

# 上海市长宁区人民政府文件

长府规〔2025〕2号

---

## 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2025年11月4日区政府第119次常务会议讨论通过，现予以印发。

特此通知。

上海市长宁区人民政府

2025年11月18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）

为规范本区房屋协议置换行为，维护协议置换双方的合法权益，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），结合本区实际，制定本办法。

## 第二条（适用范围）

有下列情形之一的，经区人民政府备案后，可以开展房屋协议置换：

（一）有明确交地和开工时间节点，且已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等要求必须搬迁房屋的项目；

（三）其他经区人民政府常务会议讨论决定，确需先行开展房屋协议置换的项目。

## 第三条（实施主体）

街道办事处、镇人民政府、以及其他由区人民政府指定的主体为本区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，承担房屋协议置换的具体工作。实施主体对房屋征收事务所在委托范围内实施

的房屋协议置换补偿与安置行为负责监督，并对其行为后果承担法律责任。

#### **第四条**（管理部门）

区房管局负责业务指导，对实施主体、工作人员行为监管等工作。

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，应当按照职责分工，互相配合，保障房屋协议置换工作的顺利进行。

当房屋协议置换的实施主体为其他由区人民政府指定的主体时，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。

#### **第五条**（开展房屋协议置换的条件）

确需开展房屋协议置换的项目，应当在项目启动前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，一般应当取得建筑工程施工许可证。对于重大工程项目的安置房源，应当确保安置房源所在地块为净地。

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，应当经区人民政府同意。

## **第六条**（范围确定）

实施主体应当拟定房屋协议置换项目范围。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。

## **第七条**（房屋调查登记）

实施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登记。调查结果应当在房屋协议置换项目范围内向房屋所有权人、公有房屋承租人公布。

实施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，不予补偿。

## **第八条**（方案拟订）

实施主体拟订房屋协议置换方案，方案应当包括房屋协议置换项目的范围、补偿方式、标准和计算方法、用于产权调换房屋的基本情况和选购方法、房屋评估机构选定办法、搬迁期限、签约期限等。

居民在外过渡的，应当拟订在外过渡办法，办法应当包括过渡期限、安置方式及保障措施。

### **第九条** （方案征询及修改）

实施主体应当将房屋协议置换方案（征求意见稿）在房屋协议置换项目范围内予以公布，征求房屋所有权人、公有房屋承租人意见。征求意见期限不得少于7日。实施主体应当将征求意见情况和根据公众意见修改的情况及时公布。

实施主体应当将修改后的房屋协议置换方案报区房管局备案。

### **第十条** （社会稳定风险评估）

实施主体应当会同有关行政管理部门，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。

### **第十一条** （区政府备案）

实施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，并提交房屋协议置换方案。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公布房屋协议置换公告和房屋协议置换方案。

### **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公告公布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。

房屋所有权人以不动产权证（房地产权证）所载明的所有权人为准，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权人、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公布之日。

#### **第十六条** （订立补偿合同）

实施主体与房屋所有权人、公有房屋承租人就补偿方式、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等事项，签订房屋协议置换补偿合同。

房屋协议置换补偿合同应当采用市房屋管理部门统一制定的格式版本，实行电子签约。

### **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权人、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** （项目安全管理）

实施主体是房屋协议置换项目安全管理的责任主体，可以委托第三方落实房屋协议置换项目的安全管理责任。

被置换房屋所有权人、公有房屋承租人腾空房屋并交房前，为房屋安全责任人，物业服务企业应当按照相关约定落实房屋日常管理责任。

被置换房屋所有权人、公有房屋承租人腾空房屋并交房后，至办理移交手续前，实施主体应当对项目实施安全管理，可以对已腾空房屋断水、断电、断气。

### **第十九条** （施行日期和有效期）

本实施办法自 2026 年 1 月 1 日起施行，有效期至 2030 年 12 月 31 日。原《长宁区房屋协议置换实施办法》（长府

规〔2023〕1号））同时废止。本办法施行前已公布房屋协议置换公告的项目，继续沿用原有的规定办理。