



城市更新（征收） 法律资讯

2024.8

- 关于印发首批上海自贸试验区联动创新区建设方案的通知
- 关于优化本市新出让商品住房用地套型供应结构的通知
- 关于强化绿色金融支持绿色建筑高质量发展的通知
- 衡阳市人民政府办公室印发《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）》的通知
- 岳阳市人民政府办公室关于印发《岳阳市城区房屋征收补偿房票安置暂行办法》的通知
- 加快探索更可持续城市更新路子 陈吉宁在黄浦区专题调研加快推进“两旧”改造、深入推进为基层减负等并召开座谈会
- 浦东新区区长吴金城调研城市更新项目
- 未成年人能否作为同住人参与征收补偿款分配

上海市律师协会城市更新（征收）专业委员会

目录

一、新法速递..... 1

 关于印发首批上海自贸试验区联动创新区建设方案的通知..... 1

 关于优化本市新出让商品住房用地套型供应结构的通知 30

 关于强化绿色金融支持绿色建筑高质量发展的通知 32

 衡阳市人民政府办公室印发《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）》的通知 41

 岳阳市人民政府办公室关于印发《岳阳市城区房屋征收补偿房票安置暂行办法》的通知 47

二、新闻速递..... 54

 加快探索更可持续城市更新路子 陈吉宁在黄浦区专题调研加快推进“两旧”改造、深入推进为基层减负等并召开座谈会..... 54

 浦东新区区长吴金城调研城市更新项目..... 57

三、实务研究..... 58

 未成年人能否作为同住人参与征收补偿款分配？ 58

一、新法速递

关于印发首批上海自贸试验区联动创新区建设方案的通知

沪自贸组〔2024〕2 号

各相关区政府、各有关单位：

为进一步放大上海自贸试验区的辐射带动效应，协同培育壮大上海开放型经济新动能，全面形成“以开放促改革、促发展、促创新”的生动局面，经市政府同意，确定黄浦、徐汇、虹口、杨浦、宝山、闵行以及松江综合保税区、漕河泾综合保税区、奉贤综合保税区、金桥综合保税区、青浦综合保税区、嘉定综合保税区等区域为上海自贸试验区联动创新区，现将《上海自贸试验区黄浦联动创新区建设方案》、《上海自贸试验区徐汇联动创新区建设方案》、《上海自贸试验区虹口联动创新区建设方案》、《上海自贸试验区杨浦联动创新区建设方案》、《上海自贸试验区宝山联动创新区建设方案》、《上海自贸试验区闵行联动创新区建设方案》、《松江、漕河泾、奉贤、金桥、青浦、嘉定综合保税区自贸试验区联动创新区建设方案》印发给你们，有关要求通知如下：

一、坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十届三中全会精神和十二届市委五次全会精神，全面贯彻新发展理念，着力推动高质量发展，用好上海自贸试验区制度创新

成果，更好联动上海自贸试验区及临港新片区，为推进高水平对外开放作出更大贡献。

二、各区人民政府要切实加强组织领导，健全机制、明确分工、落实主体责任，按照各联动创新区方案明确的任務举措，完善具体实施方案，有效推进各联动创新区建设发展。

三、各有关部门要按照职责分工，加强协调和指导，积极支持各联动创新区建设。市自贸试验区推进工作领导小组办公室加强统筹协调、跟踪分析和督促检查，协调解决推进过程中的重点和难点问题，对首批联动创新区建设成果进行评估、总结推广经验。

中国（上海）自由贸易试验区推进工作领导小组

2024 年 8 月 15 日

附件 1

上海自贸试验区黄浦联动创新区建设方案

一、功能定位

以金融服务和进口贸易为主攻方向，聚焦“金融外滩”“艺术外滩”“南京东路-环人民广场演艺集聚区”“淮海新天地进口贸易促进创新示范区”“中央科创区”，积极“联”、主动“创”、加快“改”，打造世界级的金融、商贸、科创和文化活动中心。

二、实施范围

黄浦联动创新区包括外滩区域、滨江中央科创区域、淮海新天地区域、环人民广场区域，总面积约 14 平方公里。

三、重点任务

1.推广境外金融职业资格认可机制。支持区域内企业对接用好证券、期货、基金“三位一体”境外金融职业资格认可机制，允许符合条件的金融人才仅须通过相关法律法规和职业道德规范考试后，即可申请注册从业资格或办理执业登记，开展金融专业服务。（责任单位：上海证监局）

2.扩大跨境贸易投资高水平开放试点。支持区域内优质企业开展经常项目轧差净额结算业务。针对区域内优质企业单笔等值 5 万美元以上的服务贸易等项目外汇支出，允许事后核验《服务贸易等项目对外支付税务备案表》。（责任单位：中国人民银行上海总部、国家外汇管理局上海市分局）

3.拓宽科创企业融资渠道。支持在区域内推广科创企业票据融资新模式，鼓励知识产权质押融资模式创新。（责任单位：市知识产权局、中国人民银行上海总部、上海金融监管局）

4.探索公用型保税仓库业务创新。研究依托海关特殊监管区域或保税物流中心（B 型），探索开展保税展示交易和分送集报业务，进一步提升保税商品的周转能力和保税展示交易服务能力。（责任单位：上海海关）

5.开展保税维修业务联动。发挥区域内企业贸易撮合优势，联动上海自贸试验区及临港新片区海关特殊监管区域内企业，探索手机保税维修复运出境业务。（责任单位：浦东新区（上海自贸试验区管委会）、临港新片区管委会、市商务委、市生态环境局、上海海关）

6.试点保税展示交易新模式。在区域内探索保税展示状态下的艺术品等销售后直接办理集中申报手续，增强保税展示业务模式的体验感和便捷性。（责任单位：上海海关、市文化旅游局）

7.实施艺术机构分级分类管理。在海关信用评价基础上，对区域内艺术机构在特定时段或特定额度内的入境展览展示艺术品免予缴纳保证金。（责任单位：上海海关、市文化旅游局）

8.联动跨境电商海外仓、退货中心仓优化消费服务。支持区域内跨境电商企业联动上海自贸试验区及临港新片区内海关特殊监管区域海外仓、退货中心仓等，用足用好相关政策，为消费者提供更加便利的服务。（责任单位：上海海关、市商务委、浦东新区（上海自贸

试验区管委会）、临港新片区管委会）

9.优化普通化妆品备案管理流程。进一步优化区域内企业普通化妆品备案管理和审批服务，缩短办理流程和时间，加强化妆品经营行为的事中事后监管，提升产品上市效率。（责任单位：市药品监管局）

10.实施专利导航项目。深化脑机接口、数字医疗等领域专利导航项目实施，对接经营主体和创新成果，为区域内创新主体发展提供技术发展、市场转化等各类配套支持。（责任单位：市知识产权局）

11.深化混合用地探索。在区域内试点实行混合用地、综合用地、创新型产业用地等政策，打造科研、办公、成果应用展示等模式混合利用的代表性项目，形成产业链“上楼”的实践案例。（责任单位：市规划资源局、市经济信息化委、市生态环境局）

12.探索开展以三维地籍为核心的土地立体化管理模式。在滨江中央科创区域重点项目开展三维地籍试点，用好市地籍管理系统，科学做好土地立体化管理。（责任单位：市规划资源局）

13.定向优化应届高校毕业生落户政策。赋予黄浦区引进非上海生源应届高校毕业生落户重点扶持用人单位推荐权，用于推荐区域内金融服务业和专业服务业领域重点企业。（责任单位：市教委）

14.提升外籍人才出入境服务便利化水平。推动设立海外一站式人才服务中心，为高端外籍人才招引、签证办理等提供更多便利。（责任单位：市公安局出入境管理局、市人才工作局）

15.试点数据跨境流动。研究制定企业内部管理领域数据跨境场景

化指导文件。（责任单位：市发展改革委、市委网信办、市数据局）

附件 2

上海自贸试验区徐汇联动创新区建设方案

一、功能定位

充分发挥人工智能、数字经济产业特色和大院大所大校密集的优势，以高水平制度创新激发发展活力，着力打造科技创新标杆城区、数字经济产业高地，加快培育发展新质生产力。

二、实施范围

徐汇联动创新区包括大徐家汇区域、西岸滨江区域、漕开发及拓展区域、徐汇中城区域、华泾门户区域，总面积约 45 平方公里。

三、重点任务

1.深化财政科研项目经费“包干制”试点。支持区域内中科院上海分院、华东理工大学等与企业共同承担重大科研项目，在调整研究方案、技术路线和预算调剂等方面赋予科研团队更大自主权。（责任单位：市科委、市财政局）

2.鼓励和规范发展新型研发机构。支持区域内浦芯研究院、上海科学智能研究院等新型研发机构完善运行机制，在外籍人才引进、研发经费使用等方面开展积极探索。（责任单位：市科委、市人才工作局、市财政局）

3.推动高质量孵化器建设。支持区域内人工智能、生命健康等领

域符合条件的孵化器申报上海市高质量孵化器。（责任单位：市科委）

4.推进科技成果转化改革创新试点。允许科技人员在科技成果转化收益分配上有更大自主权，支持区域内高校和科研院所、医疗卫生机构制定相关管理细则和指引，探索试点职务科技成果产权全部归完成人所有、科研单位参与收益分配机制。（责任单位：市科委、市教委、市卫生健康委）

5.鼓励科技成果转移转化。支持由科技成果转化来的创新型产品积极申报《上海市创新产品推荐目录》，推动产品市场化进程。（责任单位：市经济信息化委、市科委、市知识产权局）

6.提升研发用物品通关便利化水平。鼓励区域内企业设立全球研发中心，推动符合条件的区域内外资研发中心至海关“一站式”服务信息化平台进行企业备案和进口研发用品备案，享受相关通关便利化措施。（责任单位：市商务委、上海海关）

7.促进人工智能产教融合。支持上海交通大学人工智能学院建设国家人工智能产教融合创新平台，推动在核心算法、深度学习等领域开展前沿关键核心技术产学研协同攻关。（责任单位：市教委、市经济信息化委、市发展改革委）

8.打造数字经济语料生态。支持区域内企业建设语料服务平台，实现多元供给。（责任单位：市经济信息化委、市发展改革委）

9.发展跨境数字技术贸易。鼓励区域内数字经济企业与上海技术交易所国际交易中心加强合作，支持进口国内急需的技术密集型、知

识密集型服务。（责任单位：市科委、市数据局）

10.推动数据高效便利安全出境。支持生物医药、数字经济、时尚消费品等相关领域的区域内重点企业，依托临港新片区数据跨境服务中心申报数据出境评估。（责任单位：临港新片区管委会、市委网信办、市数据局）

11.加速中药新药研发转化进程。支持中山医院、龙华医院等国家医学中心建设单位发挥学科优势，规范收集整理评估医疗机构中药制剂人用经验，支持符合条件的医疗机构中药制剂按照相关规定申报中药新药。（责任单位：市药品监管局、市卫生健康委、市科委）

12.推动创新医疗器械入院使用。支持简化区域内医院的医疗服务项目准入（服务项目物价收费）、医保收费项目准入等流程和时间。（责任单位：市医保局、市卫生健康委、市科委）

13.促进离岸贸易便利化。支持区域内商业银行充分运用信用监管等手段优化新型国际贸易结算方式，对纳入“离岸经贸业务企业名单”的企业简化结算单据审核，进一步明确商业银行办理离岸贸易真实性审核的“尽职免责”标准。（责任单位：中国人民银行上海总部、国家外汇管理局上海市分局、市商务委）

14.优化普通化妆品备案管理流程。进一步优化区域内企业普通化妆品备案管理和审批服务，缩短办理流程和时间，加强化妆品经营行为的事中事后监管，提升产品上市效率。（责任单位：市药品监管局）

15.促进外汇收支便利化。支持符合条件的审慎合规银行按照“展

业三原则”，为区域内优质企业办理经常项目外汇收支业务，实现优化单证审核、特殊退汇业务免于事前登记等便利化举措。（责任单位：中国人民银行上海总部、国家外汇管理局上海市分局）

16.深化跨境资金池试点。支持区域内企业开设与其发展需要相适应的跨境资金池，集中运营管理境内外本外币资金。（责任单位：中国人民银行上海总部、国家外汇管理局上海市分局）

17.拓宽科创企业融资渠道。支持在区域内推广科创企业票据融资新模式，鼓励知识产权质押融资模式创新。（责任单位：市知识产权局、中国人民银行上海总部、上海金融监管局）

18.定向优化应届高校毕业生落户政策。赋予徐汇区引进非上海生源应届高校毕业生落户重点扶持用人单位推荐权，用于推荐区域内人工智能和数字经济领域重点企业。（责任单位：市教委）

附件 3

上海自贸试验区虹口联动创新区建设方案

一、功能定位

立足现有产业基础和功能特色，重点聚焦高端航运和金融服务、绿色低碳服务，通过加强复制推广、联动发展和自主改革，大力推进资源整合、要素聚合、功能融合，在上海加快建设“五个中心”大局中发挥更大的作用。

二、实施范围

虹口联动创新区包括北外滩区域，总面积约 4 平方公里。

三、重点任务

1. 实行涉外商事海事临时仲裁。支持注册或办公场所在北外滩的仲裁机构在海商、海事、航运等领域制定专门仲裁规则，鼓励企业选择北外滩开展临时仲裁活动。（责任单位：市司法局）

2. 优化海员外派管理。对注册地或经营地在北外滩的海员外派机构，实行区内申请、区内审批。允许符合条件的企业提供一定比例的海员异地社保参保证明。（责任单位：上海海事局、市人力资源社会保障局）

3. 拓展绿色航运新业态。支持北外滩国际航运绿色发展共同体平台开展交流研讨，促进船东需求方、能源供应方、检测认证方、金融支持方、装备制造方深化合作，推动绿色甲醇等航运低碳和零碳燃料的规则制定、研发制备和广泛应用。（责任单位：市发展改革委、市

交通委、市市场监管局)

4.开展外籍游客便捷支付试点。在北外滩旅游度假区咨询服务中心布局“Shanghai Pass”多用途预付费卡服务点，提升入境外籍游客支付便利度。（责任单位：市文化旅游局、中国人民银行上海总部）

5.鼓励外资机构参与金融业务试点。支持区域内符合条件的外资机构申请国内相关金融牌照。（责任单位：市委金融办）

6.优化企业银行账户管理。试点取消外商直接投资人民币资本金专用账户。（责任单位：中国人民银行上海总部）

7.推动跨境人民币业务发展。支持在区域内推广“对外承包工程类优质诚信企业”跨境人民币结算业务便利化政策。允许银行直接为区域内优质企业办理货物贸易及服务贸易跨境人民币结算，支持人民币资本金、跨境融资和境外上市募集资金调回等项下人民币收入在境内依法合规使用。（责任单位：中国人民银行上海总部）

8.深化跨境资金池试点。支持区域内企业开设与其发展需要相适应的跨境资金池，集中运营管理境内外本外币资金。（责任单位：中国人民银行上海总部、国家外汇管理局上海市分局）

9.创新科技金融产品供给。鼓励区域内企业参与上海股权托管交易中心认股权综合服务试点，根据有关规定研究设立多元主体发起的认股权基金。（责任单位：市委金融办、上海证监局）

10.探索企业庭外重组新模式。高标准建设上海虹口北外滩企业庭外重组中心，为特殊资产处置以及庭外重组提供最优解决方案。（责

任单位：市高院、市司法局)

11.开展离岸经贸业务。支持区域内更多企业纳入“离岸经贸业务企业名单”，对接“离岸通”“跨境通”平台开展业务。（责任单位：中国人民银行上海总部、市商务委、浦东新区（上海自贸试验区管委会）、临港新片区管委会）

12.吸引集聚绿色低碳国际化人才。支持将碳标准与计量方法分析师、碳交易员、LEED 认证专家证书（AP）等绿色低碳研究领域国际资格证书，列入《上海市境外职业资格证书认可清单》A类项目，对于持证人才给予相应便利。（责任单位：市人力资源社会保障局、市人才工作局、市公安局出入境管理局）

13.定向优化应届高校毕业生落户政策。赋予虹口区引进非上海生源应届高校毕业生落户重点扶持用人单位推荐权，用于推荐区域内高端航运和金融服务、绿色低碳服务领域的重点企业。（责任单位：市教委）

14. 提升外籍人才出入境服务便利化水平。在北外滩开展外国人工作、居留许可“单一窗口”改革试点，通过“一口受理、并联审批”，缩短办理时限。（责任单位：市公安局出入境管理局、市人才工作局）

附件 4

上海自贸试验区杨浦联动创新区建设方案

一、功能定位

紧紧围绕打造国际化科技创新协同区和在线新经济引领区，与上海自贸试验区及临港新片区紧密联动，面向全球开展高水平科技创新合作，提升在线新经济为核心的平台经济能级，在更大空间放大自贸试验区辐射带动效应，形成一批具有杨浦特色的改革创新成果。

二、实施范围

杨浦联动创新区包括大创智科创走廊片区和滨江国际创新秀带片区，总面积约 23 平方公里。

三、重点任务

1. 协同打造高能级创新平台。支持同济大学联合张江实验室共同筹建国家集成电路微纳检测设备产业计量测试中心，在临港新片区设立临港同济大学智慧科技研究院。支持复旦大学在临港新片区设立核技术应用创新研究中心，深化工程与应用研究院与上海智能视觉人因工程专业技术服务平台建设。支持上海理工大学在临港新片区设立介入医疗器械工程中心。支持上海财经大学和临港新片区合作打造滴水湖智库。（责任单位：市科委、浦东新区（上海自贸试验区管委会）、临港新片区管委会）

2. 深化基础研究体制机制创新。支持复旦大学、同济大学等高校对接“基础研究先行区”，为引进人才提供科研条件等全方位充分保

障。鼓励同济大学探索在物理、化学等基础学科建设“人才特区”。

（责任单位：市科委、市教委）

3.推进科技成果转化创新改革试点。允许科技人员在科技成果转化收益分配上有更大自主权，支持区域内高校和科研院所、医疗卫生机构制定相关管理细则和指引，探索试点职务科技成果产权全部归完成人所有、科研单位参与收益分配机制。（责任单位：市科委、市教委、市卫生健康委）

4.加强国际创新资源对接。支持依托香港中文大学上海中心的创新资源和学科优势，为创博港上海基地科技成果转化与产业化提供一站式创新创业支持，推进优质项目落地。（责任单位：市科委）

5.促进科技成果跨境转化。支持上海技术交易所、国家技术转移东部中心搭建国际技术转移渠道网络，针对成果价值评估、知识产权保护、跨境资金支付等问题，完善科技成果跨境服务体系和技术要素交易及估值定价机制，助力科技企业、科研机构开展全球研发和技术转移业务。（责任单位：市科委、市知识产权局、中国人民银行上海总部、国家外汇管理局上海市分局）

6.探索区、校、企紧密合作新模式。支持高标准打造未来谷-湾谷创新中心，推进杨浦湾谷生命健康创新平台建设，在办证等方面予以支持。（责任单位：市科委、市卫生健康委、市市场监管局、市生态环境局）

7.鼓励拓展保税研发业务。支持区域内有实际需要的企业在洋山

特殊综合保税区设立离岸创新基地，开展保税研发设计等“保税+”新业态。（责任单位：临港新片区管委会、上海海关）

8.推动数字贸易创新发展。支持与临港新片区协同推进电子发票、数字身份互认等领域国际交流合作，依托临港新片区数据跨境服务中心，为区域内企业提供数据出境安全评估咨询服务。支持在区域内建设数字贸易发展服务中心（企业出海发展服务中心）。（责任单位：临港新片区管委会、市商务委、市委网信办、市数据局）

9.鼓励数字经济企业开放创新。支持区域内有条件的数字经济企业自主研发垂类大模型并参与市级语料库建设。（责任单位：市经济信息化委、市数据局）

10.开展保税展示交易业务联动。在联动上海自贸试验区及临港新片区内海关特殊监管区域的基础上，支持区域内企业在“老挝经贸合作展示馆”进行以东盟国家产品为主的保税展示交易。（责任单位：浦东新区（上海自贸试验区管委会）、临港新片区管委会、上海海关）

11.扩大跨境贸易投资高水平开放试点。支持区域内优质企业开展经常项目轧差净额结算业务。针对区域内优质企业单笔等值 5 万美元以上的服务贸易等项目外汇支出，允许事后核验《服务贸易等项目对外支付税务备案表》。（责任单位：中国人民银行上海总部、国家外汇管理局上海市分局）

12.拓宽科创企业融资渠道。支持在区域内推广科创企业票据融资新模式，鼓励知识产权质押融资模式创新。（责任单位：市知识产权

局、中国人民银行上海总部、上海金融监管局)

13.创新科技信贷产品。支持区域内符合条件的企业参与科技企业员工持股计划和股权激励贷款业务试点,满足科技企业多样化融资需求。(责任部门:市委金融办、上海金融监管局)

14.定向优化应届高校毕业生落户政策。赋予杨浦区引进非上海生源应届高校毕业生落户重点扶持用人单位推荐权,用于推荐区域内在线新经济领域的重点企业。(责任单位:市教委)

附件 5

上海自贸试验区宝山联动创新区建设方案

一、功能定位

坚持以改革创新为根本动力，以联动发展为重要牵引，充分发挥邮轮经济和绿色低碳供应链等领域的特色优势，努力推动贸易投资、绿色低碳、产业联动等领域发展能级迈上更高台阶。

二、实施范围

宝山联动创新区包括上海国际邮轮旅游度假区、张江高新区宝山园、绿色低碳供应链核心功能区，总面积约 50 平方公里。

三、重点任务

1.完善邮轮企业总部引进政策。支持在邮轮购置、船员用工国籍、邮轮融资租赁公司设立子公司注册资本等方面加大便利化政策供给。

（责任单位：市交通委、上海海事局、市委金融办、市市场监管局）

2.推动口岸通关模式创新。支持建设集聚海关卫生检疫、行李查验、应急处置等职能于一体的邮轮口岸政务创新中心。（责任单位：上海海关、上海边检总站、上海海事局、市应急局）

3.提升邮轮口岸监管服务水平。优化上海国际贸易“单一窗口”邮轮专区功能，实施访问港大型邮轮入境通关定制化“一船一策”。

（责任单位：市商务委、上海海关、上海边检总站、上海海事局）

4.鼓励邮轮公司申请出境游资质。支持区域内邮轮运营公司申请获取出境旅游业务资质，推动设置邮轮企业出境资质专门配额，缩短

办理时间。（责任单位：市文化旅游局）

5.实行靠港补给物资分类管理。支持探索建立上海邮轮船供物资配送中心，对靠港补给物资实行智能化分类管理，制定完善不同种类物资的通关、仓储等管理措施。（责任单位：市商务委、上海海关、市交通委）

6.制定靠港补给常用低危物资清单。支持加快制定上海国际邮轮靠港补给常用低危物资清单，明确允许港口补给与国际邮轮运营相关的常用低危物资种类和数量。（责任单位：市商务委、市交通委、上海海关、市应急局）

7.开展外籍游客便捷支付试点。在上海国际邮轮旅游度假区布局“Shanghai Pass”多用途预付费卡服务点，提升入境外籍游客支付便利度。（责任单位：市文化旅游局、中国人民银行上海总部）

8.构建邮轮人才引育体系。支持建设上海国际邮轮旅游度假区邮轮人才培养基地，建立邮轮人才库，鼓励区域内企业自主开展邮轮从业人员培训，支持区域内职业院校、培训机构提供相关培训服务，符合条件的可以享受职业培训补贴。探索打造亚太邮轮船员服务中心。（责任单位：上海海事局、市人才工作局、市人力资源社会保障局、上海边检总站）

9.完善吴淞口国际邮轮码头配套设施。支持将邮轮港交通配套枢纽建设纳入全市综合交通规划体系，研究完善邮轮港集疏运交通配套，实现邮轮港与机场、铁路的便捷联通。协调推进长江口水运动体验

中心建设。（责任单位：市交通委、市规划资源局、市发展改革委）

10.增强绿色低碳供应链公共服务平台功能。支持探索设立绿色低碳供应链公共服务平台产品碳标签标识体系，构建平台低碳产品评价体系，鼓励将产品生产过程能耗、污染排放等基础数据共享接入平台。

（责任单位：市发展改革委、市商务委、市经济信息化委、市生态环境局、市市场监管局）

11.探索建立绿色低碳供应链标准体系。依托上海市碳达峰碳中和标准化技术委员会，指导区域内相关经营主体制定对标国际先进的产品碳足迹核算规则，支持推进产品碳足迹管理体系与其他地区衔接互认。（责任单位：市市场监管局、市商务委、市发展改革委、市生态环境局）

12.推进碳金融体系建设。支持将区域内重点出口企业的绿色供应链项目纳入市级绿色金融服务平台项目库，支持本市绿色金融改革创新试验区相关任务在区域内先行先试。（责任单位：市委金融办、市发展改革委、市生态环境局）

13.联动开展产业链上下游对接。聚焦上海自贸试验区及临港新片区汽车、芯片等行业所需新材料，推动开展产业链上下游对接，支持区域内企业与列入浦东大企业开放创新中心计划（GOI）的相关领域重点企业深化资源对接。（责任单位：浦东新区（上海自贸试验区管委会）、临港新片区管委会、市经济信息化委、市科委）

14.合作拓展机器人应用场景。支持与上海自贸试验区及临港新片

区合作拓展机器人产业在生产制造、城市建设、安全应急、医疗健康、养老服务等领域的应用场景。（责任单位：浦东新区（上海自贸试验区管委会）、临港新片区管委会、市经济信息化委）

15.开展离岸经贸业务。支持区域内更多企业纳入“离岸经贸业务企业名单”，对接“离岸通”“跨境通”平台开展业务。（责任单位：中国人民银行上海总部、市商务委、浦东新区（上海自贸试验区管委会）、临港新片区管委会）

16.推动大宗商品价格指数多维度应用。鼓励区域内钢铁等重点大宗商品平台企业优化大宗商品价格指数体系，编制发布大宗商品价格指数。支持相关大宗商品价格指数参与国际权威认证机构认证并实际应用于国际商品贸易结算或衍生品清算。（责任单位：市商务委）

17.加大紧缺急需高技能人才引进力度。支持宝山区根据区域内产业发展需求，调整扩大行业代表性企业名单，增加技能人才自主评定和引进推荐的岗位项目。（责任单位：市人力资源社会保障局）

18.定向优化应届高校毕业生落户政策。赋予宝山区引进非上海生源应届高校毕业生落户重点扶持用人单位推荐权，用于推荐区域内邮轮经济和绿色低碳供应链领域重点企业。（责任单位：市教委）

附件 6

上海自贸试验区闵行联动创新区建设方案

一、功能定位

以发展新型国际贸易和高端智能制造为主线，围绕打造促进内外贸融合发展的新型国际贸易新平台和“科创+产业”深度融合的高端智能制造新引擎，培育一批高能级贸易主体，集聚一批高科技、高效能、高质量的未来产业项目，建成一批国家级科技和产业创新平台。

二、实施范围

闵行联动创新区包括虹桥国际中央商务区（闵行部分）及“大零号湾”科技创新策源功能区两大区域中的产业板块，总面积约 46 平方公里。

三、重点任务

1.提升虹桥商务区保税物流中心（B 型）能级。推进落地保税展示交易货物分线监管、跨关区保税展示交易等创新业务。支持虹桥商务区保税物流中心（B 型）与综合保税区联动发展。（责任单位：上海海关、市商务委）

2.拓展公用型保税仓库功能。支持依托海关特殊监管区域或保税物流中心（B 型），实现网购保税进口商品可以在同一区域（中心）内的企业间进行流转，网购保税进口商品和进境保税货物在满足监管条件下可以进行互转。支持特定商品延长保税仓库存储期限。（责任单位：上海海关、市商务委）

3.支持企业申请 AEO 认证。依托闵行区 AEO 认证指导中心，支持更多符合条件的区域内企业申请成为海关高级认证企业。（责任单位：上海海关、市商务委）

4.开展离岸经贸业务。支持区域内更多企业纳入“离岸经贸业务企业名单”，对接“跨境通”“离岸通”平台开展业务。（责任单位：中国人民银行上海总部、市商务委、浦东新区（上海自贸试验区管委会）、临港新片区管委会）

5.探索医疗服务贸易创新。支持新虹桥国际医学园区社会办医机构与市级公立医院深化合作，加强设施设备、医疗服务网络优势资源互补。（责任单位：市卫生健康委）

6.支持科研仪器设备共享。探索建立“大零号湾”科技创新策源功能区和张江科学城科研仪器设备共享清单。（责任单位：浦东新区（上海自贸试验区管委会）、市科委、市知识产权局）

7.促进高端装备领域跨区域产业合作。在航空航天、船舶动力等高端装备领域，试点“闵行总部研发+临港产业化试验验证”跨区域合作模式。（责任单位：市经济信息化委、临港新片区管委会）

8.促进低空经济产业联动发展。探索与临港新片区联动开展 eVTOL 适航取证、适飞交付、整机和零部件出口、飞行员培训等工作。（责任单位：市交通委、民航华东地区管理局、临港新片区管委会）

9.推动重点领域专利快速审查。支持与中国（浦东）知识产权保

护中心联动，推进高端装备、生物医药、人工智能等重点领域专利快速审查。（责任单位：浦东新区（上海自贸试验区管委会）、市知识产权局）

10.试点缩短药品临床试验审批时限。支持在区域内建设闵行区药品审评核查服务中心。争取试点实施“药品补充申请审评时限从 200 日压缩至 60 日、药品临床试验审批时限从 60 日压缩至 30 日”等国家创新试点。（责任单位：市药品监管局、市卫生健康委）

11.完善境外投资项目综合服务。支持依托本市现有的市区联动综合服务机制，建立境外投资项目储备库，加强对区域内企业的境外投资政策辅导。（责任单位：市发展改革委）

12.深化商事登记制度改革。在区域内试点推广企业集中登记地住所托管制度改革。（责任单位：市市场监管局）

13.扩大跨境贸易投资高水平开放试点。针对区域内优质企业单笔等值 5 万美元以上的服务贸易等项目外汇支出，允许事后核验《服务贸易等项目对外支付税务备案表》。（责任单位：中国人民银行上海总部、国家外汇管理局上海市分局）

14.深化跨境资金池试点。支持区域内企业开设与其发展需要相适应的跨境资金池，集中运营管理境内外本外币资金。（责任单位：中国人民银行上海总部、国家外汇管理局上海市分局）

15.拓宽科创企业融资渠道。支持在区域内推广科创企业票据融资新模式，鼓励知识产权质押融资模式创新。（责任单位：市知识产权

局、中国人民银行上海总部、上海金融监管局)

16.深化混合用地探索。在区域内试点实行混合用地、综合用地、创新型产业用地等政策，打造科研、办公、成果应用展示等模式混合利用的代表性项目，形成产业链“上楼”的实践案例。（责任单位：市规划资源局、市经济信息化委、市生态环境局）

17.定向优化应届高校毕业生落户政策。赋予闵行区引进非上海生源应届高校毕业生落户重点扶持用人单位推荐权，用于推荐区域内新型国际贸易和高端智能制造领域重点企业。（责任单位：市教委）

18.提升外籍人才出入境和来华工作便利化水平。支持为赴区域内开展交流、访问、商贸等活动的外籍人才签证提供便利化服务。支持区域内重点企业引进的外籍科技人才申请最长五年的工作类居留许可。（责任单位：市公安局出入境管理局、市人才工作局）

19.试点数据跨境流动。研究制定人力资源服务领域数据跨境场景化指导文件。（责任单位：市人力资源社会保障局、市委网信办、市数据局）

附件 7

松江、漕河泾、奉贤、金桥、青浦、嘉定综合保税区自贸试验区联动创新区建设方案

为进一步放大自贸试验区改革创新溢出效应,加快推进本市综合保税区转型发展和能级提升,制定本方案。

一、推动新业态新模式多元发展

1.稳步拓展保税维修业务范围。以试点方式推进综合保税区内企业开展维修产品目录范围外的保税维修业务,支持符合条件的企业在综合保税区内开展全球医疗器械、电子产品保税维修业务试点。(责任单位:嘉定区、松江区、奉贤区、市商务委、上海海关、市生态环境局)

2.支持跨境电商产业集聚。深化综合保税区退货中心仓业务模式试点,为跨境电商退货渠道提供更加安全便捷的通关服务,推动企业进一步完善跨境电商服务功能。(责任单位:闵行区、嘉定区、松江区、青浦区、上海海关、市商务委)依托综合保税区仓储、物流功能,布局电商平台、电商企业和服务供应商,推动“丝路电商”相关企业集聚。(责任单位:松江区、奉贤区、市商务委、浦东新区)

3.探索拓展“保税+”业务。支持在符合条件的综合保税区内扩大试点肉类保税加工业务,进一步降低企业成本。(责任单位:松江区、青浦区、上海海关、市市场监管局、市商务委)支持综合保税区开展消费品展示业务,探索研究“前店后仓”模式。(责任单位:奉贤区、

市商务委、上海海关）争取传统经典车进口在相关综合保税区先行先试，适时争取开展百年经典车的保税展示交易业务。（责任单位：嘉定区、市商务委、市生态环境局、上海海关）

4.提升艺术品贸易监管效能。提高在综合保税区内入境的艺术品审批速度，将确定清单到允许入境的时间从 20 个工作日缩减到 10 个工作日。推动开展保税艺术品及文物交流等业务。（责任单位：嘉定区、松江区、市文化旅游局）

二、进一步提升贸易便利化水平

5.完善多元化融资服务。推广动产质押融资业务模式，进一步拓宽企业融资渠道，开展应收账款、存货、仓单等权利和动产质押融资业务，助力企业解决融资难、融资贵等问题。（责任单位：奉贤区、上海金融监管局）

6.推广本外币一体化资金池试点。支持符合条件的跨国企业集团建立本外币一体化资金池，在境内外成员之间集中开展本外币资金余缺调剂和归集业务，资金按实际需要兑换，对跨境资金流动实行双向宏观审慎管理。（责任单位：浦东新区、嘉定区、中国人民银行上海总部、国家外汇管理局上海市分局）

7.扩大跨境贸易投资高水平开放试点。支持区域内优质企业开展经常项目轧差净额结算业务。（责任单位：青浦区、中国人民银行上海总部、国家外汇管理局上海市分局）推动银行对综合保税区内优质企业与其具有关联关系的境外机构间发生的超 12 个月服务贸易项下

代垫或分摊业务，以及与非关联关系的境外机构间发生的服务贸易项下代垫或分摊业务，按照审慎合规的原则，完成真实性、合理性审核后办理。（责任单位：青浦区、国家外汇管理局上海市分局）支持商业银行探索优化新型国际贸易真实性审核方式，对综合保税区内真实合规的离岸贸易业务提供优质金融服务。（责任单位：嘉定区、中国人民银行上海总部、国家外汇管理局上海市分局、市商务委）

8.提升通关便利化水平。推动青浦综合保税区贸易服务线上平台接入上海国际贸易“单一窗口”系统。（责任单位：青浦区、市商务委、市数据局）

9.实施冰鲜水产品两段准入监管模式。在满足海关指定监管场地实施查检、进口商落实食品安全主体责任、建立境外出口商和生产企业审核制度并配合海关实施监督检查等相关监管要求、开展风险评估基础上，实施冰鲜水产品两段准入监管模式。（责任单位：松江区、青浦区、奉贤区、上海海关、市市场监管局）

三、加强各类要素保障

10.提升土地资源利用效率。允许综合保税区开展综合用地改革，在区域内试点实行混合用地、综合用地、创新型产业用地等政策，推进工业、科研、办公、中试生产用地等功能混合，鼓励工业上楼，引导科技研发、企业总部管理等创新功能加快集聚。（责任单位：嘉定区、松江区、奉贤区、市规划资源局、市经济信息化委、市应急局）在符合规划要求的前提下，允许区内土地按功能需求适当提高容积率，

允许同一地块或同一建筑按规定兼容多种功能。（责任单位：浦东新区、嘉定区、松江区、市规划资源局）

11.加强人才引进力度。加大力度引进高科技人才和技能型人才，提高外国人才工作许可便利，对拟长期在综合保税区工作的高科技领域外籍人才、外国技能型人才和符合综合保税区产业发展方向的外籍人才，可适当放宽年龄、学历和工作经历的限制，符合条件的一次性给予最长 2 年的工作许可。（责任单位：嘉定区、奉贤区、市公安局出入境管理局、市人才工作局）

12.探索航空维修产业职称评审。根据航空维修企业需求，结合航空维修产业特点，优化职称评审方式，对参评人员进行综合评审，推动建立与综合保税区主导产业相适应的专业能力评价体系，如航空产业维修、研发、设计、制造领域职称评审体系，开辟航空维修企业职工参与职称评审快捷通道。（责任单位：青浦区、市人力资源社会保障局、市人才工作局、市交通委）

四、加强区域协同联动

13.支持奉贤综合保税区与洋山特殊综合保税区协同发展。聚焦洋山特殊综合保税区在制度创新、功能拓展、园区建设等方面的创新举措，推进产业互联、创新互动、优势互补，建立项目信息共享机制，利用奉贤综合保税区现有空间资源，加强在保税研发、保税维修、跨境电商等重点领域的对接合作，集聚一批美丽健康产业。（责任单位：奉贤区、临港新片区管委会）

14.加快推动青浦综合保税区与长三角区域协同发展。推动青浦综合保税区与吴江综合保税区、嘉兴综合保税区 B 区建设长三角综合保税区一体化发展联盟,开展更多领域、更深层次的合作。充分用好《推动综合保税区高质量发展综合改革实施方案》中关于跨省保税展示的规定,在建立跨直属海关联系配合机制的条件下,允许企业跨关区开展保税展示交易业务。(责任单位:青浦区、市发展改革委、上海海关)

15.支持综合保税区承接进博会溢出带动效应。依托进口商品展销中心等平台,引进培育一批医疗器械、智能汽车、珠宝玉石、化妆品、食品酒类等高附加值产品进口专业贸易平台,促进贸易通道对接、平台互通、主体共育。推动综合保税区与进口商品展销中心等进口专业贸易平台对接合作,加强以“保税展示交易”形式在进博会进行布展,创新建设集商品进口、保税仓储、展示销售、售后服务、政策咨询等具有综合示范功能的进口贸易服务链,并在贸易结算等方面给予便利化支持。(责任单位:青浦区、市商务委、上海海关、市市场监管局、国家外汇管理局上海市分局)

关于优化本市新出让商品住房用地套型供应结构的通知

沪房建管〔2024〕101 号

各有关单位：

为落实《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》（沪建房管联〔2024〕258 号），适应房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，优化本市新出让商品住房用地套型供应结构，更好满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。现就有关事项通知如下：

一、优化新出让商品住房用地中小套型住房建筑面积标准。根据本市人均住房建筑面积、家庭人口结构、住房套型的市场需求以及住房建筑设计和施工等情况，本市多层、小高层、高层建筑的商品住房中小套型住房建筑面积标准分别调整为 100 平方米、110 平方米、120 平方米。提升住房套型配置均衡性，引导套内空间合理布局。

二、优化新出让商品住房用地中小套型住房供应比例。原则上，中外环间区域不低于 70%，中环以内区域不低于 60%，新城和南北转型重点区域不低于 60%，外环外其他区域不低于 50%。继续将新建各类商品住房用地中配建的 5%保障房和 15%自持租赁房等纳入商品住房用地套型结构统筹范围。根据市场主体住宅产品适销等情况，符合《关于进一步完善上海市详细规划实施深化的工作意见》中所列住宅套数调整适用情形的，结合统筹实施方案，可适当弹性调整。

三、加强新出让商品住房用地套型结构的区域统筹。加强区域协调，相关区（管委会）可根据城市总规、单元规划，对拟规划用作商品住房的地块按照建筑面积总量不变原则，统筹中小套型商品住房；新出让的商品住房地块在一定时间内做好项目统筹平衡；具体地块规划设计条件在土地出让合同中予以明确。

其他有关政策，对新建商品住房用地套型结构另有规定的，可根据实际情况，继续按相关规定执行。

特此通知。

市住房城乡建设管理委

市房屋管理局

市规划资源局

2024 年 8 月 16 日

关于强化绿色金融支持绿色建筑高质量发展的通知

苏建科〔2024〕111 号

各设区市住房和城乡建设局（建委），各设区市金融监管分局，人民银行各设区市分行，各设区市财政局，各设区市地方金融管理部门：

为贯彻习近平总书记关于金融工作重要论述，落实党中央、国务院关于推动绿色发展的决策部署，完善绿色金融服务体系，根据《中共中央关于进一步全面深化改革 推进中国式现代化的决定》《中共中央办公厅 国务院办公厅印发〈关于推动城乡建设绿色发展的意见〉的通知》《关于进一步强化金融支持绿色低碳发展的指导意见》等要求，现就强化绿色金融支持绿色建筑高质量发展通知如下：

一、工作目标

建立绿色金融支持绿色建筑高质量发展协同工作机制，形成“政策有力、产品丰富、流程便捷、服务高效”的工作体系，实现绿色建筑与绿色金融协同发展、相互促进。引导金融机构优化信贷结构，开展绿色金融产品和服务创新，完善绿色建筑产业与金融业务交互平台，有效服务绿色建筑产业融资需求，积极推动城乡建设绿色低碳发展。

二、支持范围

支持范围为符合《绿色低碳转型产业指导目录》规定，并满足现行相关标准（附件）要求的下列类型项目：

（一）绿色建筑建设和运营：涉及绿色建筑设计、建造、综合性能调适、建筑智能化数字化应用、智慧运维、星级评价等，需要达到绿色建筑一星级及以上标准。

（二）低碳建筑建设和运营：涉及超低能耗建筑、近零能耗建筑等的设计、建造和运行，低碳建筑需要满足现行相关标准要求，并计算碳排放量。

（三）绿色建造：涉及与绿色发展相适应的，有利于节约资源、保护环境，减少排放、提高效率、提升品质的新型建造活动。

（四）既有建筑绿色化改造和运营：涉及提高建筑外墙、屋顶、门窗等围护结构热工性能的改造活动，提高采暖、照明、通风等建筑用能系统效率的改造活动，采用综合性能调适、能耗监测、设备设施精细化管理措施实现建筑高效低碳运营的活动等。

（五）绿色农房建设、改造和运维：涉及绿色农房设计、建设、改造、综合性能调适、交付培训、智慧运维等。

（六）装配式建筑设计和建造：涉及具有良好安全性、适用性和耐久性，且综合评定结果达到现行相关标准一星级及以上的装配式建筑设计和建造。

（七）建筑可再生能源应用：涉及利用建筑屋顶、墙面安装太阳能光伏发电装置向建筑提供电力，利用热泵、太阳能热水装置等设备向建筑供冷、供热、供热水等可再生能源应用系统的设计、建设和改造等活动。

（八）绿色建材应用：涉及节能墙体材料、外墙保温材料、节能玻璃、装配式建筑部品部件、预拌混凝土、预拌砂浆、绿色工业化定制家装（装配化装修）等，需要获得绿色建材产品认证。

（九）城乡建设碳达峰碳中和先导区：涉及省级城乡建设碳达峰碳中和先导区项目，或承诺通过多种举措率先实现城乡建设领域碳达峰目标的新城区以及其他边界明确的片区。

（十）建筑节能领域设备更新：涉及建筑用能设备（供暖、通风与空调设备系统冷热源设备、输配系统设备、末端空气处理设备）、外墙保温、外门窗系统等。改造后需满足现行相关标准中相应设备的性能系数和围护结构热工性能限值要求。

（十一）绿色建筑相关服务与消费：涉及为绿色建筑提供设计咨询、评价认定、认证推广、能源管理、绿色运营等服务，购买或租赁本通知支持范围内的建筑产品等。

（十二）其他：绿色建筑产业链中其他分属行业，包括数字家庭、家居装修、加装电梯等应用场景的上下游优质企业和项目。

三、支持内容

（一）加强信息共享与融资对接。住房和城乡建设主管部门依托“江苏省绿色金融综合服务平台”（以下简称平台），构建项目储备库，定期向金融机构共享项目信息，相关项目主体可通过平台开展银企融资对接，金融机构在市场化、法治化原则下通过平台对清单内项

目提供优质高效便捷的金融服务，并定期向住房和城乡建设部门、金融管理部门反馈项目融资数据。

（二）优化绿色信贷支持。鼓励金融机构优化绿色建筑信贷支持，提升绿色建筑相关信贷和融资的可操作性和便捷性，推动建立绿色融资担保风险补偿机制。

绿色建筑融资认定应当符合金融管理部门相关规定，根据江苏省实际，可将下列技术评价材料或项目库清单等作为参考：

1. 绿色建筑性能等级评价报告、低碳建筑性能等级评价报告；
2. 装配式建筑自评价报告、改善型住宅自评价报告；
3. 绿色建材产品认证证书；
4. 财政专项资金支持项目，包括但不限于省“城新贷”、省城乡建设发展等项目。

（三）完善授信流程管理。支持金融机构建立和优化符合绿色建筑产业特点的信贷管理制度，优化授信审批流程，在风险可控的前提下，加大对项目支持力度。支持金融机构结合绿色建筑业务特点，在风险评估、尽职调查、合规审查、信贷管理、贷后管理等方面采取便捷化管理措施，提升授信服务办理效率。

（四）合理降低融资成本。支持金融机构向绿色建筑项目倾斜配置金融资源，积极给予信贷优惠政策。对于新建建筑项目，金融机构可根据绿色建筑等级等因素实行信贷利率分档优惠，加大对改善型住宅的支持力度。对于既有建筑改造项目，可将建筑能效提升效果、智

慧运维等因素作为定价考量依据。对于可再生能源建筑一体化应用项目，可将可再生能源替代率、二氧化碳减排量等因素作为定价考量依据。

（五）匹配保险保障服务。鼓励保险机构开发绿色建筑质量保险、绿色建筑性能保险、超低能耗建筑性能保险等产品和服务，深入推进建筑节能和绿色建筑领域风险减量服务。针对绿色农房等做好保险保障服务。鼓励保险机构合理测算绿色建筑项目相关保险产品综合收益和成本，合理确定保险费率水平。

（六）加强全产业链金融服务。加大金融政策与绿色建筑产业政策的深度融合，鼓励金融机构围绕绿色建筑产业链，提供项目投资、建材生产、设计建造、运营管理、拆除利用等全生命期金融服务。依托绿色建筑产业核心企业，规范开展供应链金融服务，有效满足绿色建筑产业链上下游企业的融资需求。强化应用场景，支持房地产业绿色转型，为建立房屋体检、养老金、保险三项制度提供配套金融服务。支持既有建筑绿色化改造和设备更新的专项信贷模式。探索建立绿色建筑标识项目信贷、担保风险补偿工作机制，进一步改善绿色建筑项目的融资环境。支持建筑领域建立碳足迹管理体系，鼓励金融机构在依法合规、风险可控前提下，基于碳足迹信息丰富金融产品和服务。

四、风险管控

住房和城乡建设主管部门加强绿色建筑全过程监督管理，督促建设单位落实工程质量首要责任，勘察、设计、施工、监理等单位落实

质量主体责任。在设计环节，项目设计变更涉及建筑绿色性能改变时，不得降低原设计的绿色建筑等级要求；在施工环节，项目严格按照施工图设计文件施工；在竣工验收环节，由建设单位对项目是否符合绿色建筑等级要求进行专项查验，并提出查验意见。金融机构加强授信和投资审批、信贷和投资资金拨付、贷后和投后管理，防范企业或个人以绿色建筑名义套取绿色金融贷款政策优惠，同时根据合同条款督促客户加强风险管理，对项目竣工验收时不符合现行相关标准要求的，或合同约定期限内未取得承诺的相关证书的，可以按照合同约定启动退出机制。

五、保障措施

（一）加强部门协同。住房和城乡建设主管部门和金融管理部门要强化对绿色建筑发展的统筹指导，加强信息互通、资源共享与工作协同。建立健全绿色金融产品服务绿色建筑项目的信息发布、合作共享常态化机制。金融机构要积极发挥主体作用，制定合理的支持绿色建筑全产业链发展的绿色金融服务方案，加大产品服务创新力度，加强与有关部门的定期报告与沟通配合，提升绿色建筑产业和绿色金融协同发展质效。

（二）加强监督指导。金融管理部门要加强对绿色金融业务的指导，对金融机构在开展绿色金融业务过程中违反相关管理规定的，采取有效措施督促整改。绿色建筑项目和企业弄虚作假、不及时、不完

整、不准确披露信息导致出现贷款风险的，有关部门应对金融机构处置风险予以支持。

（三）加强服务引导。各有关部门和金融机构应按照职责范围，积极开展宣传活动，通过发布会、宣传片、现场咨询等形式，扩大绿色金融支持绿色建筑产业的社会影响，加强公众对绿色建筑的认知和消费需求，积极营造良好的绿色发展环境。鼓励金融机构定期总结绿色金融业务成效，推广典型经验做法，不断提高金融机构从业人员业务能力和工作质量。

附件：现行相关标准目录

江苏省住房和城乡建设厅 国家金融监督管理总局江苏监管局

中国人民银行江苏省分行 江苏省财政厅

中共江苏省委金融委员会办公室

2024 年 8 月 6 日

附件：现行相关标准目录

- 《绿色建筑评价标准》 GB/T 50378
- 《绿色工业建筑评价标准》 GB/T 50878
- 《近零能耗建筑技术标准》 GB/T 51350
- 《建筑碳排放计算标准》 GB/T 51366
- 《建筑节能与可再生能源利用通用规范》 GB 55015
- 《既有建筑维护与改造通用规范》 GB 55022
- 《民用建筑太阳能热水系统应用技术标准》 GB 50364
- 《地源热泵系统工程技术规范》 GB 50366
- 《建筑工程绿色施工规范》 GB/T50905
- 《公共建筑节能改造技术规范》 JGJ 176
- 《农村居住建筑节能设计标准》 GB/T 50824
- 《装配式混凝土建筑技术标准》 GB/T 51231
- 《装配式钢结构建筑技术标准》 GB/T 51232
- 《装配式木结构建筑技术标准》 GB/T 51233
- 《建筑光伏系统应用技术标准》 GB/T 51368
- 《绿色产品评价—建筑玻璃》 GB/T 35604
- 《绿色产品评价—墙体材料》 GB/T 35605
- 《江苏省绿色建筑设计标准》 DB32/3962
- 《江苏省装配式建筑综合评定标准》 DB 32/T 3753
- 《江苏省既有建筑绿色化改造技术规程》 DB 32/T 4109

《江苏省建筑太阳能热水系统应用技术规范》DGJ 32/J08

《江苏省超低能耗居住建筑技术导则》

备注：包括并不限于上述标准

衡阳市人民政府办公室印发《关于进一步促进房地产市场 平稳健康发展的若干措施（试行）》的通知

衡政办发〔2024〕17 号

各县市区人民政府，市直机关各单位，驻衡国省属单位：

《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

衡阳市人民政府办公室

2024 年 8 月 29 日

关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）

为认真贯彻党中央、国务院关于房地产工作的相关决策部署，全面落实省委、省政府工作要求，因城施策优化房地产政策，构建房地产发展新模式，促进我市房地产市场良性循环和平稳健康发展，结合我市实际，特制定以下措施。

一、优化商品住房计容及销售面积计算方式

优化房地产商品住宅计容方式，探索商品住宅建筑以套内建筑面积（专有建筑面积）进行计价销售。（责任单位：市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、市住房保障服务中心、各城区人民政府、衡阳国家高新区管委会）

二、优化房地产用地供应

控制住宅用地供应总量，推进土地片区开发，加强优质学校、医院等配套公服设施建设，优先供应配套成熟的优质土地。对周边配套

不完善的地块，在土地出让时可以明确由土地竞得人按照规划配套新建学校、道路、公园等基础设施。（责任单位：市自然资源和规划局，市财政局、各城区人民政府、衡阳国家高新区管委会）

三、盘活房地产用地资源

实施房地产用地"带押过户"，推动可跨银行办理覆盖房地产用地等各类不动产的"带押过户"业务。鼓励企业充分合理开发利用土地，对于因规划调整或企业经营困难或破产等原因无法全部开发利用的土地，在符合规划的前提下，报经市人民政府批准后，可分割宗地；对于企业无法继续开发的部分，支持依法转让、协商收回或置换，经市人民政府批准后签订补充协议。

对已出让尚未建设的非住宅商品房用地、已开发建设但未售的空置商业项目，经批准可按"商改住"进行规划修改，补缴土地出让金后，变更土地规划条件，并可降低商住配比。（责任单位：市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、各城区人民政府、衡阳国家高新区管委会）

四、鼓励商品房现房销售

引导房地产开发企业采取现房销售模式。鼓励商业银行按市场化、法治化原则提高现房销售项目开发贷额度、延长开发贷期限、降低开发贷利率，对现房销售项目购房业主的首套按揭优先受理、优先审批。

（责任单位：国家金融监督管理总局衡阳监管分局、人民银行衡阳市

分行、市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、市住房保障服务中心)

五、加大房地产金融、信贷支持

首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 25%；取消我市首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。

对拥有一套住房贷款已结清的家庭，再次购买商品住房申请贷款的，金融机构执行首套房贷款政策；居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女，下同）申请贷款购买商品住房时，家庭成员名下在衡阳市城区无成套住房的，不论是否已使用贷款购买过住房，金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。

提高住房公积金贷款额度，由原 70 万元提高至 80 万元。对大专及以上学历毕业生毕业 3 年内在衡阳市行政区划内落户或就业的，最高贷款额度按当前最高贷款额度可上浮 30%；对我市引进人才、三孩家庭，最高贷款额度按当前最高贷款额度可上浮 50%。在我市购买家庭首套或二套新建商品房可提取父母或子女公积金。（责任单位：人民银行衡阳市分行、国家金融监督管理总局衡阳监管分局、市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、市公积金中心）

六、推行"房票"安置方式

城区（园区）依法征拆形成的安置问题，鼓励优先采用“房票”安置。城区（园区）给安置户发放“房票”，协商房地产企业团购商品住房现房作为安置房源，由安置户在安置房源中自主购买，解决房屋征收的补偿安置问题。鼓励房地产企业接收房票，购房人持房票购房网签后，其使用的房票按支付节点核算可兑付资金，经住房保障部门核算认定后，视同相应资金已存入预算资金监管账户。参与使用房票的房地产企业，其持有的未兑付房票，结算后可用于支付新竞得的经营性房地产项目的土地出让价款。（责任单位：各城区人民政府、衡阳国家高新区管委会、市住房保障服务中心、市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、市财政局）

七、化解地下车库（位）库存

进一步完善住宅小区地下车库（位）确权登记办法，办理不动产登记后的车库（位）可依法转让、出租、赠与、抵押。车库（车位）新建配套规费按照住宅标准收取。加快推行智慧停车系统，优化路内停车，规范停车管理。（责任单位：市自然资源和规划局、市城市管理局、市发改委、市公安局、市住房保障服务中心、各城区人民政府、衡阳国家高新区管委会）

八、支持居民住房“以旧换新”、“带押过户”

房地产开发企业、房地产经纪机构以及意向购房者可以签订三方合同，由购房者缴纳新房意向订金，订金由市住房保障服务中心进行监管。房地产经纪机构在约定时间内将购房者旧房售出的，购房者同

房地产开发企业签订新房买卖合同，支付新房房款；旧房在 5 个月以内未售出的，退还新房意向订金，终止新房交易。出台存量（二手房）交易资金监管办法，全面推行二手房“带押过户”。（责任单位：市住房保障服务中心、市住房和城乡建设局、市财政局、市税务局、市自然资源和规划局、国家金融监督管理总局衡阳监管分局）

九、支持房地产保险理赔业务

支持保险公司研究开发房地产保交楼险和稳价险新险种，鼓励开发商购买保险，购房者享受保险红利。（责任单位：国家金融监督管理总局衡阳监管分局、市住房和城乡建设局）

十、加大公共政策支持力度

调整报建规费。适当降低住宅、办公用房（含配套用房）、工业生产厂房、商业的规费收费标准。

下调存量（二手）房评税价格，实行存量（二手）房网签备案制度，住宅类存量房按当前系统评估价格下调 10%，非住宅类存量房按当前系统评估价格下调 25%。

调整建设单位自持物业维修资金交存方式。建设单位自持物业应交存的首期物业维修资金，由建设单位在房屋竣工验收备案前，以网签价不低于 2 倍应交余额的未售房产作限制销售处理，或者将房产网签至市物业专项维修资金管理中心名下作为担保，并向市物业专项维修资金管理中心出具限期交存承诺函。

在衡阳市城区内购买新建商品住房，具有房屋不动产权证、网签备案《商品房买卖合同》和付款凭证、契税缴纳凭证之一的，均可作为购房户及子女就学的房产方面的依据。（责任单位：市财政局、市税务局、市住房保障服务中心、市教育局、市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局）

本措施发文之日起执行，有效期两年。各县（市）、南岳区可参照本措施执行。

岳阳市人民政府办公室关于印发《岳阳市城区房屋征收补偿房票安置暂行办法》的通知

岳政办发〔2024〕9 号

各县市区人民政府，岳阳经济技术开发区、城陵矶新港区、南湖新区、屈原管理区，市直各单位，中央、省属驻岳各单位：

《岳阳市城区房屋征收补偿房票安置暂行办法》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

岳阳市人民政府办公室

2024 年 8 月 17 日

岳阳市城区房屋征收补偿房票安置暂行办法

第一章 总 则

第一条 为进一步完善我市城区房屋征收补偿安置方式，拓宽房屋征收补偿安置渠道，满足被征收人多元化安置需求，促进房地产市场健康发展，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《湖南省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》等规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称房票是指房屋征收安置部门或征地拆迁实施机构（以下统称房屋征收部门）依据被征收房屋货币补偿金额及相关奖励核算，出具给被征收人用于购买市城区房票安置房源库商品房的资金结算凭证。

本办法所称房票安置是指被征收人选择货币补偿安置方式并签订房屋征收补偿协议后，按照货币补偿安置的政策，将货币补偿金额及相关奖励以房票抵扣购房款的房屋征收补偿安置方式，是货币补偿安置的一种特殊形式。

第三条 市城区范围内（包括岳阳楼区、云溪区、君山区、岳阳经济技术开发区、城陵矶新港区、南湖新区）的国有土地和集体土地上房屋征收适用本办法。

第四条 市资规局牵头负责房票安置政策执行、基于多部门数据共享连接的房票系统的开发与监督管理、房票印制实施等工作。

市住建局负责对市城区范围内参与房票安置的房地产开发企业和项目实施统一监管，负责房票安置房源库的建立、监督管理工作，负责将商品房网签备案数据同步至房票系统。

市财政局负责房票资金专户的设立、资金保障及兑付结算等工作。市税务局、市数据局、人民银行岳阳市分行按照各自职责配合做好房票安置相关工作。

各区人民政府（管委会）负责组织房屋征收部门及相关单位做好房屋征收补偿协议的签订、房票核发、房票使用管理等工作，配合市财政局做好资金保障及兑付结算等工作。

第五条 建立房票安置房源库。房地产开发企业按照自愿原则，对于已取得预售许可或现售备案的新建商品房（住宅、商业），在与市住建局签订同意使用房票协议后，以项目（以工程规划许可为准）

为单位申请入库。房票安置房源库根据商品房网签备案实际情况动态更新调整、定期公布，同步接入房票系统。

房票安置房源库管理办法由市住建局另行制定。

第六条 房票安置遵循自愿、公平、公开原则。

第二章 房票印制、核发及使用管理

第七条 房票由市资规局依法委托有资质的技术单位统一印制。其他任何单位和个人未经授权或委托，不得印制房票，不得伪造、变造房票。

房票应包含房票编号、征收项目名称、房屋征收补偿协议编号、被征收人姓名、房票持有人姓名、身份证号码、房票票面金额（含被征收房屋货币补偿金额和房票安置奖励）、开具日期、房票有效期、开具单位及印章、房票使用规则等内容。

房票应具备防伪功能，实行编号管理，一房票一编号。

第八条 各区指定的房屋征收部门向市资规局申领房票，向本行政区域内的被征收人核发房票。

被征收人凭身份证明和选择房票安置方式的房屋征收补偿协议，到所在区域房屋征收部门领取房票并申请登记备案。房票持有人为 2 人及以上的，应共同到场领取或书面公证委托其中 1 人到场领取。房票有效期自首次核发之日起计算，有效期为 18 个月，经房屋征收部门批准最长可延期 6 个月。

第九条 房票票面金额为被征收房屋货币补偿金额与房票安置奖励之和。

被征收房屋货币补偿金额为房屋征收补偿协议中约定的各项货币补偿金额之和。被征收人可以选择将货币补偿金额的全部或部分（不低于 50%）计入房票票面金额。

国有土地上的房屋被征收人选择房票安置的，房票安置奖励为被征收房屋货币补偿金额的 7.5%。

集体土地上的房屋被征收人选择房票安置的，房票安置奖励为被征收房屋货币补偿金额的 10%。

选择房票安置的，不再享受《岳阳市集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法》（岳政发〔2023〕7 号）第五十一条第（三）款或《岳阳市云溪区集体土地征收与房屋拆迁补偿安置实施细则》（岳云政发〔2023〕4 号）第六条、第七条规定的购房奖励。

第十条 房票持有人可以自由选择购买房票安置房源库中的商品房，不限制购买面积、用途类型。与房地产开发企业签订商品房买卖合同的购房人应当与房票持有人一致。房票持有人为 2 人及以上的，购房人可以是房票持有人中的 1 人或多人，但需共同到场或书面公证委托其中 1 人到场签订。

房票持有人购买的商品房总价超过房票金额的，超出部分由房票持有人另行结算。

房票持有人购买的商品房总价少于房票金额的，可以向核发房票的房屋征收部门申请拆票后使用，房票有效期保持不变。拆票后的剩余房票金额可以换票继续使用，也可以向核发房票的房屋征收部门申请兑换货币资金，但应按比例扣减相应的房票安置奖励。

第十一条 赠与、继承房票的，应向房屋征收部门申请换票，纳入房票系统实行闭环管理。房票持有人为 2 人及以上的，应共同到场或书面公证委托其中 1 人办理房票换票手续。房票不得抵押融资和违法套现。

房票持有人应当妥善保管房票。若房票发生遗失，应当在房票有效期内及时向房屋征收部门办理挂失补办手续。

拆票、换票和房票作废后，房屋征收部门应收回原核发的房票并在房票系统中予以注销，做好票据保管工作。

第三章 房票资金结算及兑付

第十二条 房票资金专户由市财政局负责按照有关规定设立，用于房票资金的归集与拨付，专款专用，市区两级财政每半年结算一次。房票资金来源为项目征拆资金，包括市级财政出资项目和区级财政出资项目。区级财政出资项目根据实际核发的房票，需将房票资金的 30% 及时存入房票资金专户。

房票安置奖励资金由购房所在地区级财政承担，其中购房所在地为岳阳楼区、南湖新区、岳阳经济技术开发区的，由市级财政承担 30%，区级财政承担 70%。

第十三条 房票由市财政局兑付结算。

房地产开发企业在与房票持有人签订商品房买卖合同后，持经备案的商品房买卖合同、房票等，向市财政局申请结算。相关资料审核通过后，市财政局应当在每年的 5 月和 11 月定期结清应付款项。所购房屋涉及预售商品房的，款项拨付至相应房地产开发项目的预售资金监管账户。

使用房票购房后，因按揭贷款征信问题或涉嫌违法违规行为解除商品房买卖合同时，房地产开发企业未向市财政申请结算的，房票退回给原购房的房票持有人；已完成结算的，房地产开发企业应向市财政退回房票持有人购房时实际使用的房票安置奖励金额，向原购房的房票持有人退回剩余购房款。市住建部门和房屋征收部门应重点核实、加强监管。

房票持有人在有效期内主动放弃房票安置方式或期限届满未实际使用房票的，应到核发房票的房屋征收部门申请按照原房屋征收补偿协议兑付货币补偿资金。各区房屋征收部门受理后 5 个工作日内向市财政局申请兑付，所有款项应及时足额结清（不含房票安置奖励）。房票资金管理办法由市财政局另行制定。

第十四条 被征收人（包括被征收房屋的所有权人或共有人）使用房票购房的，对成交价格中使用房票结算的部分依法免征契税；用房票兑换的货币补偿资金购买商品房的，依法享受拆迁安置契税优惠政策。

第十五条 房票自核发之日起，按照人民银行同期的活期存款利率计息，计息时间以实际持有时间为准，计息基数为计入房票票面金额的被征收房屋货币补偿金额。所计利息由核发房票的房屋征收部门支付给房票持有人。利息成本按项目征拆资金来源由市、区财政各自承担。

第十六条 鼓励房地产开发企业对持房票购房者给予优惠，具体优惠形式、比例、范围由房地产开发企业在相关项目所在地显著位置公示。

第四章 法律责任

第十七条 各级人民政府（管委会）及其部门要严格执行房屋征收补偿安置相关政策，对弄虚作假、套取安置补偿资金，或者擅自突破政策标准，造成重大影响和损失的，依法追究相关单位和人员责任。

第十八条 参与房票安置的房地产开发企业应诚实守信、合法经营。对存在弄虚作假、提供不实信息等行为的，由市住建部门记入该企业诚信档案并将其房产开发项目移出房票安置房源库。涉嫌违法犯罪的，由相关部门依法查处。

第五章 附 则

第十九条 本办法自 2024 年 8 月 17 日起施行，有效期 2 年。本办法施行之前，已公告征地补偿、安置方案（房屋征收决定）的房屋征收项目不适用本办法。

二、新闻速递

加快探索更可持续城市更新路子 陈吉宁在黄浦区专题调研 加快推进“两旧”改造、深入推进为基层减负等并召开座 谈会

2024-08-28 来源：解放日报

记者 张骏

昨天下午，市委书记陈吉宁围绕贯彻落实党的二十届三中全会和十二届市委五次全会精神，就加快推进“两旧”改造、推动城市更新迈出新步伐以及深入推进为基层减负等，在黄浦区开展专题调研。陈吉宁指出，城市更新事关民生、事关发展。要深入学习贯彻党的二十届三中全会和习近平总书记考察上海重要讲话精神，按照十二届市委五次全会部署要求，进一步增强紧迫感和责任感，紧紧围绕城市总体规划，着眼提升城市功能，坚持整体推进，做足做细工作，以“再难也要想办法解决”的韧劲，加快探索走出更可持续的城市更新路子，推动人民城市建设取得新进展。

作为中心城区老城厢主要集聚地，黄浦区零星二级旧里以下房屋、不成套旧住房“两旧”改造任务繁重，在 2022 年 7 月成片旧改任务全面完成后，仍有一批零星旧里街坊、二级旧里以下房屋亟待改造，还有一些居民尚在使用手拎马桶，居住在小梁薄板结构房屋。当前，全区正锚定目标、攻坚克难，加快“两旧”改造和城市更新，做好历史风貌和文化遗产，持续改善居民居住条件、提升城区品质功能。陈吉宁先后察看了新昌路成片旧改项目、老市府大楼保护性综合改造项

目，参观了“建设人民的城市——陈毅市长办公地旧址主题展”，详细了解项目规划建设、更新改造、风貌建筑肌理恢复及保护传承、活化利用、后续开发相关情况。

紧邻外滩历史风貌区和南京路步行街的外滩街道山北居民区，既有高层商品房、商务楼宇，又有旧式里弄、老大楼，是典型的混合社区。近年来依托数字赋能、引入基层治理数字化平台，推动社区治理水平整体跃升。陈吉宁十分关心为基层减负工作落实情况，在党群服务站着重了解数字化手段为基层减负成效和基层干部实际感受。他指出，党的二十届三中全会就健全为基层减负长效机制作出重要部署，要结合贯彻落实《整治形式主义为基层减负若干规定》，坚持从基层实际出发，持续巩固拓展整治形式主义为基层减负工作，统筹做好为基层减负和赋能，让基层干部有更多精力、更大能力、更加精准地服务群众。要着眼共建美好家园，坚持以党建引领基层治理，践行全过程人民民主，更好汇聚社区各方资源力量参与和支持城市更新工作，投身“城市，让生活更美好”的新实践。

调研期间，陈吉宁主持召开座谈会，听取黄浦区城市更新等相关工作汇报，同与会同志深入交流讨论。陈吉宁指出，城市更新是民生工程、发展工程，要统筹算好民心账、长远账、整体账。坚持以城市总规为统领，把城市更新工作同强化城市功能、拓展发展空间、提升区域品质、增进民生福祉更好统筹起来，整体推进、一体实施。要把工作做深做细做足，坚持因情施策，完善政策制度，找到群众接受意愿、市场参与动力、财政承受程度的平衡点，形成政府引导、市场运作、公众参与的城市更新格局，推动城市更新更可持续，更好服务城

市长远发展。要聚焦重点、以点带面，集中力量打好“两旧”改造攻坚战，更好回应人民群众对宜居安居的期盼。要主动作为、创新作为，用好“三师”联创等机制，更好把保护和开发统一起来，探索新的路子、寻求新的办法。市区要加强协同、同题共答，推动“两旧”改造和城市更新工作不断取得新突破。

市领导李政、张小宏参加调研。

浦东新区区长吴金城调研城市更新项目

2024-08-05 来源：浦东新区人民政府

8 月 3 日下午，市政府副秘书长、区委副书记、区长吴金城带队赴 EKA·天物和洋泾民生项目现场，实地调研城市更新项目。

位于金桥路 535 号的 EKA·天物项目原址为中国船舶仪器厂。该项目邀请建筑名师设计焕新，保留厚重历史底蕴并融入多元艺术元素，以中国庭院式园林绿化为底色，将各国文化、各种设计风格、多种业态、多个审美组群布局于此，致力于打造高端生活方式与社区人文交相辉映的开放式未来街区。吴金城一行步行察看项目的空间布局、商业设施、活动安排等情况，并与项目方座谈交流，了解 EKA·天物在建筑改造、业态打造、品牌入驻等方面的进展情况。调研中，吴金城还认真听取了项目发展的相关需求，要求相关部门、单位做好服务。

洋泾民生项目位于陆家嘴核心区东侧、黄浦江下游南岸滨江区域，与杨浦区工业区隔江相对，坐拥黄浦江一线景观滨江资源。项目用地东起洋泾港，西至 E08-4 地块西侧边界，东西纵向长度约 1.4 公里，沿江岸线长约 740 米，其中 E13 街坊民生码头区块曾是上海港散粮、散糖装卸专业码头。吴金城来到项目现场，实地察看项目内部遗留的八万吨及四万吨筒仓、百年红砖仓库等历史工业建筑，详细听取区域发展规划、建筑保护更新等情况的介绍，并就提升城市更新品质等提出相关要求。

副区长毕桂平参加调研。

三、实务研究

未成年人能否作为同住人参与征收补偿款分配？

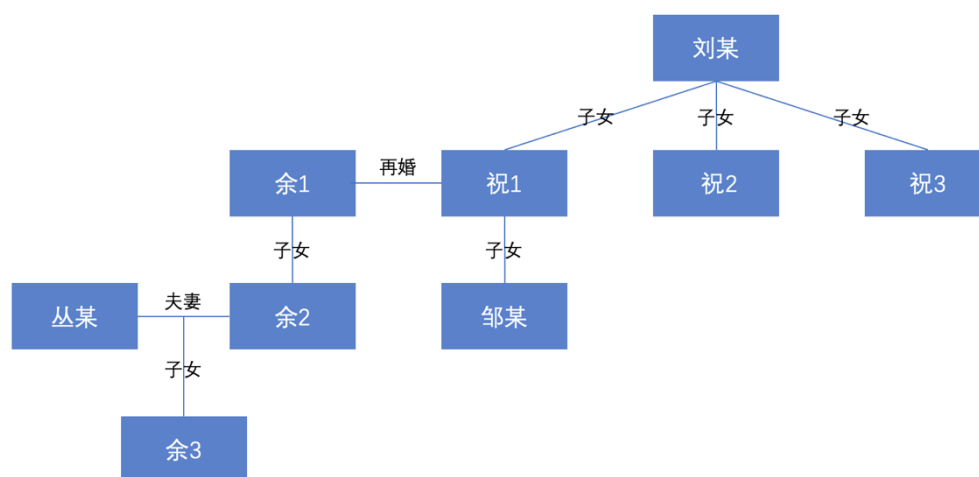
周文宣律师

上海市律师协会城市更新（征收）专业委员会委员

一、主要争议焦点

未成年人能否作为同住人参与征收补偿款分配？

二、人物关系图



三、案情简介

房屋征收时，户籍在册人口共 7 人，即余 1、丛某、余 3、余 2、祝 1、邹某、刘某。余 2、丛某系夫妻，余 3 系两人之子；余 1、余 2 系父子，余 1、祝 1 系再婚夫妻，邹某系祝 1 之女；祝 1、祝 2、祝 3 系刘某的子女。

本案原告为余 1、丛某、余 3，被告为余 1、祝 1、邹某、祝 2、祝 3。

系争房屋为公有居住房屋，原承租人为余 1 之父余 4（1992 年死

亡)。2003 年余 1 等申请将承租人变更为余 1。2021 年该房屋被纳入征收范围，2021 年 12 月余 1（乙方）与上海市黄浦区住房保障和房屋管理局、上海市黄浦第四房屋征收服务事务有限公司（甲方）就系争房屋签订了《房屋征收补偿协议》。乙方选择货币补偿。协议明确：系争房屋类型为旧里，房屋性质为公房，房屋用途为居住。系争房屋共获得各项补偿、奖励费等总计 585 万元。另有刘某的高龄补贴 2 万元。

刘某、邹某、祝 1 享受过福利分房，丛某曾因其祖父的私房动迁获得动迁安置。

四、各方观点

（一）原告观点

祝 1 他处有房；邹某、刘 1 均享受过公房动迁，故上述三人非同住人。余 3 在系争房屋住至 2018 年，其监护人应当适当多分；丛某原在私房居住并户籍在册，不属于享受福利分房，系争房屋的动迁款应在余 2、丛某、余 3、余 1 之间分配。

（二）被告观点

余 2、祝 1、邹某辩称，丛某的娘家私房拆迁，属于福利分房，不符合同住人条件。余 3 不符合同住人条件。余 3 系未成年人，其居住利益应由其监护人来保障。余 2 在 2006 年搬离系争房屋，余 3 自 2011 年出生起随父母在他处居住，在系争房屋不属于长期稳定居住。根据《上海市高级人民法院关于房屋动拆迁补偿款分割民事案件若干问题的解答》第四条之规定，“承租人或同住人允许他人未成年子女在自己承租的公房内居住的，一般可认定为属于帮助性质，并不当然

等于同意该未成年人得房屋的权利份额。”余 3 为了方便读幼儿园暂住在系争房屋，应被认定为帮助性质。

余 2 于 2006 年在余 1、祝 1 的资助下购得九亭镇房屋并搬离系争房屋，对系争房屋没有居住需求。相较之下，余 1 在系争房屋长期居住直至征收，居住了近 70 年，对系争房屋有居住需求，系争房屋是其唯一住房。余 1 是承租人、实际居住人、搬迁人，依靠系争房屋生活。泗凤公路房屋的产权虽登记在祝 1 名下，但实际是祝 1 代邹某持有，购房首付款和贷款均由邹某承担，实际居住和使用者也是邹某。系争房屋征收后，余 1、祝 1 无处安身，只能暂住至泗凤公路房屋，但老夫妻的居住养老问题仍急需征收补偿款自购房屋解决。因此，系争房屋征收补偿利益应在余 1、余 2 父子二人之间分割，余 1 应当多分。

祝 2、祝 3 辩称，刘某于 2021 年 7 月报死亡，刘某从未居住过系争房屋，祝 2、祝 3 与系争房屋无关，刘某的老龄补贴由祝 1 领取。

五、一审法院观点

余 2、余 1 均自幼在系争房屋居住，余 2 结婚后搬离；余 3 报出生在系争房屋，实际居住至 2018 年后搬离，故余 2、余 3、余 1 均可获得动迁安置；余 3 为未成年人，不单独获得征收利益，其父亲余 2 作为其监护人可适当多分。

丛某因其祖父的私房动迁获得动迁安置，不能认定为同住人；祝 1、邹某、刘某曾获得过分房、动迁福利，均不能认定为同住人；刘某名下的高龄补贴 2 万元应由其继承人祝 1、祝 2、祝 3 继承，现上述三人一致同意由祝 1 领取，三人自行处理。

综合考虑各种因素，酌定余 2、余 3、丛某可获得拆迁安置补偿款 340 万元，余 1、邹某、祝 1 可获得 245 万元，2 万元高龄补贴由祝 1 领取。

六、二审法院观点

一审法院认定丛某、祝 1、邹某、刘某不符合共同居住人条件，无权获得涉案房屋征收利益正确，理由已阐明。

余 1 为承租人，且自幼居住，无他处福利分房。余 2 自幼居住在系争房屋，结婚后搬离，成年后居住满一年以上，符合同住人资格。余 3 为未成年人，其居住利益由其父母保障，未在系争房屋稳定长期居住，不符合同住人资格。

系争房屋的拆迁安置款扣除高龄补贴等款项后，在余 1、余 2 之间进行分配。综合考虑系争房屋的来源、各方居住情况及征收补偿利益构成等因素，综合本案各方当事人的客观情况后，余 1 应当酌情多分。酌定改判余 1、邹某、祝 1 分得 365 万，余 2、余 3、丛某分得 220 万元。

七、律师评议

本案的争议焦点在于余 3 作为未成年人是否有权作为同住人参与征收补偿款分配。

本案一审判决和二审判决对于未成年人能否作为同住人参与征收补偿款分配的意见截然相反，实践中未成年人不能作为同住人参与征收补偿款分配已经是近年来主流审判观点，一审明显错判，二审依法纠正。

此外，从房屋来源、居住时长、居住需求、征收时双方的身份等

方面对比来看，余 1 应当比余 2 多分征收补偿款，一审裁量不当，二审予以纠正。