

上海市房屋管理局文件

沪房市场〔2019〕184号

上海市房屋管理局 关于印发《〈上海市公有住房差价交换办法〉 操作业务指南》的通知

各区住房保障房屋管理局、房地产交易中心，各房管集团：

为落实《上海市公有住房差价交换办法》（沪府发〔2019〕19号），做好公有住房差价交换工作，现制订《〈上海市公有住房差价交换办法〉操作业务指南》，请按照执行。实际业务操作中如有问题，可向市房管局或市房地产交易中心、市物业管理事务中心、市房屋状况信息中心咨询反映。

2019年11月25日

《上海市公有住房差价交换办法》操作业务指南

一、适用范围

本市行政区域内居民或单位承租的直管公有住房和系统公有住房进行差价交换（以下简称差价换房），适用《上海市公有住房差价交换办法》（以下简称《办法》）的规定。

二、受让人规定

（一）居民进行差价换房必须符合下列条件：

1、差价换房当事人应当书面承诺，不会因为差价换房造成新的居住困难。

2、差价换房前，原承租人应取得本处有本市常住户口的成年共同居住人，和未成年共同居住人的监护人的书面同意。

（二）差价换房受让居民家庭或个人相关条件的认定：

1、本市户籍家庭是指具有本市常住户口的居民家庭，或者有本市单位职工集体户口或公共户口的居民家庭；家庭成员包括本人、配偶及未成年子女。

2、已拥有住房包括居民家庭成员名下在本市拥有的产权住房套数和公有住房承租权户数（下同）。

产权住房的套数按不动产登记（或房地产登记）记录，以及新建商品住房预销售合同、存量房买卖合同网签备案的记录合并计算。公有住房承租权的户数按租用居住公房凭证、开具

征询表或已签订差价换房合同的承租权住房记录合并计算。

三、征询

差价换房双方当事人达成交易意向后，应持租用居住公房凭证、本人有效身份证件，向公有住房出租人（公房产权单位、授权经营管理公房的单位）或者出租人委托的物业企业（以下统称出租人）申请征询。

出租人应自收到书面申请之日起 15 个工作日内完成征询审核。审核通过的，向申请人核发《公有住房差价换房征询表》，并将相关信息同步传输至区房地产交易中心；审核不通过的，应在《公有住房差价换房征询表》上注明理由。

上海市物业管理事务中心（上海市公房经营管理事务中心）负责网上办理公有住房差价换房意见征询信息系统的开发与运行维护。

四、订立合同

差价换房当事人应签订书面合同，并在具备信息化条件后实施网签。订立合同的买受人，应当与征询表上记载的拟买受人一致。合同示范文本由市房屋管理局、市市场监管局联合制定，差价换房双方当事人可通过市政府“一网通办”平台“房地产交易”栏目或者“网上房地产”官网下载。

上海市房地产交易中心负责公有住房差价换房合同网签系统的开发与运行维护。

五、交易申请

（一）差价换房的双方当事人，持下列材料，共同向公有住房所在区房地产交易中心申请交易审核：

- 1、《上海市差价换房申请书》（原件）；
- 2、差价换房合同（原件）；
- 3、《租用居住公房凭证》（核验原件）；
- 4、《公有住房差价换房征询表》（核验原件）；

5、双方当事人身份证明，其中受让方需提交本人及其家庭成员身份证明、户籍证明、婚姻证明等材料（核验原件）。

如受让方为并户后房改售房进行差价换房的，还需提交同一套中另一户的《租用居住公房凭证》（核验原件），受让方应与《租用居住公房凭证》记载的承租人一致；如受让方为法人、其他组织，还需提交市、区人民政府指定的文件。

（二）当事人可以委托代理人办理差价换房手续，无民事行为能力人和限制民事行为能力人由法定代理人向房地产交易中心办理差价换房手续；当事人是自然人、委托代理人办理差价换房手续的，应当与代理人共同到区房地产交易中心现场签订委托书，但委托书经公证的除外，并提交代理人的身份证明（核验原件）。

申请人提交的申请材料齐备、完整的，区房地产交易中心应当即时出具收件收据，申请人应当在收件收据上签名确认。

六、住房状况查询

各区房地产交易中心受理差价换房申请后，将受让人及其家庭成员信息通过信息系统传至市房屋状况信息中心和市物业管理事务中心。市房屋状况信息中心对受让人及其家庭成员名下拥有产权住房情况（住房产权、预告登记、商品住房预销售合同备案、存量房买卖合同网签备案）进行查询；市物业管理事务中心对受让人及其家庭成员名下公有住房承租权情况进行查询，并在 3 个工作日内将查询结果通过信息系统反馈区房地产交易中心。

当事人如果对自身住房信息查询结果有异议的，可向区房地产交易中心窗口提出异议复核申请。区房地产交易中心受理后，分别提交市房屋状况信息中心或市物业管理事务中心处理。市房屋状况信息中心或市物业管理事务中心在收到异议复核申请后，15 个工作日内处理完毕，将处理结果告知区房地产交易中心。

七、交易审核

区房地产交易中心应当在收到住房信息查询结果 2 个工作日内，对以下情况进行审核：

- 1、转让人是否是租用居住公房凭证及征询表记载的承租人，受让人是否是差价换房合同载明的受让人。
- 2、受让人及其家庭成员是否符合公有住房承租权受让条

件。

审核中，如果发现申请人提交的资料尚未齐备、完整，或对住房状况查询结果存在疑问的，应及时通知当事人补件，补件日期最长不超过 20 个工作日，审核期限从材料补齐之日起重新计算，逾期未补件的，视作未受理。如果确认当事人不符合受让条件的，应做出不予办理决定。为并户后房改售房进行差价换房的，还需转区房屋行政管理部门进行审核，区房屋行政管理部门应在 5 个工作日内完成审核，并反馈区房地产交易中心。

审核完成后，区房地产交易中心通过短信方式通知当事人审核结果，并将《公有住房差价换房确认书》（以下简称《确认书》）信息，通过系统同步推送给市物业管理事务中心。

在审核期间，全体申请人可向区房地产交易中心申请撤回交易，并交还收件收据原件。

八、取消转让价款监管

自《办法》公布之日起，有偿转让公有住房承租权的，转让所得价款不再实施监管。《办法》实施前已经监管的，当事人可凭有效身份证明，向监管银行提取。

九、资料管理

公房管理部门、交易审核部门在差价换房中，向当事人收取，或者受理、审核过程中形成的资料，应当按照档案管理的

要求，分别归档保存，并逐步数字化。

十、实施衔接

新《办法》自 2019 年 12 月 1 日起施行。2019 年 12 月 1 日前，已经取得《上海市公有住房差价交换征询表》的，在 2019 年 12 月 15 日前，可按照原规定办理后续业务；2019 年 12 月 1 日前，已经取得《准予公有住房差价交换通知书》的，原则上应在 2020 年 1 月 1 日前向出租人申请办理完成《租用居住公房凭证》换发手续。

