保局印发《医疗保障按病种付费管理暂行办法》，进一步提升医保支付规范化水平。根据“办法”，我国将为医保按病种付费建立病种分组方案动态调整机制，原则上每两年调整一次。

为规范医疗行为，自2019年起，

国家医保局持续推行“按病种付费”支付方式改革，即通过历史数据精准测算，根据患者的病情分组，对同组患者，确定相似的费用标准，由医保部门“打包”支付给医疗机构。目前“按病种付费”已覆盖全部医保统筹地区。

医保支付方式是医保部门与医院之间的结算方式，改革不影响患者出院结算体验，患者出院实行按比例报销，患者因为少做了不必要的医疗服务项目，按比例报销后个人负担部分也可以减少。

“按病种付费”不仅可以一定程度

上减轻患者的个人负担部分，也促进医疗机构主动控制成本、规范诊疗行为。目前全国近60%的三级公立医院开展了“日间医疗”，24小时内就能完成全流程住院治疗，加快床位周转，降低医疗费用。

此外，对于住院时间长、资源消耗多、使用新药新技术等不适合按病种支付的病例，“办法”明确，医疗机构可以申请特例单议，医保部门经过审核后，可以按照项目付费或调整支付标准，确保这些患者能够得到合理充分的治理。



扫描左侧二维码关注