附件一：

**嘉定区房屋协议置换管理办法**

（草案）

第一条 目的和依据

为规范本区房屋协议置换行为，维护房屋协议置换双方的合法权益，加强房屋协议置换工作风险防控，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），结合本区实际情况，制定本管理办法。

第二条 有关用语的含义

相关权利人，指国有土地上的房屋所有权人、公有房屋承租人或者集体土地上的宅基地使用权人、房屋所有人。

第三条 开展房屋协议置换的范围

以下项目经区人民政府备案后，可开展房屋协议置换。

(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。

第四条 开展房屋协议置换的实施主体

区人民政府负责本行政区域的房屋协议置换工作。

各镇人民政府、街道办事处，以及其他由区人民政府指定的主体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协议置换工作，对房屋征收事务所在委托范围内实施的行为负责监督，并对其行为后果承担法律责任。

第五条 开展房屋协议置换的管理部门

区房管局和区规划资源局为本区房屋协议置换工作指导单位，分别负责国有土地上房屋协议置换或征收集体土地中实施房屋协议置换工作的业务指导。

区房地征收中心为本区协议置换工作的牵头管理单位，负责全区协议置换工作的计划部署、统筹平衡、协调推进、工作检查和工作人员监管等工作。

区发改委、区建管委、区农委、区人社局、区司法局、区市场局、区公安局、区财政局、区审计局、区税务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。

第六条 开展房屋协议置换的条件

确需开展房屋协议置换的项目，应在房屋协议置换公告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。

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。

第七条 协议置换项目的申报

符合本办法第一条拟开展协议置换的项目，实施主体应向区房地征收中心提出申请，区房地征收中心经请示区政府同意后，方可开展协议置换工作（其中符合第一条第（三）项的项目须经区人民政府常务会议讨论决定）。区房地征收中心应向实施主体出具回复意见。

第八条 协议置换范围的确定

实施主体会同区房地征收中心、区发展改革委、 区规资局、区房管局、区建管委、区财政局等相关部门确定房屋协议置换范围。

第九条 协议置换范围确定后不得实施的行为

房屋协议置换范围确定后，不得在协议置换范围内实施不当增加补偿费用的行为。违反规定实施的，不予补偿。

 实施主体应将相关事项在协议置换范围内予以公告，并告知协议置换范围所在的镇人民政府或街道办事处。

第十条 房屋调查登记

实施主体对房屋协议置换范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记。

调查结果应在房屋协议置换范围内公示。相关权利人对公示结果有异议的,实施主体应当进行核实。经核实后有变化的，应当及时公布。

实施主体应会同有关行政管理部门依法对协议置换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，不予置换补偿。

第十一条 协议置换方案的拟订和修改

实施主体拟定房屋协议置换方案，方案应当包括房屋协议置换的目的，范围，置换方式、标准和计算方法，补贴和奖励标准，搬迁费、过渡费等有关费用标准，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，受委托的房屋征收事务所名称及其他事项等内容。

实施主体应将房屋协议置换方案在房屋协议置换范围内予以公示，征求相关权利人的意见。征求意见期限不少于15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。

实施主体应将房屋协议置换方案报区房地征收中心备案。区房地征收中心报请区政府批准。

第十二条 协议置换公告

房屋协议置换方案经区政府同意后，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方案。

 第十三条 估价机构的选定

房屋协议置换中涉及需要评估的，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。

房地产价格评估机构由房屋协议置换范围内的相关权利人协商选定；协商不成的，由实施主体组织相关权利人按照少数服从多数的原则投票决定，也可以由相关权利人采取摇号、抽签等方式随机确定。

估价机构确定后，实施主体应及时将确定的房地产价格评估机构在房屋协议置换范围内公告。实施主体应当与估价机构签订委托评估协议。

第十四条 房屋价值评估

被置换房屋和用于房屋产权调换房屋的价值评估时点为房屋协议置换公告之日。

评估的技术规范,按照本市有关规定执行。

实施主体应及时将房地产价格评估机构作出的评估报告送达相关权利人。相关权利人或实施主体对评估结果有异议的，可以提出复估。

第十五条 计户标准和面积确定

本区房屋协议置换的计户标准和面积确定方式，分别参照本区国有土地上房屋征收与补偿或征地房屋补偿中的计户标准和面积确定方式确定。

（一）国有土地上房屋所有权人、公有房屋承租人以房屋协议置换方案公告之日合法有效的房地产权证书、租用公房凭证、公有非居住房屋租赁合同等权利凭证计户，按户进行补偿。

（二）集体土地上宅基地使用权人、房屋所有人以房屋协议置换方案公告之日合法有效的宅基地使用权证、房地产权证、不动产权证或者建房批准文件计户，按户进行补偿。

第十六条 补偿、补贴和奖励标准

本区房屋协议置换的补偿、补贴和奖励标准，分别参照本区国有土地上房屋征收与补偿或征地房屋补偿中的补偿、补贴和奖励标准执行。

第十七条 房屋协议置换合同的签订

房屋协议置换合同应当由实施主体与相关权利人签订。

实施主体应与相关权利人就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限、协议生效条件、权证移交等事项，签订房屋协议置换合同。

实施主体可根据房屋协议置换方案与相关权利人签订附加生效条件的房屋置换协议。上述生效条件应在房屋协议置换方案中予以明确。

房屋协议置换合同应当采用市房屋、规划资源部门统一制定的格式版本，实行电子签约。

第十八条 房屋协议置换项目的终止

签约期限或搬迁期限届满，相关权利人未签约或项目未达到房屋协议置换合同生效条件的，该房屋协议置换项目终止。

第十九条 协议置换转征收

1. 国有土地上房屋协议置换项目，达到征收条件需要实施房屋征收的，由区房屋征收部门会同区房地征收中心、镇人民政府、街道办事处等部门，向区政府提交相关材料，由区政府常务会议讨论决定。
2. 集体土地上协议置换遗留地块依法转为实施征地房屋补偿的，按照本市相关规定执行。

第二十条 相关工作制度

区房地征收中心负责全区房屋协议置换相关工作制度的建立、维护和督导。

（一）备案制度。区房地征收中心对本区开展的房屋协议置换项目应严格把关，统筹平衡区域内房屋协议置换补偿标准，实施房屋协议置换方案的备案管理；

（二）监管制度。区房地征收中心负责业务指导检查、对实施主体及实施单位、工作人员行为进行监管等工作；

（三）内部风险管控机制。实施主体应强化廉政风险防范，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，实施全过程审计监督；接受纪检监察部门的监督。

（四）信息公开制度。实施主体应在房屋协议置换项目范围内通过有效途径公开补偿结果，强化群众监督和社会监督；

（五）档案制度。实施主体及其委托的实施单位应当建立房屋协议置换项目档案并妥善保管，加强与市局、税务等行政部门的信息共享。

（六）房屋协议置换与动迁居民在外过渡联动管理机制。区房地征收中心应建立动迁居民逾期在外过渡设立预警机制，及时采取措施防范和化解社会稳定风险。

第二十一条 施行日期和有效期

本办法自2025年 月 日起施行，有效期至2030年 月 日止。

附件：1.国有土地上房屋协议置换流程;

 2.集体土地上房屋协议置换流程;

3.分类申报材料清单。

附件 1

**国有土地上房屋协议置换流程**

报请区政府同意协议置换

列入区年度征收（置换）计划

落实资金、房源

组织调查摸底和意见征询，并公布结果

制定房屋协议置换补偿方案及修订，并备案

收集资料，向市房管局申请录入市协议置换系 统（其他公益性项目需要专家实地踏勘、审核）

市房管局备案通过后

公告方案，选定房屋评估机构、组织评估

确定签约期并公告，组织签约

未净地，达到征收条件的

组织社会稳定风险评估后，报区政府常务会议

同意转入征收

附件 2

**集体土地上房屋协议置换流程**

报请区政府同意协议置换

列入区年度征收（置换）计划

落实资金、房源

组织调查摸底和意见征询，并公布结果

制定房屋协议置换补偿方案及修订，并备案

收集资料，向市规资局申请录入市协议置换系 统（其他公益性项目需要专家实地踏勘、审核）

公告方案，选定房屋评估机构、组织评估

确定签约期并公告，组织签约

未净地，达到征收条件的

协议置换遗留地块依法转为实施征地房屋补偿的，

按照本市相关规定执行。

附件3：

**协议置换项目分类申报材料清单**

一、重大工程

1.区政府同意协议置换的批准文件；

2.重大工程项目批准文件；

3.街镇关于协议置换方案报备的申请及区房管局同意备案的意 见书;

4.房屋协议置换补偿方案;

5.房屋协议置换公告;

6.协议置换评估机构及评估均价。

二、房屋安全控制或环保要求项目

1.区政府同意协议置换的批准文件；

2.房屋安全控制或环保要求项目的批准文件；

3.街镇关于协议置换方案报备的申请及区房管局同意备案的意 见书;

4.房屋协议置换补偿方案;

5.房屋协议置换公告;

6.协议置换评估机构及评估均价。

三、开展其它协议置换项目

1.区政府同意协议置换的批准文件:

2.资金、房源落实情况说明;

附件3：

3.街镇关于协议置换方案报备的申请及区房管局同意备案的意见书;

4.房屋协议置换补偿方案;

5.房屋协议置换公告;

6.协议置换评估机构及评估均价;

7.相关专家评审意见表。