# 关于动迁安置房提前上市交易有关问题的通知

来源：网络 作者：落花时节 更新时间：2025-01-28

*第一篇：关于动迁安置房提前上市交易有关问题的通知关于动迁安置房提前上市交易有关问题的通知沪房管市〔2024〕375号各区县住房保障房屋管理局、各房地产交易中心，各有关单位:根据市政府批转市住房保障房屋管理局等五部门《关于进一步加强本市房地...*

**第一篇：关于动迁安置房提前上市交易有关问题的通知**

关于动迁安置房提前上市交易有关问题的通知

沪房管市〔2025〕375号

各区县住房保障房屋管理局、各房地产交易中心，各有关单位:

根据市政府批转市住房保障房屋管理局等五部门《关于进一步加强本市房地产市场调控加快推进住房保障工作的若干意见》（沪府发〔2025〕34号）规定，被动迁居民家庭获配的动迁安置房（配套商品房，下同）允许上市交易期限由取得房地产权证满5年调整为满3年，现就有关操作事宜通知如下：

一、被动迁居民家庭取得房地产权证（小产证）满3年的动迁安置房可以转让、出租。凡自房地产权证（小产证）发证日期起至房地产交易合同（包括买卖合同，租赁合同，下同）网上备案时间满3年的，房地产登记机构予以受理存量房地产买卖的转移登记或房屋租赁合同登记备案。

二、未取得房地产权证（小产证）或取得房地产权证（小产证）未满3年的，但该动迁安置房的房地产开发企业取得房地产权证（大产证）满3年，且被动迁居民家庭签订拆迁补偿安置协议满3年的，在办理房地产权证（小产证）后可以转让、出租。房地产登记机构在受理房地产转移登记或房屋租赁合同登记备案时，应当核验房地产权证（大产证）、拆迁补偿安置协议。

三、自本通知下发之日起，因出售新建动迁安置房申请房地产转移登记，房地产登记机构核准登记的，应当在房地产登记簿和房地产权证的附记栏内注记“动迁安置房，3年内不得转让或者出租”；因被动迁居民家庭获配的动迁安置房上市转让申请房地产转移登记，房地产登记机构核准登记的，房地产登记簿附记栏内不再注记“动迁安置房，3年内不得转让或者出租”。

四、房地产登记机构办理存量房地产买卖的转移登记后，市房屋调查成果管理部门应将房地产权籍管理系统楼盘表内“配套商品房”的标识删除。特此通知。

**第二篇：关于拆迁安置房上市交易相关问题浅析**

本站特稿：关于拆迁安置房上市交易相关问题浅

析

拆迁安置房是指因城市规划、土地开发等原因进行拆迁，而安置给被拆迁人或承租人居住使用的房屋。因为其安置对象是特定的动迁安置户，该类房屋的买卖除受法律、法规的规范之外，还受到当地政府相关的地方政策的约束。所以和一般的商品房交易有很大的不同。

按照现行法规及政策规定，拆迁安置房主要有如下两大类：

一类是因重大市政工程动迁居民而建造的配套商品房或配购的中低价商品房。但该类安置房的转让往往受到限制，如北京、上海等城市均规定在取得所有权的5年之内不能上市交易。

另一类是因房产开发等因素而动拆迁，动拆迁公司通过其他途径安置或代为安置人购买的中低价位商品房（与市场价比较而言）。该类商品房和一般的商品房相比没有什么区别，属于被安置人的私有财产，没有转让期限的限制，可以自由上市交易。

一、拆迁安置房的入市销售

日前，当事人咨询拆迁安置房买卖相关问题（能否买卖？买卖有何风险？如何防范等。）

本律师认为拆迁安置房能否销售要依具体情况来定：

根据《中华人民共和国城市城市房地产管理法》第三十八条的规定，不能转让的房屋包括未依法登记领取权属证书的；司法机关和行政机关依法裁定，决定查封或以其他形式限制房地产权利的；共有房地产，未经其他共有人书面同意的；以及权属有争议的和法律法规规定禁止转让的其他情形等情形。根据上述规定并结合安置房的不同情况本律师浅析如下：

1、如果拆迁前房子是公房，住户是租住的，该房就不能转让；如果是公房，业主已向单位购买，而且安置房的产权证上是业主本人名字，就可以转让。

2、如果拆迁前房子就是业主自有房，安置房办出的产权证也是业主的，业主一旦取得拆迁安置房的产权证，并且没有规定限制对外出售，或者限制转让的期限已满，这样的拆迁安置房和一般的商品住宅没什么区别，是完全可以上市交易的。至于没有产权证房屋就出售，按照《城市房地产管理法》等规定则为非法的，此外，根据《物权法》规定，房屋属于不动产，不动产产权以房地产管理部门登记备案为准，没有登记备案的，除法律特殊规定的情形外，不具有物权法上的产权效力。也就是说此类安置房还没有取得完全产权，对外出售是不合法的。即使签订附生效条件的买卖合同，期间风险也很大。

二、拆迁安置房的三大交易风险

1、房价上涨容易诱使卖方违约。

在产权过户受时间限制的情况下（如规定了要在取得房产证之日起五年后才能够将房屋过户给买房者），在受限制的期限内，房价的走势是难以预料的。当房价大幅上涨之时，卖房者完全可能将房屋再次卖给出价更高的买方。在某些极端的情况下，一套拆迁安置房在最终过户之前，可能已经被买卖了十几次。拆迁安置房的买方是无法从买卖合同中获得充足的保障的。房屋的归属最终取决于过户情况：谁最终取得了拆迁安置房的所有权证，谁就是房屋的所有权人，至于其是否是第一个买方则在所不问。许多拆迁安置房的买方认为，买卖合同已经签了、房款已经付了、房子也已经装修过了，就算卖方违约，还能把我从房子里赶出去不成?可事实上，完成过户手续的买方将依法取得房屋的所有权，并有权要求原来的购房者搬出拆迁安置房屋。

2、易受不确定因素影响。

交易时间过长，则许多不可预见的因素都将诱发纠纷。如：

1、家庭成员内部可能对拆迁安置房的分配有异议，万一协商不成，可能内部起诉到法院解决，最终确定的合法权益人是谁还无法确定；

2、在购买方等待过户的漫长时间内，也有可能发生因出售方自身债务纠纷，导致房屋被债权人申请法院查封；

3、在一起案件当中，在完成过户之前，卖房人死亡了，而卖房人的继承人对于该买卖合同产生争议，认为卖给买房人的价格太低了。买房人为了完成过户，就不得不与从未谋面的继承人进行交涉，继而卷入到卖房人的家务当中；

4、除此之外，国家税收、信贷等宏观调控政策的变化，也会使得买卖双方对于交易的得失进行重新评估。

3、买方无法取得房屋再度拆迁的补偿利益。

在城市扩展的过程中，一些新建成的拆迁安置房再次面临拆迁也并不鲜见。此时，拆迁部门所支付的补偿金往往高于拆迁安置房的交易价格，而买卖双方也因此对拆迁补偿金的分配时常发生争议：卖方认为，房子还没有过户，则拆迁补偿款当然属于卖方；买方认为，房款已经全部结清，自己已经入住，则拆迁补偿款应当属于买方。从法律上来讲，拆迁补偿款应当仍然属于卖方：一方面，拆迁补偿款属于被拆迁房屋的变形物，而不属于孳息。变形物通常是以原物的灭失为其产生的前提；而孳息的产生通常并不依赖于原物的灭失，相反，通常其是在原物存在的情形下产生的。拆迁补偿款不能适用孳息所有权随交付变动的规则。另一方面，拆迁补偿款是卖方基于法律的规定而取得的，并非没有合法的依据，因而不属于不当得利。因此，卖方在已经收取了购房款之后，仍然有权利获得拆迁补偿款。

通过以上种种分析，购买未取得房屋产权的拆迁安置房存在很大的法律风险，本律师建议慎重。

在此，本律师提醒买方在购买上述未取得产权的安置房时，最好能与卖方签订一份能最大程度保障自身权益的拆迁安置房买卖合同，签订该合同过程中应注意如下些问题：

1、签合同时先要审查拆迁补偿安置协议，协议一般一式五份，被拆迁人手里肯定有一份，买房要审查当时到底有几人享受安置补偿，因为这些人都是以后安置房的共有人，如果只是一个人和你签买卖合同，以后很有可能以没有征得其他共有人的同意而主张买卖合同无效，与此同时，买方最好要求卖方将该拆迁安置协议原件转由其保管；

2、在签订正式买卖合同时必须共有人全部到场签字，明确表示同意出售，如果其他共有人委托一人办理的，要出具经过公证的授权委托书，但此类公证，公证处是不予办理的，可办理律师见证委托书；

3、安置房一旦交付，买方要及时入住；

4、违约金的约定也至关重要，不能少也不能过多，否则法院是不会保护的；

5、担保，买受人将钱交了之后心里总是不踏实，因为所有权并不是自己，担心钱房两空，最后房子变成别人的，使自己陷入很被动的状态，甚至形成诉累，所以让出卖人提供担保也是必要的；

6、要对

限制期内所可能发生的各种情况给予充分的估量并在合同中明确的反映出来，比如继承、嫁人、赠与、死亡等多种情形；

7、要注意办理产证的时间、费用及如出卖人不予配合的法律后果，也要在合同中明确反映出来等相关问题。

（附合同参考文本）

拆迁安置房买卖合同

甲方（出卖人）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（房屋共有产权人）身份证号码：

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（房屋共有产权人）身份证号码：

以上\_\_\_\_\_\_人是本合同中所述房屋的共有产权人。

乙方（买受人）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方向甲方购买拆迁安置房签订本合同，以资共同信守执行。

第一条房屋的基本情况：

甲方拆迁安置房座落在\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，安置房屋面积为\_\_\_\_\_\_平方米（具体以将来房产证面积为准），房屋用途为住宅。现尚未选房和安置。

第二条本合同中所述房屋为甲方有处分权的拆迁安置房，是甲方的家庭共同财产。该房屋没有产权纠纷，不存在房屋抵押，债权债务，以及其他权利瑕疵。交易后如有上述未清事项，由甲方承担，乙方不负任何责任。

第三条 上述房产的交易房屋面积和价格：

房屋价格按元/每平方米计算，暂按交房通知面积平方米计，总价共计人民币元（大写：\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整）。最终面积和价格以房产证为准，房产证办下后，按房产证面积与交房通知面积差并仍按元/每平方米的价格计算差价，多退少补。

第四条付款时间与方式：

甲乙双方同意首付款人民币交付甲方，首付款在签订合同当日支付。尚欠房款分三期付清：第一期在选房后三日内付元；第二期在交付房屋和钥匙付元；第三期在办理产权过户手续三日内

付元。

甲方的银行帐户：开户行：户名：账号：。乙方可现金支付给甲方也可将购房款存入甲方上述的帐户，甲方在收到上述款项后应及时向乙方出具收据。

第五条房屋交付：

甲方应配合乙方凭安置选房顺序号办理选房。待通知交房后五日内，甲方将约定买卖的房屋及其附带的钥匙全部交付给乙方，由乙方所有。

第六条关于产权登记及过户的约定：

1、甲方应当及时办理房屋所有权证和土地使用权证，并在取得产权证之日起五日内，将领到的产权证书交给乙方。办证及其他手续所需缴纳的税收和费用均由甲方承担。

2、甲方取得产权证后，乙方有权随时要求甲方办理产权过户登记手续。自乙方向甲方提出办理房屋产权证过户请求之日起30日内，甲方须无条件协助乙方办理房屋产权证、土地证过户手续，所须相关费用(包含双方交易费、营业税等)全部由乙方承担。甲方应该提供一切与之有关的手续及资料(原房屋产权人的产权证及国土证，原房屋产权人结婚证及复印件，原房屋产权人夫妻双方身份证复印件，其他房屋共有人同意出售的书面意见等)，不得用任何方式拒绝阻挠。

第七条违约责任条款：

1、甲方不得擅自解除合同，若甲方擅自解除合同，乙方有权要求甲方继续履行合同或要求甲方退还乙方已付房款，并有权要求甲方支付按照同期银行贷款利率计算的利息，同时有权要求甲方支付违约金人民币给乙方。

2、甲方不根据本合同的约定将房屋和产权证书交付给乙方，视为甲方违约，乙方有权要求甲方交付房屋和产权证书，并有权要求甲方支付违约金人民币。

3、乙方根据本合同第六条的规定向甲方提出办理产权过户手续，甲方超过30天不协助乙方办理手续，视为甲方违约，乙方有权要求甲方履行合同，并有权要求甲方支付违约金人民币。

4、如甲方无权处分该房产，或将该房产转让第三人或设定抵押等权利负担，或不愿将该房产过户至乙方名下，应退还乙方已付房款，并加算银行同期贷款利息，同时应向乙方支付违约金人民币，违约金不足以补偿乙方损失的，甲方仍应赔偿乙方损失。乙方损失包括但不限于房产升值损失、装修损失等。

5、甲方违反其它义务，应向乙方支付违约金人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

第八条本合同发生争议的解决方式：

双方本着友好协商，公平合理的原则签订本合同，签订本合同后，双方应严格遵守执行，不得以任何理由反悔。在履约过程中发生的争议，双方可通过协商解决。协商不成的，双方同意通过法律方式解决纠纷。

第九条本合同未尽事宜，甲乙双方可另行约定，其补充约定由甲方，乙方共同协商解决，与本合同具法律效力。

第十条本合同在双方签字之日起生效。本合同一式两份，甲方产权人共持一份，乙方一份，各份具同等法律效力。

甲方（签字生效）：乙方（签字生效）：

年 月日年 月日

**第三篇：动迁安置房买卖合同**

动迁安置房买卖合同

出卖人(甲方)：

买受人(乙方)：

甲乙双方遵循自愿、公平和诚实信用的原则，经协商壹致订立本合同，以资共同遵守。

第一条

甲乙双方协商一致，由乙方购买甲方拆迁安置配购房屋（以下简称房屋），房屋具体状况如下：

1.房屋系为由建造，属个人产权。

2.房屋位于营口市西市区南海小区8号楼2单元1楼号。

3.房屋面积M2。已交纳进户费，未装修。

第二条

甲方即房屋的共有人，明确表示同意将房屋所有权转让给乙方。

第三条

乙方应付给甲方购房款共计元。（以下称购房全款）分叁次交齐。

第壹次支付元（以下称购房款壹）第贰次支付元（以下称购房款贰）第叁次支付元（以下称购房款叁）

乙方在交购房款壹时，甲方把拆迁安置协议书和甲方的身份证明交给乙方。乙方在交购房款贰时，甲方应将交款收据，房屋契税证书，房屋测绘图，入户通知单，维修资金交款证明，水煤两气设施交换证明，物业费交款证明（以下称房屋所有权证书办理要件）壹并交给乙方。待甲方协助乙方办理房屋所有权证书更名过户后，即房屋所有权确属乙方，乙方向甲方支付购房款叁。

第五条

费用承担：1.办理买卖合同公证时产生的费用由乙方承担。

2.交易过程中产生的交易税由甲方承担。

3.办理房屋登记及转让的费用由乙方承担。

4.不可预料的费用由甲乙双方均摊。

第六条

违约责任：当甲方在乙方交齐购房款贰后，因房屋价格上涨或其他任何原因，欲撤销交易需退还所有已交的购房款并补上与当时房价的差额与装修补偿款，另交违约金元。

第七条

变故：1.当房屋因城市规划再次面临拆迁安置时，拆迁补偿款归乙方所有。

2.当出现因继承、赠与或其他涉及房屋产权所有人变化时，新的产权所有人承担甲方全部责任。

当此房满足办理房屋所有权证条件时甲方应在贰十个有效工作日内办妥双证（房屋所有权证和土地证）取得双证后，甲方无条件的配合乙方办理过户手续。如不予配合将独自承担法律责任。

第九条

本合同壹式贰份，甲方（签章）：

身份证号码：

地址：

电话：

甲方（签章）：

身份证号码：

地址：

电话：

甲方（签章）：

身份证号码：

地址：

电话：

甲方（签章）：

身份证号码：

地址乙双方各执壹份，各份具有同等效力。乙方（签章）：身份证号码：地址：电话：乙方（签章）：身份证号码：地址：电话：乙方（签章）：身份证号码：地址：电话：乙方（签章）：身份证号码：地址：甲、

**第四篇：动迁安置房买卖合同**

动 迁 安 置 房 买 卖 合 同

合同双方当事人：出卖人（甲方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_住址：联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（房屋共有产权人）身份证号码\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（房屋共有产权人）身份证号码\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（房屋共有产权人）身份证号码\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（房屋共有产权人）身份证号码\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

以上\_\_\_\_\_\_人是本合同中所述房屋的共有产权人(以下统称甲方)。

买受人（乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 住址：联系电话：(以下简称乙方)

甲乙双方协商一致，由乙方购买甲方动拆迁安置配购房屋（以下简称房屋），房屋具体状况如下：

甲方原有位于的房产一套，属于片

区的拆迁人，甲方与签订的安置补偿协议，根据协议，甲方对原房产可得到安置房面积平方米，甲方分得安置房处，分别为甲方自愿将其中一套住房出售给乙方。

现甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方向甲方购买房产签

订本合同，以资共同信守执行。

第一条、房屋的基本情况：

甲方拆迁安置房屋座落在\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，安置房屋面积为\_\_\_\_\_\_平方米，房屋用途为住宅。现已选房取得钥匙和产证。

本合同中所述房屋为甲方拆迁安置房，是甲方的家庭共同财产，甲方承诺对

于房屋产权所有人对乙方无隐瞒；该房屋没有产权纠纷，不存在房屋抵押，债权

债务，以及其他权利瑕疵。交易后如有上述未清事项，由甲方承担并视为违约，乙方不负任何责任。

第二条、上述房产的交易房屋面积和价格：

买卖房屋面积为\_\_\_\_\_\_平方米，按元/每平方米计价，共计人民币

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(大写：元整)，另有号车库与房屋一起转

让给乙方，车库面积平方米，共计人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(大写：元整)

故房屋与车库总价\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(大写：元整)

第三条、付款时间与方式：

甲乙双方同意首付款人民币元整交付甲方，首付款在签订合同

当日支付。尚欠房款分两期付清：第一期在交付房屋、产证和钥匙以及各类复印

件和产权共有人书面意见书三日内付元；第二期在办理产权过户手

续后三日内付清元。（甲方提供的银行帐户：账号开户行

户名。乙方可现金支付给甲方也可将购房款存入甲方上述帐户。）

第四条、房屋交付

本合同签订后，有关该房屋与车库的所有权利即均概括转移至乙方，甲方应在合同约定期限内将房屋及其产证、钥匙；车库发票同各类复印件及产权共有人书面

同意意见书交由乙方所有。甲方及其家属不再对该房屋和车库享有任何权利。甲

方不得以任何方式干预乙方对该房屋和车库所作出的任何决定或处分（包括装

修，租赁或再次出售等）。

第五条、关于产权登记及过户的约定：

对本房屋以后需要办理房屋产权证，土地证等其它手续的，经甲乙双方协商，按以下约定进行。

1、买卖房屋办理到甲方名下所有权证、土地使用权证及其他手续所需缴纳的税收和费用均由甲方承担。办理到甲方名下后，甲方应将领到的产权证书交由乙方。

2、在已办理到甲方名下房屋产权证，土地证等其它手续可办理过户之后即国家限定过户期满后，自乙方向甲方提出办理房屋产权证过户请求之日起30天内甲方须无条件协助乙方办理房屋产权证、土地证及其过户手续，所须相关费用（包含双方交易费、营业税等）全部由乙方承担。甲方应该提供一切与之有关的手续及资料（原房屋产权人的产权证，土地证，原房屋产权人结婚证及复印件，原房屋产权人夫妻双方身份证复印件，其他房屋共有人同意出售的书面意见等），不得用任何方式拒绝阻挠，否则视为违约。

第六条、违约责任条款：

1、乙方没有按照约定的期限内将房款交付给甲方，逾期达到一个月的，甲方有权解除本合同，乙方首付给甲方的房款归甲方所有，其余款项退回给乙方。

2、甲方不得擅自解除合同，若甲方擅自解除合同，乙方有权要求甲方继续履行合同或要求甲方返还乙方购房价款及其按照同期银行贷款利率计算的利息款，并有权要求甲方支付违约金人民币肆拾万元整。

3、甲方不根据本合同的第四条约定将房屋和产权证书等交付给乙方，视为甲方违约，乙方有权要求甲方交付房屋和产权证书等，并有权要求甲方支付违约金人民币肆拾万元整。

4、乙方根据本合同第五条的规定向甲方提出办理产权过户手续，甲方超过30天不协助乙方办理手续，视为甲方违约，乙方有权要求甲方继续履行合同或要求甲方返还乙方购房价款及其按照同期银行贷款利率计算的利息款，并有权要求甲方支付违约金人民币肆拾万元整。

5、鉴于系未成年人，、系其法定监护人，、承诺其有权出售该房屋并全权代理签订本合同，且无其他纠纷，否则由此产生的相关责任由、自行承担。

第七条、本合同发生争议的解决方式：

双方本着友好协商，公平合理的原则签定本合同，签定本合同后，双方应严格遵守执行，不得以任何理由反悔。在履约过程中发生的争议，双方可通过协商解决。协商不成的，双方同意通过法律方式解决纠纷。

本合同未尽事宜，甲乙双方可另行约定，其补充约定由甲方，乙方共同协商解决，与本合同同具法律效力。

本合同在双方签字之日（2025年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日）起生效。本合同中空格部分填写的文字与印刷文字具有同等法律效力。本合同一式\_\_\_\_\_份，甲方产权人共持一份，乙方一份，一份，留存备查。

甲方（签字生效）：乙方（签字生效）：

年月日年月日

中介见证：

身份证号：

地址：

电话：

**第五篇：《上海市动迁安置房管理办法》的通知沪府发〔2025〕44号**

上海市人民政府关于批转市住房保障房屋管理局制订的《上海市动迁安置房管

理办法》的通知沪府发〔2025〕44号

各区、县人民政府，市政府各委、办、局：

市政府同意市住房保障房屋管理局制订的《上海市动迁安置房管理办法》，现转发给你们，请认真按照执行。

2025年12月市政府批转市房地资源局制订的《上海市配套商品房和中低价普通商品房管理试行办法》（沪府发〔2025〕36号）同时废止。

上海市人民政府

二○一一年七月二十九日

上海市动迁安置房管理办法

第一章 总则

第一条为进一步规范本市动迁安置房的建设、供应、使用及监督管理，优化本市房地产市场结构，改善市民居住条件，根据相关法律、法规，制定本办法。

第二条本办法所称的动迁安置房，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，用于本市重大工程、旧城区改建等项目居民安置的保障性安居用房。

第三条本市行政区域内动迁安置房的建设、供应、使用及监督管理，适用本办法。

第四条市旧区改造工作领导小组及市相关部门负责动迁安置房的政策、规划和计划的制定和重大事项的决策，以及市属动迁安置房建设推进工作的综合协调。区、县政府及其相关部门负责本区、县行政区域内动迁安置房的建设和管理等。市住房保障房屋管理局是本市动迁安置房工作的行政主管部门，区、县住房保障房屋管理局是本区、县动迁安置房工作的行政管理部门。

第二章开发建设

第五条区、县政府应当根据本区、县重大工程、旧城区改建等项目居民安置需求、城市规划实施和土地利用现状等，组织编制区、县动迁安置房的建设发展规划和实施计划，经市住房保障房屋管理局会同市发展改革、城乡建设等部门综合平衡，报市政府批准后，纳入本市动迁安置房的建设发展规划和实施计划。

第六条动迁安置房建设项目的选址应当符合动迁安置房的建设发展规划和实施计划，并根据城市总体规划和土地利用总体规划，与城市交通干线、轨道交通、公交枢纽等相结合，与新城建设、老城（镇）改造相结合，与城市产业布局和区域产业发展相结合，同时兼顾农村宅基地置换，加快推进农村城镇化进程。

动迁安置房建设项目的选址由市和区、县规划土地部门会同住房保障房屋管理、城乡建设等部门落实。

第七条动迁安置房建设用地纳入土地利用计划管理，由市和区、县规划土地部门在安排用地指标时单独列出，并确保优先供给。

第八条区、县动迁安置房建设项目由区、县住房保障房屋管理局会同区、县发展改革、规划土地等部门预审并经区、县政府同意后，向市住房保障房屋管理局申报项目认定。区、县规划土地部门负责在预审前，对项目规划和用地方面进行核定，并按照市规划土地部门要求，做好项目备案工作。

市住房保障房屋管理局审核动迁安置房建设项目申报材料，并对通过审核的项目出具认定文件，作为办理后续相关手续的依据。

房地产开发企业可以将已经依法取得土地使用权并符合动迁安置房相关要求的建设项目，改变为动迁安置房建设项目，并按照本条第一款、第二款规定申报项目认定。

第九条动迁安置房建设项目的土地使用权出让，采用招拍挂方式，并将房地产开发企业应当具备的条件、动迁安置房建设项目的建设和供应要求，以及建房协议价格等，列入招拍挂文件内容。

第十条动迁安置房建设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、市政公建配套建设费、财务成本、开发单位的微利和相关税费等组成。

市属动迁安置房建设项目的建房协议价格，由市住房保障房屋管理局会同市发展改革、城乡建设、规划土地、财政等部门审核确定；区属动迁安置房建设项目的建房协议价格由区、县政府审核确定。

建房协议价格因不可抗力导致建设成本变化等因素需要调整的，按照前款规定的审核程序进行调整。

第十一条区、县规划土地部门应当与取得动迁安置房建设项目开发权的房地产开发企业（以下简称“建设单位”）签订国有土地使用权出让合同，并在出让合同中注明“动迁安置房建设用地”的土地用途。

第十二条签订出让合同时，区、县住房保障房屋管理局应当与建设单位签订建设项目协议书，其中属于市属动迁安置房建设项目的，还应当经市住房保障房屋管理局鉴证。

第十三条动迁安置房建设项目的建筑设计，应当符合以下要求：

（一）符合控制性详细规划确定的容积率等规划控制指标。符合国家和本市有关住宅建设的技术规范、标准。

（二）住宅以建筑面积70平方米左右的2室1厅为主要房型，适当配置建筑面积50平方米左右的1室1厅或者2室户，也可以少量配置建筑面积90平方米左右的3室1厅。用于农民动迁安置的住宅，房型设计面积可以适当放宽。

（三）综合考虑住宅使用功能与空间组合、家庭人口及构成等要素，以满足家庭基本居住生活要求。

（四）符合节地、节能、节材、节水和环保要求，推进住宅产业现代化适用技术的应用。

第十四条市或者区、县发展改革、城乡建设、规划土地等部门在审批动迁安置房建设项目规划设计方案和总体设计文件时，应当征询同级住房保障房屋管理局的意见。

第十五条动迁安置房建设项目应当按照规定，建设相应的市政、公建配套设施，并与动迁安置房同步规划、同步设计、同步建设、同步交付。

第三章供应和使用

第十六条市城乡建设部门和市住房保障房屋管理局根据动迁安置房建设计划和各区、县自筹房源等情况，按照全市重大工程、旧城区改建等项目动迁安置总量的一定比例，编制市属动迁安置房供应计划。

动迁安置房建设项目所需房源列入市属动迁安置房供应计划的，由项目所在区、县的有关部门向市城乡建设部门提出用房申请，经市城乡建设部门会同市住房保障房屋管理局批准后，由市住房保障房屋管理局统筹供应房源。

区、县动迁安置房供应计划的编制、用房申请及批准，由所在区、县政府参照前款规定执行。

第十七条市属动迁安置房的房源供应价格，由市住房保障房屋管理局会同市发展改革、城乡建设、规划土地、财政等部门，综合考虑动迁安置房基地开发进度、拟供应房屋的交付时间等因素，按照基地周边普通商品住宅近期实际交易均价的一定比例适时确定。

区、县动迁安置房的房源供应价格，由所在区、县政府参照前款规定确定。第十八条市属动迁安置房供应价格与建房协议价格间的差价，由市住房保障房屋管理局向项目建设单位收取后纳入财政专户。按照“聚焦基地、综合平衡、统筹使用”的原则对差价实行全市统筹，由市住房保障房屋管理局结合基地具体情况拟定使用方案，经市发展改革部门会同市城乡建设、财政、住房保障房屋管理等部门研究并报市政府批准后实施。

区、县动迁安置房房源供应价格与建房协议价格间的差价，由所在区、县政府参照前款规定执行。

第十九条市属动迁安置房供应后，应当优先确保申请用房项目的动迁安置需求，并由区、县有关部门组织动迁实施单位，以本办法第十七条规定确定的供应价格，按照公示房源、受理申请、审核条件、开具供应单、签订预（销）售合同的程序使用。

市属动迁安置房调剂到本区、县其他重大工程、旧城区改建等项目动迁安置使用的，应当报区、县政府批准；调剂到其他区、县使用的，应当报市城乡建设部门和市住房保障房屋管理局批准。

区、县动迁安置房的使用，由所在区、县政府参照前款规定执行；房源调剂使用的，应当报所在区、县政府批准。

第二十条预（销）售合同签订后，动迁安置房的购房人应当持“供应单”和《上海市房地产登记条例》规定的文件，到动迁安置房所在区、县的房地产登记机构办理房地产转移登记。

第二十一条动迁安置房的预售许可证应当注记“动迁安置房”。

房地产登记机构核准动迁安置房的土地使用权、房屋所有权初始登记和转移登记的，应当在相应房地产登记簿、房地产权证和预告登记证明的附记栏内，注记“动迁安置房”。

第二十二条建设单位应当向动迁安置房的买受人出具《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。

第二十三条动迁安置房在取得房地产权证后的3年内，不得转让、抵押，但依法发生继承等非交易类行为以及由原安置区、县的住房保障房屋管理局按照有关规定组织回购的除外。

第二十四条根据本市保障性安居用房建设、供应的需要，经市住房保障房屋管理局会同市规划土地部门批准，动迁安置房可以转化为廉租住房、公共租赁住房或经济适用住房。

第二十五条因区域内动迁安置项目调整、不适应动迁安置需求等因素，造成部分动迁安置房无供应对象的，可以由市或者区、县政府指定的机构收储，用于普通商品房等。区、县动迁安置房的收储，由区、县政府报市住房保障房屋管理局和市规划土地部门批准；市属动迁安置房的收储，由市住房保障房屋管理局会同市规划土地部门报市政府批准。

动迁安置房项目房源的收储价格，一般按照建设项目的建房协议价格确定。供应价格由收储价格、收储相关税费、物业服务费、财务成本等组成，其中，区、县动迁安置房供应价格由区、县政府确定；市属动迁安置房供应价格由市住房保障房屋管理局通过规定程序确定。

市或者区、县政府指定的收储机构应当设立房源收储的资金专户和台帐，并接受同级住房保障房屋管理等部门的监管和审计。

第四章 附则

第二十六条本办法自印发之日起施行，有效期为5年。

本办法施行前以配套商品房立项的建设项目，按照本办法执行。

上海市住房保障和房屋管理局

二○一一年七月六日

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！