附件二：

《嘉定区房屋协议置换管理办法（草案）》

的起草说明

一、制定《嘉定区房屋协议置换管理办法（草案）》的必要性

2025年4月29日，上海市住房城乡建设管理委、上海市房屋管理局、上海市规划资源局联合制定并印发了《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）。文件明确了在一定条件下，经区人民政府同意，可以开展协议置换工作。文中所指房屋协议置换是由经区人民政府同意的街道（镇）及其他实施主体与被置换人签订置换协议，通过房屋产权调换或货币化安置的方法将房屋置换的一种工作方式。可见，房屋协议置换是对加快推进城市更新各项工作方式的有益补充。对于取得规划选址意见书且有明确交地和开工时间节点的重大工程项目、或因安全控制或环保要求必须协议搬迁却无法实施房屋征收等特定情况，实施房屋协议置换，有助于改善市民居住条件，有利于推动城市建设和经济发展。

本市在长期实施协议置换工作过程中，存在操作不统一的情况及管理上的薄弱环节，所以文件要求各区应制定本区房屋协议置换管理办法，建立健全相关管理制度和工作机制。文件同时明确，应当充分保障被置换人的合法权益，充分尊重被置换人意愿，区人民政府应当切实履行房屋协议置换监管主体职责，建立健全相关管理制度和工作机制。故起草制定《嘉定区房屋协议置换管理办法（草案）》存在必要性。

二、《嘉定区房屋协议置换管理办法（草案）》的起草过程

2025年5月，《嘉定区房屋协议置换管理办法（草案）》被列入区政府年度重大行政决策事项，由区房管局负责组织起草。我局征收科认真学习研究了《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》（上海市人民政府令第71号）、《上海市征收集体土地房屋补偿规定》（沪府规[2021]13号），及市级文件、外区已颁发的文件，结合本区征收编制体制架构、征收工作实际等情况，拟定了管理办法（草案）。

三、《嘉定区房屋协议置换管理办法（草案）》的主要内容

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）要求，区人民政府应“严格限定开展房屋协议置换的项目范围”、“严格规范程序，参照征收相关程序和管理要求”、“遵循同等价值交换原则”、“实施房屋协议置换方案的备案管理”、“主动接受监督”、“明确本区房屋协议置换指导监管单位”、“建立内部风险管控机制”、“建立完善信息公开制度”。鉴于目前对房屋协议置换的工作程序和制度没有全国性或全市性的统一法律法规规定，区房管局参照《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》（上海市人民政府令第71号）、《上海市国有土地上房屋征收评估管理规定》（沪房规范〔2025〕3号）、《上海市征收集体土地房屋补偿规定》（沪府规[2021]13号）、《上海市嘉定区人民政府关于贯彻〈上海市征收集体土地房屋补偿规定〉若干意见的通知》（嘉府规[2022]7号）中的征收相关规定，结合嘉定区实践，拟定了管理办法（草案）。

管理办法（草案）共二十一条内容。分别为总体要求：明确了目的和依据、适用范围、管理部门、开展条件等；具体工作流程：明确了项目申报和范围确定、房屋调查、社会稳定风险评估、方案编制、方案征询及修改、区政府决定、房屋协议置换公告、被置换主体的确定、评估机构的选定、房屋价值评估、订立补偿合同、补偿结果公开等；以及文件施行日期和有效期。