

上海市房屋管理局文件

沪房规范〔2024〕11号

上海市房屋管理局 关于单位保留使用权的成套住房处理 有关问题的通知

各区住房保障房屋管理局：

为统一商品住房交易市场，现就单位保留使用权的成套住房（以下简称保留住房）有关处理事项通知如下：

一、保留住房是指非产权单位保留使用权、未分配使用的公有住房。但花园住房、部队住房、校园内住房、宗教产、代经、代管产等除外。保留住房的单位应持有已支付该保留住房租金以及物业费的凭据。

二、保留住房的单位应严格执行禁止成套独用住房使用权买卖的管理规定，禁止以任何形式出售成套住房的使用权。

三、2000年1月1日前，保留住房的单位全额出资向其他单位购买成套住房使用权的，保留住房的单位应向房屋所在地的区住房保障房屋管理局提出申请，并提交购买成套住房使用权的协议、统一发票或统一收据等材料。区住房保障房屋管理局核准后出具变更产权意见书。保留住房的单位应持变更产权意见书、单位营业执照等材料向房屋所在地的区房地产交易登记机构办理交易过户手续，并缴纳税费。

四、保留住房的单位不能提供购买成套住房使用权协议和全额出资发票的，该住房产权转让时，保留住房的单位应给予产权单位一定金额的补偿。补偿单价不高于本市当年公有住房出售成本价成新折扣后的10%（即：补偿单价 \leq 当年公有住房出售成本价 \times [1-成新折旧率 \times 竣工年限] \times 10%）。成新折旧率按照当年公有住房出售方案确定。内环线以外的补偿单价减半。

双方未就补偿单价达成一致的。保留住房的单位应按补偿单价的最高限额支付。

产权单位转让住房产权时，应与保留住房的单位签订住房转让协议，并按规定向房屋所在地的区房地产交易登记机构办理交易过户手续，并缴纳税费。

产权单位拒绝转让的，保留住房的单位应书面报告房屋所在地的区住房保障房屋管理局，由区住房保障房屋管理局通知产权单位限期办理产权转让。

五、尚未取得不动产权证的保留住房，应由建设单位先申办不动产权证，再按本通知规定将住房产权转让给保留住

房的单位；其中，建设单位因撤销等原因不能申办不动产权证的，保留住房的单位应向房屋所在地的区住房保障房屋管理局提出申请，区住房保障房屋管理局汇总上报市房屋管理局会同不动产登记等相关部门统一研究解决。

六、已建立住宅专项维修资金的保留住房，保留住房的单位与产权单位按规定办理交割手续；未建立住宅专项维修资金的，由保留住房的单位按照本市住宅专项维修资金相关规定交纳（不配备电梯的住宅按照每平方米建筑面积成本价的5%、配备电梯的住宅按照每平方米建筑面积成本价的7%交纳）。保留住房的住宅专项维修资金的使用管理，按照国家和本市专项维修资金有关规定办理。

七、本通知自2025年1月1日起执行，有效期至2029年12月31日。

特此通知。

附件：变更产权意见书（兼作申请书）

2024年12月31日

（此件公开发布）

上海市房屋管理局办公室

2024年12月31日印发
