

上海市奉贤区人民政府文件

沪奉府规〔2022〕2号

上海市奉贤区人民政府关于印发 《关于进一步规范本区国有土地上房屋协议置换 工作实施意见》的通知

各镇人民政府，街道办事处，开发区管委会，头桥集团，区政府各部门：

《关于进一步规范本区国有土地上房屋协议置换工作实施意见》已经奉贤区第五届人民政府第132次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真按照执行。

2022年1月21日

（此件公开发布）

关于进一步规范本区国有土地上房屋 协议置换工作实施意见

为规范本区国有土地上房屋协议置换行为，加强房屋协议置换工作风险防控，维护房屋协议置换双方合法权益，根据《关于进一步规范本市房屋协议置换工作的指导意见》（沪建房管联〔2018〕853号），制定本实施意见。

第一条 适用范围

凡符合房屋征收条件的项目原则上不采取协议置换方式，应该按照相关征收政策法规，依法实施房屋征收与补偿。下列项目在在完成勘测定界，落实相关资金、房源后，经区人民政府同意，可以开展房屋协议置换相关工作：

（一）有明确交地和开工时间节点，取得建设项目规划选址意见书的重大工程项目；

（二）无法实施征收但因安全控制或环保要求必须协议搬迁的房屋；

（三）确需先行开展房屋协议置换的其他项目。

第二条 管理单位

区人民政府负责本行政区域的房屋协议置换工作，区房管局为本区房屋协议置换指导监督单位，负责房屋协议置换相关工作的业务指导、工作检查和工作人员监管等工作。区发展改革委、区财政局、区规划资源局、区文旅局、区审计局等相关管理部门，按照各自工作职责配合和保障房屋协议置换工作顺利进行。

第三条 实施主体

经区人民政府同意的街道办事处、镇人民政府、区政府各部门或其他相关单位为本区房屋协议置换的实施主体。

实施主体负责制定房屋协议置换项目的实施计划和安置方案，并向区人民政府备案。在协议置换项目启动前，区房管局应向市房管局报备，经市房管局备案通过后方可进入协议置换系统，实现系统签约。

实施主体应当委托本区的房屋征收事务所，承担房屋协议置换的具体工作。房屋征收事务所不得以营利为目的。实施主体对房屋征收事务所在委托范围内实施的房屋协议置换行为进行监督，并对其行为后果承担法律责任。

第四条 实施范围的确定

区房管局会同区发展改革委、区财政局、区规划资源局、区建管委、区文旅局、街镇等相关部门确定房屋协议置换项目实施范围，并报区人民政府同意。

第五条 意愿征询

实施主体组织征询房屋所有权人、公有房屋承租人的房屋协议置换意愿；并根据意愿征询情况，启动房屋协议置换方案制定工作。

根据本意见第一条第（二）项、第（三）项规定，拟实施房屋协议置换的项目，经房屋协议置换范围内所有房屋所有权人、公有房屋承租人同意，方可启动房屋协议置换项目。

第六条 房屋调查登记

实施主体对房屋协议置换范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记。调查结果在房屋协议置换范围内向房屋所有权人、公有房屋承租人公布。

对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的，应当给予置换补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，不予置换补偿。

第七条 方案征询、修改及公告

实施主体应当将房屋协议置换方案（征求意见稿）在房屋协议置换范围内予以公示，征求房屋所有权人、公有房屋承租人的意见。征求意见期限不少于 30 日，因情况紧急等原因需要缩短期限的，征求意见的期限可以缩短，但最短不少于 10 日。征求意见结束后，实施主体将修改情况及时公布，方案向区人民政府备案同意后，由实施主体作出并及时在房屋协议置换范围内公告。

第八条 房屋置换协议主体的确定

房屋置换协议应当由实施主体与房屋所有权人、公有房屋承租人签订。

房屋所有权人、公有房屋承租人以房屋协议置换方案公告之日合法有效的房地产权证书、租用公房凭证、公有非居住房屋租赁合同等权利凭证计户，按户进行置换。

房屋所有权人以房地产权证书等权利凭证所载明的权利人为准，公有房屋承租人以租用公房凭证、公有非居住房屋租赁合同所载明的承租人为准。

第九条 评估机构的选定

被置换房屋和用于产权置换房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

实施主体提出房地产价格评估机构的具体条件，接受符合条件的房地产价格评估机构申请报名并向房屋所有权人、公有房屋承租人公示。实施主体组织房屋所有权人、公有房屋承租人按照少数服从多数的原则投票决定房地产价格评估机构。

实施主体应及时将确定的房地产价格评估机构在房屋协议置换范围内公告。

第十条 房屋价值评估

被置换房屋的价值评估应当考虑房屋的区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积以及占地面积、土地使用权等因素。用于产权置换的房屋的价值应当由根据本意见第九条规定已选定的房地产价格评估机构评估确定。被置换房屋和用于房屋产权置换房屋的价值评估时点为房屋协议置换方案公告之日。

实施主体应及时将房地产价格评估机构作出的评估报告送达房屋所有权人、公有房屋承租人。

房屋所有权人、公有房屋承租人或实施主体对评估结果有异议的，可以提出复估。

第十一条 房屋协议置换方式

被置换房屋为居住房屋的，房屋所有权人、公有房屋承租人可以选择货币置换或房屋产权置换；被置换房屋为非居住房屋的，原则上采用货币置换。

第十二条 房屋置换协议的签订

实施主体根据房屋协议置换方案与房屋所有权人、公有房屋承租人签订附加生效条件的房屋置换协议。上述生效条件由实施主体报区人民政府确定，并在房屋协议置换方案中予以明确。

原则上，根据本意见第一条第（二）项、第（三）项的规定，拟实施房屋协议置换的项目，房屋置换协议的生效条件为房屋所有权人、公有房屋承租人签约比例达到 100%，并且搬迁期限内办理完毕退房（租）手续、房屋权属转移登记或注销手续，搬离、腾空被置换房屋，且办理完毕交房手续的房屋所有权人、公有房屋承租人户数比例达 100%。

第十三条 被置换房屋的管理

实施主体和受委托的房屋征收事务所应当对被置换房屋进行妥善管理，对于已具备拆除条件的房屋应当依法及时拆除，已具备移交条件的房屋应当及时移交给相关职能部门。

第十四条 信息公开

实施主体应按照本区建立的协议置换信息公开制度，指导房屋征收事务所在协议置换范围内通过有效途径依法公开房屋协议置换补偿结果。

房屋协议置换合同应当采用市房屋管理部门统一制定的电子协议格式版本。市房屋管理部门应依托信息系统，协助本区落实好房屋协议置换电子签约工作，并加强与税务等行政部门的信息共享。

第十五条 协议置换转征收

国有土地上房屋协议置换项目，达到征收条件需要实施房屋征收的，由区房屋征收部门会同街道办事处、镇人民政府等，参照本

市重大事项社会稳定风险评估有关规定进行社会稳定风险评估后，可向区政府提交相关材料，由区政府常务会议讨论决定。

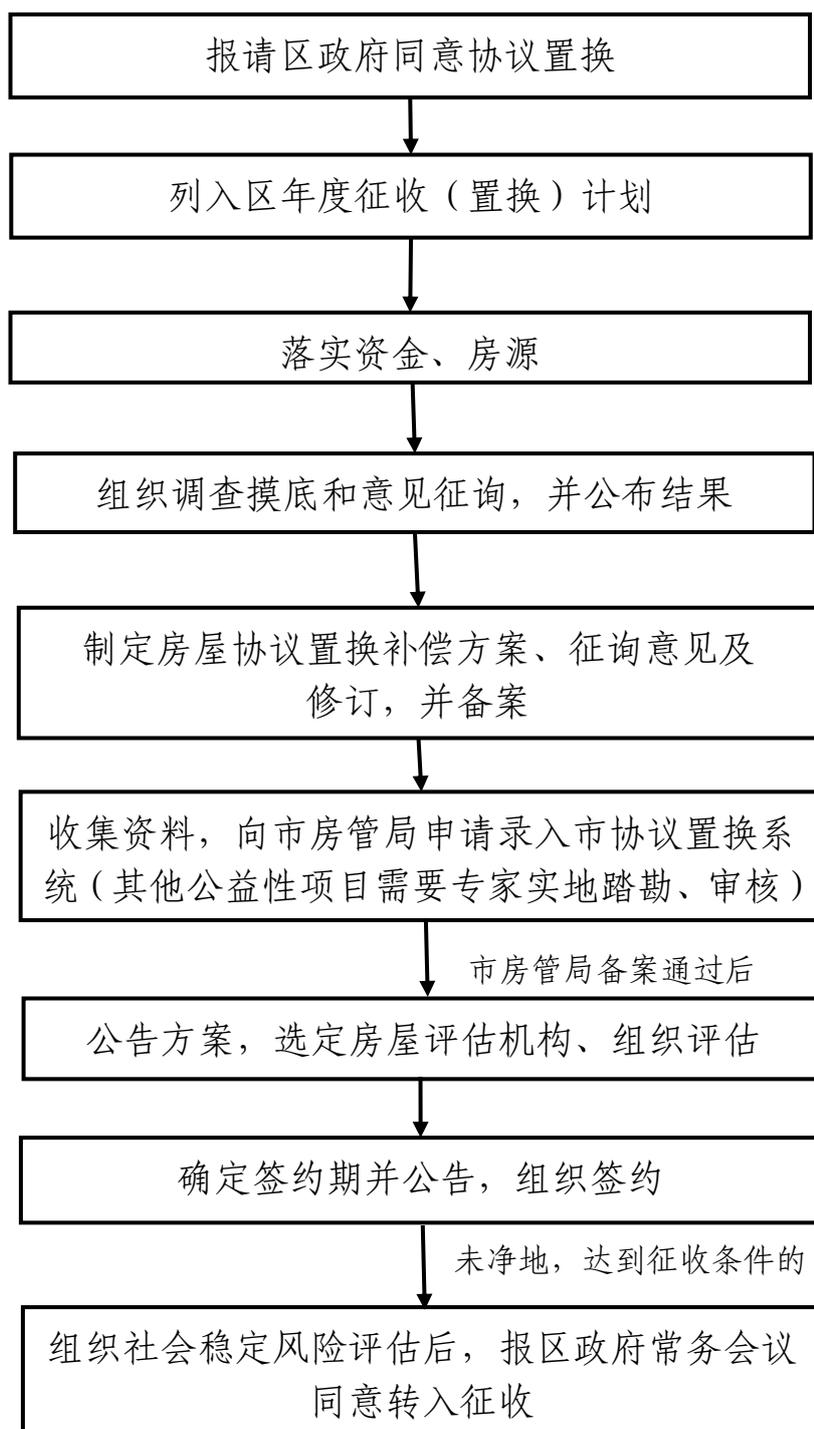
第十六条 施行日期和有效期

本实施意见自 2022 年 2 月 20 日起施行，有效期至 2027 年 2 月 19 日止。

- 附件：1. 协议置换工作流程
2. 分类申报材料清单

附件 1

国有土地上房屋协议置换流程



附件 2

协议置换项目分类申报材料清单

一、重大工程

1. 区政府同意协议置换的批准文件；
2. 重大工程项目批准文件；
3. 街镇关于协议置换方案报备的申请及区房管局同意备案的意见书；
4. 房屋协议置换补偿方案；
5. 房屋协议置换公告；
6. 协议置换评估机构及评估均价。

二、房屋安全控制或环保要求项目

1. 区政府同意协议置换的批准文件；
2. 房屋安全控制或环保要求项目的批准文件；
3. 街镇关于协议置换方案报备的申请及区房管局同意备案的意见书；
4. 房屋协议置换补偿方案；
5. 房屋协议置换公告；
6. 协议置换评估机构及评估均价。

三、开展其它协议置换项目

1. 区政府同意协议置换的批准文件；
2. 资金、房源落实情况说明；

3. 街镇关于协议置换方案报备的申请及区房管局同意备案的意见书;
4. 房屋协议置换补偿方案;
5. 房屋协议置换公告;
6. 协议置换评估机构及评估均价;
7. 相关专家评审意见表。

抄送：区委各部门，区人大常委会，区政协，区监察委，区法院，
区检察院，各人民团体，区直属公司，部分在奉市属单位。

上海市奉贤区人民政府办公室

2022年1月21日印发
