上海市人民政府关于发布《上海市外滩地区公有房屋置换暂行规定》的通知

　　各区、县人民政府，市政府各委、办、局：　　现发布《上海市外滩地区公有房屋置换暂行规定》，请认真按照执行。上海市外滩地区公有房屋置换暂行规定　　第一条　为了调整上海产业布局，加快外滩地区中央商务区的建设，根据有关法律、法规，制定本规定。　　第二条　本规定所称的公有房屋置换，系指市人民政府按外滩地区规划要求，调整公有房屋使用功能，终止原承租合同，将腾退后的房屋转让、出租的行为。　　本规定所称的外滩地区，系指北起南苏州路，南至金陵东路（包括沿街两侧），东起中山东一路，西至河南中路（包括沿街两侧）的范围。　　第三条　按本规定被置换的房屋，系指目前使用性质不符合外滩地区规划要求和产业布局的公有房屋，其中包括公有非居住房屋和公有居住房屋。腾退后的房屋受让或承租的对象为金融机构、证券机构、贸易机构、跨国公司、综合商社以及与此直接相关的中介服务机构或其他服务机构。　　第四条　上海市人民政府设立外滩地区房屋置换工作联席会议（以下简称联席会议），统一领导外滩地区的房屋置换工作。　　联席会议下设房屋置换办公室，负责房屋置换的各项管理工作。外滩房屋置换公司具体承担房屋置换的经营业务。　　规划、土地、房管、市政、公用、邮电、电力、公安等有关部门按各自职责，配合做好外滩地区房屋置换工作。　　第五条　房屋置换办公室的职责：　　（一）拟订外滩地区产业布局规划、房屋置换规划和计划以及房屋置换具体措施，报经联席会议通过后执行；　　（二）督促房屋被置换的单位、外滩房屋置换公司执行、实施外滩地区房屋置换规划和计划；　　（三）参加外滩地区建设项目的会审；　　（四）协调房屋置换中市政公用设施的配套建设和动迁工作中的重大事项；　　（五）根据联席会议授权，处理与房屋置换有关的其他事项。　　第六条　外滩房屋置换公司的职责：　　（一）提出房屋置换具体方案，报经联席会议通过后实施；　　（二）提出动迁用房建设计划和市政公用设施配套建设计划，按规定程序申报立项，进行建设；　　（三）负责房屋置换成本核算和资金融通；　　（四）负责房屋置换后的具体安置工作；　　（五）受市国有资产管理委员会委托，接管应置换房屋的产权，并负责置换房屋转让、出租的对外谈判和招商；　　（六）处理房屋置换办公室委托的其他有关事项。　　第七条　被纳入房屋置换规划和计划的公有房屋的被置换人（包括被置换单位和被置换居民，下同），应当服从有关规划和计划，无正当理由不得拒迁。　　公有房屋置换，应当按本规定妥善安置被置换人。　　第八条　纳入置换规划的公有非居住房屋，由房屋置换办公室书面通知被置换人。公有非居住房屋被置换人自接到通知之日起，不得再从事下列活动：　　（一）改变房屋使用性质；　　（二）以房屋作为条件进行联营；　　（三）设立新机构或迁入其他机构；　　（四）增加新的建筑面积；　　（五）进行房屋装饰、装修；　　（六）按有关规定不得从事的其他活动。　　纳入置换规划的公有居住房屋，由房屋置换办公室参照《上海市城市房屋拆迁管理实施细则》，通知公安部门暂停办理居民常住户口的迁入和分户手续。　　第九条　纳入置换计划的公有房屋，由房屋置换办公室书面通知被置换人和外滩房屋置换公司，由外滩房屋置换公司安置被置换人。　　外滩房屋置换公司与被置换人应自接到房屋置换通知书次日起的两个月内，按本规定协商安置方式，签订安置协议。　　由外滩房屋置换公司提供安置房屋的，被置换人应在接到房屋置换通知书之日起的三个月或者安置协议约定的时间内，迁出并腾退原使用房屋。　　以其他方式安置被置换人的，房屋安置协议中应明确搬迁腾退时间；被置换人应当按照协议约定时间搬迁腾退。　　第十条　安置公有非居住房屋被置换人，可以采取下列几种方式：　　（一）由外滩房屋置换公司易地提供安置房屋，重新建立租赁关系；　　（二）被置换人自行易地安置；　　（三）由外滩房屋置换公司提供建设基地，被置换人自行建造房屋安置；　　（四）由外滩房屋置换公司以公有居住房屋与被置换人套调公有非居住房屋。　　安置公有居住房屋被置换人，应当用现房一次性安置。　　置换房屋安置，由外滩房屋置换公司与被置换人签订房屋安置协议。置换房屋需临时过渡安置的，由外滩房屋置换公司与被置换人协商，并签订房屋临时过渡安置协议。　　第十一条　公有房屋置换，应在不减少原建筑面积和不降低设备条件的前提下，妥善安置被置换人。　　对公有非居住房屋被置换人的安置房屋面积，在原有建筑面积基础上，提高百分之十。但对机关、事业单位，可结合机构改革的实际情况，重新核定用房面积，易地安置。　　对公有居住房屋被置换人的安置房屋面积，在《上海市城市房屋拆迁管理实施细则》规定标准的基础上，安置在内环线以内的，提高百分之十；安置在内环线以外的，提高百分之十至百分之二十。　　被置换人的安置房屋面积，以公有房屋租赁合同或公有房屋租用凭证的面积为基础进行计算。　　第十二条　对自行安置的公有非居住房屋被置换人，由外滩房屋置换公司给予置换补贴。具体补贴标准由房屋置换办公室拟订，报联席会议批准后执行。　　公有非居住房屋被置换人自行临时过渡安置的，外滩房屋置换公司应根据被置换人原承租的公有房屋租金标准和实际过渡期限，给付临时安置补助费。　　第十三条　置换公有居住房屋的奖励费、搬迁补助费，按《上海市城市房屋拆迁管理实施细则》和市房管局的有关规定执行。　　第十四条　有下列情形或对象之一的，不予列入外滩房屋置换的安置范围：　　（一）未与房管部门直接建立租赁关系的；　　（二）属违章建筑、违章搭建的面积；　　（三）原承租人转租部位的使用人；　　（四）与原承租人联营的单位或个人。　　第十五条　公有房屋被置换人逾期未腾退原使用房屋的，按该房屋置换后使用性质的市场租金标准收取租金。　　对外滩地区继续保留原使用性质的房屋承租单位，相应提高房屋租金。外滩地区公有房屋租金标准由市房管局拟订，报市人民政府批准后执行。　　第十六条　公有房屋置换前，原承租人经房管部门批准，以承租房屋为联营条件与其他单位签订的联营协议，自房屋租赁关系终止之日起自然终止。联营协议终止后，联营另一方的房屋使用性质符合置换后的规划要求的，在同等条件下可优先获得受让权或承租权。　　第十七条　置换后的公有房屋，由外滩房屋置换公司根据确定的使用性质，采取协议、招标和拍卖三种方式进行转让、出租。其中，转让房屋的，应当按照国家和本市有关规定实行土地使用权有偿出让；出租房屋的，按市场租金标准签订房屋租赁合同。　　第十八条　本规定由房屋置换办公室负责解释。　　第十九条　本规定自发布之日起施行。