

上海市长宁区人民政府关于印发《长宁区房屋协议置换实施办法》的通知

区政府各委、办、局，各街道办事处，新泾镇政府：

《长宁区房屋协议置换实施办法》已经 2023 年 6 月 26 日区政府第 46 次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真按照执行。

上海市长宁区人民政府

2023 年 7 月 24 日

(此件公开发布)

长宁区房屋协议置换实施办法

第一条(目的和依据)

为规范房屋协议置换行为，加强房屋协议置换廉政风险防控，维护被置换双方合法权益，根据《关于进一步规范本市房屋协议置换工作的指导意见》规定，制定本实施办法。

第二条(适用范围)

在本区经区人民政府同意的由街道(镇)及其他实施主体开展的房屋协议置换项目，适用本实施办法。

第三条(管理部门)

区房管局是本区房屋协议置换指导监管部门，负责房屋协议置换的业务指导、工作检查和工作人员管理等工作。

区发展改革委、区财政局、区规划资源局、区建设管理委、区文化旅游局等有关行政管理部门，应当按照各自职责分工，互相配合，保障房屋协议置换工作的顺利进行。

房屋协议置换项目所在地的街道办事处、镇人民政府，应当配合做好房屋协议置换的相关工作。

第四条(开展房屋协议置换的条件)

凡符合房屋征收条件的项目原则上不采取房屋协议置换方式，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，取得建设项目规划土地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。

第五条(项目申报和范围确定)

经区人民政府同意的街道办事处、镇人民政府或其他主体是房屋协议置换项目的申报主体。

申报主体应当拟定房屋协议置换范围，向区房管局申报房屋协议置换项目。

区房管局会同区发展改革委、区财政局、区规划资源局、区建设管理委、区文化旅游局等有关行政管理部门确定房屋协议置换项目范围。

第六条(房屋调查)

申报主体应当对房屋协议置换项目范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查。调查结果应当在房屋协议置换项目范围内向房屋所有人、公有房屋承租人公布。

申报主体会同有关行政管理部门依法对房屋协议置换项目范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。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；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。

第七条(社会稳定风险评估)

申报主体应当会同有关行政管理部门、街道办事处、镇人民政府，参照本市重大事项社会稳定风险评估的有关规定，进行房屋协议置换项目社会稳定风险评估。

第八条(方案编制)

申报主体应当编制房屋协议置换补偿方案，方案应包括房屋协议置换项目的依据、目的、范围、补偿方式和标准、用于产权调换房屋的基本情况和选购方法、评估机构选定方法、签约期限、协议生效条件等。

第九条(方案征询及修改)

申报主体应当将房屋协议置换补偿方案(征求意见稿)在房屋协议置换项目范围内予以公示,征求房屋所有人、公有房屋承租人意见。征求意见期限不得少于30日。申报主体应当将方案修改的情况及时公示。

申报主体应当将房屋协议置换补偿方案报区房管局备案。

第十条(区政府决定)

申报主体和区房管局应当向区人民政府报请审批房屋协议置换项目,并提交下列文件:

- (一)房屋协议置换项目的请示;
- (二)房屋协议置换补偿方案;
- (三)资金和房源方案;
- (四)项目社会稳定风险评估报告。

房屋协议置换项目经区政府常务会议讨论通过后实施。

第十一条(实施主体)

经区人民政府同意的街道办事处、镇人民政府及其他主体为本区房屋协议置换的实施主体。

房屋协议置换项目的具体工作由实施主体委托房屋征收事务所承担。

第十二条(房屋协议置换公告)

实施主体应当在房屋协议置换项目范围内张贴房屋协议置换公告和房屋协议置换补偿方案。

第十三条(被置换主体的确定)

房屋协议置换补偿合同应当由实施主体与房屋所有人、公有房屋承租人签订。

房屋所有人、公有房屋承租人以房屋协议置换公告之日合法有效的不动产权证(房地产权证)、租用公房凭证、公有非居住房屋租赁合同计户,按户进行补偿。

房屋所有人以不动产权证(房地产权证)所载明的所有人 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。

第十四条(评估机构的选定)

被置换房屋的价值,由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

房地产价格评估机构由实施主体通过组织房屋所有人、公有房屋承租人按照少数服从多数的原则投票决定。实施主体应当将确定的房地产价格评估机构予以公告。

房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋协议置换评估工作,任何单位和个人不得干预。

第十五条(房屋价值评估)

被置换房屋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。用于产权调换房屋价值应当由按照第十四条规定已选定的房地产价格评估机构评估确定。被置换房屋和用于产权调换房屋的价值评估时点为房屋协议置换公告之日。

房屋所有人、公有房屋承租人或者实施主体对评估结果有异议的，参照本市房屋征收评估复核、鉴定的有关规定执行。

第十六条(订立补偿合同)

实施主体应当实行房屋协议置换补偿合同电子签约，就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、权证移交和搬迁期限、协议生效条件等事项，签订房屋协议置换补偿合同。

第十七条(补偿结果公开)

实施主体应当建立房屋协议置换项目档案，将补偿结果在房屋协议置换项目范围内向房屋所有人、公有房屋承租人公开。

实施主体应当接受纪检监察部门、审计部门的监督。

第十八条(施行日期和有效期)

本实施办法自 2023 年 9 月 1 日起施行，有效期至 2028 年 8 月 31 日。