

上海市人民政府文件

沪府规〔2019〕36号

上海市人民政府关于批转 市住房城乡建设管理委等五部门制订的 《关于保障性住房房源管理的若干规定》的通知

各区人民政府，市政府各委、办、局：

市政府同意市住房城乡建设管理委、市房屋管理局、市发展改革委、市规划资源局、市财政局制订的《关于保障性住房房源管理的若干规定》，现转发给你们，请认真按照执行。

2019年8月22日

（此件公开发布）

关于保障性住房房源管理的若干规定

为进一步完善本市“四位一体”的住房保障体系,提高保障性住房使用效率,促进保障性住房供需平衡,根据本市廉租住房、公共租赁住房、共有产权保障住房、征收安置住房政策规定,现制订保障性住房房源管理的若干规定如下:

一、房源管理原则

(一)合理安排,统筹规划。根据国家总体要求,结合本市保障性住房供应和需求实际以及变化趋势,科学合理地编制保障性住房发展规划、年度计划,建立各类保障性住房的统一建设筹措和房源管理机制,有效实现供需平衡。

(二)规范运作,严格管理。各类保障性住房按照批准的用途和范围使用。确需调整的,从租、售两方面构建各类保障性住房用途管理平台,结合实际有序操作,严格对各类保障性住房用途调整特别是对租赁型保障性住房调整为出售型保障性住房的管理。

(三)优化配置,保证供应。充分利用保障性住房在土地供应、建设、配套和税收方面的优惠政策,合理控制成本,使有限的公共资源配置发挥最大效用,促进保障性住房建设供应的可持续发展。

二、房源管理范围和要求

保障性住房房源管理范围为征收安置住房、共有产权保障住房、公共租赁住房、廉租住房以及市政府确定的其他保障性住房。上述保

障性住房可根据国家任务计划安排和本市供需实际进行调整。

用途需调整的保障性住房已列入年度建设(筹措)计划上报的,计划调整和统计考核按照保障性住房计划和统计的有关规定执行,不得重复计算。

三、房源用途调整方式与价格结算

(一)征收安置住房用途调整为共有产权保障住房的,原房地产开发企业可继续作为开发和销售主体,也可由收购征收安置住房的住房保障机构作为销售主体;共有产权保障住房项目结算价格或收购价格可以征收安置住房建房协议价格为基础进行结算,销售基准价格的确定和结算价与销售基准价之间差额的使用管理,按照本市共有产权保障住房价格管理办法执行;征收安置住房的土地出让金不再另行结算;建设用地取得方式为划拨。

(二)征收安置住房用途调整为公共租赁住房或廉租住房的,公共租赁住房投资机构(包括公共租赁住房运营机构、市公积金中心及其他投资机构,以下统称“投资机构”)或区住房保障机构可按照征收安置住房的建房协议价格予以收购;建设用地取得方式为出让。

(三)共有产权保障住房用途调整为公共租赁住房或廉租住房的,投资机构或区住房保障机构可按照共有产权保障住房项目结算价格或收购价格予以收购;建设用地取得方式为划拨。

(四)共有产权保障住房用途调整为征收安置住房的,房地产开发企业等作为开发和销售主体,征收安置住房的土地出让金应按照有关规定,经市场评估后补缴。征收安置住房的建房价格以

共有产权保障住房项目结算价或收购价格和补缴的土地出让金等费用为依据确定,房源供应价格及其差价按照本市征收安置住房管理相关规定执行;建设用地取得方式为出让。

(五)公共租赁住房或廉租住房用途调整为共有产权保障住房的,投资机构或区住房保障机构作为开发销售主体,以建设项目结算价或收购价格作为共有产权保障住房建设项目结算价;共有产权保障住房销售基准价格的确定和结算价与销售基准价之间差额的使用管理,按照本市共有产权保障住房价格管理办法执行;建设用地取得方式为划拨。

(六)公共租赁住房或廉租住房用途调整为征收安置住房的,投资机构或区住房保障机构作为开发销售主体。征收安置住房的土地出让金应按照有关规定,经市场评估后补缴。征收安置住房的建房价格以建设项目成本价或收购价格、补缴的土地出让金等费用为依据确定,房源供应价格及其差价按照本市征收安置住房管理相关规定执行;建设用地取得方式为出让。

四、房源用途调整程序

(一)未办理房屋所有权首次登记的征收安置住房(已签订土地出让合同的)用途调整为共有产权保障住房的,房地产开发企业应向房源所在区的房屋管理部门提出申请,填写《共有产权保障住房房源认定表》,明确房源的取得方式、坐落、幢号、室号、建筑面积等事项,并提交项目建议书、建设项目协议书、不动产权证书等材料。区级项目由区房屋管理部门会同区规划资源部门初审,经区

政府同意后,报市房屋管理部门复核;市级项目由区房屋管理部门会同区规划资源部门初审后,报市房屋管理部门复核。市房屋管理部门对认定申请和相关材料进行审核,对符合要求的,出具认定文件,并抄送市规划资源部门。

已办理房屋所有权首次登记的征收安置住房用途调整为共有产权保障住房的,产权人的登记事项参照本市不动产登记相关规定执行。

(二)共有产权保障住房用途调整为征收安置住房的,按照以下程序办理:

1.未供应的房源,由房地产开发企业提出申请;回购或者政府指定机构优先购买的房源,由区住房保障机构提出申请。提出用途调整申请,应提交建设协议书、建设项目原批准文件、收储协议等材料。其中,市级项目向市房屋管理部门提出申请,区级项目向区房屋管理部门提出申请。

2.市级项目和区级项目分别按照以下要求审核:

(1)市级项目由市房屋管理部门对申报材料予以核实,并会同市发展改革、住房城乡建设管理、财政、规划资源等相关部门和项目所在区政府共同审核,出具认定文件。认定文件应同时抄送项目所在区政府及相关部门。

(2)区级项目由区房屋管理部门对申报材料予以核实,并在征询区规划资源部门意见后,出具初审意见书,经区政府同意后,报市房屋管理局复核。市房屋管理部门会同市发展改革、住房城乡

建设管理、财政、规划资源等相关部门共同审核,出具认定文件。认定文件应同时抄送项目所在地区政府及相关部门。

3.根据认定文件,房地产开发企业等按照有关规定,补缴土地出让金等相关费用。

(三)已开工建设的征收安置住房和共有产权保障住房用途调整为公共租赁住房或廉租住房的,按照以下程序办理:

1.房地产开发企业会同投资机构或区住房保障机构共同向市或区房屋管理部门提出用途调整申请,并提交建设协议书、建设项目原批准文件等材料。其中,市级项目向市房屋管理部门提出申请,区级项目向区房屋管理部门提出申请。

2.市和区房屋管理部门分别按照以下要求办理:

(1)市房屋管理部门对市级项目的申报材料予以核实,会同项目所在地区政府审核后,出具初审意见书,经征询市规划资源部门意见后,对符合要求的房源出具认定文件,并抄送市规划资源部门和项目所在地区政府及相关部门。

(2)区房屋管理部门对区级项目的申报材料予以核实,征询区规划资源部门意见后,出具初审意见书,报区政府批准后,出具认定文件,并送市房屋管理部门备案。

3.根据认定文件并在办理不动产所有权首次登记后,投资机构或区住房保障机构与房地产开发企业签订收购协议。

(四)按照本市保障性住房配建相关规定配建的共有产权保障住房用途调整为公共租赁住房、廉租住房,或者配建的公共租赁住

房、廉租住房用途调整为共有产权保障住房的,按照以下程序办理:

1.区住房保障机构或投资机构向区房屋管理部门提出用途调整申请,并提交土地出让合同、建设项目协议书等相关材料。

2.区房屋管理部门出具初审意见书,报区政府批准后,出具认定文件,并送市房屋管理部门备案。

(五)公共租赁住房或廉租住房用途调整为征收安置住房或共有产权保障住房的,按照以下程序办理:

1.市级项目由投资机构向市房屋管理部门提出申请,并提交建设项目原批准文件或原收购合同等相关材料;区级项目由区政府向市房屋管理部门提出申请。

2.市房屋管理部门会同市发展改革、住房城乡建设管理、财政、规划资源等部门和项目所在区政府共同审核,出具认定文件。认定文件应同时抄送项目所在区政府及相关部门。

3.经批准用途调整为征收安置住房的,按照有关规定,补缴土地出让金等相关费用。

(六)其他上述未提及或多用途保障性住房的用途调整,按照“一事一议”原则,报市房屋管理部门会同市住房城乡建设管理、发展改革、规划资源、财政等部门联合审批,并由市房屋管理部门出具认定文件。

五、不动产登记

批准用途调整的保障性住房,应根据用途调整后的保障性住房种类和产权人变化情况,办理不动产登记手续和楼盘表“房屋标

志”的标注。具体办法,由市规划资源确权登记部门另行制定。

六、其他

未开工建设的保障性住房项目需用途调整的,可依原程序,在重新办理保障性住房项目认定后,按照有关规定实施。

办理房源用途调整,应按照本办法有关规定提供申请材料,但符合《上海市公共数据和一网通办管理办法》(市政府令第9号)规定的材料除外。

由市房屋管理部门会同相关部门建立保障性住房信息系统,对保障性住房建设筹措及使用情况实施跟踪管理。对擅自变更保障性住房用途或使用范围的,由市、区相关部门会同相关部门从严查处。

本规定自印发之日起施行,有效期至2024年6月30日。

上海市住房和城乡建设管理委员会
上海市房屋管理局
上海市发展和改革委员会
上海市规划和自然资源局
上海市财政局
2019年7月30日

抄送:市委各部门,市人大常委会办公厅,市政协办公厅,市监察委,
市高法院,市检察院。

上海市人民政府办公厅

2019年9月2日印发
