

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 **文件**

沪房规范〔2022〕1号

**关于修订《上海市征收安置住房管理办法》
的通知**

各有关单位：

为保障本市重大工程、旧城区改造、城市更新等安置房源需求，确保征收安置住房用地按需供应，根据国家和本市法律法规的有关规定，结合本市实际，市住房城乡建设管理委、市房屋管理局修订了《上海市征收安置住房管理办法》，现印发给你们，请遵照执行。原《上海市征收安置住房管理办法》（沪房规范〔2020〕6号）同时废止。

特此通知。

2022年2月22日

上海市征收安置住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为进一步规范本市征收安置住房的建设、供应、使用及监督管理，优化本市住房供应结构，改善市民居住条件，根据相关法律、法规，制定本办法。

第二条 本办法所称的征收安置住房，是指政府组织实施，提供优惠政策，明确建设标准，限定供应价格，用于本市房屋土地征收等项目居民安置的保障性安居用房。

第三条 本市行政区域内征收安置住房的建设、供应、使用及监督管理，适用本办法。

第四条 市城市更新和旧区改造工作领导小组及市相关部门负责征收安置住房的政策、规划、计划的制定和重大事项的决策，以及市属征收安置住房建设推进工作的综合协调。区政府及其相关部门负责本区行政区域内市属征收安置住房的建设和管理等，以及区属征收安置住房建设、供应与使用的统筹管理。

市住房城乡建设、市房屋管理部门是本市征收安置住房工作的行政主管部门，区房屋管理部门是本区征收安置住房工作的行政管理部门。

第二章 开发建设

第五条 市住房城乡建设、市房屋管理部门应当根据本市重大工程、旧城区改建等项目居民安置需求、城市规划实施和土地利用现状等，组织编制市属征收安置住房的建设发展规划和年度实施计划，报市政府批准后执行。

第六条 征收安置住房建设项目的选址应当符合征收安置住房的建设发展规划和年度实施计划，并根据国土空间规划，与轨道交通站点相结合，与新城建设、老城（镇）改造相结合，与城市产业布局和区域产业发展相结合，加快推进农村城镇化进程。

征收安置住房建设项目的选址由市和区规划资源部门会同同级住房城乡建设、房屋管理等部门落实。

已明确选址的大型居住社区基地原则上规划用地性质不予调整。

第七条 征收安置住房建设用地纳入土地利用年度计划管理，由市和区规划资源部门在安排年度用地指标时单独列出，并确保优先供给。

第八条 区属征收安置住房建设项目由区房屋管理部门会商区发展改革、规划资源等部门并经区政府同意后，向市房屋管理部门申报。区规划资源部门负责在会商前，

对项目规划和用地方面进行核定，并按照市规划资源部门要求，做好项目备案工作。

市房屋管理部门对申报材料予以审核，并出具项目认定文件。

第九条 区政府按照国家和本市土地供应要求组织实施征收安置住房建设项目的土地使用权出让，采用招拍挂或协议出让方式，并将房地产开发企业（以下简称“建设单位”）应当具备的条件、征收安置住房建设项目的建设要求和供应要求，以及建房协议价格等，列入出让文件内容。

第十条 征收安置住房建设项目的建房协议价格，由土地使用权出让价格（折算为土地楼面价）、建筑安装综合造价、配套市政公建建设成本、财务成本、销售和管理费用、开发单位的微利和相关税费等组成。

市属征收安置住房建设项目的建房协议价格，由市房屋管理部门委托有资质的审价单位进行核实论证、提出审核意见后，会同市发展改革、住房城乡建设、规划资源、财政等部门审核并报市政府审定；区属征收安置住房建设项目的建房协议价格由区政府审核确定。

对建设项目实施过程中因有关政策变化等客观因素导致建设成本变化的情况，需要调整建房协议价格的，按

照前款规定的审核程序进行调整。

第十一条 区规划资源部门应当与取得征收安置住房建设项目开发权的建设单位签订土地使用权出让合同，并在出让合同中注明“征收安置住房建设用地”的土地用途。

第十二条 签订出让合同时，市属征收安置住房建设项目应当由市、区房屋管理部门与建设单位共同签订建设项目协议书，区属征收安置住房建设项目应当由区房屋管理部门与建设单位签订建设项目协议书。

第十三条 征收安置住房建设项目的建筑设计，应当符合以下要求：

（一）符合控制性详细规划确定的容积率等规划控制指标。符合国家和本市有关住宅建设的技术规范、标准。

（二）住宅房型设计需满足本市保障性住房各类设计标准的要求。

（三）综合考虑住宅使用功能与空间组合、家庭人口及构成等要素，以满足家庭基本居住生活要求。

（四）结合绿色建筑发展及城市风貌设计，提高项目建设品质。

第十四条 本市规划资源部门在审批征收安置住房建设项目规划土地意见书和建筑工程设计方案时，应当征询

同级房屋管理部门的意见。

第十五条 征收安置住房建设项目交付使用、居民入住过程中，建设项目所在地的区政府及相关部门应组织做好公共服务配套设施的移交接管工作。

市属征收安置住房建设项目所在地的区政府，应统筹规划和做好建设项目所在基地的养老、教育（中小学及幼托）、卫生、公共交通、商业等配套设施的建设和运营。人口导出区的区政府及相关部门应向建设项目所在基地输出养老、教育、卫生、商业等优质公共服务资源。市各有关行业主管部门应做好指导工作。

第三章 供应和使用

第十六条 市住房城乡建设和市房屋管理部门根据市属征收安置住房年度建设计划和各区结余房源、自筹房源等情况，按照本市重大工程、旧城区改建等项目征收安置总量的一定比例，编制市属征收安置住房年度供应计划。

本市重大工程、旧城区改建等项目所需房源列入市属征收安置住房年度供应计划的，由项目所在区的有关部门提出用房申请，经市住房城乡建设、市房屋管理部门批准后，由市房屋管理部门统筹供应房源。

区属征收安置住房的供应与使用应由区政府及其相关部门在本行政区域内统筹管理。

第十七条 市属征收安置住房的房源供应价格，由市房屋管理部门会同市发展改革、住房城乡建设、规划资源、财政等部门，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、拟供应房屋的交房时间、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，适时拟订和调整，报市政府审定。

市属征收安置住房建设项目内经营性公建配套设施的供应价格，由市房屋管理部门委托有资质的审价单位进行综合成本价格评估后确定。

第十八条 市属征收安置住房房源供应价格与建房协议价格间的差价，由市房屋管理部门指定机构收取后纳入专户管理，并在完成建房协议价格结算和差价清算后，将项目的最终差价上缴市级国库。

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、市住房保障建

设管理机构管理费用支出，以及市政府批准的其他用途。

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，使用时应按照预算管理的要求执行，并由市房屋管理部门结合基地具体情况拟订建议方案，经市发展改革部门会同市住房城乡建设、财政、规划资源等部门审核并报市政府批准后使用。

市属征收安置住房建设项目内经营性公建配套设施供应价格与建房协议价格间的差价，参照前款规定执行。

第十九条 市属征收安置住房供应后，应当优先确保申请用房项目的安置房源需求，并由用房区有关部门组织实施单位，按照公示房源、受理申请、审核条件、开具供应单、签订预（销）售合同的程序使用。

用房区将市属征收安置住房调剂到本区其他房屋土地征收等项目使用的，应当报本区政府批准。

用房区政府应当于每年 12 月底前向市政府报送本区市属征收安置住房结余情况和使用计划。对无使用计划的房源，由市房屋管理部门统筹调剂到其他区使用。房源调出价格由调出区的区政府按照原购买价格、财务成本、有关管理费的组成予以确定，统筹调剂给其他区的供应价格、以及其与房源调出价格间的差价由市房屋管理部门参

照本办法第十七条、第十八条规定执行。

第二十条 市属征收安置住房供应后，用房区有关部门可根据本区征收项目补偿方案及市场房价变动等情况，会同区发展改革、规划资源、财政等部门拟订房源供应价格调整方案，报本区政府审定。经审定后，用房区有关部门应将有关价格调整情况报市房屋管理部门备案。

调整后供应价格与原供应价格间的净收益部分，应纳入用房区的财政专户管理，用于本区旧城区改建、住房保障等相关支出。

第二十一条 预（销）售合同签订后，征收安置住房的购房人应当持“供应单”和《上海市不动产登记技术规定》规定的文件，到征收安置住房所在区的不动产登记机构办理不动产转移登记。

第二十二条 征收安置住房的预售许可证应当注记“征收安置住房”。

不动产登记机构核准征收安置住房的土地使用权、房屋所有权首次登记和转移登记的，应当在相应不动产登记簿、不动产权证和预告登记证明的附记栏内，注记“征收安置住房”。

第二十三条 建设单位应当向征收安置住房的购房人

出具《住宅工程质量分户验收合格证明书》、《上海市新建住宅质量保证书》和《上海市新建住宅使用说明书》，并依法承担保修责任。

第二十四条 征收安置住房在取得不动产权证后的3年内，不得转让、抵押，但依法发生继承等非交易类行为、用房区有关部门购买征收安置住房后继续用于本区居民安置、以及市政府规定的其他情形除外。

第二十五条 根据本市保障性安居用房建设、供应的需要，经市房屋管理部门会同市规划资源部门批准，征收安置住房可以调整为廉租住房、公共租赁住房或共有产权保障住房，或经由市政府批准后用于其他用途。

第二十六条 市属征收安置住房建设项目内经营性公建配套设施，由项目所在区政府指定的单位按本办法第十七条规定确定的供应价格收购，并纳入国有资产管理范畴。未经区政府同意，不得擅自将其转让，或擅自改变其用途。

第四章 附则

第二十七条 区属征收安置住房的开发建设、供应和使用，除本办法已有明确规定外，其余由建设项目所在区

政府参照市属征收安置住房有关规定执行。

城市更新、农民相对集中居住等项目安置的房源使用参照本办法执行。

第二十八条 本办法自发布之日起施行，有效期至2026年12月31日，原《上海市征收安置住房管理办法》（沪房规范〔2020〕6号）同时废止。

本办法施行前，以配套商品房、动迁安置房、征收安置住房立项的建设项目，参照本办法执行。

上海市房屋管理局办公室

2022年2月22日印发
