

上海市普陀区人民政府文件

普府规范〔2025〕5号

上海市普陀区人民政府关于印发 《上海市普陀区房屋协议置换管理办法》的通知

区政府各委、办、局，各街道办事处、镇政府：

《上海市普陀区房屋协议置换管理办法》已经2025年11月28日区政府第98次常务会议审议通过，现予印发。

上海市普陀区人民政府

2025年11月28日

上海市普陀区房屋协议置换管理办法

为规范本区房屋协议置换行为，加强房屋协议置换工作风险防控，维护房屋协议置换双方合法权益，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），制定本办法。

第一条（适用范围）

以下项目经区人民政府备案后，可开展房屋协议置换相关工作：

（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。

第二条（管理单位）

（一）区人民政府为本区房屋协议置换工作的监管责任主体；

（二）区房管局负责本区国有土地上房屋协议置换的牵头管理，区规划资源局负责本区集体土地上房屋协议置换的牵头管理，负责业务指导、对实施主体和工作人员行为监管等工作；

（三）区发改委、区建管委、区财政局、区文旅局等相关管

理单位，按照各自工作职责配合和保障房屋协议置换工作顺利进行。

第三条（实施主体）

各镇政府、街道办事处，以及其他由区人民政府指定的主体为开展本区房屋协议置换的实施主体。

实施主体负责制订房屋协议置换项目具体实施计划和安置方案，并按照本办法的规定，负责向牵头管理单位提出房屋协议置换项目的申报、安置方案的报备等工作。

实施主体可以委托房屋征收事务所，承担房屋协议置换方案的宣传和解释工作、组织签订协议、管理被置换房屋等具体工作，委托过程应当遵循公开透明和公平竞争原则。房屋征收事务所不得以盈利为目的，实施委托事项。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行为进行监督，并对其行为后果承担法律责任。

第四条（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。

被安置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。

第五条（实施范围的确定）

牵头管理单位会同区发改委、区建管委、区财政局、区文旅局、街道办事处（镇政府）等部门确定房屋协议置换项目实施范围，并报区人民政府同意。

第六条（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（对于集体土地上的房屋，除相关权证所记载的房屋建筑面积外，还应包含对已批未建面积、可建未建面积、棚舍面积、其他构筑物面积，以及符合当地农村村民建房申请条件的人员情况的调查登记）等情况组织调查登记。调查结果在房屋协议置换范围内向房屋所有权人、公有房屋承租人公布。

未经登记的建筑由实施主体会同相关行政管理部门依法进行调查、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；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。

第七条（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）在房屋协议置换范围内予以公示，征求房屋所有权人、公有房屋承租人的意见。征求意见期限不少于 30 日，因情况紧急等原因需要缩短期

限的，征求意见的期限可以缩短，并在公开征求意见时予以说明。征求意见结束后，实施主体将修改情况及时公布，并向牵头管理单位备案。

第八条（房屋置换协议主体的确定）

房屋置换协议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发布之日起合法有效的房地产权证书、不动产权证书、租用公房凭证、公有非居住房屋租赁合同、宅基地使用（权）证、建房批准文件等权利凭证计户，按户（证）进行置换。

房屋所有权人以房地产权证书、不动产权证书、宅基地使用（权）证、建房批准文件等权利凭证所载明的权利人为准，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。

第九条（评估机构的选定）

被置换房屋和用于产权置换房屋的价值，由房地产估价机构评估确定。被置换房屋和用于产权置换房屋的价值评估时点为房屋协议置换方案公告之日。

实施主体接受房地产估价机构申请报名并向房屋所有权人、公有房屋承租人公示。实施主体应当组织房屋所有权人、公有房屋承租人在张贴公示的房地产估价机构中进行投票，按照简单多数的原则，以得票数多少的顺位确定房地产估价机构。实施主体

可以邀请公证机关对房地产估价机构的确定过程和结果进行公证。

实施主体应将确定的房地产估价机构在房屋协议置换范围内公告。

第十条（房屋协议置换公告）

实施主体将房屋协议置换方案报区人民政府同意后，作出房屋协议置换公告（附方案）并在房屋协议置换范围内发布。

涉及房屋所有权人、公有房屋承租人 50 户以上的，房屋协议置换方案应当经区人民政府常务会议讨论决定。

第十一条（房屋协议置换方式）

被置换房屋的房屋所有权人、公有房屋承租人可以选择货币置换或房屋产权置换。

第十二条（房屋置换协议的签订）

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

对因本办法第一条第（二）项和第（三）项而开展房屋协议置换的，实施主体根据房屋协议置换方案与房屋所有权人、公有房屋承租人签订附加生效条件的房屋置换协议。上述生效条件由实施主体报区人民政府同意，在房屋协议置换方案中予以明确并加以公示。

第十三条（被置换房屋的管理）

实施主体和受委托的房屋征收事务所应当对被置换房屋进行妥善管理，已具备拆除条件的房屋应当及时拆除，已具备移交条件的房屋应当及时移交给相关职能部门。

第十四条（房屋协议置换项目的终止）

签约期限或搬迁期限届满，未达到房屋置换协议生效条件的，该房屋协议置换项目终止，并且原则上该地块三年内不再启动房屋协议置换工作。

第十五条（施行日期和有效期）

本办法自 2026 年 1 月 1 日起施行，有效期至 2030 年 12 月 31 日止。

抄送：区委各部门，区人大常委会办公室，区政协办公室，区法院，
区检察院，区各人民团体、各民主党派。

上海市普陀区人民政府办公室

2025年11月28日印发
