



不动产征收 法律资讯

2023.2

- 关于印发《上海市旧住房成套改造和拆除重建实施管理办法（试行）》的通知
- 上海市人民政府办公厅关于印发《上海市“无废城市”建设工作方案》的通知
- 《吉林市招标采购挂牌出让国有建设用地使用权办法》（2023 修订）
- 吉林市廉租住房配建管理办法
- 《上海市“无废城市”建设工作方案》政策图解
- 未成年时享受福利分房，也可以被认定为共同居住人？
- 政策入户人员未成年时享受福利分房，能否排除其同住人资格？

目录

| | |
|---|----|
| 一、新法速递..... | 1 |
| 关于印发《上海市旧住房成套改造和拆除重建实施管理办法（试行）》的通知..... | 1 |
| 上海市人民政府办公厅关于印发《上海市“无废城市”建设工作方案》的通知..... | 9 |
| 《吉林市招标采购挂牌出让国有建设用地使用权办法》（2023修订）..... | 19 |
| 吉林市廉租住房配建管理办法..... | 30 |
| 二、新闻速递..... | 38 |
| 《上海市“无废城市”建设工作方案》政策图解..... | 38 |
| 三、征收实务..... | 45 |
| 未成年时享受福利分房，也可以被认定为共同居住人？..... | 45 |
| 政策入户人员未成年时享受福利分房，能否排除其同住人资格？..... | 48 |

一、新法速递

关于印发《上海市旧住房成套改造和拆除重建实施管理办法（试行）》的通知

沪房规范〔2023〕1号

各区住房保障房屋管理局、建设管理（交通）委、规划资源局、发展改革委：

现将《上海市旧住房成套改造和拆除重建实施管理办法（试行）》印发给你们，请遵照执行。

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

2023年1月4日

上海市旧住房成套改造和拆除重建实施管理办法（试行）

第一条 制定目的

为进一步深化城市有机更新，提升居民居住品质，改善群众居住条件，切实提高人民群众的获得感、幸福感和安全感，根据《上海市城市更新条例》《关于加快推进旧区改造、旧住房成套改造和“城中

村”改造工作的实施意见》，结合本市实际，制定本办法。

第二条适用范围

以成套改造或者拆除重建方式，对本市公有旧住房以及与公有旧住房同属更新范围的私有房屋（以下统称旧住房）实施的更新活动（以下统称旧住房更新）及其管理，适用本办法。

本办法所称的成套改造，是指将建筑结构差、功能不全、确需保留的旧住房，通过原址改建等方式，使其能够独用成套。

本办法所称的拆除重建，是指将建筑结构差、年久失修、功能不全、存在安全隐患且无修缮价值的旧住房，予以拆除、重新建设。

位于历史文化风貌区和风貌保护街坊内的旧住房更新，以及本市优秀历史建筑和依法确定的不可移动文物及其保护范围、周边建设控制范围内的旧住房更新，还应符合风貌保护相关法律法规的规定。

被鉴定为危房、无修缮保留价值的多层居住房屋，可以参照本办法执行。

第三条管理部门

市住房城乡建设管理部门对本市旧住房更新进行综合协调及相应建设管理。

市房屋管理部门负责本市旧住房更新的推进实施。

市规划资源部门负责本市旧住房更新的规划资源管理。

发改、财政、交通、绿化市容等部门按照相关规定以及各自职责，配合做好旧住房更新实施的相关工作。

各区人民政府负责统筹协调推进本辖区内的旧住房更新实施。

第四条实施主体

公有旧住房的产权单位或受产权单位委托经营公有旧住房的相关单位（以下统称公房产权单位）是旧住房更新的实施主体。受产权单位委托经营公有旧住房的单位视为产权单位。

公房产权权属不明晰，无法确定实施主体的，由区房屋管理部门报区人民政府批准确定实施主体。

同一更新范围内有两个以上公房产权单位的，由公房产权单位相互协商确定实施主体。无法协商确定的，由区房屋管理部门报区人民政府批准确定实施主体。

实施主体可以依法委托第三方机构承担旧住房更新的具体工作，对第三方机构在委托范围内相关工作进行监督管理，并对其行为后果承担法律责任。

第五条组织评估

区房屋管理部门应根据区域实际，并综合考虑拟更新项目的房屋质量、建筑结构、规划条件等情况，组织相关部门开展项目评估，判断更新方式，形成评估结果。

实施主体应结合项目评估结果，充分征求项目更新范围内公房承租人、私有房屋产权人意见。经项目更新范围内80%以上的公房承租人、私有房屋产权人同意后，启动旧住房更新。

第六条更新实施计划

区房屋管理部门会同区相关部门结合本区实际情况，在综合考虑项目评估和意愿征询结果的基础上，制定本辖区内旧住房更新实施计划。

以成套改造方式实施的旧住房更新，报市房屋管理部门。市房屋管理部门听取市财政部门意见后，列入本市旧住房更新实施计划。

以拆除重建方式实施的旧住房更新，经区人民政府同意后，报市房屋管理部门。市房屋管理部门听取市规划资源、市发改、市财政部门意见后，列入本市旧住房更新实施计划。

第七条 规划研究方案

以拆除重建方式实施的旧住房更新，如涉及控制性详细规划优化，实施主体应根据项目实际情况和更新需求，编制规划研究方案，市、区规划资源部门做好指导服务。规划研究方案原则上应达到建筑方案深度，包括用地范围、用地性质、建筑总量，建筑高度，新增建筑用途等内容。控制性详细规划优化按本市有关规定执行。

第八条 规划设计方案

实施主体应根据控制性详细规划、规划设计条件、技术规定、设计导则和其他相关技术标准，编制旧住房更新规划设计方案。

编制完成后，实施主体应根据规划资源管理部门职责分工，将设计方案报其征询相关管理部门和专家意见，并根据部门和专家意见予以优化完善。

第九条 旧住房更新实施方案

实施主体应根据规划设计方案编制旧住房更新实施方案,旧住房更新实施方案应当包括:

(一) 实施主体、更新范围;

(二) 安置方式、协议生效条件、安置房屋类型及权属情况、预计工程周期;

(三) 其他事项。

第十条 方案意见征询

实施主体应当会同项目属地街镇,将旧住房更新规划设计方案和实施方案在更新范围内以方案公示、座谈会、评议会等多种形式充分征求项目更新范围内公房承租人和私有房屋产权人的意见,并根据反馈意见予以优化完善。

第十一条 旧住房更新实施方案认定

实施主体应当将优化完善后的旧住房更新实施方案报区房屋管理部门同意。

第十二条 签约主体

公房承租人以租用公房凭证、公有非居住房屋租赁合同所载明的承租人为准。私有房屋产权人以不动产权属证书为准。

公房承租人以旧住房更新方案经区房屋管理部门同意之日合法有效的公房租赁凭证、公有非居住房屋租赁合同计户,按户进行签约。

第十三条 协议签订

实施主体应当与公房承租人和私有房屋产权人签订相关协议。以成套改造方式进行更新的，应当签订调整协议。以拆除重建方式进行更新的，应当签订更新协议。协议内容应当包括权利义务、违约责任、回搬方案或安置方案、签约时间等。

签约比例达到95%以上，协议方可生效。协议生效后，实施主体按照规定办理土地、规划、建设等审批手续。

第十四条 土地利用

旧住房更新项目可以按照规划适当增加建筑容量，增量房源可以统筹用于本区旧住房更新项目居民的安置和各类保障性住房使用，项目实施时须由市房屋管理部门出具认定文件。

旧住房更新项目相邻不具备独立开发条件的零星土地，可通过扩大用地方式结合改造，扩大用地供地方式、土地用途等与主体项目用地保持一致。

旧住房更新项目中用地边界受限的，可结合周边用地，在各类用地面积总量保持不变的前提下，经全体相关权利人同意，根据规划优化后明确的用地边界，经区规划资源部门审核后调整用地边界，实施项目建设。

第十五条 工程建设监管

采用拆除重建、成套改造等方式的旧住房更新项目，纳入新、改、扩建项目审批流程管理。

旧住房更新项目中拆除工程管理按现有规定执行。

第十六条房屋权属调查

旧住房更新完成后，实施主体按照本市“多测合一”相关规定，委托测绘服务机构开展“多测合一”工作。房屋权属调查机构以“多测合一”成果为依据，出具房屋权属调查报告。以成套改造方式实施的旧住房更新，免于办理土地核验手续。

第十七条不动产登记

旧住房更新项目应当按照本市不动产登记的相关规定办理不动产登记。

第十八条争议处理

协议生效后，公房承租人、私有房屋产权人拒不配合旧住房更新的，实施主体可以向区人民政府申请行政调解；调解不成的，区人民政府可以依法作出行政决定。

公房承租人、私有房屋产权人对行政决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在行政决定规定的期限内又不配合的，由作出行政决定的区人民政府依法申请人民法院强制执行。

第十九条群众工作

各区人民政府应完善旧住房更新群众工作专项机制，开展旧住房更新宣传解释、意愿征询、签约推进等工作，并落实经费保障。

第二十条房源使用

旧住房更新涉及原住户调整的，可以使用政府提供的安置房源，相关程序参照《关于修订〈上海市征收安置住房管理办法〉的通知》（沪房规范〔2022〕1号）执行。

第二十一条 质量保险

以拆除重建方式实施的旧住房更新项目，参照保障性住宅工程投保工程质量潜在缺陷保险。

第二十二条 施行日期

本办法自2023年2月1日起施行，有效期至2024年12月31日。本办法施行前有关规定与本办法不一致的，按本办法规定执行。

上海市人民政府办公厅关于印发《上海市“无废城市”建设工作方案》的通知

沪府办发〔2023〕2号

各区人民政府，市政府各委、办、局，各有关单位：

经市政府同意，现将《上海市“无废城市”建设工作方案》印发给你们，请认真按照执行。

上海市人民政府办公厅

2023年2月2日

上海市“无废城市”建设工作方案

“无废城市”是以新发展理念为引领，通过推动形成绿色发展方式和生活方式，将固体废物（以下简称“固废”）环境影响降至最低的一种先进的城市环境管理理念。为深入贯彻落实党的二十大和市第十二次党代会精神，高标准推进“无废城市”建设，根据生态环境部等十八部委印发的《“十四五”时期“无废城市”建设工作方案》要求，结合上海实际，制定本工作方案。

一、工作目标

牢固树立和践行“绿水青山就是金山银山”和“人民城市人民建，人民城市为人民”的重要理念，聚焦减污降碳协同增效，统筹城市发展与固废管理，加快推进固废治理体系和治理能力现代化。到2025年，本市固废产生强度稳步下降，资源化利用体系显著优化，无害化处置

能力持续夯实，环境风险得到有效防范，数字化全面赋能固废全域治理，“无废”理念得到广泛认同，初步建立与社会主义现代化国际大都市相适应的统筹协调、高效安全的固废治理体系。到2025年，静安区、长宁区、宝山区、嘉定区、松江区、青浦区、奉贤区、崇明区、自贸试验区临港新片区基本建成“无废城市”，其他各区完成相应的“无废城市”建设任务，开展重点园区、行业企业“无废”示范，全市实现原生生活垃圾、城镇污水厂污泥零填埋。到2030年，全市固废资源化利用充分，实现固废近零填埋，全域“无废城市”建设稳居全国前列。

二、主要任务

（一）提升生活垃圾分类实效

推进生活垃圾分类提质增效。不断完善约束为主、激励为辅的垃圾分类制度体系。开展街镇垃圾分类综合考评，将垃圾分类纳入各级政府行政绩效考核指标体系。优化生活垃圾全程分类信息化平台，建立全程计量体系。巩固优化“两网融合”回收体系，持续推进点站场标准化改造提升，实施低价值可回收物补贴政策，提高主体企业集聚度和服务能力。规范有害垃圾管理。坚持水陆统筹，加强江河湖泊水面日常保洁，强化海塘管理范围内垃圾、漂浮物清理。到2025年，全面建立生活垃圾分类常态长效管理机制和全程分类收运处理系统，生活垃圾分类达标率、回收利用率分别达到95%、45%以上，垃圾分类工作水平保持全国领先。

推动绿色消费。建立绿色消费激励机制,推进绿色产品认证工作。有序禁止、限制部分塑料制品生产、销售和使用。深入推进规模化菜市场湿垃圾就近就地源头减量,加大净菜上市力度。倡导光盘行动、适度点餐,实施餐厨垃圾收费阶梯导向措施。加快推进商品包装和邮件快件包装减量化、绿色化、可循环。到2025年,全市电商快件不再二次包装率、快递包装回收设施覆盖率均达到100%。

全面实现原生生活垃圾零填埋。按照资源化利用和无害化处置并举的原则,继续推进宝山、浦东海滨等生活垃圾焚烧项目和老港二期、宝山湿垃圾项目建设,在老港、闵行、嘉定、松江、青浦、奉贤、崇明等区域再新建一批湿垃圾集中处理设施。试点存量垃圾焚烧处置。到2025年,全市生活垃圾焚烧能力稳定在2.8万吨/日、湿垃圾处理能力达到1.1万吨/日,充分保障生活垃圾分类处置和资源化利用需求。

(二) 强化工业固废源头减量和高效利用

推动产业绿色升级。持续推进产业转型升级,动态调整淘汰落后产能。提升清洁生产水平,推进化工、医药、集成电路等行业清洁生产全覆盖,到2025年,累计完成1000家以上企业清洁生产审核。制定绿色技术推广目录,支持企业采用固废减量化工艺技术。持续推进绿色工厂、绿色园区、绿色产品、绿色供应链建设,创建200家以上绿色制造示范单位,打造一批国家级示范企业。

深化产业园区循环化内涵。深化产业园区循环化补链改造。建立在产业发展规划或项目准入落地园区时的配套固废利用处置设施或

路径。鼓励上下游产业链协作紧密、规模大的产业园区试点建设“无废园区”，2023年底前，上海化工区制定实施“无废园区”建设方案，促进资源高效循环利用。

提高一般工业固废综合利用能级。推动冶炼废渣、脱硫石膏、焚烧灰渣等大宗工业固废的高水平全量利用。加快发展废钢短流程炼钢，推动废钢等废金属在本地资源化利用，搭建全国领先的废钢铁产业供应链平台。建设动力电池全产业链溯源和管理回收利用网络，落实汽车生产厂商和动力电池供应商主体责任；拓展废旧动力电池梯次应用，推进退役动力电池循环利用技术、工艺、装备、产业聚集发展。到2025年，全市一般工业固废贮存处置量实现零增长、综合利用率不低于95%。

（三）推动建筑垃圾全量利用

推进建筑绿色低碳发展。严格落实绿色建造技术有关要求，推进节约型工地建设。推广装配式建筑，新建民用建筑、工业建筑均应按照规定采用装配式建造方式。全面推行绿色建筑设计、施工、运行管理标准，本市新建民用建筑全部按照绿色建筑基本级及以上标准建设，国家机关办公建筑、大型公共建筑和其他5000平方米以上政府投资项目按照绿色建筑二星级及以上标准建设，超高层建筑和“五大新城”内新建的大型公共建筑执行三星级绿色建筑标准。

完善建筑垃圾资源化利用体系。按照“中心城区统筹、郊区自行消纳”的原则，加快推动老港基地和浦东、普陀、嘉定、金山、崇明、松江等区拆房和装修垃圾资源化处理能力优化补强，到2025年，全

市拆房和装修垃圾资源化处理能力达到1420万吨/年，资源化处理率达到75%左右。按照“市场为主、政府扶持”的原则，推进废弃混凝土全量利用。持续推进工程泥浆源头干化、末端规范消纳。按照“立足本市、水陆并济”的原则，完善工程土方消纳利用体系，建设上海现代农业产业园（横沙新洲）等项目作为市级工程土方综合利用和消纳场所，通过生态廊道建设、土地整理等途径增加郊区工程土方消纳空间。到2025年，全市建筑垃圾资源化利用率达到93%左右。

（四）强化危废医废处置能力

优化危险废物利用处置能力结构。加强学校、科研机构等实验室危险废物管理。推进收集转运贮存专业化，提升汽修行业、小微企业等产生的危险废物收运服务能力。推进重金属污泥、危险废物焚烧灰渣、生活垃圾焚烧飞灰等无机类危险废物多途径的利用处置，加快水泥窑协同处置设施建设。到2025年，力争将生活垃圾焚烧二次污染物填埋率控制在2%以下。巩固提升危险废物集中焚烧处置能力，确保全市焚烧处置能力适当富余。深化危险废物“点对点”利用等豁免管理。

完善平战结合的医疗废物收运处置体系。统筹提升医疗废物处置能力，持续完善医疗废物分级分类收运体系，畅通小型医疗机构医疗废物收运处置“最后一公里”。完善医疗废物应急收运处置体系，将生活垃圾焚烧设施纳入本市医疗废物应急处置设施清单；在发生重大传染病疫情期间，市、区两级应将医疗废物收集、贮存、运输、处置等工作纳入重大传染病疫情领导指挥体系，保障所需的人员、车辆、

设备、物资、场地、处置设施等。加强医塑、玻璃瓶等医疗卫生机构可回收物回收利用。

（五）推动农业废弃物循环利用和市政污泥规范处置

加强农业废弃物多元化利用。推进生态循环农业发展，因地制宜配置农业废弃物就地就近处理设施。拓展农作物秸秆离田利用方式，到2025年，全市农作物秸秆综合利用率达到98%左右。加强农药包装废弃物和农业薄膜回收处理，基本实现全量回收。强化粪污还田利用过程监管，提档升级畜禽规模养殖场粪污处理设施装备，到2025年，全市畜禽粪污资源化利用实现全覆盖。

妥善处理处置污泥。结合污水厂新建、扩建工程，完成浦东、嘉定、青浦等区污泥干化焚烧设施建设，推进燃煤电厂和垃圾焚烧厂污泥掺烧，到2025年，实现全市污水厂污泥零填埋。新建一批通沟污泥处理设施，新增处理能力共计约10.5万吨/年。开展疏浚底泥的全过程、全覆盖跟踪监管，严格规范河道疏浚底泥消纳处置。

（六）实现固废监管协同高效

推进固废智慧协同监管。拓宽线索发现渠道，提高固废环境污染问题的发现和联动处置能力，形成固废污染“高效处置一件事”。依托“一网统管”城运系统，互联互通、协同联动各部门固废管理系统，实现固废领域“一屏观天下、一网管全城”。加强物联网、云计算、人工智能、大数据等信息技术和在线监控、卫星遥感、无人机航摄等科技手段应用，提升固废污染环境防治精准化、智能化水平。

加强长三角区域固废联防联控。推动固废跨区域转移合作，完善长三角区域固废利用处置设施白名单机制。加大长三角区域废旧物资循环利用协同力度。全面实施危险废物跨省转移电子联单制度，推进危险废物跨省转移信息实时共享。探索建立长三角工程渣土消纳共享机制，有序、规范推进工程渣土跨区域消纳。

（七）建设利用处置能力体系

推动设施布局节约集约。在中心城区加强各类固废的集中中转体系建设，推进全市各类固废利用、处置设施园区化集聚布局，实现各类设施统筹谋划、共享共用。

推动多源固废协同利用处置。提升废塑料、废玻璃等固废利用企业服务能级，培育固废分类回收与粗加工平台型企业。以技术可行、环境污染和风险可控为原则，鼓励各产业主体协同利用处置固废。落实燃煤电厂、生活垃圾焚烧机构协同处置市政污泥、工业固废、建筑垃圾残渣等。探索钢铁、电力等工业炉窑的固废协同利用处置。

推动设施水平持续提质增效。动态遴选发布上海市资源循环利用企业发展名单。研究开展危险废物利用处置设施绩效评估，持续提升危险废物利用处置水平。完善政府绿色采购制度，优先采购资源循环利用再生产品。及时修订完善建筑垃圾资源化利用建材产品应用标准。完善建筑垃圾资源化利用扶持政策，推动工程项目使用符合标准的资源化利用建材产品。

（八）统筹推动“无废细胞”建设

突出重点行业企业引领示范。2023年底前，宝武集团制定“绿色无废城市钢厂”实施方案，加大宝山基地固废返生产和产品化委外利用力度，提升冶金炉窑协同处理固废能力，废钢利用比力争达到15%以上；上海石化制定“无废企业”实施方案，打造石化行业“无废”标杆；城投集团制定“无废集团”实施方案，进一步夯实全域“无废城市”建设相关基础设施保障能力，推动生活垃圾和污水厂污泥焚烧灰渣等二次废物的近零填埋。

强化信息公开。全面推进企业环境信用评价，建立健全企业环境信用信息共享和联合惩戒制度。依法披露企业环境信息，研究完善固废相关信息披露制度。

厚植“无废文化”。结合绿色创建、低碳创建、美丽街区等行动，研究制定相关“无废细胞”建设指标和评估细则，有序推进无废机关、无废社区、无废校园、无废商场、无废餐馆、无废酒店、无废景区、无废医院等“无废细胞”建设，以点带面营造“无废城市”建设浓厚氛围。

三、保障措施

（一）加强组织领导

在市生态文明建设领导小组领导下，统筹协调推进“无废城市”建设工作。各区和相关管委会（以下合称“各区”）成立相应的领导机构及协调机制，认真落实属地责任。各相关部门密切协作配合，形成工作合力。

（二）强化责任落实

建立“无废城市”建设成效评估机制，将“无废城市”建设情况纳入污染防治攻坚战成效考核内容。纳入国家“无废城市”建设名单的相关区，对标本市和各区方案，稳步推进“无废城市”建设工作。市级有关部门和各区政府应在每年1月底前，向市生态环境局报送“无废城市”年度工作总结报告。

（三）加强用地保障

将固废分类收集、中转贮存、集中利用处置设施纳入环境基础设施和公用设施范围，保障设施用地。对产业发展类资源循环利用项目，各区应至少将本区域1%规划产业用地专门用于发展资源循环利用企业。

（四）加强资金保障

加强资源配置与统筹，保障“无废城市”建设重点支出，加大节能减排、循环经济发展等专项资金支持力度。推广应用绿色信贷、绿色债券、绿色基金、绿色信托等绿色金融工具，鼓励符合条件的基础设施项目开展不动产投资信托基金试点，拓宽融资渠道。落实资源综合利用等相关税收优惠政策。

（五）强化科技支撑

持续推进固废减量化和资源化关键技术攻关。在固废利用处置领域，强化企业创新主体地位，支持企业与高等院校、科研院所加强产学研合作，推进相关重点实验室、技术创新中心、专业技术服务平台等科技创新基地平台体系建设，促进科技成果转化与推广应用，积极开展国际合作与技术交流。

（六）强化法治保障

推动制定“无废城市”建设地方性法规。开展公众对“无废城市”建设成效的满意程度调查。充分发挥新闻媒体、社会组织和公众的监督作用，强化执法能力建设。广泛开展全面立体的“无废城市”建设相关法律法规、政策制度、标准规范、典型案例等宣传与培训，营造良好舆论氛围。

《吉林市招标采购挂牌出让国有建设用地使用权办法》 (2023 修订)

(2011年7月1日吉林市人民政府令第219号公布)

根据2023年2月1日吉林市人民政府令第243号修订)

第一条为规范招标、拍卖或者挂牌出让国有建设用地使用权行为，优化配置土地资源，建立公开、公平、公正的土地使用制度，根据有关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条本市城区范围内，以招标、拍卖或者挂牌出让方式在土地的地表、地上或者地下设立国有建设用地使用权的，适用本办法。

第三条市人民政府统一领导本市城区范围内招标、拍卖或者挂牌出让国有建设用地使用权工作。

市规划和自然资源主管部门（以下称出让人）负责本市城区范围内招标、拍卖或者挂牌出让国有建设用地使用权活动的组织实施。

市发展和改革、财政、规划和自然资源、住房和城乡建设、监察等部门，应当按照各自职责，依法做好招标、拍卖或者挂牌出让国有建设用地使用权的相关工作。

第四条招标、拍卖或者挂牌出让国有建设用地使用权应当遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则。

第五条工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地及同一宗地有两个以上意向用地者的,应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。前款规定的工业用地包括仓储用地,但不包括采矿用地。

第六条出让人应当会同有关部门根据经济社会发展计划、产业政策、土地利用总体规划、土地利用年度计划、城市总体规划和土地市场状况,编制国有建设用地使用权出让年度计划,报市人民政府批准后,及时向社会公布。

第七条出让人应当按照国有建设用地使用权出让年度计划,会同有关部门共同制定拟招标、拍卖或者挂牌出让地块的出让方案,报市人民政府批准后组织实施。

国有建设用地使用权出让方案包括:拟出让地块的具体位置、四至范围、用途、面积、使用期限、规划条件、土地使用条件、供地方式等。

规划条件包括文字说明和控制性规划图件。房地产开发用地规划条件中应当明确土地用途、容积率、商业和住宅建筑面积及比例、套型面积、廉租住房配建指标等。拟出让房地产开发用地宗地面积不得超过20公顷;商品住宅开发用地低于1公顷的,必须经市人民政府批准后,方可以委托出具规划条件。工业用地规划条件中应当明确土地用途、容积率、建筑系数、绿地率和行政办公用地比例等。

第八条国有建设用地使用权招标、拍卖或者挂牌出让前,出让人应当委托具有相应土地评估资质的中介机构对拟出让地块进行地价

评估。

出让人根据土地估价和产业政策综合确定标底或者底价。确定招标标底、拍卖或者挂牌出让的起叫价、起始价、底价，应当实行集体决策。

招标标底、拍卖或者挂牌出让的底价，在招标开标前、拍卖或者挂牌出让活动结束后应当保密。

第九条出让人应当根据拟出让地块的状况，编制招标、拍卖或者挂牌出让文件。

招标、拍卖或者挂牌出让文件应当包括出让公告、投标或者竞买须知、标书或者竞买申请书、竞买报价单、宗地界址图、建设用地规划条件和新建住房项目配建廉租住房备案表、中标通知书或者成交确认书、国有建设用地使用权出让合同文本及其他相关文件。

第十条出让人应当在招标、拍卖或者挂牌出让活动开始前20日，在土地有形市场或者指定的场所、媒体发布招标、拍卖或者挂牌出让公告，公布招标、拍卖或者挂牌出让宗地的基本情况和招标、拍卖或者挂牌出让的时间、地点。出让人对招标、拍卖或者挂牌出让公告内容进行更改的，应当按照原公告发布渠道及时发布补充公告，补充公告发布后，招标、拍卖或者挂牌出让活动时间应当相应顺延。

第十一条工业用地通过建设项目用地预审、组卷上报和土地补偿到位后，出让人可以依据规划条件发布招标、拍卖或者挂牌出让预告。

第十二条国有建设用地使用权招标、拍卖或者挂牌出让（预）公告应当包括下列内容：

- （一）出让人的名称、地址、联系电话等；
- （二）出让宗地的位置、四至和空间范围、地块现状、面积、用途、使用期限、规划条件等；
- （三）投标人、竞买人的资格条件及申请取得投标、竞买资格的办法；
- （四）投标人、竞买人索取出让文件的时间、地点、方式；
- （五）招标、拍卖或者挂牌出让的时间、地点、期限、方式等；
- （六）存储投标、竞买保证金的数额和方式；
- （七）确定中标人、竞得人的标准和方法；
- （八）其他需要公告的事项。

第十三条自然人、法人和其他组织，除法律、法规另有规定外，均可以申请参加国有建设用地使用权招标、拍卖或者挂牌出让活动。

出让人在招标、拍卖或者挂牌出让公告中，不得设定影响公平、公正竞争的限制条件。挂牌出让的，出让公告中规定的申请截止时间，应当为挂牌出让结束前2日。对符合招标、拍卖或者挂牌出让公告规定条件的申请人，出让人应当通知其参加招标、拍卖或者挂牌出让活动。

第十四条投标人或者竞买人应当按照规定的时间将投标、竞买保证金足额存入出让人指定的银行账户。投标、竞买保证金不得低于出让底价的20%。中标人、竞得人交纳的投标、竞买保证金，可以抵作

国有建设用地使用权出让价款。

未中标或者未竞得国有建设用地使用权的投标人、竞买人缴纳的投标、竞买保证金，应当由出让人在招标、拍卖或者挂牌出让活动结束后5个工作日内予以退还，不计利息。

第十五条 投标人、竞买人应当在投标、竞买申请截止时间前提出投标、竞买申请，并且提交下列文件：

- （一）投标、竞买申请书、报价单；
- （二）合法有效身份证明文件；
- （三）授权委托书；
- （四）投标、竞买保证金交纳凭证；
- （五）属于房地产开发企业的投标人、竞买人，应当提供房地产开发企业资质证明；
- （六）其他需要提供的文件。

第十六条 出让人应当对投标、竞买申请人进行资格审查。对符合规定条件的，由出让人确认资格后，发放投标、竞买资格确认书。

第十七条 出让人应当为投标人、竞买人提供拟出让地块的有关资料，并且为其查询拟出让地块的有关信息提供便利。

第十八条 投标人、竞买人对招标、拍卖或者挂牌出让文件和地块现状有异议的，应当在投标、竞买前提出。凡投标人的投标文件投入标箱或者竞买人参加竞买应价的，均视为无异议。

第十九条 招标出让中投标、开标按照下列程序进行：

（一）投标人在投标截止时间前将标书投入标箱。招标公告允许邮寄标书的，投标人可以邮寄，但出让人在投标截止时间前收到的方为有效。标书投入标箱后，不可以撤回。投标人应当对标书和有关书面承诺承担责任；

（二）出让人按照招标公告规定的时间、地点开标，邀请所有投标人参加。由投标人或者其推选的代表检查标箱的密封情况，当众开启标箱，点算标书。投标人少于三人的，出让人应当终止招标活动。投标人不少于三人的，应当逐一宣布投标人名称、投标价格和投标文件的主要内容；

（三）评标委员会进行评标。评标委员会由出让人代表、有关专家组成，成员人数为五人以上的单数。评标委员会可以要求投标人对投标文件作出必要的澄清或者说明，但是澄清或者说明不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。评标委员会应当按照招标文件确定的评标标准和方法，对投标文件进行评审；

（四）出让人根据评标结果，确定中标人。对能够最大限度地满足招标文件中规定的各项综合评价标准，或者能够满足招标文件的实质性要求且价格最高的投标人，应当确定为中标人。按照价高者得的原则确定中标人的，可以不成立评标委员会，由评标主持人根据开标结果，确定中标人。

第二十条 拍卖出让按照下列程序进行：

（一）拍卖主持人点算竞买人；

- (二) 拍卖主持人介绍拍卖宗地的面积、界址、空间范围、现状、用途、使用期限、规划指标要求、开工和竣工时间及其他有关事项；
- (三) 拍卖主持人宣布起叫价和增价规则及增价幅度。没有底价的，应当明确提示；
- (四) 拍卖主持人报出起叫价；
- (五) 竞买人举牌应价或者报价；
- (六) 拍卖主持人确认该应价或者报价后继续竞价；
- (七) 拍卖主持人连续三次宣布同一应价或者报价而没有再应价或者报价的，拍卖主持人落槌表示拍卖成交；
- (八) 拍卖主持人宣布最高应价或者报价者为竞得人。

第二十一条 竞买人的最高应价或者报价未达底价时，拍卖主持人应当终止拍卖。拍卖主持人在拍卖中可以根据竞买人竞价情况调整增价幅度。

第二十二条 挂牌出让按照下列程序进行：

- (一) 在挂牌公告规定的挂牌起始日，出让人将挂牌宗地的面积、四至范围、空间范围、现状、用途、使用期限、规划指标条件、开工和竣工时间、起始价、竞价规则及增价幅度等，在挂牌公告规定的土地交易场所挂牌公告；
- (二) 符合条件的竞买人填写报价单报价；
- (三) 挂牌主持人确认该报价后，更新显示挂牌价格；
- (四) 挂牌主持人在挂牌公告规定的挂牌截止时间确定竞得人。

第二十三条挂牌时间不得少于 10 个工作日。挂牌期间可以根据竞买人竞价情况调整增价幅度。

第二十四条挂牌期限届满，由挂牌主持人现场宣布最高报价及其报价者，并且询问竞买人是否愿意继续竞价。有竞买人表示愿意继续竞价的，增加一个加价幅度后转入现场竞价，通过现场竞价确定竞得人。挂牌主持人连续三次报出最高挂牌价格，没有竞买人表示愿意继续竞价的，按照下列规定确定是否成交：

（一）在挂牌期限内只有一个竞买人报价，且报价不低于底价，并且符合其他条件的，挂牌成交；

（二）在挂牌期限内有两个或者两个以上的竞买人报价的，出价最高者为竞得人；报价相同的，先提交报价单者为竞得人，但报价低于底价者除外；

（三）在挂牌期限内无应价者、竞买人的报价均低于底价或者均不符合其他条件的，挂牌不成交。

第二十五条以招标、拍卖或者挂牌出让方式确定中标人、竞得人后，出让人应当现场向中标人发出中标通知书或者与竞得人签订成交确认书。

中标通知书或者成交确认书对出让人、中标人或者竞得人具有法律效力。

工业用地出让实行预告公告的，国有建设用地使用权成交确认书生效日期，以土地征收批准机关批复日期为准。

第二十六条中标通知书或者成交确认书应当包括下列内容：

- （一）出让人与中标人、竞得人的名称（姓名）、地址；
- （二）出让地块的位置、宗地编号、面积；
- （三）中标、成交的时间、地点；
- （四）成交价款的数额；
- （五）签订国有建设用地使用权出让合同的时间、地点；
- （六）违约责任及争议解决的方式；
- （七）其他需要约定的事项。

第二十七条中标人、竞得人应当按照中标通知书或者成交确认书约定的时间，与出让人签订国有建设用地使用权出让合同。未在规定的时间内签订国有建设用地使用权出让合同的，视为放弃中标、竞得资格，并且承担违约责任，投标、竞买保证金转作定金部分不予退还。

第二十八条招标、拍卖或者挂牌出让活动结束后，出让人应当在10个工作日内将招标、拍卖或者挂牌出让结果在土地有形市场、媒体公布。

出让人公布出让结果，不得向受让人收取费用。

第二十九条受让人按照国有建设用地使用权出让合同的约定付清全部土地出让价款后，方可以申请办理土地登记，领取国有建设用地使用权证书。

未按照出让合同约定付清全部土地出让价款的，出让人不得发放国有建设用地使用权证书，也不得按照出让价款缴纳比例分割发放国

有建设用地使用权证书。

第三十条中标人、竞得人隐瞒事实,提供虚假文件或者通过行贿、恶意串通等非法手段中标或者竞得的,中标、竞得结果无效;造成损失的,中标人、竞得人应当依法承担赔偿责任。涉嫌犯罪的,移交司法机关依法处理。

第三十一条规划和自然资源主管部门工作人员在招标、拍卖或者挂牌出让活动中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,依法给予行政处分;涉嫌犯罪的,移交司法机关依法处理。

第三十二条以招标、拍卖或者挂牌方式租赁国有建设用地使用权的,参照本办法执行。

第三十三条因建筑物使用性质发生改变,需要重新办理土地审批手续的,不适用本办法。

第三十四条本办法下列用语的含义是:

招标出让国有建设用地使用权,是指出让人发布招标公告,邀请特定或者不特定的自然人、法人和其他组织参加国有建设用地使用权投标,根据投标结果确定国有建设用地使用权人的行为。

拍卖出让国有建设用地使用权,是指出让人发布拍卖公告,由竞买人在指定时间、地点进行公开竞价,根据最高应价确定国有建设用地使用权人的行为。

挂牌出让国有建设用地使用权,是指出让人发布挂牌公告,按照

公告规定的期限将拟出让宗地的交易条件在指定的土地交易场所挂牌公告，接受竞买人的报价申请并且更新挂牌价格，根据竞买人在挂牌期限截止时的最高报价或者现场竞价结果确定国有建设用地使用权人的行为。

第三十五条各县（市）招标、拍卖或者挂牌出让国有建设用地使用权活动，可以参照本办法执行。

第三十六条本办法由市规划和自然资源局组织实施并且负责解释。

第三十七条本办法自2011年8月10日起施行。

吉林市廉租住房配建管理办法

(2011年7月1日吉林省人民政府令第217号公布

根据2017年12月29日吉林省人民政府令第237号第一次修订

根据2023年2月1日吉林省人民政府令第243号第二次修订)

第一条为加快我市廉租住房保障制度建设,拓宽廉租住房房源筹集渠道,增加廉租住房房源供给,健全廉租住房供应体系,有效解决城镇低收入住房困难家庭住房问题,根据有关规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条本办法所称廉租住房配建,是指本市城市规划区内2011年1月1日以后取得土地使用权的新建商品房(含以租代售)、经济适用住房、旧城区改建(危旧房改建、棚户区改造项目)(以下统称新建住房项目)中,按照总规划建筑面积扣除安置面积后5%的比例配套建设的廉租住房。独立的非居住建设项目除外。

第三条本市城市规划区范围内按照比例配建廉租住房及其监督管理工作,适用于本办法。

第四条市住房和城乡建设行政主管部门是本市廉租住房配建的主管部门,负责廉租住房配建监督管理工作。主要职责是:

- (一) 确定廉租住房配建方式及面积;
- (二) 签订廉租住房配建合同;

- (三) 检查、验收及接管配建廉租住房；
- (四) 管理配建廉租住房的分配、入住、使用和退出等；
- (五) 负责廉租住房配建其他相关工作。

市住房和城乡建设行政主管部门所属的住房保障中心具体负责廉租住房配建工作的日常管理。

市发展和改革、财政、规划和自然资源等部门，应当按照各自职责，依法做好廉租住房配建相关工作。

第五条规划和自然资源部门应当按照批准项目的总规划建筑面积扣除安置面积后 5%的比例组织规划设计。核发《建设工程规划许可证》时，应当根据经备案的廉租住房配建指标和廉租住房配建合同，明确标注配建廉租住房总建筑面积、套数、套型等事项。

第六条市规划和自然资源部门在国有土地使用权出让时，应当根据规划要求和已经备案的廉租住房配建指标，将按照比例配建廉租住房的各项指标要求，明确告知竞买人。

市规划和自然资源部门应当在国有土地使用权出让合同中约定具体廉租住房配建事宜，在核发的《建设用地批准书》或者《国有土地划拨决定书》中注明配建廉租住房的土地使用性质、应当分摊的占地面积等事项。其中，配建廉租住房划拨建设用地使用权人应当为吉林市住房保障中心。

第七条市住房和城乡建设行政主管部门应当加强廉租住房配建工程建设管理，确保质量安全。核发《建筑工程施工许可证》时，应

当注明廉租住房配建总建筑面积、套数、套型等事项。竣工验收备案时，应当审核项目是否按照要求配建廉租住房。

第八条建筑设计单位必须执行国家规定的廉租住房建筑面积、套型设计标准对新建住房项目进行设计。

第九条开发建设单位在申请办理《商品房预售许可证》或者《商品房现售备案证明》时，应当到市住房和城乡建设行政主管部门确认廉租住房配建情况。

廉租住房配建情况纳入房地产开发企业信用档案。

第十条市住房和城乡建设行政主管部门核发《商品房预售许可证》或者《商品房现售备案证明》时，应当对配建廉租住房情况进行审查，根据《配建廉租住房确认证明》和廉租住房配建合同，将配建的廉租住房相关内容标注，并登记备案，在商品房预售网上备案系统中对配建廉租住房房源数据作单独处理；在办理房屋初始登记时，配建的廉租住房权属登记为吉林市住房保障中心（政府产权）。

第十一条配建廉租住房资金应当按照规定从国有土地使用权出让净收益、住房公积金增值收益中列支；中央及省级安排的廉租住房建设补助资金全部用于统建及配建廉租住房。

第十二条市财政部门根据确定的资金来源，筹措配建廉租住房建设资金，并根据国有土地使用权出让合同及廉租住房配建合同的约定、

市住房和城乡建设行政主管部门提供的验收、交接资料，向开发建设单位支付配建廉租住房所需资金。

第十三条按照比例配建廉租住房计划得到落实的项目，由市住房和城乡建设行政主管部门于每年第四季度或者按照规定的时间统一编制实施方案（初步设计），经市发展和改革委员会核准，上报省政府争取保障性安居工程中央及省级预算内投资补助资金，并由市财政部门根据配建廉租住房建设进度拨付补助资金。

第十四条配建廉租住房的新建住房项目，经市住房和城乡建设行政主管部门审核后，可以采取在新建住房项目建设用地范围内建设，或者到开发建设单位已依法取得土地使用权的其他项目建设用地范围内建设，还可以到指定区域（地块）购买符合条件的房屋作为廉租住房等方式配建。

配建的廉租住房可以由开发建设单位组织施工，也可以由市住房和城乡建设行政主管部门指定的机构组织施工。开发建设单位组织施工的廉租住房房屋安全质量由开发建设单位负责；由市住房和城乡建设行政主管部门指定的机构组织施工的廉租住房的房屋安全质量由该机构负责。

配建的廉租住房由开发建设单位统一提供上水、下水、供热、供电、道路、绿化等配套设施、设备，并纳入统一管理。

第十五条新建住房项目规模较小或者其他不适宜配建廉租住房的项目,可以采取补交应当配建面积差价款或者配建公共租赁住房的方式解决。

新建住房项目位于建制镇的配建面积差价款每平方米按照该项目商品房销售的平均价格与该项目实际综合成本差额计算;其他新建住房项目配建面积差价款每平方米按照该新建住房项目商品房预售的平均价格与该项目实际综合成本差额并上浮 20%计算。

第十六条新建住房项目开发建设单位在规划和自然资源部门出具控制性详细规划、用地规划条件后,参加招标、拍卖或者挂牌出让活动取得国有建设用地使用权时,应当经市住房和城乡建设行政主管部门备案确定廉租住房的配建方式。确定缴纳配建面积差价款的,位于建制镇区域内的新建住房项目按照每平方米 700 元的标准、其他新建住房项目按照每平方米 1500 元的标准缴纳,待商品房销售达到 70% 时,取销售的平均价格予以核算,多退少补。

配建廉租住房备案应当自市住房和城乡建设行政主管部门受理开发建设单位申请后 7 个工作日内做出,同时明确廉租住房的配建比例、配建套数、套型面积、设施条件和项目开竣工时间及建设周期等指标。

第十七条因安置面积测算不准确或者设计变更等原因造成备案的廉租住房配建指标或者廉租住房配建合同签订的面积少于实际应当配建面积的,在办理配建廉租住房确认时必须补缴费用。按照应当

配建廉租住房面积计算，差异在200平方米（含200）以内的，每平方米按照该项目商品房预售的平均价格与该项目实际综合成本差额的1.2倍补缴费用；大于200平方米的，每平方米按照该项目商品房预售的平均价格与该项目实际综合成本差额的2倍补交费用。

第十八条土地招标、拍卖或者挂牌出让成交后，竞得人应当与市住房和城乡建设行政主管部门签订廉租住房配建合同，并持该合同办理土地等相关手续。合同中应当明确以下内容：

- （一）配建廉租住房的配建方式；
- （二）配建廉租住房总建筑面积、套数、套型、具体栋号、单元、房号等；
- （三）建设时限、质量要求、建设成本；
- （四）建设成本资金拨付的具体约定；
- （五）验收标准、交接程序；
- （六）双方的权利与义务及违约责任；
- （七）需要明确的其他内容。

第十九条已经办理廉租住房配建备案手续、签订廉租住房配建合同的项目，必须严格履行合同条款，不得擅自改变内容；确需改变的，必须向市住房和城乡建设行政主管部门提出申请，经批准后，重新办理相关手续。

第二十条按照规定配建的廉租住房、经批准配建的公共租赁住房以及由开发建设单位购买的符合条件作为廉租住房的房屋所有权归市人民政府。

第二十一条配建廉租住房享受国家、省、市关于廉租住房建设的各项优惠政策,按照有关规定免收各项行政事业性收费和政府性基金。

第二十二条配建廉租住房,必须与小区整体规划设计统筹考虑,严格与小区内其他住房建设项目同步设计、同步施工、同步竣工验收。

第二十三条配建廉租住房应当坚持经济适用原则,满足设计规范规定和节能规定、满足基本使用功能要求,达到平面布局合理,使用功能完备,建设标准符合要求。注重推广应用新材料、新技术、新工艺,建设节能省地环保型住宅,并同时符合下列要求:

- (一) 单套建筑面积严格控制在政策规定的 50 平方米标准范围内;
- (二) 按照栋或者单元集中安排;
- (三) 分期建设的新建住房项目,可以按期进行配建。

第二十四条配建或者到指定区域(地块)购买的廉租住房价格应当综合考虑征收、前期、建安、配套及管理成本等费用确定,不得有利润,不得高于同地段普通商品住宅市场平均综合成本。管理成本原则上按照征收、前期、建安、配套等项目之和的 1%确定。具体待房屋竣工验收决算时由财政、规划和自然资源、监察、住房和城乡建设

等相关部门组成的联审机构，据实核定。有异议的可以采取由三家评估机构评估取中间值的办法解决。

第二十五条配建的廉租住房必须根据有关法律、法规、规章的要求，实施统一的物业管理。

第二十六条市住房和城乡建设、发展和改革、财政、规划和自然资源等部门按照各自职能对配建廉租住房的情况进行监督和检查，发现未按照规划条件和供地性质进行配建的，责令限期整改，相关部门不得办理相关手续。逾期不改正的，按照楼面地价补交土地出让价款及减免的各项税费；已作为商品房销售的，由开发企业按照应配建面积缴纳配建面积差价款。

第二十七条住房和城乡建设行政主管部门工作人员在廉租住房配建工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予行政处分；涉嫌犯罪的，移交司法机关依法处理。

第二十八条经市人民政府同意暂时不需配建廉租住房的新建住房项目，开发建设单位可以暂不配建。

第二十九条本办法由市住房和城乡建设行政主管部门负责解释并组织实施。

第三十条本办法自2011年8月10日起施行。

二、新闻速递

《上海市“无废城市”建设工作方案》政策图解

发布日期：2023-02-23

来源：市政府办公厅



∴ 高标准推进“无废城市”建设 ∴

“无废城市”是以新发展理念为引领，通过推动形成绿色发展方式和生活方式，将固体废物环境影响降至最低的一种先进的城市环境管理理念



01

主要目标

聚焦减污降碳协同增效，统筹城市发展与固废管理，加快推进固废治理体系和治理能力现代化

到2025年

纳入国家“十四五”时期建设名单的8个区和临港新片区基本建成“无废城市”，其他各区完成相应指标任务，重点园区、行业企业开展“无废”示范

全市实现原生生活垃圾、城镇污水厂污泥零填埋



到2030年

全市固废充分资源化利用，实现固废近零填埋，全域“无废城市”建设稳居全国前列



02

八大重点任务

1 提升生活垃圾分类实效

· 推动绿色消费

到 2025 年

全市

电商快件不再二次包装率
快递包装回收设施覆盖率

均达到

100%



· 推进生活垃圾分类提质增效

巩固优化“两网融合”回收体系，充分保障生活垃圾分类处置和资源化利用能力，到2025年，全市生活垃圾分类达标率、回收利用率分别达到95%、45%以上

95%

生活垃圾分类达标率

45%

生活垃圾回收利用率

全面实现原生生活垃圾零填埋



2 强化工业固废源头减量和高效利用

· 推动产业绿色升级



动态调整淘汰落后产能



推进化工、医药、集成电路等行业清洁生产全覆盖



落实绿色工厂、绿色园区、绿色产品、绿色供应链建设



深化产业园区循环化补链改造，在上海化工区率先开展“无废园区”建设示范



提高一般工业固废综合利用能级

到2025年，全市一般工业固废贮存处置量实现零增长、综合利用率不低于95%

3 推动建筑垃圾全量利用

· 推进建筑绿色低碳发展



新建民用建筑、工业建筑均按规定采用装配式建造方式

持续提升建筑能效等级

完善建筑垃圾资源化利用体系

优化补强拆房和装修垃圾资源化处理能力

到2025年，全市拆房和装修垃圾资源化处理率达到75%左右，全市建筑垃圾资源化利用率达到93%左右

4 强化危废医废处置能力

· 优化危废利用处置能力结构

持续推进收集转运贮存专业化，深化“点对点”利用豁免管理



2025年底前，力争将生活垃圾焚烧二次污染物填埋率控制在2%以下



· 完善平战结合的医废收运处置体系



统筹提升医废处置能力，畅通小型医疗机构医废收运处置“最后一公里”



发生重大传染病疫情时，将医废收运处置工作纳入重大传染病疫情领导指挥体系

5 推动农业废弃物循环利用和市政污泥规范处置

· 加强农业废弃物多元化利用

到2025年



全市农药包装废弃物和农业薄膜基本实现全量回收

农作物秸秆综合利用率达到98%左右



畜禽粪污资源化利用实现全覆盖



· 妥善处置处置污泥

推进污泥干化焚烧、燃煤电厂掺烧

到2025年，实现全市污水厂污泥零填埋

规范河道疏浚底泥消纳处置



6 实现固废监管协同高效

· 推进固废智慧协同监管



互联互通、协同联动各部门固废管理系统,实现固废领域“一屏观天下、一网管全城”

· 加强长三角区域固废联防联控

推动固废跨区域转移合作,完善长三角跨区域合作的固废利用处置设施白名单机制



7 高标准建设利用处置能力体系

· 设施布局节约集约

在中心城区加强中转体系建设

推进全市各类固废利用处置设施集聚布局



实现设施统筹谋划、共享共用

· 推动多源固废协同利用处置



培育固废分类回收与粗加工平台型企业

鼓励各产业主体协同利用处置固废

· 推动设施水平持续提质增效

动态遴选发布上海市资源循环利用企业发展名单



完善政府绿色采购制度

优先采购资源循环利用再生产品

8 统筹推进“无废细胞”建设

· 突出重点行业企业引领示范

推动宝武集团、上海石化、城投集团建设
“无废企业（集团）”

· 强化信息公开

持续推进企业环境信用评价和信息披露

· 厚植“无废文化”

有序推进“无废细胞”建设



无废机关



无废社区



无废医院



无废校园



无废商场



无废餐馆



无废酒店



无废景区



上海市生态环境局
上海市大数据中心

联合出品

三、征收实务

未成年时享受福利分房，也可以被认定为共同居住人？

常敬泉律师

上海律协不动产征收（动迁）业务研究委员会委员

一、争议焦点：

未成年时享受福利分房，能否被认定为共同居住人？

二、案情简介

被征收房屋为虹口区某公房，承租人为谭某，房屋征收之前已经过世。征收时户籍在册人口为原告谭1、被告谭2以及其他人员。

根据《单位分配职工住房审核单》，1985年单位给原告谭1父母一家四口分配曹杨新村公房，居住面积是23平方米，原告谭1是受配人员之一。原告谭1长期在系争房屋内稳定居住直至征收。因补偿款分配产生争议，原告谭1向法院提起诉讼。

三、双方观点

（一）原告观点

其户籍在册，且长期稳定居住直至系争房屋征收，属于共同居住人，有权分割征收补偿款。

（二）被告观点

谭1在未成年时期随父母享受过福利分房，属于曹杨新村房屋的共同居住人并享有居住权益，之后谭1一家居住系争房屋属于暂时居住人员，不应认定为共同居住人，无权要求分得征收补偿款。

四、裁判结果

（一）一审判决

一审法院认为，谭1虽未成年时期随父母享受过福利分房，其长期稳定居住系争房屋直至房屋被征收时，是系争房屋共同居住人，应取得系争房屋的征收补偿利益。

（二）二审判决

二审法院认为，谭1虽在未成年时随父母受配曹杨新村房屋，但其户籍报出生于系争房屋，且成年后长期稳定居住系争房屋，一审法院据此认定其属于共同居住人，并无不妥。

五、法律评析

未成年时享受福利分房，能否被认定为共同居住人，在审判实践中争议比较大，不同法院、不同法官在处理类似案例时的判决结果可能存在不同。

上海市高级人民法院曾经出台《关于房屋征收补偿利益分割民事纠纷研讨会会议纪要》【沪高法民〔2020〕4号】，里面有一段关于“未成年时受配公房的性质”的问答，主要内容为：在对公有住房的成年同住人进行认定时，如果该当事人在未成年时曾与其父母共同受配过公房，是否属于“他处有房”？

实践中，有的当事人在未成年时曾与父母共同受配过公有住房（甲房），在成年后又分得另外一套公房（乙房），在确定乙房同住人范围时，该当事人是否会因为曾经受配甲房而被认定为“他处有房”存在一定争议。会议倾向性意见认为，未成年人与父母共同受配公房时，未成年人并非作为独立的民事主体获得住房福利，而是附随于父母的居住利益，故原则上不属于他处有房，不影响其成年后所获得公房在征收时同住人的认定。

本案系争房屋不是原告谭1成年后所获得公房，因此是不适用上述规定的。

法院判决原告谭1属于共同居住人，笔者觉得主要是基于以下考虑：第一是受配的公房后来由谭1的父母在97年购买，由父母长期居住；第二是谭1的户籍报出生于系争房屋，之后长期在系争房屋内稳定居住，包括后来在系争房屋结婚生子，一家三口长期稳定居住直到房屋征收；第三是谭1一家三口名下无房，如果判决其不是共同居住人，不排除其继续申诉。所以，法院综合考虑以上事实，从稳妥的角度出发，认定其属于共同居住人。

通过这个案例，我们能够发现，当事人未成年时享受福利分房，能否被认定为共同居住人，关键是其在取得福利分房后，是否长期稳定在系争房屋内实际居住（包括成年后长期稳定居住），是否对系争房屋具有居住需求。

政策入户人员未成年时享受福利分房，能否排除其同住人资格？

周文宣律师

上海律协不动产征收（动迁）业务研究委员会委员

一、争议焦点

（一）没有住房调配单，能否认定当事人享受了福利分房？

（二）政策入户人员未成年时享受福利分房，能否排除其同住人资格？

二、案情简介

被征收房屋为黄浦区某公房，承租人为老侯，小侯是老侯的侄女，征收时户籍在册人口为老侯、小侯二人。系争房屋征收补偿款总计545万元，小侯起诉主张其应分得270万元。

三、各方观点

（一）原告观点

小侯认为其系知青子女，依政策将户籍迁入系争房屋，也没有直接证据证明其享受过福利分房，因此小侯是系争房屋的同住人，有权与老侯均等分割征收补偿款。

（二）被告观点

老侯认为小侯户籍迁入系争房屋是帮助性质，结合小侯的户籍迁移时间、小侯父母购买他处公房产权的档案材料，可以认定小侯享受过福利分房，公安机关在小侯户籍迁移记录中备注了“分房”二字，也可以证明小侯享受了福利分房，小侯户籍迁入后未实际居

住，因此小侯不是系争房屋的同住人，征收补偿款应全部归老侯所有。

四、法院观点

（一）一审法院观点

一审法院认为并无直接证据证明小侯与他处房屋分配来源有关，是该房屋的原始受配人，故无法认定小侯享受过福利分房。小侯根据相关政策户籍迁入，符合同住人条件，综合考虑系争房屋来源、当事人贡献、实际居住情况等，酌定小侯分得征收补偿款180万元。

（二）二审法院观点

二审法院认为虽现已无法调取当时分配公用住房的原始调配单，但小侯父母单位分配房屋应包含对全家人的安置，结合公有住房出售材料中家庭人口数及小侯户籍迁移档案能够印证小侯是他处房屋的受配人之一，即享受过福利分房。小侯虽系政策入户人员，但未在系争房屋长期稳定居住，结合其未成年时已随父母享受过福利分房，无法被认定为系争房屋同住人。

五、律师评议

（一）认定小侯享受福利分房的证据是否充分？

小侯父母单位分配的他处房屋比较特殊，并没有住房调配单存档，因此一审法院认为证据不充分，无法认定小侯享受过福利分房。

购买公房材料中记载了房屋类型为“新分配”而不是“已租住”，说明小侯家庭并没有办理租住该房屋的手续，而是直接购买了公房

产权，因此没有住房调配单。材料中记载家庭人口为三人，而小侯父母购买公房产权时，其一家三口的户籍还在外地，购买公房产权后同时迁入了该房屋，并且备注了“分房”，可见家庭人口三人指的就是小侯及其父母，该房屋是分配给小侯及其父母的。

二审法院认为小侯父母单位分配房屋应包含对全家人的安置，在案证据足以认定小侯享受了福利分房，纠正了一审法院的错误认定。

（二）小侯未成年时享受福利分房，能否排除其同住人资格？

本案中二审法院认为小侯作为受配人之一对他处房屋享有居住权，其并未在系争房屋长期稳定居住，结合其未成年时随父母享受了福利分房，认定小侯不是系争房屋的同住人。

对于未成年时享受福利分房的当事人，法院会结合实际情况对其同住人资格进行认定。结合本案情况来看，未成年时享受过福利分房，户籍迁入系争房屋后未实际居住，即便是政策入户人员，也会被排除同住人资格。