

上海市浦东新区建设和交通委员会文件

浦建委规〔2023〕2号

关于印发《浦东新区征收安置住房建设管理 实施意见》的通知

区政府有关委、办、局，各管理局（管委会），有关街道办事处、各镇政府：

区建交委制订的《浦东新区征收安置住房建设管理实施意见》已经区政府同意，现转发给你们，请认真按照执行。

特此通知。

上海市浦东新区建设和交通委员会

2023年4月30日

（此件主动公开）

浦东新区征收安置住房建设管理实施意见

为进一步规范浦东新区征收安置住房项目建设管理工作，推动征收安置住房建设提质增效，充分发挥征收安置住房民生保障基础性支撑作用，按照《上海市征收安置住房管理办法》（沪房规范〔2022〕1号）、《关于进一步加强本市大型居住社区保障性住房建设和管理工作的若干意见》（沪府办〔2017〕77号）等相关文件精神，结合浦东新区实际，制定本实施意见。

一、实施范围

（一）适用对象。本意见所称征收安置住房，是指经市房管部门认定，政府组织实施，提供优惠政策，明确建设标准，限定供应价格，用于房屋土地征收、农民集中居住等项目农（居）民安置的区管保障性安居用房（本区新建商品房配建的征收安置住房项目，参照本意见执行）。

（二）实施主体。浦东新区征收安置住房项目，原则上由所在镇作为责任主体实施建设推进。纳入重大开发建设任务且具有一定建设规模（如开发体量在50万平方米以上）的，或经区政府明确由区相关部门作为责任主体的项目，由区层面组织实施。

二、职责分工

浦东新区建设和交通委员会（简称“区建交委”）是本区征收安置住房行政主管部门，统筹协调征收安置住房建设管理工作。负责征收安置住房专项规划编制，年度建设计划编制和下达，建设标准制定，收购指导价格制定，建设推进综合协调，

房源管理综合协调相关工作；牵头组织项目审价工作。

浦东新区规划和自然资源局（简称“区规资局”）负责编制本区征收安置住房项目规划及土地储备计划，落实土地指标，配合开展项目认定和审价工作。

浦东新区土地储备中心（简称“区土储中心”）负责落实土地储备计划，推进项目净地化工作。

镇政府是所属征收安置住房项目土地一级开发及建设管理的责任主体，具体负责做好征收安置住房征收腾地工作，建设期间的协调推进和配套建设等工作。镇政府应督促开发建设单位严格履行项目基本建设程序和工程质量保修等法定职责，严格执行有关工程建设标准和合理工期，确保工程质量与安全，严格按照建设项目协议书的相关规定，合理控制成本。

浦东新区发展和改革委员会（简称“区发改委”）、浦东新区财政局（简称“区财政局”）、浦东新区国有资产监督管理委员会（简称“区国资委”）、浦东新区审计局（简称“区审计局”）、浦东新区生态环境局（简称“区生态环境局”）等区职能部门，依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。

三、年度计划

区建交委牵头区相关部门（单位）和项目所在镇，根据“两旧一村”民生保障类、重大基础设施类、重点产业类、社会事业类等项目建设安置用房需求，编制并下达征收安置住房年度工作计划。

涉及征收安置住房房源需求，由各相关行业主管部门、街镇等负责统计上报，并于每年10月底前以书面形式报区建交委

汇总。区建交委汇总房源需求后，结合项目规划、征收计划及项目可实施性等情况，编制形成本区征收安置住房年度工作计划，报区政府审核同意后，于次年1月底前下达至项目所属镇人民政府和各相关行业主管部门。

四、项目认定

征收安置住房项目认定，由项目一级开发承接主体申办，区建交委会区发改委、区规资局等部门预审，经区政府审核后，报市房屋管理部门认定。

经认定的征收安置住房项目，应在18个月内确定开发建设单位，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。

五、开发建设

（一）一级开发。一级开发单位以区土储中心为法律主体，负责完成土地净地化、土地储备成本核定等工作，达到出让条件要求，委托镇政府具体实施。一级开发费用由土地储备中心拨付镇政府，由镇政府实行专账核算、专款专用，确保成本控制和资金安全，同时，征收安置住房市政公建配套项目前期征收腾地等净地化工作，纳入征收安置住房项目一级开发内容同步收储。相关费用由区财力承担。

（二）二级开发。二级开发单位由镇政府按照相关规定，在土地出让前完成决策选定，并报区建交委备案。开发单位负责在取得土地后（取得交地通知），经过开发建设，完成项目竣工交付及房地产初始登记。镇政府与开发单位在区建交委见证下，签订项目《浦东新区征收安置住房项目建设意向书》《浦东

新区征收安置住房项目建设协议书》，明确房源的政府收购价格。开发单位应当自取得交地通知之日起 2 个月内取得施工许可证并开工，原则上自开工之日起 24 个月内完成综合竣工验收。

六、建设要求

征收安置住房项目应贯彻落实绿色建筑发展理念，符合区域规划要求和城市风貌设计，确保与周边区域协调统一。为提升建设品质，项目设计方案应在符合国家、本市有关住宅建设管理相关规范、规定的基础上，重点落实《浦东新区征收安置住房住区规划设计导则》《浦东新区征收安置住房住区建筑立面设计导则》《浦东新区预制装配式保障房房型汇编》等相关文件要求。建设单位应当委托完成三份项目设计方案，通过召开专家评审会，择优选定最佳方案，报相关部门审批并报区建交委备案。

七、价格管理

房源价格分协议收购价格、项目结算价格、房源供应价格。浦东新区征收安置住房价格审核工作小组由区建交委牵头，区发改委、区财政局和区规资局共同组成。负责制定浦东新区征收安置住房项目协议收购价格等方案，报区政府审议通过后执行。房源款原则上由用房单位根据《征收安置住房定向供应协议》的约定直接支付至开发建设单位。

1、协议收购价格原则上根据区征收安置住房收购指导价相关文件执行。

2、项目结算价格原则上按照协议收购价格执行。对于在建设过程中，因政策性和行业收费标准、政府强制性建设标准提

高、政府要求缓建或停工等客观原因造成项目建设成本增加等合理情况，可结合实际，按程序对协议收购价格进行调整。征收安置房结算补差时不因银行 LPR 利率变动而调整回购价。二级开发单位在项目取得交付使用许可证后 3 个月内，应向区建交委提出审价申请；区建交委按照政府采购要求，在市政府采购平台和新区中介集市平台采购选择第三方审价单位，开展价格审核、出具审价报告；区征收安置住房价格审核小组对审价报告审议通过后，专报区政府审核确定。

3、房源供应价格原则上按照项目结算价格执行。未供应房源所涉应收房源款的财务成本、物业管理费等，纳入房屋供应成本。供应价格由区征收安置住房价格审核小组审议后，报区政府确定。供应价高于结算价的价差部分，在扣除相关税费后上缴区财政。

八、房源管理

征收安置住房房源入库和使用，由区建交委采用信息化平台统一调拨管理。根据用房需求和实际，房源优先保障属地镇，剩余房源实行跨区域统筹平衡。房源跨区域统筹的，安置人口导出街镇和导入街镇均应主动配合，支持做好统筹方案落实。

征收安置住房房源使用按实结算，由开发单位、用房单位签订《浦东新区征收安置住房定向供应协议》，区建交委对协议进行见证。用房单位应按照定向供应协议中明确的付款方式、付款进度支付房源款；用房单位在申请房源调拨时，需提供具有支付房源款能力的相关证明。用房单位不履行或违反协议约定的，暂停该用房的房源调拨。

九、配套建设

征收安置住房相关配套市政道路、河道、绿化和社会事业项目，参照区相关规定执行。征收安置住房配套项目，由镇政府作为本镇配套项目建设责任主体，工程费用原则上由城市基础设施配套费和区财力按照规定承担，建设资金纳入镇级基建专户，实行专账核算、专款专用，同时，须按规划要求和“四同步”原则（同步规划、同步计划、同步推进、同步实施），开展项目立项、规划、土地等前期手续办理和建设管理工作，并将建成后的配套项目分类移交相应的接管单位。

十、其他

本实施意见自 2023 年 6 月 1 日起施行，有效期五年。

本实施意见印发之日前，已确定一、二级开发主体的项目，按原机制继续执行；未确定一、二级开发主体的项目，按照本实施意见执行。

