

上海市奉贤区人民政府文件

沪奉府发〔2026〕12号

上海市奉贤区人民政府关于印发 《奉贤区房屋协议置换工作管理办法》的通知

区规划资源局、区房管局：

《上海市奉贤区房屋协议置换工作管理办法》已经区政府常务会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

特此通知。

2026年2月6日

（此件公开发布）

奉贤区房屋协议置换工作管理办法

第一章 总则

第一条 制定目的

为进一步规范和完善我区房屋协议置换工作，维护置换双方的合法权益，提高各街镇、旅游区管委会（以下简称“各街镇”）开展房屋协议置换工作的规范性和有效性，根据《关于进一步加强本市房屋协议置换管理的意见》（沪建房管联〔2025〕220号），参照集体土地和国有土地上房屋征收补偿的有关规定，结合我区房屋协议置换实际情况，特制订本管理办法。

第二条 适用范围

本办法适用于奉贤区行政范围内房屋协议置换项目。以下项目可开展房屋协议置换：

- （一）纳入年度土地房屋征收计划的项目；
- （二）经区人民政府同意，确需先行开展房屋协议置换的其他项目。

第三条 开展条件

本办法开展条件为项目启动前已落实资金和安置房源。

- （一）用于货币补偿的资金应当足额到位、专户存储、专款专用。
- （二）房屋协议置换的项目安置房源为期房的，一般应取得建筑工程施工许可证。对于重大工程项目的安置房源，应确保安置房源所在地块为净地，并提前落实好相关建设资金。

动迁居民在外过渡期原则上不得超过三年。原地回搬安置的项目在外过渡期不得超过五年，采取原地回搬安置方式的，应经区人民政府同意。

第二章 职责分工

第四条 实施主体

各街镇为开展房屋协议置换的实施主体，负责组织实施房屋协议置换项目的补偿与安置工作。

实施主体可以委托房屋征收事务所具体实施补偿安置工作，对房屋征收事务所行为负责监督，并对其行为后果承担法律责任。

第五条 牵头部门

区土地房屋征收补偿联席会议牵头协调本区房屋协议置换工作。区土地房屋征收补偿联席会议办公室（简称区征收联席办），具体负责房屋协议置换补偿方案备案及业务指导、协调、督促等工作。

第三章 实施程序

第六条 计划制定

各街镇应当依据区政府各相关职能部门工作要求，结合本地区经济社会发展实际需要，编制年度土地房屋征收计划。经区征收联席办统筹后报区政府常务会议审议确定。年中，根据实际需要，按程序调整年度土地房屋征收计划。

第七条 方案备案

各街镇根据项目实际情况编制房屋协议置换补偿方案、房票安置方案，经集体讨论后报区征收联席办联审，通过后予以备案。

第八条 前期准备

各街镇应向动迁户公布房屋协议置换补偿方案、房票安置方案，按照规范流程选聘评估机构并开展评估等相关工作，形成每户补偿清单。

第九条 项目签约

由各街镇发放签约通知书，在签约期内根据房屋协议置换补偿方案和评估结果，与动迁户洽谈签约，同步开始入户宣传，房屋协议置换的安置方式鼓励以实物安置和房票安置为主。

房屋协议置换合同应当采用市房管、市规划资源部门统一制定的格式版本，实行电子签约。统一纳入市房管、市规划资源部门房屋协议置换电子签约系统，后续不动产登记、房屋交易、税费等均以信息系统数据为基本依据。

完成签约后，应做好房屋交付与拆除、资金支付与结算、产证注销与净地等后续工作。

第十条 档案管理

加强签约数据的录入和管理。项目档案应按档案管理的规定规范编制，由各街镇与区房屋征收事务所分别归档。

第四章 风险管控与监督

第十一条 监督管理

各街镇应对房屋协议置换项目建立内部风险管控机制，强化廉政风险防范，落实“三重一大”“一岗双责”等廉政风险防控制度，加强房屋协议置换资金监管，实施全过程监督。

区镇两级应建立协议置换与动迁居民在外过渡联动管理机制，对动迁居民在外逾期过渡设立预警机制，及时采取措施。

第十二条 信息公开

各街镇应实行信息公开制度，在房屋协议置换项目范围内通过有效途径（基地现场触摸屏上或手机 APP 系统等渠道）公开房屋协议置换补偿方案、评估公司选聘结果、人口和面积的认定、补偿结果等。

第五章 考核与问责

第十三条 考核机制

由区征收联席办根据各街镇房屋协议置换工作实效进行考核。

第十四条 责任追究

房屋协议置换工作的参与单位和个人，存在履行职责不力、失职失责等情形的，视情节轻重，依法依规处理。

第六章 附则

第十五条 本管理办法由区征收联席办负责解释。

第十六条 实施时间

本管理办法自 2026 年 2 月 9 日起施行，本文件实施过程中如遇国家或上海市颁布新规定，则按新规定执行。本区已有规定与本文件不一致的，以本文件为准。本办法施行之日前已完成补偿方案备案的项目可按原方案执行。

抄送：区发改委、区财政局、区重大办、区建管委(区交通委)、区绿化市容局、区水务局、区土地储备中心、区土地房屋征收中心，各镇人民政府，街道办事处，海湾旅游区管委会，交能集团、奉发集团、东方美谷公司、新城公司、工业综合开发区、杭州湾公司。

上海市奉贤区人民政府办公室

2026年2月9日印发