

上海市人民政府文件

沪府发〔2019〕19号

上海市人民政府关于印发 《上海市公有住房差价交换办法》的通知

各区人民政府,市政府各委、办、局:

现将《上海市公有住房差价交换办法》印发给你们,请认真按照执行。

2019年10月8日

(此件公开发布)

上海市公有住房差价交换办法

第一条（目的和依据）

为了规范公有住房差价交换活动,保障居民基本居住需求,维护公有住房管理秩序,制定本办法。

第二条（适用范围）

本办法适用于本市行政区域内居民承租的公有住房的差价交换(以下称“差价换房”)。

第三条（管理部门）

市房屋行政管理部门是本市差价换房的主管部门。区房屋行政管理部门负责本辖区内差价换房的管理工作,加强对公有住房出租人、区房地产交易中心的指导、监督。

公有住房出租人负责办理差价换房的征询手续。

区房地产交易中心负责本区范围内差价换房交易审核工作。

第四条（原则）

差价换房遵循自住优先、自愿、公平和有偿的原则。

差价换房应当有利于提高公有住房的成套使用。

第五条（差价换房方式）

差价换房可以采取下列方式:

- (一)公有住房承租权与公有住房承租权的交换;
- (二)有偿转让公有住房承租权。

第六条（差价换房方式的适用）

凡纳入本市公有住房出售范围的独用成套公有住房，其承租权不得采取本办法第五条第（二）项规定的方式进行差价换房。

第七条（不得差价换房的情形）

下列公有住房不得进行差价换房：

（一）整幢独用的花园住宅，或者差价换房后形成整幢独用花园住宅；

（二）产权不明晰的；

（三）已列入确定的房屋征收范围内的；

（四）已列入旧住房成套改造计划的；

（五）承租人拖欠租金尚未结清的；

（六）承租人在承租房屋内擅自搭建，或者附有违法建筑尚未处理的；

（七）已进入行政处罚程序，或者因纠纷已进入诉讼、仲裁程序的；

（八）依法应当由出租人收回的。

第八条（征得利害关系人同意）

公有住房承租人需要差价换房的，应当事先征得本处有本市常住户口的共同居住人的同意。

第九条（对象限制）

差价换房不得造成差价换房双方当事人新的居住困难。

非本市户籍家庭和个人不得通过差价换房取得公有住房承租

权。差价换房的户籍管理,按照国家和本市的有关规定执行。

法人、其他组织不得通过差价换房取得公有住房承租权,但市、区人民政府指定的企业除外。

第十条 (受让限制)

本市户籍家庭拥有 2 户(套)及以上住房(包括公有住房承租权和住房产权)的,不得再通过本办法第五条第(二)项规定的差价换房方式,取得公有住房承租权。

本市户籍单身且年满 18 周岁个人拥有 1 户(套)及以上住房(包括公有住房承租权和住房产权)的,不得再通过本办法第五条第(二)项规定的差价换房方式,取得公有住房承租权。

本市非同一户籍家庭成员的 2 名及以上个人,不得通过差价换房取得同一户公有住房承租权。

独用成套公有住房为职工住宅(新工房),拆套分配给 2 户及以上承租人使用,该公有住房承租人为并户后房改售房进行差价换房的,经区房屋行政管理部门审核通过后,可以不受本条第一款、第二款规定的限制。

第十一条 (有偿收回承租权)

需要差价换房的公有住房承租人,可以向公有住房出租人申请,由出租人按照有偿退租的方式收回承租权。

第十二条 (花园住宅、优秀历史建筑的规定)

对已列入市、区政府确定的花园住宅、优秀历史建筑等具有保留保护价值的公有住房承租人,需要差价换房的,鼓励市、区政府

指定的企业按照有偿退租或者差价换房的方式取得承租权。

非独用成套公有住房,符合相关政策规定,经相关程序改造为独用成套后,除花园住宅以外,承租人可以按照本市房改售房政策执行。

第十三条 (价格)

差价换房的价格由当事人双方协商议定,但按照有偿退租方式收回承租权的,价格由区房屋行政管理部门按照程序选定的房地产估价机构评估确定。

第十四条 (合同的订立)

差价换房的当事人应当订立书面合同。

差价换房合同的示范文本由市市场监管局和市房屋管理局联合制定。差价换房的当事人应当使用或者参照示范文本订立合同。

第十五条 (征询)

差价换房的转让人应当在订立书面合同前,持《租用住房公积金凭证》等材料,书面征询公有住房出租人的意见。

公有住房出租人应当自受理书面征询之日起 15 日内给予书面答复。不同意差价换房的,应当说明理由。

第十六条 (查询)

采取本办法第五条第(二)项规定的方式进行差价换房,受让人应当按照本市相关规定,持身份、户籍和婚姻状况等证明材料,到公有住房所在地的区房地产交易中心查询窗口,申请查询本人

家庭(包括本人、配偶及未成年子女)名下拥有住房(包括公有住房承租权和住房产权)的信息。

第十七条 (申请差价换房)

差价换房当事人应当自合同订立之日起 15 日内,按照下列规定办理差价换房手续:

(一)交换承租权的公有住房在同一区范围内的,到公有住房所在地的区房地产交易中心办理;交换承租权的公有住房不在同一区范围内的,到价格高的公有住房所在地的区房地产交易中心办理。

(二)有偿转让公有住房承租权的,到公有住房所在地的区房地产交易中心办理。

第十八条 (差价换房应当提交的材料)

差价换房当事人申请差价换房时,应当提交下列材料:

- (一)差价换房合同;
- (二)租用居住公房凭证;
- (三)有效的征询和查询结果书面材料;
- (四)本处有本市常住户口共同居住人签字同意差价换房的书面证明;
- (五)双方当事人的身份、户籍等证明材料;
- (六)双方当事人承诺差价换房后不造成新的居住困难的书面材料。

拆套使用的公有住房承租人,为并户后房改售房进行差价换

房的,还应当提交区房屋行政管理部门审核通过的书面材料。

采取本办法第五条第(一)项规定的方式进行差价换房的,无需提交查询结果书面材料。

第十九条 (差价换房的审核)

差价换房当事人提交材料齐全的,区房地产交易中心应当予以受理。

区房地产交易中心应当自受理申请之日起5日内,根据差价换房当事人提交的材料,并经区房屋行政管理部门确认,完成相关事项的审核工作。对符合规定条件的,出具《差价换房确认书》;对不符合规定条件的,不予办理,并书面通知差价换房当事人。

第二十条 (变更租赁关系)

取得公有住房承租权的当事人应当自收到区房地产交易中心出具的《差价换房确认书》之日起7日内,持差价换房合同、租用居住公房凭证、当事人的身份证明及《差价换房确认书》等有关材料,向出租人申请办理公有住房租赁关系的变更手续,换发《租用居住公房凭证》。

第二十一条 (合用部位的使用)

差价换房后,公有住房中的合用部位仍维持原来的使用状况,且不得影响相邻使用人对合用部位的正常使用。

第二十二条 (租金的交纳)

差价换房后,取得公有住房承租权的当事人应当按照本市公有住房租金标准相关规定支付租金。

第二十三条（继续承租）

差价换房后，公有住房的权属性质不变。租赁期间，承租人丧失民事行为能力、死亡或者其户籍迁离本市的，可以由其有本市城镇常住户口的配偶或直系亲属继续承租，但同住人仍享有居住权。继续承租的个人可以由取得公有住房承租权的当事人指定；取得公有住房承租权的当事人未指定的，可以参照财产继承顺序确定。

第二十四条（执行公房租金标准的非国有住房）

执行政府规定的公有住房租金标准、由政府授权经营公房的企业代为管理的非国有住房（如由政府代管的私有房产、由政府代理经租的宗教团体房产等），其差价换房的办法，由市房屋行政管理部门另行规定。

第二十五条（施行日期）

本办法自 2019 年 12 月 1 日起施行。1999 年印发的《上海市公有住房差价换房试行办法》同时废止。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市监察委，市高法院，市检察院。

上海市人民政府办公厅

2019 年 10 月 10 日印发
