

公 开

上海市住房和城乡建设管理委员会
上海市房屋管理局
上海市发展和改革委员会 文件
上海市规划和自然资源局
上海市财政局

沪房规范〔2020〕15号

关于印发《上海市大型居住社区征收 安置房源价格管理办法》的通知

各有关单位：

《上海市大型居住社区征收安置房源价格管理办法》已报经市政府同意，现印发给你们，请按照执行。

市住房城乡建设管理委

市房屋管理局

市发展改革委

市规划资源局

市财政局

2020年12月18日

上海市大型居住社区征收安置房源价格管理办法

第一条（目的和依据）

为加强大型居住社区征收安置房源建设、供应和管理，根据相关法律、法规，制订本办法。

第二条（适用范围）

本办法适用于本市行政区域范围内大型居住社区征收安置房源的价格管理。

第三条（定义）

本办法所称的大型居住社区征收安置房源，是指由市有关部门认定的大型居住社区内的征收安置住房。

第四条（管理机构）

市大型居住社区建设推进办公室（以下简称“市推进办”）内设价格审核小组（以下简称“市审价小组”），市住房城乡建设管理委、市发展改革委、市规划资源局、市财政局、市房屋管理局等部门为成员单位。市审计局和市监察局参与房源定价工作的监督管理。

第五条（定价方法）

房源定价采取“两次定价”方法，第一次定价为建房协议价格，第二次定价为房源供应价格。

第六条（建房协议价格组成）

建房协议价格由土地价格（折算为土地楼面价）、市政公建配套建设费、建筑安装综合造价、财务成本、销售和管理费用（销售费用按实结算，且最高不得超过1%）、开发单位的微利、相关税费等组成。

第七条（建房协议价格确定程序）

建房协议价格应当根据大型居住社区项目开发周期分批确定，由项目建设单位会同大型居住社区所在地的区政府（或区大型居住社区建设推进办公室，以下简称“区推进办”）在《项目建设协议书》签订前，根据本办法第六条规定的建房协议价格，形成拟定建房协议价格，经市推进办委托有资质的审价单位进行核实论证、提出审核意见后，再由市审价小组审核并报市政府审定。

对项目实施过程中因动拆迁、有关政策变化等客观因素导致建设成本上涨的情况，项目建设单位可会同大型居住社区所在地的区政府（或区推进办）在项目取得预售许可前，提出一次建房协议价格调整申请，由市推进办委托有资质的审价单位根据实际情况，对建房协议价格进行评估、修正，形成中期评估成果；在竣工决算经审价后提出建房协议价格结算申请，由市推进办委托有资质的审价单位进行初审，再由市审价小组审核并报市政府审定。

第八条（房源供应价格确定方式）

房源供应价格，原则上不低于建房协议价格（第一次定价），参照基地周边新建普通商品住房近期实际交易均价或基地拟供应房源市场评估价格，综合考虑征收安置住房基地的土地成本和市场供应价格、基地的开发进度、拟供应房源的交房时间、同基地同类型房源历史供应价格、相邻基地间房源供应价格平衡等因素研究确定。

基地周边新建普通商品住房近期实际交易均价，由市房地产交易中心提供；市场评估价格由市推进办委托有资质的估价单位进行评估。

第九条（房源供应价格确定程序）

房源具备供应条件后，由市审价小组根据本办法第八条规定，适时拟订和调整各大型居住社区征收安置房源供应价格，报市政府审定。房源使用区如因房源供应价格调整及房源调剂使用等原因，在重大工程或重点旧区改造项目中产生“同一基地、不同价格”征收安置房源的情况，区政府可通过征收补偿方案平衡或进行房源价格调整，并将房价调整意见报市房屋管理局备案。

第十条（房源供应申请和审核）

大型居住社区项目建设完成基础工程后，项目建设单位向市房屋管理局提出房源可供应申请。经审核符合房源可供应条

件的，由市房屋管理局统筹供应房源。

第十一条（用房申请和审批）

本市重大工程、重点旧区改造等建设项目所在地的区政府如需申请大型居住社区征收安置房源，由该区政府有关主管部门（以下简称“用房单位”）向市住房城乡建设管理委提出用房申请，经市住房城乡建设管理委会同市房屋管理局会审后，由市房屋管理局供应房源。

第十二条（房源供应付款节点）

房源供应关系确定后，项目建设单位应当与用房单位签订《供应协议》，并明确用房单位按照“计划预订 5%、开始搭桥 30%、取得预售 40%、交付使用 25%”的节点要求付款。

第十三条（差价管理主体）

对房源供应价格与建房协议价格间的差价，由市住房保障建设管理机构向项目建设单位收取，并在按照本办法第七条规定完成建房协议价格结算后，将项目的差价缴入国库。市住房保障建设管理机构差价专户资金收缴使用情况接受市财政局、市审计局、市发展改革委等部门监督。

第十四条（差价的转付）

差价按照每次供应房源的住宅建筑面积、建房协议价格与房源供应价格的单价差、差价产生的税费等计算确定。其中，差价产生的税费应当在差价中支取，由项目建设单位暂按差价

的 5%留存，最终以与税务部门实际结算情况为准；建房协议价格可按照本办法第七条规定的中期评估成果暂定，并最终以建房协议价格结算情况为准。

项目建设单位应当在收到“开始搭桥 30%、取得预售 40%”的房款时，同步以支票背书方式将差价的 35%（含计划预订 5%）、40%转付给市住房保障建设管理机构，并在项目完成建房协议价格结算后，结清所有差价款。市住房保障建设管理机构应当与项目建设单位签订《差价管理协议书》，约定差价的计算、转付等事项。

第十五条（差价用途）

差价应当优先用于平衡大型居住社区内保障性住房项目建房成本。多余部分，可用于支持大型居住社区相关市政公建配套设施、其他重点配套设施建设以及市住房保障建设管理机构管理费用支出等。

第十六条（差价使用）

差价按照“聚焦基地、综合平衡、统筹使用”的原则实行全市统筹，由市房屋管理局结合基地具体情况拟订建议方案，经市发展改革委会同市住房城乡建设管理委、市财政局、市规划资源局审核并报市政府批准后使用。

第十七条（其他）

其他市属动迁安置房基地房源定价，参照本办法执行。

第十八条（有效期）

本办法自 2021 年 1 月 1 日起施行，有效期至 2025 年 12 月 31 日。

上海市房屋管理局办公室

2020年12月23日印发
