

上海市崇明区住房保障和房屋管理局文件

沪崇房管规〔2025〕1号

上海市崇明区住房保障和房屋管理局 关于修订《上海市崇明区征收安置住房 建设管理实施细则》的通知

各有关单位：

《上海市崇明区征收安置住房建设管理实施细则》已经区政府第82次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真按照执行。

特此通知。

上海市崇明区住房保障和房屋管理局

2025年12月18日

（此件公开发布）

上海市崇明区征收安置住房建设管理实施细则

第一章 总 则

第一条 目的和依据

为进一步规范本区征收安置住房建设、供应、使用和监督管理，加快推进本区重大工程等项目建设步伐，不断改善居民的居住条件，根据相关法律、法规及文件精神，结合本区的实际情况，制定本实施细则。

第二条 定义

本细则所称的征收安置住房，是指政府组织实施，提供优惠政策，明确建设标准，限定供应价格，用于本区房屋土地征收等项目居民安置的保障性安居用房。

第三条 适用范围

本细则适用于本区行政区域范围内，有关征收安置住房建设、供应、使用和监督管理。

第四条 管理部门

（一）区住房保障房屋管理部门是本区征收安置住房工作的行政管理部门，组织编制下一年度征收安置住房实施计划，牵头开展向区政府申报建房协议价格核定工作；在项目征收实施阶段，根据用房需求情况，完成房源调拨供应手续，强化对于房源使用及用途调整等方面的监督管理。长兴镇征收安置住房开发建设，应会同长兴岛管委会共同推进。

(二)各房源收储单位负责对房源进行收购、储备,并做好房屋的日常管护。

(三)区发展改革、财政、规划资源、建设管理、国资管理等职能部门,按照各自职责对本区征收安置住房开展相关管理和监督工作。

第二章 开发建设

第五条 计划编制

区住房保障房屋管理部门应当根据本区重大工程、旧城区改建、城市更新等项目居民安置需求、区域规划实施和土地利用现状等,组织编制区属征收安置住房的年度实施计划,经区政府同意后执行。

第六条 项目选址

征收安置住房项目的选址,应当根据规划要求、并符合生态环保标准,结合区域间产城融合布局、居民方便出行、周边交通组织管理等要求,以及城镇化功能定位合理安排,由区规划资源、区住房保障房屋管理等部门研究后,将征收安置住房建设用地纳入土地利用年度计划管理。

第七条 申报认定

征收安置住房项目由区住房保障房屋管理部门会商区发展改革、规划资源等部门,结合征收需求与各区域存量房源实际情

况，筹划建设规模，提出户型及面积配比意见，并经区政府同意后，向市房屋管理部门申报。区规划资源部门在会商前，对项目规划和用地条件进行核定。

经认定的征收安置住房项目，应在十八个月内确定建设单位，并完成规划和土地审批手续，逾期未完成的应按相关规定重新办理认定手续。

第八条 土地出让

（一）区规划资源部门应当与取得征收安置住房项目开发权的建设单位签订土地使用权出让合同，并在出让合同中注明土地用途。

（二）区住房保障房屋管理部门应当会同房屋收储单位，与建设单位签订《建设项目协议书》，进一步明确建设要求、交房时间、销售价格和供应方式等内容。

第九条 建设单位

征收安置住房建设单位，应当具备相应开发建设的资金、资质、资格和社会信用等条件，包括但不限于：央企、本市大型国企、区属国企等房地产开发企业。

第十条 建房协议价格确定

征收安置住房项目的建房协议价格，由土地使用权出让价格（折算为土地楼面价）、建筑安装综合造价、配套市政公建建设成本、财务成本、销售和管理费用、建设单位的微利和相关税费等组成。其中，管理费用按照《关于印发〈基本建设项目建设成

本管理规定〉的通知》（财建〔2016〕504号）予以核算；利润不应超过总费用（不含土地成本、财务成本及各类规费税费等）的3%。

（一）建房协议价格确定

建设单位征询相关技术经济指标，并达初步设计深度后，由受委托的第三方机构进行建房协议价格评估及测算，初步确定征收安置住房项目建房协议价格后，由区住房保障房屋管理部门会同区发展改革、建设管理、规划资源、财政等部门（以下简称“会审部门”）会审。建设单位针对会审部门复核后的建房协议价格，按照“三重一大”制度和程序进行集体决策后，向区住房保障房屋管理部门申请上报区政府审定，最终审定价格即为委托建设意向书中协定价格。

（二）建房协议价格调整

项目责任单位应在取得规划许可证之日起2个月内，提出关于建筑安装综合造价及配套市政公建建设成本的核价申请，由第三方机构对项目工程量及建设成本进行核实论证，相关论证成果应于申请之日起6个月内提交至区住房保障房屋管理部门，区住房保障房屋管理部门收到相关材料后应适时组织会审部门开展意见征询。逾期未提出申请或未按时提交相关论证成果的，建安成本不予重新核定。

如因政策变化等不可抗力，或经区委、区政府专题会议集体决策，确需调整论证成果的，项目责任单位应在取得综合竣工验收

收合格通知书前及时补充相关依据，经区住房保障房屋管理部门牵头会审部门审核一致后，报请区政府审定最终建房协议价格。

区住房保障房屋管理部门负责对本区征收安置住房项目建房协议价格进行全过程监管，建房协议价格原则上不应高于委托建设意向书中协定价格。上述建房协议价格调整程序，适用于本细则施行后新认定的征收安置住房项目。

第十一条 建设要求

征收安置住房建设应按照“规划科学、配套健全、环境优美、工程优质”的总体要求，注重生态、绿色、节能的开发理念。严格执行住宅设计和建设规范，确保整体建设质量，以满足本区重大工程、旧城区改造、城市更新等安置用房的需求。

第三章 供应和使用

第十二条 房源收储

征收安置住房项目在《建设项目协议书》签订后，由房源收储单位与项目建设单位签订《征收安置住房收储协议》，对建成交付后的房源进行收储，并按约定支付购房款项。征收安置房源应由区住房保障房屋管理部门统一管理及供应，《征收安置住房收储协议》应当经区住房保障房屋管理部门见证并备案，收储价格原则上按照项目建房协议价格确定。

第十三条 房源供应及供应价格

（一）区住房保障房屋管理部门作为区房源收储主管部门，应根据各区域重大工程、旧城区改造、城市更新、基础设施等建设项目需求情况，统筹平衡、协调安排征收安置住房房源，加强动态监管。房源收储单位应及时签署《征收安置住房供应协议》，并依据协议约定的面积、套数、价格以及资金拨付等内容，供应所需房源。项目在限定周期内集中用房基本完成后，如房源确有剩余的，经供需双方协商确认后应及时签订补充协议，除少量房源用于保障个别未签约、未选房居民外，剩余房源将限期解除锁定，由区住房保障房屋管理部门统筹用于其他项目的供应使用。

（二）征收安置住房的房源供应价格，由建房协议价格和房源收储后发生的财务成本、物业管理费等组成。

（三）实际房源供应产生净收益部分，可用于本区旧城区改造、住房保障等相关支出，并接受区财政、审计部门的监管。

第十四条 供应单管理

用房单位须在区住房保障房屋管理部门指导下，有序领用供应单，在申领供应单时须提交房屋征收许可证（或供应协议）、被征收居民相关信息等材料。

第十五条 房源安置

（一）征收安置住房房源的安置使用，应结合实际，动态调整征收安置房源保障配比，按照公示房源、受理申请、条件审核、开具供应单、签订预（销）售合同的程序。用房单位、征收实施单位，必须严格把握供应对象，规范供应程序。

(二)征收实施单位会同所在的镇、乡、村(居)民委员会,受理与审核被征收居民的购房申请,向符合条件的被征收居民,开具供应单;供应单须经用房单位填报确认同意后,再报征收管理部门审核盖章。购房人持房屋征收补偿安置协议、供应单等材料,签订预(销)售合同。

第十六条 保修责任

建设单位应当向征收安置住房的购房人出具《住宅工程质量分户验收合格证明书》《上海市新建住宅质量保证书》和《上海市新建住宅使用说明书》,并依法承担保修责任。

第十七条 产权登记

(一)建设单位取得的征收安置住房预售许可证、销售备案证明,应当注记“征收安置住房”。

(二)销售合同签订后,征收安置住房的购房人应当持供应单和《上海市不动产登记技术规定》规定的文件,到区不动产登记机构办理不动产转移登记,区不动产登记机构应当在相应不动产登记簿、不动产权证和预告登记证明的“附记”栏内注记“征收安置住房”。

(三)征收安置住房在取得不动产权证后的3年内不得转让、抵押,但依法发生继承等非交易类行为、区住房保障房屋管理部门按照有关规定组织回购的除外。

第十八条 公建配套设施使用管理

征收安置住房项目交付使用、入住过程中,建设项目所在地

的镇政府及相关部门应组织做好公共服务配套设施的移交接管工作。

征收安置住房项目内经营性公建配套设施，由区政府指定的单位按本办法第十三条规定确定的供应价格进行处置，未经区政府同意，不得擅自将其转让，或擅自改变其用途。

第十九条 房源调整

根据本区保障性安居用房建设、供应的需要，征收安置住房房源可根据《关于印发〈关于保障房房源管理的若干规定〉的通知》（沪房规范〔2024〕6号）要求调整为其他类型房源。

第四章 附 则

第二十条 其他情形

城市更新、农民相对集中居住等项目安置的房源使用参照本细则执行。

本细则施行前以配套商品房、动迁安置房、征收安置住房立项的建设项目，参照本细则执行。

本细则相关上级法律法规及文件如有更新，从其规定。

第二十一条 有效期限

本细则自2026年1月17日起施行，有效期至2030年12月31日。

本细则由区住房保障房屋管理部门负责解释。

(此页无正文)

上海市崇明区住房保障和房屋管理局办公室 2025年12月18日印发
