



城市更新与征收法律资讯

2025年12月

上海市律师协会城市更新（征收）专业委员会

主编：马永健

副主编：李维世

本期编辑：顾剑栋



目录

一、新法速递	2
1. 关于印发《上海市完整社区建设实施方案》的通知.....	3
2. 市规划资源局出台《关于进一步促进本市住宅品质提升的规划资源若干意见》.....	10
二、新闻资讯.....	14
1. 从“住有所居”到“住有优居”，保利发展控股打造“好房子”实践范本.....	14
2. “延庆里”首次亮灯，上海衡复风貌区再添城市更新“潮改”案例.....	19
三、实务研究	20
1. 征收利益家庭分配协议能否附条件.....	20
2. 在沪府发[1999]44号文出台前订立的全额出资购买独用成套使用权住房的合同，在文件出台后，是否具备购买使用权和产权双重属性.....	26

一、新法速递

沪建综规联〔2025〕502号

上海市住房和城乡建设管理委员会等

关于印发《上海市完整社区建设实施方案》的通知

各有关单位：

为推动本市完整社区建设扩面提质增效，进一步提升完整社区覆盖率，根据《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》《中共中央办公厅 国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》等有关要求，我们研究制定了《上海市完整社区建设实施方案》。现予印发，请结合实际，认真贯彻执行。

上海市住房城乡建设管理委 中共上海市委社会工作部

上海市发展和改革委员会 上海市规划和自然资源局

上海市民政局 上海市商务委员会

上海市卫生健康委员会 上海市体育局

2025年12月5日

上海市完整社区建设实施方案

完整社区建设是深入践行人民城市理念，切实贯彻中央城市工作会议精神，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感的重要行动举措。为扎实推进本市完整社区建设工作，根据《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》（中发〔2025〕16号）、《中共中央办公厅 国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》（中办发〔2025〕34号），以及市委、市政府关于城市更新、城市管理精细化、基层治理等工作部署的相关要求，结合本市实际，制定实施方案如下。

一、工作要求

按照推动完整社区建设“扩面、提质、增效”的工作要求，分类推进本市基础类和特色类完整社区建设。

基础类完整社区以设施完善为导向，聚焦提升社区建设质量、服务水平和管理能力，满足居民日常生活需求，并应基本满足住房和城乡建设部完整社区建设标准，其范围划定应与综合网格做好衔接。

特色类完整社区以全龄友好为导向，着力提供多元化社区服务，满足居民高品质生活需求，并结合社区实际突出亮点特色，其范围划定可因地制宜，原则上不跨网格。

二、工作目标

到2027年底，主城区和五个新城完整社区覆盖率达到60%；确保新增建成特色类完整社区15个以上。

到2030年底，进一步优化本市完整社区空间布局，推动完整社区向新市镇延伸。

到2035年底，推动完整社区连片发展，完善“完整社区—完整街区—完整城区”实施路径。

三、主要任务

（一）补短板、可持续，不断完善社区服务设施

遵循合理布局、功能完善的原则，以社区为主场景主阵地，加强各类便民服务资源统筹整合，推进服务设施复合利用。根据社区规划，结合社区规模、人口结构、服务需求等，优化以党群服务中心为基本阵地的城乡社区综合服务设施布局，优先推进建设（改造）功能复合集成的社区嵌入式服务综合体，打造一站式综合服务中心（人民坊）。每百户居民拥有社区综合服务设施面积原则上不低于30平方米，60%以上建筑面积用于居民活动。因地制宜设置社区托幼服务设施、养老服务设施、卫生服务设施、文化服务设施、便民商业服务设施等。全力支持提升社区服务设施运营能力，探索形成可持续运营模式。（责任单位：各区、市委组织部、市委社会工作部、市发展改革委、市规划资源局、市住房城乡建设管理委、市民政局、市教委、市卫生健康委、市文化旅游局、市商务委）

（二）优品质、提标准，积极打造宜居生活环境

遵循全龄友好、健康舒适的原则，结合相关专项工作，建设或更新改造社区公共空间、公共绿地、环境卫生设施，增加健身休闲运动

场所，推进无障碍环境建设、适老化改造和儿童友好空间建设，鼓励展现户外招牌个性和创意，营造整洁、有序、安全、美观的社区环境。特色类社区内至少有1处口袋公园或社区花园，至少建成1个惠民回收服务点，生活垃圾分类投放点100%完成微更新改造，分类达标率达到95%以上。特色类社区内100%无新增违法建筑和户外广告设施，户外设施“零”坠落，户外招牌审批（备案）率达到90%以上。加强停车及充电设施建设，推动社区与周边商办楼宇、机关企事业单位等停车资源和充电设施错峰共享，多措并举增设更多居民停车点、共享电动汽车充电桩。（责任单位：各区、市住房城乡建设管理委、市房屋管理局、市绿化市容局、市体育局、市发展改革委、市城管执法局、市交通委、市商务委、市国资委）

（三）固基础、强保障，提升社区安全韧性水平

遵循安全可靠、源头管控的原则，加强供水、排水、供电、道路、燃气、通信、安防、人民防空设施等基础设施建设。特色类社区内地下老旧燃气管道100%改造完成，老旧居民住宅燃气立管100%更新完成，住宅小区二次供水设施100%移交供水企业实行专业运营维护，市政雨、污水管道覆盖率达100%。完善设施运行维护机制，定期开展安全风险隐患排查，确保设施完好、运行安全、供给稳定。特色类社区内供水管网设施、燃气管道设施每年至少进行1次维护，排水设施每年应至少开展2次疏通清捞（汛前需集中进行1次疏通清捞）。在设施建设改造中宜尽量满足节能减排、绿色智慧等高品质要求，与

城市基础设施生命线安全工程做好系统衔接。特色类社区应设有满足居民应急避难需求的场所，人均有效避难场所面积应大于等于1.5平方米，每半年至少组织1次高空坠物和电梯事故隐患排查治理，开展1次韧性安全科普宣传活动。（责任单位：各区、市住房城乡建设管理委、市房屋管理局、市水务局、市发展改革委、市经济信息化委、市交通委、市通管局、市公安局、市应急局、市国动办）

（四）拓功能、促转型，大力推进智慧化服务

遵循需求导向、便捷高效的原则，合理运用数字化、智慧化技术手段，提高社区服务设施标准，拓展服务设施功能。加强社区智慧化服务的普及性和便捷性，确保老年人和儿童群体能够平等、安全、便捷地享受智慧化服务。整合家政保洁、养老托育、文化、健康、房屋经纪、邮政快递等社区到家服务，链接社区周边生活性服务业资源，促进线上线下服务融合发展，建设便民惠民智慧生活服务圈。推进社区智能感知设施、智能安防设施建设，提高社区管理数字化、智慧化水平。（责任单位：各区、市民政局、市经济信息化委、市住房城乡建设管理委、市房屋管理局、市商务委、市公安局）

（五）重协同、增效能，持续健全社区治理机制

遵循多元参与、共治共享的原则，把综合网格作为城市治理共同体建设的重要实践平台，持续推动党建引领“多格合一”工作。以党群服务阵地为依托做实网格党建枢纽节点，推动各类管理、服务、治理阵地“应融尽融”。健全完善居民区党组织领导下的社区居民委员

会、业主委员会、物业服务企业协调运行机制。推进专业化物业服务，鼓励物业服务企业不断拓展延伸服务内容。深化“城管进社区”，完善城管社区联络员走访机制。践行全过程人民民主，搭建协商议事平台，开展“大城小事”人民建议专项征集，建立完善社区居民公约和住户守则，充分发挥社区规划师作用。推进落实派出所、司法所、律所“三所联动”机制，深入推进社区巡回审判，赋能基层治理。提升社区志愿服务，培育、积淀健康向上、富有特色的社区文化，凝聚社区共识。（责任单位：各区、市委组织部、市委社会工作部、市住房城乡建设管理委、市房屋管理局、市城管执法局、市规划资源局、市公安局、市高院）

（六）促联动、添活力，探索构筑居业融合空间载体

遵循功能复合、融合发展的原则，不断增强社区活力，探索将完整社区打造成为居业融合的最小城市空间单元，构建“社居商企”多元融合的社区生态。因地制宜探索“都市工业”发展模式，借鉴“硅巷”理念，鼓励通过零星更新、微更新、微改造等方式增加社区各类产业空间，聚力发展科技服务业、工业服务业、生活服务业，推动社区内创新要素转化为产业成果。推广街巷“小店经济”，不断丰富社区商业业态。加强政企协同，为符合条件的企业员工提供住房保障，体现青年友好、就业友好。积极促进社区与在地企事业单位、社会组织等深度联动、融合，鼓励在地单位通过多种方式支持、参与社区公共空间改造、活动举办等，反哺社区发展。（责任单位：各区、市住

房城乡建设管理委、市规划资源局、市经济信息化委、市发展改革委、市科委、市商务委、市房屋管理局)

市级部门加强工作统筹和政策支持，将完整社区建设工作与社区嵌入式服务设施、15分钟社区生活圈、一刻钟便民生活圈、以党群服务中心为基本阵地的社区综合服务设施等一系列重点工作统筹实施，完善相关配套支持政策，汇总形成本市完整社区建设政策指南，确保完整社区建设工作取得实效。各区建设主管部门指导社区属地主管部门具体推进完整社区建设，充分调动社会力量，积极引导居民参与，探索形成可持续运营模式。加强完整社区建设工作资金保障，统筹市、区两级政府财政资金、产权单位和专业经营单位资金、社会资金，探索建立政府、社会力量、社区成本共担机制，鼓励通过社会捐赠、第三方项目合作等方式拓展资金渠道。

市规划资源局出台《关于进一步促进本市住宅品质提升的规划资源若干意见》

为深入贯彻落实中央城市工作会议精神，按照市委、市政府工作部署，上海市规划和自然资源局印发了《关于进一步促进本市住宅品质提升的规划资源若干意见》（以下简称《意见》），围绕五个方面提出17项具体措施，助力上海住宅品质不断提升。

工作目标

以中央城市工作会议精神为根本遵循，紧扣上海超大城市发展实际，落实“上海2035”总体规划，将“人民城市”理念融入住宅建设各个环节。引导推进住宅的高品质建设，满足广大人民群众对美好生活的期待。

坚持民生需求导向。积极回应市民对居住舒适性、配套完善性、社区宜居性的多元期待。

提升城市空间品质。塑造有文化底蕴和时代特征的城市风貌，打造精品街区社区。

促进行业理念提升。引导住宅建设相关单位更多关注高品质的设计，打造舒适健康的居住空间。

关键举措

《意见》通过提升设计与管理理念、创新空间设计引导、优化管理规则标准、激励社会多元共治、强化部门协同效能等创新举措，在城市街区、社区环境、居住空间、存量更新、服务治理五个方面实现体系

化提升。

（一）加强城市设计，打造富有活力的宜居城区

分类分区设计：对于“一江一河”滨水区、历史风貌保护区、乡村郊野地区等区域差异化发展目标，因地制宜明确空间布局、城市天际线、建筑风格、色彩、第五立面等城市设计要素。

街区活力激活：单一住宅地块在满足配建要求后，可沿生活性街道新增对外开放的文化、娱乐、商业等公共服务设施，增加的计容建筑面积不超过合同约定项目总面积的1%-3%（需补缴相应土地价款），促进地区活力提升，方便市民日常生活。

优化高度控制：统筹规划住宅区建筑布局 and 整体风格，构建高低错落的城市天际线，沿道路转角、重点地区和城市设计重要节点，可局部提高建筑高度。

细节品质提升：明确住宅外立面采用干挂石材、金属、陶板等高品质材料的，其饰面层不计入容积率，有利于丰富住宅外立面的整体效果；鼓励建筑山墙、檐口、门窗等部位增加细部设计。

（二）提升环境品质，营造有归属感的美好社区

公共空间释放：倡导人人参与、开源社区、设计灯塔行动，构建全龄友好的社区生态；多高层住宅底层架空层、风雨连廊用作公共用途的，不计入容积率；公共服务配套用房、住宅底层、公共通道两侧等空间可用于设置体育健身、老幼活动、生活市集、快递收寄等功能。

慢行空间优化：通过便捷的慢行系统连接住宅小区与公共交通站点、

社区公共配套；完善口袋公园、街角广场、慢行小径等，提升慢行品质；机动车、非机动车地下车库出入口顶棚、地下车库出地面楼梯和电梯的遮雨棚，其建筑面积不计入容积率。

生态韧性建设：倡导海绵韧性理念，通过坡地绿化、下沉庭园、立体绿化、屋顶花园等手法等打造生态景观；小区半地下室及底层架空层车库建筑面积不计入容积率；市政设施结合绿化隐蔽处理并移交政府的亦不计入容积率。

（三）完善住宅建筑功能，创造健康舒适的居住空间

提升阳台品质：合理设置生活阳台和工作阳台，每户阳台总面积不大于该户型建筑面积的10%，且不大于16平方米的，面积按其水平投影面积的1/2计入容积率，户型建筑面积小于80平方米的，可以设置总面积不大于8平方米的阳台。

优化设备平台：优化住宅室外存放空调室外机等设施设备的机座板、设备平台配置要求，满足实际尺寸需求并方便工作人员安装检修，明确空调室外机平台（每户 ≤ 2.5 平方米且无围护结构）不计入建筑面积。

塑造第五立面：鼓励结合屋顶露台、屋面绿化一体化设计。在满足日照规定的前提下，用以遮蔽水箱间、楼梯间、电梯间、机械房等突出屋面的附属设施的格栅、网架、镂空盖顶，其立面及顶面透空率大于50%的，不计入建筑高度。

绿色技术集成：鼓励新建住宅融合绿色建筑、装配式建筑、超低能耗

等技术。鼓励配置健康住宅技术体系，包括新风系统、净水设施、隔音降噪措施及无障碍设计，保障室内环境质量。

（四）实施城市更新，促进老旧小区功能焕新

提升老旧小区环境：老旧小区多层住宅加装电梯、增设无障碍设施、适老化改造、增设垃圾房及门卫岗亭等，无需办理规划审批手续。

完善老旧住宅功能：划拨用地老旧住宅更新改造、拆除重建后增加套内面积的，保留划拨性质；出让用地老旧住宅更新改造后超出住宅项目最低标准的，增加的建筑面积经评估后补缴相应土地价款即可。

（五）提升服务和治理水平，构建全生命周期管理闭环

优化设计实施管理：针对架空层、风雨连廊、空调机位、设备平台、阳台、立面饰面层等部位，需在申报图纸中提供详细设计说明。不计容积率的建筑面积应在分层面积表中备注清晰，并在“多测合一”测绘成果中予以标注。

提升社区智慧水平：鼓励结合量子城市时空智能应用场景，推进在线物业管家、报事报修、停车引导、快递配送等应用落地，打造智慧化社区平台。

加强长效监督管理：政策明确开发企业、物业服务企业与业主的权利和义务，强化长效管理，共同维护社区整体品质与安全。

本次出台的《意见》，聚焦优化方案设计、提升环境品质、完善服务配套、增强社区活力，以高品质住宅助力现代化人民城市建设。

二、新闻资讯

从“住有所居”到“住有优居”

保利发展控股打造“好房子”实践范本

2025-12-05 记者 陆宇安 来源：经济参考报

近日,由保利发展控股集团股份有限公司(以下简称“保利发展控股”)开发的“保利·都汇和煦”项目正式推向市场,引起市场广泛关注。随着党的二十届四中全会为新时代我国房地产发展定下清晰基调,如何打造具备安全、舒适、绿色、智慧等特征的新时代“好房子”,正式成为房地产行业亟需面对的重要课题。在此背景下,新项目的推出不再仅仅是简单的房源补充,更成为观察行业发展动向的重要窗口。记者注意到,“保利·都汇和煦”项目所聚焦的1.5米全域地基抬高、超高使用率规划、多阳台多花池设计以及1500平方米高配社区会所等产品特点,展现出保利发展控股对“好房子”标准的深刻理解。

“好房子”标准再定义

“推动房地产高质量发展”,党的二十届四中全会为新时代我国房地产发展定下清晰基调。

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》(以下简称《建议》)中,一系列针对性部署,清晰勾勒出“十五五”时期房地产的发展路线图。

什么样的房子算好房子？《建议》作出明确界定，新时代的“好房子”，应当具备安全、舒适、绿色、智慧等特征。这一界定并非抽象概念，而是会通过具体标准、实践探索与制度保障逐步落地。

今年5月1日，住房和城乡建设部发布的国家标准《住宅项目规范》正式施行，对“好房子”建设提出底线要求，全面、系统地勾勒出“好房子”应有的模样。比如要求新建住宅建筑的层高不低于3.0米，相较于原有标准提高了20厘米；卧室和起居室的室内净高不应低于2.6米。

此后，从顶层设计到地方标准，一系列关于住宅品质、绿色建筑、智能家居的指导性文件陆续出台。这意味着，建设“好房子”已经从企业自选动作，逐步转变为行业规定动作。

相关行业人士认为，“十五五”时期的房地产行业将告别单一的“造房卖房”模式，转而围绕人的核心需求，实现从“住有所居”到“住有优居”的全面升级。

步入保利·都汇和煦的样板间，空间设计的舒适化令人印象深刻。近日，上海市规划和自然资源局发布的《关于进一步促进本市住宅品质提升的规划资源若干意见》对阳台计容规则做出了新的规定，在此框架下，保利·都汇和煦在空间设计上突破了传统户型的思维局限，在约98平方米的户型中创新性采用了“三阳台”设计布局——一个连接客厅的生活阳台，以及两个分别连接卧室的功能阳台，同时，该户型阳台面积合计约16平方米，超越了阳台新规的标准上限。

这一设计映射出住宅设计理念的演进：从满足基本居住功能，转向满足家庭成员个性化、多元化生活场景需要。阳台功能从单纯的晾晒，还可拓展为花园、咖啡角、健身区或阅读空间等。

对空间效率的追求，是当前市场产品力竞赛的缩影。据介绍，保利·都汇和煦依照“超高使用率”规划思路，配置全系飞机户型，通过优化结构柱与设备平台，最大化住宅套内使用面积，旨在实现空间“0浪费”。在户型规划上采用“无连廊类一梯一户”设计，使约126平方米户型可实现南向四开间约13.4米，相当于比同面积竞品多出一个房间的空间感。同时，该项目还在108平方米户型中，较市场常规设计多增设一个卫生间，精准回应多代同堂家庭的生活痛点。

此外，保利·都汇和煦还推出了区域首批“270°无柱全景舱”户型，搭配双L型环幕飘窗，极大提升了房屋的采光与视野。

在“好房子”理念的指引下，住宅的“优居”不只在于户型空间规划，还来自于科技适配所带来的居住体验提升。在安全保障方面，保利·都汇和煦构建起智能安防体系，实现了社区无感通行与全屋智能协同。在科技服务舒适人居方面，该项目打造出“自研全屋智能控制系统”，室内依照中餐使用习惯设计配装“高端厨电系统”，并依托中央空调、新风系统等设备，从温度、湿度、空气、声音和光线多个维度，精准营造健康舒适的居住环境。

“好房子”理念往社区延伸

资料显示，保利·都汇和煦项目位于上海闵行颛桥，与张江、漕

河泾形成“科创金三角”，坐享航天航空、生物医药等产业集群红利。同时，项目独拥双滨水交汇的生态格局，在繁华都市中拥有静谧宜居的生态环境。

当前行业谈论的“好房子”，大多还停留在硬件上的先进性与设计上的人性化。但一个真正意义上的“好房子”，还应包括软件的“好”——和谐的社区文化，以及随着时间推移依然能保持良好的维护状态。

在这一方面，保利·都汇和煦项目配置的约1500平方米“煦Club”下沉式会所，正是这种趋势的反映。它试图在社区内部打造一个涵盖健身、社交、文化等功能的“第二客厅”，回应现代人邻里关系疏离的痛点。对社区公共空间的重视，也体现出“好房子”理念从室内向社区的延伸。

据介绍，“煦Club”下沉式会所不仅具备标准恒温泳池、阳光健身房、私宴厅、茶室等设施，还引入区域内罕见的高压氧舱及室内篮球、匹克球综合球场，直击“功能精准匹配+审美深度共鸣”的社区交互逻辑，满足住户更多元、更健康的生活方式。

而在社区规划上，保利·都汇和煦采用约1.5米全域地基整体抬升设计，契合公区创新新规导向。抬升后首层标高提升，可显著改善低楼层梅雨季潮湿问题，适配上海气候特性；社区层面形成更丰富的立体景观高差，为扩充公区功能预留空间，业主于楼栋内可俯瞰园林水系，观景体验升级。

在生活场景构建方面，保利·都汇和煦为构建完整立体的归家体

验，设计有 350 米城市华墙、70 米主入口门庭及 4 米高墙。同时，该项目充分回应当前都市居民“多元休闲空间”的实际需求，规划“一心两轴三花园”布局，设置十六大功能场景以满足全龄段休闲需求，并打造约 500 米 L 形滨河景观带融入城市生态，实现兼具“功能与审美”的双重满足。

业内人士表示，随着《住宅项目规范》落地与“好房子”写入政策纲领，行业正从“规模扩张”转向“品质竞争”。保利·都汇和煦通过产品创新与全链条品质把控，为市场提供了从“住有所居”迈向“住有优居”的实践样本。

对于购房者而言，保利发展控股在保利·都汇和煦等项目的创新实践，无疑带来了更丰富、更优质的选择。然而，“好房子”的最终定义权，不在宣传中，而在每一位住户日复一日的生活体验里。正如二十届四中全会对“好房子”做出的具体界定：安全、舒适、绿色、智慧等，当房子回归住宅属性，唯有真正从住户体验出发进行设计建造的“好房子”，才能经得起市场的考验，取得商业上的成功。

“延庆里”首次亮灯，上海衡复风貌区再添城市更新“潮改”案例

2025-12-23 界面新闻

2025年12月23日，上海徐房（集团）有限公司打造的“延庆里”项目正式向公众开放。作为对标“衡复历史风貌保护区商业焕新计划”的标杆之作，该项目以“潮玩乐活街区”为核心定位，预计于2026年正式投入运营。

“延庆里”项目遵循“轻介入、微更新”的精细化原则，完整保留了街巷肌理、梧桐景观与历史建筑立面，在实现历史风貌原真性保护的同时，探索出历史街区可持续发展的新路径。

在“衡复风貌区“商业提升战略指引下，“延庆里”响应潮玩乐活街区的功能布局，依托约2100平方米的稀缺体量与低密度空间规划，项目聚焦引入兼具独立精神与创意活力的优质品牌矩阵，构建多元复合的商业生态，打造集商业消费、文化体验、旅游打卡于一体的沉浸式目的地。

三、实务研究

征收利益家庭分配协议能否附条件？

李维世律师

上海律协城市更新（征收）专业委员会副主任

上海誓维利律师事务所主任

【案情简介】

系争房屋为黄浦区公房，承租人为孙某，与配偶薛某（1993年去世）育有六名子女：薛世春、薛世某（1997年去世）、薛红某（2000年去世）、薛世元、薛世良及薛红薇。薛世春与张思月育有薛曼、薛遥，薛世某与赵秋霞育有薛玲凤，薛红某与刘某育有刘薛贵，刘薛贵与许晓萌育有刘迅杰，薛世元与汪梅花育有薛健，薛健与卢姗娟系夫妻，薛世良与林共和系夫妻，薛红薇与何万金育有何锦。

2021年10月，系争房屋被纳入征收范围。征收时，户籍在册人员共19人：刘某（2023年去世，未留遗嘱）、刘薛贵、许晓萌、刘迅杰，薛世春、张思月、薛曼、薛遥，赵秋霞、薛玲凤，薛世元、汪梅花、薛健、卢姗娟，薛世良、林共和，薛红薇、何万金、何锦。2021年11月，薛红薇作为本户代表签署了征收补偿协议，总征收补偿利益440万余元，包

含两套安置房：嘉定区一套152万余元、浦东新区一套143万余元，剩余货币补偿款144万余元。2021年12月，承租人孙某去世，未留遗嘱。

经家庭成员协商，一致确定嘉定区安置房归刘薛贵所有，浦东新区安置房归薛世元家庭所有，并签署《选购安置房确认书》。为尽快办理产证，2022年，刘薛贵、薛世元分别签署承诺书。1月，刘薛贵签署承诺书：“薛红薇作为动迁代表给予嘉定区房屋归本人所有（办证、进户后），不再要求其他动迁钱款（除12万特殊对象补贴）。”2月，刘薛贵再次签署承诺书：“嘉定区房屋归属本人所有权益，全家在册户口人员同意所有权归本人后，不参与其他征收款（除本人一家四口12万补贴），前提：所有在册户籍人员配合进户、办产证。”薛世元签署承诺书：“经薛世元本人同意，愿意把他本人分得的所有拆迁款最终的现金部分，让给薛世春，此次转让不影响薛世春和张思月所有应得的权利。”

因剩余征收款分配无法达成一致，其他当事人拒绝配合刘薛贵家庭、薛世元家庭签署后续材料，导致产证一直无法办理。2024年，刘薛贵、许晓萌、刘迅杰诉至法院，请求分割征收利益。

【争议焦点】

1. 刘薛贵承诺书所附“所有在册户籍人员配合进户、办产证”条件是否成就？

2. 除两套安置房以外的征收补偿款应如何分割？

【一审各方观点】

原告观点：

原告刘薛贵一方认为，首先，承诺书明确以“所有户籍人员配合进户、办产证”为前提，但薛世春、薛红薇等被告一直拒绝配合办理手续，导致原告一直无法实际取得安置房权益，因此，承诺书所附条件未成就，征收利益应重新分配；其次，即使条件成就，承诺书放弃的也仅是刘薛贵自身的征收利益，并未放弃继承孙某、刘某的遗产份额，刘薛贵仍有权分得遗产。因此，原告有权分得嘉定区安置房及征收款50万元。

被告观点：

被告薛世元一方同意原告意见，承诺书所附条件未成就，实际上自己签署的承诺书也是附条件的，条件是本户申请居困。

被告薛世春一方认为，刘薛贵的两份承诺书核心是拿房弃款，配合办手续是履行义务，而非生效条件。选房时其他户籍人员已在《选购安置房屋确认书》上签字，视为配合，条件已成就，原告无权再主张额外货币款。被告薛红薇一方认为，薛红薇作为户代表，选房时已协调各方在确认书上签字，不存在不配合，不能认定条件未成就；孙某随薛红薇居住三十余年，薛红薇尽了主要赡养义务，应多分遗产。

其他被告同意薛世春、薛红薇方意见。

【一审法院观点】

一审法院认为，刘薛贵的承诺书在《选购安置房屋确认书》签订同日作出，本质是家庭内部对征收利益的分配约定——刘薛贵拿嘉定区房屋、薛世元方拿浦东新区房屋，并非单方赠与。根据《民法典》第465条，依法成立的合同对当事人具有约束力，当事人不得擅自变更或解除。

选房时，其他户籍人员已在《选购安置房屋确认书》签字，视为同意嘉定区房屋归刘薛贵申购，已履行配合义务；原告主张被告“不配合进户、办产证”，但未提供证据证明其他人员存在明确拒绝行为，仅以家庭分歧为由主张条件未成就，缺乏事实依据；配合办产证是承诺书履行后的附随义务，而非生效条件，刘薛贵不能以后续义务未履行推翻前置的利益分配约定。薛世元的承诺书无居困表述，且薛世春、薛红薇均否认存在该条件，故其主张附条件不成立。据此，一审法院判决嘉定区房屋由刘薛贵、许晓萌、刘迅杰共同申购，浦东新区房屋由薛世元、汪梅花、薛健共同申购；货币补偿款刘薛贵一方分得12万元（含12万特殊补贴），其余按法定继承分配给各继承人：薛世春一方分得44万元，薛红薇一方分得34万元，其他继承人各分得20万余元，薛世元一方未分得货币补偿款。

一审判决后，刘薛贵、薛世元方均不服，提起上诉。

【二审各方观点】

上诉方观点：

上诉人刘薛贵一方认为，上诉人已提供《安置房源预定表》《信访答复书》《微信聊天记录》等证据，证明上诉人2022年多次催促薛世春、薛红薇等配合办理结算、入户，对方始终推脱拒绝，信访无果，导致需通过诉讼解决，应属于条件未成就。

上诉人薛世元一方同意上述意见。

被上诉方观点：

被上诉人认为，嘉定区房屋的申购主体已在选房确认书中明确，刘薛贵可自行向征收部门申请办产证，无需其他人员额外配合。

【二审法院观点】

二审法院认为，刘薛贵提交的《安置房源预定表》《信访答复书》仅能证明家庭存在分歧，不能证明其他人员拒绝配合；征收部门办理产证的核心材料是《选购确认书》，该材料已由各方签字，刘薛贵可凭确认书单独申请办产证，无需其他人员额外配合，其主张条件未成就无事实依据。

征收利益分割中，家庭成员就利益分配达成的书面协议，若不违反法律强制性规定（如排除无民事行为能力人权益），应优先于法定继承或平均分配。本案两份承诺书与选房行为同步，构成利益与义务对等的约定（拿房者放弃现金，拿现金者放弃房屋），符合家庭利益平衡原则，应予尊重。

二审判决驳回上诉，维持原判。

【律师评析】

家庭分配协议的“附条件效力”认定，本质是“家庭自治”与“法律强制性规定”的平衡。法院既尊重家庭成员的真实意思，也严格审查条件的有效性与举证责任——对于无证据证明条件未成就、以不可控行为为条件的主张，通常不予采信。

本案提醒广大征收居民，谨慎签署附条件的征收利益分配协议（包括承诺书、备忘录等），避免日后因所附条件是否成就产生争议，导致自身权益受损。

在沪府发[1999]44号文出台前订立的全额出资购买独用成套使用权住房的合同，在文件出台后，是否具备购买使用权和产权双重属性？

作者段宗元律师

上海律协城市更新（征收）专业委员会委员

上海朝华律师事务所律师

【摘要】

本案系因全额出资购买使用权的住房根据本市政策变更为产权房引发的确认合同无效纠纷。原告苏某静认为其与祖母沈奶奶共同受配的公有住房（系争房屋）在1999年通过与房屋置换公司订立《房屋认购合同》购买使用权后，沈奶奶利用本市公有住房出售政策恶意申请产权，侵害了其居住权益。根据政策规定《房屋认购合同》具备购买使用权和购买产权双重属性，故该合同涉及购买所有权的部分应当无效，据此诉请确认合同部分无效并恢复房屋为公房。

【案情简介】

沈奶奶与苏爷爷系夫妻，二人共生育子女四人，即苏1、苏2、苏3、苏4。苏爷爷于1955年报死亡，沈奶奶于2006年报死亡，苏1于2007年报死亡，苏1生育一子苏某炯，苏3生育一女苏某静。

1999年11月，沈奶奶原有静安区私房被拆迁，沈奶奶与拆迁单位签订《货币化安置协议》，约定安置沈奶奶、苏某静、苏4等共计五人，货币

化安置款若干。沈奶奶与苏某静在同一张住房调配单，新配普陀区公房一套，调配单位是房屋置换公司，新配房租赁户名为沈奶奶，家庭主要成员为苏某静，调配原因为动迁套配，苏某静时年16周岁。1999年11月中旬，沈奶奶与房屋置换公司订立《房屋认购合同》，合同约定沈奶奶向置换公司认购普陀区使用权房屋一套，房款全部付清后到物业公司办理进户手续。嗣后，沈奶奶用安置款支付了全部购房款并办理入户手续。1999年11月26日，上海市人民政府印发《关于进一步推进本市公有住房出售的若干规定》（沪府发[1999]44号）（以下简称“44号文”），规定“本规定实施前，本市居民全额出资购买使用权的住房（除通过差价换房方式取得使用权的公有住房外），都视作所有权住房”。

2000年6月，普陀区房产管理局出具《居民全额出资购买独用成套使用权房变更为产权房的通知书》，载明系争房屋购房人沈奶奶，出售单位房屋置换公司，经审核，同意购房人全额出资购买的住房使用权变更为产权的申请，购房人应带维修基金及有关材料到区、县房地产交易中心办理产权变更登记。2000年10月23日，系争房屋产权登记至沈奶奶名下。审理中，苏某静表示其在2000年已经知晓系争房屋产权登记情况，因其一直居住在系争房屋内，且2006年沈奶奶去世后，系争房屋仍由其居住使用至今，故未就房屋产权登记事宜提出异议。但近期沈奶奶的第一顺位法定继承人因继承纠纷闹上法院，导致系争房屋面临析产，其作为系争房屋的原始受配人，在拆迁过程中贡献了相应的面积，依法对系争房屋享有物权，而系争房屋在办理产权登记时，未征得原告及其监护人同

意，侵犯了原告的居住权和相应份额的所有权，故提起本案诉讼，笔者作为本案被告房屋置换公司的代理人参与诉讼。

【争议焦点】

1. 沈奶奶与房屋置换公司订立《房屋认购合同》的标的是房屋使用权还是所有权？
2. 沈奶奶根据本市公有住房出售政策向相关政府部门申请产权登记是否需要征得苏某静同意？
3. 沈奶奶与房屋置换公司订立《房屋认购合同》以及系争房屋产权登记程序是否具有法定无效情形？

【各方观点】

原告观点：

原告苏某静认为，首先，依据44号文的规定，虽然沈奶奶与房屋置换公司于1999年11月中旬签订的《房屋认购合同》约定的标的物是使用权房屋，但该合同实际具备购买使用权和购买产权双重属性。

其次，苏某静是系争房屋的原始受配人、同住人，2000年沈奶奶向普陀区房产管理局和房地产交易中心申请办理产权登记，应当征得苏某静及

其监护人同意，沈奶奶擅自将系争房屋申请变更为产权房的行为，应当无效。

并且，苏某静是系争房屋的原始受配人，多年居住于系争房屋内，居住利益由系争房屋保障，故《房屋认购合同》作为购买使用权的合同，当属有效，但沈奶奶利用政策恶意申请产权登记，侵害了苏某静的居住利益，故《房屋认购合同》作为购买所有权的合同，应当无效。

被告观点：

被告认为房屋置换公司认为，第一，房屋置换公司与沈奶奶订立《房屋认购合同》时，双方真实意思是处分使用权而非所有权，沈奶奶出资购买的是房屋使用权，该合同不具有购买使用权和所有权的双重属性。

第二，根据《关于一九九五年出售公有职工住房的方案》（沪府[1995]22号）、《一九九五年出售公有住房方案实施细则》（沪房地改[1995]767号）的规定，购买公有住房的对象为获得新分配住房的具有本市常住户口的职工和在住所地具有本市常住户口的公有住房承租人或年满18周岁的同住成年人。无论是订立《房屋认购合同》时还是沈奶奶申请产权登记时，苏某静均未成年，故无需获得苏某静的同意，有资格签订认购合同和申请产权登记的只有沈奶奶。

第三，系争房屋2000年从公房变更为产权房所依据的是44号文，并由房地产管理部门出具通知审核同意，无需获得房屋置换公司的同意，也无需通知房屋置换公司，沈奶奶与置换公司之间并无出售公有住房产权的合意。

【法院观点】

法院认为，本案中，1999年住房调配单载明系争房屋承租人为沈奶奶，房屋置换公司根据该住房调配单在1999年11月中旬与沈奶奶订立《房屋认购合同》，明确约定沈奶奶全额出资购买的是房屋使用权。签约之时，44号文及实施细则尚未出台，系争房屋性质为公有居住房屋，沈奶奶与房屋置换公司之间仅就买卖房屋使用权形成合意，双方在合同项下无任何购买房屋产权之意思表示，苏某静称该合同具有购买使用权和购买产权的双重属性，缺乏事实与法律依据。

虽然此后出台的44号文规定全额出资购买使用权的住房视为所有权住房，但同时规定购房者必须办理产权变更登记手续，即由购房者提出申请、经相关部门核准、缴纳首期维修基金后方可变更为产权房。2000年，沈奶奶作为购房者是根据当时的相关政策规定至房地产部门办理产权变更登记而成为产权人，并非在沈奶奶与房屋置换公司订立《房屋认购合同》后就当然成为房屋产权人，而在办理变更产权过程中无证据证明程序上有违反法律规定导致合同无效的情形。

根据庭审当事人自述，苏某静作为原始受配人，长期使用系争房屋，并在2000年早已获知系争房屋变更为产权房的事实，但在此后长达二十多年的时间内从未就此提出任何异议，故苏某静认可房屋产权登记在沈奶奶名下的事实。且沈奶奶将系争房屋变更为产权房并未对苏某静居住使用系争房屋有任何影响，未侵犯苏某静的居住权益。

综上，法院认定苏某静要求确认《房屋认购合同》部分无效，于法无据，不予支持。

一审判决后，双方均未上诉，判决已生效。

【律师评议】

本案原告苏某静诉请为确认系争房屋《房屋认购合同》部分无效（购买使用权部分有效，购买产权部分无效），要求将系争房屋恢复为公有住房，虽然案由为确认合同无效纠纷，但实际还涉及系争房屋办理产权登记过程房产管理部门行政行为效力问题，以及苏某静的居住权问题。鉴于本案系继承纠纷的衍生纠纷，一审法院在查清案件事实后，准确界定了在沪府发[1999]44号文出台前订立的全额出资购买独用成套使用权住房的合同，即便公房出售政策发生了变化，其合同性质仍应当以签订当时的双方合意为准的原则。在法院认定中，既明确办理变更产权程序不存在违反法律规定导致合同无效的情形，也肯定了苏某静的居住权益以及苏某静居住权益未受侵害的事实。