

上海市房屋管理局文件

沪房规范〔2026〕3号

上海市房屋管理局 关于印发《关于贯彻执行〈上海市国有土地上 房屋征收与补偿实施细则〉若干具体问题 的意见》的通知

各区住房保障房屋管理局，各相关单位：

现将《关于贯彻执行〈上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则〉若干具体问题的意见》印发给你们，请遵照执行。

2026年5月29日

（此件公开发布）

关于贯彻执行<上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则>若干具体问题的意见

现就《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》（上海市政府令第71号）（以下简称《实施细则》）实际操作中涉及的有关问题提出如下意见：

一、关于房屋征收补偿中涉及相关价格的涵义

《实施细则》第二十八条中的“评估均价”，是作为确定相关补贴标准的计算参数。被征收房屋评估价经复核、鉴定后有变动的，评估均价不受其影响。

《实施细则》第三十一条中的“折算单价”，是作为认定居住困难户使用的参数。区人民政府在制定折算单价标准时，应当参照房屋征收范围内使用的政府定价的产权调换房屋的价格确定。

二、关于房屋行政管理部门依法代管的房屋的征收补偿

征收房屋行政管理部门依法代管房屋的，区房屋征收部门在拟定房屋征收补偿方案时，应当书面征求市房屋行政管理部门的意见。

三、关于居住和非居住兼用房屋的征收补偿

征收居住和非居住兼用的房屋，被征收人或公有房屋

承租人选择货币补偿的，应当按照居住用建筑面积和非居住用建筑面积分别计算货币补偿款，合并后的货币补偿款为该房屋的补偿金额。

被征收人或者公有房屋承租人选择房屋调换的，应当按照上述合并后的货币补偿款，用居住房屋进行调换并结算差价；对提出居住困难申请的被征收人、公有房屋承租人，应当根据《实施细则》第三十一条的规定，按照上述合并后的货币补偿款进行折算。

四、关于公有居住房屋租赁期间承租人户口迁离本市或者死亡的，补偿协议签订主体的确定

房屋征收范围内的公有居住房屋承租人户口迁离本市的，本处有本市常住户口的共同居住人可以协商变更承租人，变更后的公有房屋承租人作为补偿协议签订主体。

房屋征收范围内的公有居住房屋承租人死亡的，由本处有本市常住户口的共同居住人继续履行租赁合同；无共同居住人的，其生前有本市常住户口的配偶和直系亲属可以继续履行租赁合同。继续履行合同者有多人的，应当自行协商确定承租人。

房屋征收决定作出前，各当事人之间仍未协商一致的，由征收范围内的第三方公信评议机构组织协商。协商一致的主体作为补偿协议签约主体；协商不一致的，由公有房屋出租人按照本市公有房屋管理的相关规定书面确定公有

房屋承租人，确定后的公有房屋承租人作为补偿协议签订主体。

五、关于执行政府规定租金标准的私有出租居住房屋的界定

《实施细则》中所称的执行政府规定租金标准的私有出租居住房屋，包括由房屋行政管理部门代理经租的私有居住房屋、落实私房政策后由房屋行政管理部门代为经租的居住房屋，以及 1983 年 12 月 17 日《城市私有房屋管理条例》实施前已经建立租赁关系，执行政府规定租金标准，且租赁关系延续至今的私有出租居住房屋。

征收执行政府规定租金标准的私有出租居住房屋，区房屋征收部门应当以被征收人、房屋承租人提供的下列材料作为认定依据：

（一）当时的房屋租赁协议；

（二）租金交纳证明；

（三）1983 年 12 月 17 日前，已有承租人户口报在被征收房屋内的证明。

六、关于被征收房屋建筑面积的认定

对于已经登记的房屋，其建筑面积，一般以不动产权属证书和不动产登记簿的记载为准；不动产权属证书和不动产登记簿的记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿的记载为准。对于未经登记

的房屋，以相关批准文件记载的建筑面积为准，实际建筑面积小于相关批准文件记载的建筑面积的，以实际建筑面积为准。相关批准文件未记载建筑面积，或者虽无批准文件但有相关材料证明在 1981 年以前已经建造并用于居住的房屋，以房屋行政管理部门认定的房屋调查机构实地丈量的建筑面积为准。

承租的公有非居住房屋，以房屋租赁合同记载的建筑面积为准。承租的公有居住房屋，以租用公房凭证所记载的建筑面积为准；租用公房凭证未记载建筑面积，房屋已经房屋测绘部门分户测绘建筑面积的，以测绘的建筑面积为准；无测绘建筑面积的，租用公房凭证记载的是居住面积的，按下表所列的换算系数计算建筑面积：

房屋类型	公寓	独立住宅 (花园住宅)	新里住宅	新工房 (有电梯、 成套)	新工房 (无电梯、 成套)	新工房 (无电梯、 不成套)	『两万户』 新工房	旧里住宅	简屋
换算系数	2.06	1.83	1.82	2.00	1.98	1.94	1.65	1.54	1.25

2001 年 11 月 1 日前租用公房凭证中已有记载、用于

居住并已计算收取租金的阁楼，高度在 1.2 米至 1.7 米（含 1.7 米）的部分，按照实际居住面积的 1/2 及上款规定的换算系数计算建筑面积；1.7 米以上的部分，按照实际居住面积及上款规定的换算系数计算建筑面积。其他情形的阁楼，不计算建筑面积。

七、关于非居住房屋的认定

《实施细则》中所称的非居住房屋，按照下列规定予以认定：

（一）原始设计为非居住房屋，延续至房屋征收决定作出时仍作为非居住房屋使用的，应当认定为非居住房屋；

（二）公有房屋承租人与公有房屋出租人签订了公有非居住房屋租赁合同，建立了公有非居住房屋租赁关系的，可以认定为非居住房屋；

（三）不动产权属证书和不动产登记簿记载的权利人为单位，可以认定为非居住房屋，但其房屋性质明确记载为居住或者实际用作职工或者职工家庭居住使用的除外；

（四）原始设计为居住房屋，经市或者区房屋行政管理部门批准居住房屋改变为非居住用途的，除有特别规定以外，可以认定为非居住房屋。但在 2001 年 11 月 1 日以前，已经以居住房屋作为经营场所并领取营业执照的，可以认定为非居住房屋；在 2001 年 11 月 1 日以后，以居住房屋作为经营场所并领取营业执照，未经市或者区房屋行

政管理部门批准居住房屋改变为非居住用途的，不认定为非居住房屋。

八、关于施行日期

本意见自 2026 年 7 月 1 日起实施，有效期至 2031 年 6 月 30 日。

