

上海市住房和城乡建设管理委员会

上海市房屋管理局

上海市规划和自然资源局

上海市发展和改革委员会

文件

上海市国有资产监督管理委员会

上海市财政局

国家税务总局上海市税务局

沪房保障〔2024〕120号

关于印发《关于本市保障房配建的实施意见》 的通知

各区人民政府，市政府有关委、办、局：

现将《关于本市保障房配建的实施意见》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 市规划资源局

市发展改革委 市国资委 市财政局

市税务局

2024年9月26日

(此件公开发布)

关于本市保障房配建的实施意见

为多渠道筹措保障房房源，规范在本市商品住房建设项目中配建保障房的行为，按照《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）、《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）等，现提出本市保障房配建实施意见如下。

一、配建的比例和要求

凡新出让土地、用于开发建设商品住房的建设项目（租赁住房建设项目除外），均应按照不低于该建设项目住房建筑总面积 5%的比例，配建保障房及相应产权车位；鼓励保障对象较多的区域进一步提高建设项目的配建比例。配建的保障房应无偿移交区政府指定机构用于住房保障，并在建设用地使用权出让条件中予以明确。对旧改地块及其资源地块商品住房项目，可调整保障房配建实施方式，具体办法另行制订。

配建的保障房，均应以实物房源移交；由于特殊原因无法安排建设实物房源而需采用货币化配建方式的，应由区房屋管理、发展改革、建设管理、规划资源、财政和审计等部门联合制订工作方案，经区政府常务会议审议通过后，报市房屋管理部门会同市发展改革、规划资源、财政部门批准后

实施。所筹措资金由区政府指定机构收购适配房源定向用于住房保障，具体办法由市房屋管理部门会同有关单位另行制订。

各区应将本行政区域内配建的保障房列入各区当年度保障房开发建设计划。所配建的保障房应按照规定使用。

对未完成上年度保障房配建计划的区，市房屋管理部门应告知市规划资源部门暂缓办理其当年度建设用地使用权出让手续；待上年度配建指标补充安排落实后，再予办理建设用地使用权出让手续。

凡不配建或者少配建保障房的商品住房建设项目，市、区规划资源部门不予办理建设用地使用权出让手续。

二、配建的具体规定

（一）配建的保障房应与商品住房建设项目一并规划设计，其建筑外形、风格、色彩与品质应与商品住房基本一致，保持总体和谐，并共享商品住房建设项目的公共配套设施、公共停车位和公共通道。在前期物业服务合同和临时管理规约中，不得限制配建保障房住户使用业主共有设施设备等物业，并应明确配建保障房住户对除配建保障房产权车位以外的公共停车位的使用规则及收费标准。

（二）按照规定比例配建的保障房建筑面积，原则上应集中布局到楼幢或者单元（门洞）；因客观条件无法集中布局到楼幢或者单元（门洞）的，应落实到成套住房。

（三）配建作为住房保障实物使用的房源，住房套型设计应按照本市保障房的设计规范、导则和技术要求执行。其中，按规定需装修的，按照配建建设项目协议书约定的用途及对应的室内装修标准实施全装修。

（四）配建的保障房应与所在项目的商品住房同步建设、同步配套、同步交付。商品住房项目分期开发建设的，配建的保障房应在首期开发建设中落实，并及时交付使用。

（五）承担配建保障房任务的房地产开发企业（以下简称中标单位）在实施配建时，应根据国有建设用地使用权出让合同、建设项目协议书约定和本市停车场（库）设置标准，确定配建保障房及其产权车位，建成后同步无偿移交区政府指定机构。

三、配建的管理程序

市、区相关部门按照以下程序实施保障房配建：

（一）计划制订

各区年度商品住房建设用地出让计划中，应包括年度保障房配建计划。区规划资源部门在编制年度商品住房建设用地出让计划时，应事先征询同级房屋管理、发展改革、建设管理和财政等有关部门意见；所制订的年度保障房配建计划在报区政府审核同意后，抄送市政府各相关管理部门。区年度保障房配建计划在执行中需要调整的，应报区政府批准，并抄送市政府各相关管理部门。

(二) 项目配建事项确定

在土地出让征询阶段，区规划资源部门应征询同级房屋管理、建设管理等部门，研究确定相关配建事项并纳入出让条件，具体要求如下：

1.根据拟出让地块具体条件，确定配建保障房的总体建设要求，包含配建保障房的具体比例、总建筑面积、用途、房型设计要求、产权车位等；

2.确定配建保障房及相应产权车位的基本使用要求；

3.确定移交配建保障房的相关内容。

(三) 设计方案和设计文件确定

规划资源部门在审核建设工程规划设计方案时，应就配建保障房的总建筑面积、幢号、楼层、房型、单套建筑面积、套数、相应产权车位的位置等事项，征询同级房屋管理部门的意见。经批准的相关设计方案，抄送同级房屋管理部门。

(四) 建设项目协议书签订

区政府指定机构应在中标单位取得建设工程规划许可证之前，根据国有建设用地使用权出让合同、经批准的设计方案，与其签订建设项目协议书，并报市房屋管理部门备案。建设项目协议书应使用市房屋管理部门制订的示范文本，明确配建保障房的总体要求、保障房类别、具体安排、建设标准、工程质量、交付条件等事项，并附住房位置图表和房源清单；签约各方应如实记载配建保障房的工作内容、责任和

权利等事项，有特殊情况的，可增加附页予以说明。

区政府指定机构依据建设项目协议书，对配建保障房实施全过程管理。

（五）工程监督与验收

区建设管理部门应加强对配建保障房房源（以下简称配建房源）的工程质量监督、竣工验收管理等工作，督促中标单位落实房屋配建的要求，对配建房源按本市相关规定开展监督检查。配建房源在商品住房预售阶段移交的，区建设管理部门应按预售阶段节点建设情况，要求中标单位完成相应施工质量的自查、分部分项工程的质量验收和竣工验收消防查验，并出具经设计、监理、建设单位签认的书面验收意见。

（六）配建房源移交

区政府指定机构应督促中标单位在建设项目的商品住房预售或者出售之前，按照建设项目协议书的约定移交配建房源。区政府指定机构应根据建设项目协议书，查验核对配建房源的建筑面积、套数、单套建筑面积、房型、具体室号，配建房源建筑面积占项目住房总建筑面积的比例、房屋质量、配套条件、产权车位等。

区规划资源部门在竣工规划资源验收时，应根据建设工程规划许可证和国有建设用地使用权出让合同约定，对配建房源的总量和比例等内容进行核查。

中标单位应在委托房屋测绘机构进行建设项目面积预

测（测绘）后及时向市住房保障机构、房屋调查成果管理部门申请办理配建房源的楼盘表“保障房类别”标注。

中标单位按照建设项目协议书实施配建的，经区政府指定机构书面确认后，由区房屋管理部门颁发商品住房和配建房源的预售许可证、办理销售手续和颁发交付使用许可证。

中标单位未按规定实施配建的，应按要求及时整改。区房屋管理部门对中标单位整改结果书面确认后，再颁发商品住房和配建房源的预售许可证、办理销售手续和颁发交付使用许可证。

中标单位按照建设项目协议书约定移交配建房源和产权车位的，区政府指定机构应要求其同步出具经第三方机构认证的配建房源建安成本价核价文件。

（七）不动产登记

配建房源的建设项目申请建设用地使用权首次登记时，建设用地使用权范围应为同一宗地，不作分割。不动产登记机构核准登记的，应当在不动产登记簿和不动产权属证书的“面积”栏内，按照所在商品住房开发项目宗地总面积记载，并在附记栏内注记配建房源的比例、建筑面积、套数等内容。

申请配建房源的新建房屋所有权首次登记经不动产登记机构核准的，房屋所有权登记在区政府指定机构名下，应予单独颁发不动产权属证书，并在不动产登记簿和不动产权属证书的附记栏内注记配建房源类别。

配建房源的不动产登记的具体办法，由市规划资源部门另行制订。

四、配建房源的使用要求

配建房源建成后，原则上应作为住房保障实物使用，不得擅自挪作他用或处置。

配建房源作为区属住房保障实物房源使用的，区政府指定机构应在书面确认中标单位移交房源后，及时对房源使用作出具体安排，提高使用效率；应对房源实行规范管理，建立专门档案，并接受有关部门的监督检查。

配建房源由区政府指定机构按照本市廉租住房、公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权保障住房、配售型保障性住房的相关政策，出租或者出售给符合准入条件的保障对象，其中，外环线以内区域用于区属公共租赁住房，实行“只租不售”；外环线以外区域用于区属廉租住房、公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权保障住房、配售型保障性住房等住房保障实物房源。由于实际供应需求等原因需调整原定用途的，应按照本市保障房用途管理相关规定执行，其中，将用途调整为区属征收安置住房使用的，需将同等套数和面积房源交市住房保障实施机构作为市统筹配售型保障性住房等使用；已经列入公共租赁住房建设任务指标的房源项目，在办理房源用途调整前，应先予以补足。

配建房源因价格、户型面积等原因，不适合作为保障房

实物房源实际使用、需要转换为商品住房销售的，应由区政府指定机构拟订配建房源及相应产权车位的转换方案并提出申请，经区房屋管理会同区规划资源部门初审，报区政府审核批准，并在报市房屋管理、规划资源、财政部门备案后，区政府指定机构方可按照有关规定转换为商品住房销售。

配建房源作为公共租赁住房使用的，资产按照中标单位移交配建房源时出具的建安成本价核定文件予以入账，并按照本市国有资产管理相关规定，进行资产管理。

五、配建房源的出售和定价

配建房源用作共有产权保障住房、配售型保障性住房配售的，销售价格严格按照本市共有产权保障住房、配售型保障性住房价格管理的相关规定确定。

配建房源经允许转换为商品住房销售的，可采取以下出售及定价方式：

（一）由区政府指定机构在配建房源项目的商品住房销售时段直接出售，房源价格按照同时段该配建房源项目商品住房的市场销售价格确定；

（二）由区政府指定机构组织出售或者委托房地产中介机构出售，房源价格按照不低于市场评估价格确定；

（三）由区政府指定机构委托拍卖机构出售，拍卖保留价格按照不低于市场评估价格确定。

市场评估价格由有资质的房地产估价机构独立、客观评

估形成。市场评估价格有效期为 6 个月，期满后需重新评估。

配建房源转换为商品住房销售的，由区政府组织区发展改革、建设管理、房屋管理、规划资源、财政、国资、审计等部门集体讨论，确定具体方案和批准程序。

六、资金的管理和使用

配建房源作为共有产权保障住房、配售型保障性住房配售后所得价款、转换为商品住房销售后所得（扣除所缴税费）价款（以下统称配建房源转化资金），应上缴同级财政，实行专账核算，专款专用。

配建房源转化资金专项用于住房保障，不得挪作他用。配建房源转化资金实行“收支两条线”管理，收入应注明来源，使用应说明理由，所有支出项目需经区政府批准，应符合程序，材料齐全，并接受区财政、审计等部门的监管，同时接受市房屋管理、财政、审计等部门的检查。对违反资金管理规定的，应追究行政责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

配建房源作为市统筹配售型保障性住房等使用的，由房屋使用区给予房屋所在地区横向财力补助。

区政府指定机构配售配建房源，或者将配建房源转换为商品住房销售的，需缴纳相应税费按财税有关规定执行。

七、监督与检查

有关管理部门应认真执行本实施意见，并积极配合市和

区审计等部门，加强对本实施意见执行情况的监督检查。对
应配建保障房而不配建或者少配建的、未按照规定程序和要求
审批的、配建实施过程中懈怠管理的、配建房源建成后擅自挪
作他用或处置的、违反规定使用配建房源转化资金的，以及其
他违反本实施意见的行为，有关部门应及时予以纠正，并对相
关工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为，依法追究
行政责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

中标单位违反国有建设用地使用权出让合同和建设项目协议
书约定，不配建或者少配建的、未按照建设要求规定保证配
建房源质量和进度的、违反有关规定不移交或者少移交配建
房源的，有关管理部门应责令改正，并按照有关合同、协议
书的约定进行处理。拒不改正的，按照规定严肃处理，并
将其不良信用记录纳入本市社会信用联合征信系统；涉嫌
犯罪的，移送司法机关处理。

本实施意见自印发之日起施行。本意见的具体应用问题，
由市住房城乡建设管理、房屋管理、规划资源、发展改革、
国资、财政、税务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9月30日印发
