

上海市住房和城乡建设管理委员会

上海市房屋管理局

上海市发展和改革委员会 文件

上海市规划和自然资源局

上海市财政局

沪房规范〔2024〕6号

**关于印发《关于保障房房源管理的若干规定》
的通知**

各区人民政府，市政府有关委、办、局，各有关单位：

经市政府同意，现将《关于保障房房源管理的若干规定》印发给你们，请认真按照执行。

特此通知。

(此页无正文)

市住房城乡建设管理委 市房屋管理局 市发展改革委

市规划资源局

市财政局

2024年7月2日

(此件公开发布)

关于保障房房源管理的若干规定

为进一步完善本市租购并举的住房保障体系，提高保障房使用效率，促进保障房供需平衡，不断满足人民群众对住房的多样化、多元化需求，根据本市各类保障房政策规定，现制订保障房房源管理的若干规定如下：

一、房源管理总体要求

根据国家总体要求，结合本市保障房供应和需求实际以及变化趋势，科学合理地编制保障房发展规划、年度计划，建立各类保障房的统一建设筹措和房源管理机制，有效实现供需平衡。各类保障房按照批准的用途和范围使用，确需调整的，从租、售两方面构建各类保障房用途管理平台，结合实际有序操作，严格对各类保障房用途调整的管理。充分利用保障房在土地供应、建设、配套和税收方面的优惠政策，合理控制成本，使有限的公共资源配置发挥最大效用，促进保障房建设供应的可持续发展。

二、房源管理范围和要求

保障房房源管理范围为廉租住房、公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权保障住房、征收安置住房、配售型保障性住房。上述保障房可根据国家任务计划安排和本市供需

实际进行调整。

用途需调整的保障房已列入年度建设（筹措）计划上报的，统计考核不得重复计算。

三、房源用途调整方式与价格结算

（一）用途调整为配售型保障性住房

1.征收安置住房用途调整为配售型保障性住房的，原房地产开发企业可继续作为开发和销售主体；配售型保障性住房项目结算价格以征收安置住房结算价格为基础，并考虑装修、财务成本等因素确定；征收安置住房的土地出让金不再另行结算；建设用地取得方式为划拨。

2.共有产权保障住房用途调整为配售型保障性住房的，原房地产开发企业可继续作为开发和销售主体；配售型保障性住房项目结算价格以共有产权保障住房结算价格为基础，并考虑装修、财务成本等因素确定；建设用地取得方式为划拨。

3.公共租赁住房或廉租住房用途调整为配售型保障性住房的，租赁住房投资运营机构（包括公共租赁住房运营机构、市公积金中心及其他投资运营机构，以下统称运营机构）或区政府指定机构作为开发销售主体；配售型保障性住房项目结算价格以公共租赁住房、廉租住房项目结算价格或收购价格为基础，并考虑装修、财务成本等因素确定；建设用地取

得方式为划拨。

配售型保障性住房房源配售价格及其差价管理的具体办法另行制订。

(二) 用途调整为征收安置住房

1. 共有产权保障住房或配售型保障性住房用途调整为征收安置住房的，原房地产开发企业可继续作为开发和销售主体，并补缴土地出让金。征收安置住房项目结算价格以共有产权保障住房或配售型保障性住房结算价格和补缴的土地出让金等费用为基础确定，房源供应价格及其差价管理按照本市征收安置住房管理规定执行；建设用地取得方式为出让。

2. 公共租赁住房或廉租住房用途调整为征收安置住房的，运营机构或区政府指定机构作为开发销售主体，并补缴土地出让金。征收安置住房的结算价格以公共租赁住房或廉租住房项目结算价格或收购价格、补缴的土地出让金等费用为基础确定，房源供应价格及其差价管理按照本市征收安置住房管理规定执行；建设用地取得方式为出让。

(三) 用途调整为保障性租赁住房、公共租赁住房或廉租住房

1. 征收安置住房用途调整为保障性租赁住房、公共租赁住房或廉租住房的，运营机构或区政府指定机构以征收安置

住房项目结算价格为基础予以收购；建设用地取得方式为出让。

2.共有产权保障住房或配售型保障性住房用途调整为保障性租赁住房、公共租赁住房或廉租住房的，运营机构或区政府指定机构以共有产权保障住房、配售型保障性住房项目结算价格或收购价格为基础予以收购；建设用地取得方式为划拨。

（四）配建保障房用途调整

按照本市商品住房项目配建5%保障房规定配建的共有产权保障住房、配售型保障性住房用途调整为保障性租赁住房、公共租赁住房、廉租住房，或者配建的公共租赁住房、廉租住房、共有产权保障住房用途调整为配售型保障性住房的，运营机构或区政府指定机构作为项目运营或销售主体；建设用地取得方式为出让或划拨。

（五）其他保障房用途调整

其他上述未提及或多用途保障房的用途调整，按照用途调整的实际情况，确定运营或销售主体以及建设用地取得方式；相关项目的结算价格以调整前的项目结算价格为基础，并考虑财务成本等因素合理确定。

四、房源用途调整程序

（一）用途调整为配售型保障性住房

1.征收安置住房、共有产权保障住房用途调整为配售型保障性住房的，按照以下程序办理：

（1）房地产开发企业提出用途调整申请的，应提交建设协议书、建设项目原批准文件等材料。其中，区级项目向区房屋管理部门提出申请，由区房屋管理部门会同区规划资源部门初审，经区政府同意后，报市房屋管理部门复核；市级项目向市房屋管理部门提出申请。

（2）市住房城乡建设管理、房屋管理部门会同市规划资源部门和项目所在地区政府共同审核。对符合条件的，由市房屋管理部门出具认定文件，并抄送市规划资源部门和项目所在地区政府。

2.公共租赁住房或廉租住房用途调整为配售型保障性住房的，按照以下程序办理：

（1）市级项目由运营机构向市房屋管理部门提出申请，并提交建设项目原批准文件或原收购合同等材料；区级项目由区政府向市房屋管理部门提出申请。

（2）市住房城乡建设管理、房屋管理部门会同市发展改革、财政、规划资源等部门和项目所在地区政府共同审核，出具认定文件。认定文件应同时抄送项目所在地区政府及相关部门。

（二）用途调整为征收安置住房

1.共有产权保障住房、配售型保障性住房用途调整为征收安置住房的，按照以下程序办理：

（1）房地产开发企业或区政府指定机构提出用途调整申请的，应提交建设协议书、建设项目原批准文件等材料。其中，市级项目向市房屋管理部门提出申请，区级项目向区房屋管理部门提出申请。

（2）市级项目由市住房城乡建设管理、房屋管理部门对申报材料予以核实，并会同市发展改革、财政、规划资源等部门和项目所在区政府共同审核，出具认定文件。区级项目由区房屋管理部门对申报材料予以核实，并在征询区规划资源部门意见后，出具初审意见书，经区政府同意后，报市房屋管理部门复核；市住房城乡建设管理、房屋管理部门会同市发展改革、财政、规划资源等部门共同审核，出具认定文件。认定文件应同时抄送项目所在区政府及相关部门。

（3）根据认定文件，房地产开发企业或区政府指定机构应补缴土地出让金等费用。

2.公共租赁住房或廉租住房用途调整为征收安置住房的，按照以下程序办理：

（1）市级项目由运营机构向市房屋管理部门提出申请，并提交建设项目原批准文件或原收购合同等材料；区级项目

由区政府向市房屋管理部门提出申请。

(2) 市住房城乡建设管理、房屋管理部门会同市发展改革、财政、规划资源等部门和项目所在地区政府共同审核，出具认定文件。认定文件应同时抄送项目所在地区政府及相关部门。

(3) 经批准用途调整为征收安置住房的，按规定补缴土地出让金等费用。

(三) 用途调整为保障性租赁住房、公共租赁住房或廉租住房

征收安置住房、共有产权保障住房或配售型保障性住房用途调整为保障性租赁住房、公共租赁住房或廉租住房的，按照以下程序办理：

1. 房地产开发企业会同运营机构或区政府指定机构共同提出用途调整申请，并提交建设协议书、建设项目原批准文件等材料。其中，市级项目向市房屋管理部门提出申请，区级项目向区房屋管理部门提出申请。

2. 市和区房屋管理部门分别按照以下要求办理：

(1) 市房屋管理部门对市级项目的申报材料予以核实，会同项目所在地区政府审核后，出具初审意见书，经征询市规划资源部门意见后，对符合要求的房源出具认定文件，并抄送市规划资源部门和项目所在地区政府。

(2) 区房屋管理部门对区级项目的申报材料予以核实，征询区规划资源部门意见后，出具初审意见书，报区政府批准后，出具认定文件，并送市房屋管理部门备案。

3.根据认定文件并在办理房屋所有权首次登记后，运营机构或区政府指定机构与房地产开发企业签订收购协议。

(四) 配建保障房用途调整

按照本市商品住房项目配建 5%保障房规定配建的共有产权保障住房、配售型保障性住房用途调整为保障性租赁住房、公共租赁住房、廉租住房，或者配建的公共租赁住房、廉租住房、共有产权保障住房用途调整为配售型保障性住房的，按照以下程序办理：

1.区政府指定机构或运营机构向区房屋管理部门提出用途调整申请，并提交土地出让合同、建设项目协议书等材料。

2.区房屋管理部门出具初审意见书，报区政府批准后，出具认定文件，并送市房屋管理部门备案。

(五) 其他保障房用途调整

其他上述未提及或多用途保障房的用途调整，按照“一事一议”原则，报市住房城乡建设管理、房屋管理部门会同发展改革、规划资源、财政等部门联合审批，并由市房屋管理部门出具转化认定文件。

五、不动产登记

批准用途调整的保障房，应根据用途调整后的保障房种类和产权人变化情况，办理不动产登记手续和楼盘表“房屋标志”。配售型保障性住房登记的具体办法，由市规划资源部门另行制定。

六、其他

未开工建设的保障房项目需用途调整的，可依原程序，在重新办理保障房项目认定后实施。

对属于本市政府部门核发且已归集到电子证照库的申请材料，能通过调用电子证照等途径获取的，申请人免于提交纸质材料。

本规定自 2024 年 7 月 2 日起施行，有效期至 2029 年 6 月 30 日。

本规定的具体应用问题，由市住房城乡建设管理、房屋管理、发展改革、规划资源、财政等部门按照各自职责负责解释。

上海市房屋管理局办公室

2024年7月2日印发
