



# 上海市人民政府公报

**2020**

第 3 期(总第 459 期)

## 目 录

### 【市政府文件】

|  |      |
|--|------|
| 上海市人民政府令（第 26 号） .....                 | (3)  |
| 上海市人民政府关于修改《上海市共有产权保障住房管理办法》的决定 .....  | (3)  |
| 上海市共有产权保障住房管理办法 .....                  | (4)  |
| 上海市人民政府令（第 27 号） .....                 | (12) |
| 上海市民间收藏文物经营管理办法 .....                  | (12) |
| 上海市人民政府关于延长《上海市长期护理保险试点办法》有效期的通知 ..... | (17) |

### 【市政府办公厅文件】

|   |      |
|---|------|
| 上海市人民政府办公厅关于延长《上海市企业住所登记管理办法》有效期的通知 ..... | (17) |
|---|------|

### 【部门规范性文件】

|  |      |
|--|------|
| 上海市房屋管理局关于印发《上海市建（构）筑物拆除施工企业信用信息管理实<br>施办法》的通知 ..... | (18) |
| 上海市建（构）筑物拆除施工企业信用信息管理实施办法 .....                      | (18) |

### 【政策解读】

|  |      |
|--|------|
| 《上海市人民政府关于修改〈上海市共有产权保障住房管理办法〉的决定》的政<br>策解读 ..... | (21) |
| 《上海市民间收藏文物经营管理办法》的政策解读 .....                     | (22) |
| 《上海市建（构）筑物拆除施工企业信用信息管理实施办法》的政策解读 .....           | (24) |

【市政府文件】

# 上海市人民政府令

## 第 26 号

《上海市人民政府关于修改〈上海市共有产权保障住房管理办法〉的决定》已经 2019 年 9 月 23 日市政府第 65 次常务会议通过，现予公布，自 2020 年 2 月 1 日起施行。

市 长 应 勇

2019 年 12 月 9 日

# 上海市人民政府关于修改 《上海市共有产权保障住房管理办法》的决定

(2019 年 12 月 9 日上海市人民政府令第 26 号公布)

市人民政府决定，对《上海市共有产权保障住房管理办法》作如下修改：

**一、增加一款作为第十九条第三款：**

非本市户籍家庭同时符合居住证持证和积分、住房、婚姻、缴纳社会保险、缴纳个人所得税、收入和财产等条件的，可以申请购买共有产权保障住房。

**原第三款改为第四款，修改为：**

第一款、第二款、第三款规定的具体条件和标准，由市人民政府确定，并向社会公布。

**二、将第二十条第一款修改为：**

本市城镇户籍家庭或者个人申请购买共有产权保障住房的，应当向户口所在地的乡（镇）人民政府或者街道办事处提出申请；非本市户籍家庭申请购买共有产权保障住房的，应当向工作单位注册地所在的乡（镇）人民政府或者街道办事处提出申请。申请人应当如实填报申请文书，提交相关证明材料，并签署同意接受相关状况核查以及核查结果予以公示的书面文件。

**三、将第二十一条第一款修改为：**

受理申请后，乡（镇）人民政府、街道办事处应当进行初审。其中，申请人的户口、婚姻、居住证持证和积分、缴纳社会保险、缴纳个人所得税等状况由公安、民政、人力资源社会保障、税务等行政管理部门协助核查；住房状况由住房保障实施机构协助核查；收入和财产状况由居民经济状况核对机构协助核查。经初审符合条件，本市城镇户籍家庭或者个人申请的，应当在申请人的户口所在地和实际居住地公示 7 日；非本市户籍家庭申请的，应当在申请人的工作单位注册地和实际居住地公示 7 日。公示期间无异议，或者虽有异议但经审核异议不成立的，应当报区住房保障实施机构复审。

**四、将第三十条第二款修改为：**

共有产权保障住房经审核准予登记的，不动产登记机构应当在预告登记证明和不动产权证上记载不动产权利人、产权份额，注明同住人姓名，并注记“共有产权保障住房”以及“本市城镇户籍”或者“非本市户籍”。

**五、将第三十三条第一款修改为两款，作为第一款、第二款：**

(2020 年第 3 期)

— 3 —

取得不动产权证未满5年,有下列情形之一的,应当腾退共有产权保障住房:

- (一)购房人或者同住人购买商品住房,不再符合住房困难条件的;
- (二)购房人和同住人的户口全部迁离本市或者全部出国定居的;
- (三)非本市户籍购房人和同住人的居住证全部被注销,但因户口迁入本市导致的除外;
- (四)购房人和同住人均死亡的;
- (五)市人民政府规定的其他情形。

本市城镇户籍家庭或者个人腾退共有产权保障住房的,由房屋所在地的区住房保障实施机构或者区人民政府指定的机构予以回购。非本市户籍家庭腾退共有产权保障住房的,由分配供应地的区住房保障实施机构或者区人民政府指定的机构予以回购。

**六、在第三十四条第一款、第二款款首增加“本市城镇户籍家庭或者个人购买共有产权保障住房”,并增加一款作为第三款:**

非本市户籍家庭购买共有产权保障住房,取得不动产权证满5年后,其交易管理按照本市相关规定执行,但购房人的户口迁入本市的,按照第一款、第二款规定执行。

#### **七、其他修改:**

删去第一条中的“城镇”。

将第二条第二款中的“本市符合规定条件的城镇中低收入住房困难家庭”修改为“符合本市规定条件的中低收入住房困难家庭”。

将第十八条中的“初始登记”修改为“首次登记”。

将第二十二条第二款中的“原有住房”修改为“本市原有住房”。

将第三十条条标和第一款、第三十三条原第三款、第三十四条中的“房地产”均修改为“不动产”。

将第四十九条中的“身份、住房、收入和财产等状况”修改为“相关状况”。

将本办法中的“区(县)”均修改为“区”,“规划国土”均修改为“规划资源”,“环境保护”修改为“生态环境”。

本决定自2020年2月1日起施行。《上海市共有产权保障住房管理办法》根据本决定作相应修改并对部分文字和条款顺序作相应调整后,重新公布。

## **上海市共有产权保障住房管理办法**

(2016年3月16日上海市人民政府令第39号公布 根据2019年12月9日上海市人民政府令第26号公布的《上海市人民政府关于修改〈上海市共有产权保障住房管理办法〉的决定》修正并重新公布)

### **第一章 总 则**

#### **第一条 (立法目的)**

为了规范本市共有产权保障住房管理,改善中低收入住房困难家庭居住条件,制定本办法。

#### **第二条 (适用范围)**

本办法适用于本市行政区域内共有产权保障住房的建设、供应、使用、退出以及监督管理。

本办法所称的共有产权保障住房,是指符合国家住房保障有关规定,由政府提供政策优惠,按照有关标准建设,限定套型面积和销售价格,限制使用范围和处分权利,实行政府与购房人按份共有产权,面

向符合本市规定条件的中低收入住房困难家庭供应的保障性生活住房。

### 第三条（管理职责）

市人民政府设立市住房保障议事协调机构，负责共有产权保障住房的政策、规划和计划等重大事项的决策和协调。

市住房保障行政管理部门是本市共有产权保障住房工作的行政主管部门。

区人民政府负责组织实施本行政区域内共有产权保障住房的建设、供应、使用、退出以及监督管理等工作。区住房保障行政管理部门是本行政区域内共有产权保障住房工作的行政管理部门。

乡（镇）人民政府和街道办事处负责本行政区域内共有产权保障住房的申请受理、资格审核以及相关监督管理工作。

本市发展改革、规划资源、财政、民政、公安、税务、金融、国资、审计、统计、经济信息化等行政管理部门按照职责分工，负责共有产权保障住房管理的相关工作。

### 第四条（住房保障实施机构）

市住房保障行政管理部门、区住房保障行政管理部门、乡（镇）人民政府和街道办事处分别明确相应机构（以下称“住房保障实施机构”），承担共有产权保障住房的事务性工作，所需经费由同级财政予以保障。

## 第二章 建设管理

### 第五条（规划和计划编制）

市住房保障行政管理部门应当会同市发展改革、规划资源、财政等行政管理部门和区人民政府，根据共有产权保障住房需求、城乡规划实施和土地利用现状等因素，编制本市共有产权保障住房发展规划内容，并纳入市住房发展规划。市住房发展规划报经市人民政府批准后，向社会公布。

区人民政府应当根据市住房发展规划，组织编制区共有产权保障住房年度实施计划，经市住房保障行政管理部门会同市发展改革、规划资源、财政等行政管理部门综合平衡，并报市人民政府批准后组织实施。

### 第六条（土地供应）

共有产权保障住房建设用地纳入本市土地利用年度计划管理。市和区规划资源行政管理部门应当在安排年度用地指标时，单独列出共有产权保障住房建设用地指标，并予以优先供应。

### 第七条（项目选址）

共有产权保障住房建设项目的选址应当根据城乡规划，统筹规划、合理布局，结合开发建设的条件和成本，在交通较便捷、生活设施较齐全的区域优先安排。

### 第八条（项目认定）

共有产权保障住房建设项目，由区住房保障行政管理部门向市住房保障行政管理部门申报项目认定。申报材料应当明确用地范围、规划参数、建筑总面积、套型面积和比例、配套条件、建设项目招标价格和开发建设方式等事项。

市住房保障行政管理部门在收到申报材料后，应当会同市发展改革、规划资源、财政等行政管理部门对项目进行认定。

### 第九条（建设方式）

共有产权保障住房采用单独选址、集中建设和在商品住宅建设项目中配建的方式进行开发建设。

单独选址、集中建设的，由区人民政府指定的建设管理机构通过项目法人招标投标方式，确定具有相应资质和良好社会信誉的房地产开发企业开发建设；或者由区人民政府直接组织开发建设。本市发展改革、生态环境、规划资源、住房保障和建设等相关行政管理部门应当优先办理共有产权保障住房建设项目的相关手续。

在商品住宅建设项目中配建的,应当按照规定在国有土地使用权出让文件中,明确配建比例和建设要求,并与商品住宅同步建设和交付。建成后,配建的共有产权保障住房应当按照土地出让合同约定,无偿移交给区住房保障实施机构。

#### **第十条 (建设项目管理)**

共有产权保障住房的开发建设单位确定后,区人民政府指定的建设管理机构应当与开发建设单位签订共有产权保障住房建设项目协议书。建设项目协议书应当作为国有土地使用权划拨决定书的附件。

#### **第十一条 (质量安全责任及信息公开)**

共有产权保障住房建设过程中,开发建设单位及其主要负责人应当严格执行建设工程质量和安全管理规定,对住房质量承担法定责任;勘察、设计、施工、监理、检测等单位及其主要负责人依法承担相应的工程质量和安全责任。

共有产权保障住房建设项目的开发建设、设计、施工、监理、检测等单位和建设工程规划、建设等相关信息,应当按照规定在项目所在地及有关场所予以公开。

#### **第十二条 (主要建设要求)**

共有产权保障住房的建筑设计应当符合节能、省地、环保要求,综合考虑住宅使用功能与空间组合、家庭人口及构成等要素,在较小的套型内满足家庭基本居住生活要求。

共有产权保障住房建设项目应当按照规定,建设相应的市政公用和公建配套设施。市政公用和公建配套设施应当与共有产权保障住房同步建设和交付,及时投入使用。建设项目所在地的区人民政府应当协调市政公用和公建配套设施建设和运营。

#### **第十三条 (统筹建设管理)**

建设用地紧缺的区人民政府可以向市人民政府申请调配使用统筹建设的共有产权保障住房。

经批准使用统筹建设共有产权保障住房的区人民政府,应当按照本市相关规定,及时通过财政转移支付等方式,承担相关费用。

建设项目所在地的区人民政府应当做好相关的土地供应、住宅建设等工作。

#### **第十四条 (支持政策)**

单独选址、集中建设的共有产权保障住房建设项目,享受以下支持政策:

- (一)建设用地供应采取行政划拨方式;
- (二)免收建设中的行政事业性收费与城市基础设施配套费等政府性基金;
- (三)按照规定不宜建设民防工程的,免收民防工程建设费;
- (四)取得的行政划拨土地使用权,按照国家规定可以用于贷款抵押;
- (五)按照国家规定取得住房公积金贷款、金融机构政策性融资支持及贷款利率优惠;
- (六)按照国家规定享受税收优惠政策;
- (七)国家和本市规定的其他优惠支持政策。

#### **第十五条 (价格管理)**

单独选址、集中建设的共有产权保障住房建设项目结算价格以保本微利为原则,在综合考虑建设、财务、管理成本、税费和利润的基础上确定,并在建设项目协议书中予以约定。

单独选址、集中建设的共有产权保障住房销售基准价格以建设项目结算价格为基础,并综合考虑本市保障对象的支付能力以及相近时期、相邻地段内共有产权保障住房项目价格平衡等因素确定。

配建的共有产权保障住房销售基准价格,综合考虑本市保障对象的支付能力以及相近时期、相邻地段内共有产权保障住房项目价格平衡等因素确定。

共有产权保障住房单套销售价格按照销售基准价格及其浮动幅度确定,应当明码标价,并向社会

公布。

#### **第十六条**（产权份额）

共有产权保障住房的购房人和政府的产权份额应当在购房合同、供后房屋使用管理协议中明确。

购房人产权份额，参照共有产权保障住房所在项目的销售基准价格占相邻地段、相近品质商品住房价格的比例，予以合理折让后确定；政府产权份额，由区住房保障实施机构持有。

#### **第十七条**（价格确定程序）

市级统筹建设的共有产权保障住房销售基准价格及其浮动幅度、产权份额，由市住房保障实施机构拟订，报市价格管理、住房保障行政管理部门审核批准。

区筹措建设的共有产权保障住房销售基准价格及其浮动幅度、产权份额由区住房保障实施机构拟订，经区价格行政管理部门会同住房保障行政管理部门审定后，报区人民政府审核批准，并向市价格管理、住房保障行政管理部门备案。

#### **第十八条**（剩余房源安排）

开发建设单位建设的共有产权保障住房，在房屋所有权首次登记后满1年仍未出售的，由区人民政府指定的建设管理机构予以收购。

### **第三章 申请供应**

#### **第十九条**（申请条件）

同时符合下列条件的本市城镇户籍家庭或者个人，可以申请购买共有产权保障住房：

- （一）具有本市城镇常住户口达到规定年限，且户口在提出申请所在地达到规定年限；
- （二）住房面积低于规定限额；
- （三）可支配收入和财产低于规定限额；
- （四）在提出申请前的规定年限内，未发生过因住房转让而造成住房困难的行为；
- （五）市人民政府规定的其他条件。

前款所称的家庭由具有法定的赡养、抚养或者扶养关系且共同生活的成员组成；个人是指具有完全民事行为能力且年龄符合规定标准的单身人士。

非本市户籍家庭同时符合居住证持证和积分、住房、婚姻、缴纳社会保险、缴纳个人所得税、收入和财产等条件的，可以申请购买共有产权保障住房。

第一款、第二款、第三款规定的具体条件和标准，由市人民政府确定，并向社会公布。

#### **第二十条**（申请程序）

本市城镇户籍家庭或者个人申请购买共有产权保障住房的，应当向户口所在地的乡（镇）人民政府或者街道办事处提出申请；非本市户籍家庭申请购买共有产权保障住房的，应当向工作单位注册地所在的乡（镇）人民政府或者街道办事处提出申请。申请人应当如实填报申请文书，提交相关证明材料，并签署同意接受相关状况核查以及核查结果予以公示的书面文件。

任何单位和个人不得为申请人出具虚假证明材料。

家庭申请购买共有产权保障住房的，应当推举一名具有完全民事行为能力的成员作为申请人代表。

#### **第二十一条**（审核登录）

受理申请后，乡（镇）人民政府、街道办事处应当进行初审。其中，申请人的户口、婚姻、居住证持证和积分、缴纳社会保险、缴纳个人所得税等状况由公安、民政、人力资源社会保障、税务等行政管理部门协助核查；住房状况由住房保障实施机构协助核查；收入和财产状况由居民经济状况核对机构协助核查。经初审符合条件，本市城镇户籍家庭或者个人申请的，应当在申请人的户口所在地和实际居住地公

示 7 日；非本市户籍家庭申请的，应当在申请人的工作单位注册地和实际居住地公示 7 日。公示期间无异议，或者虽有异议但经审核异议不成立的，应当报区住房保障实施机构复审。

经复审符合条件的，应当向社会公示 5 日。公示期内无异议，或者虽有异议但经审核异议不成立的，应当以户为单位予以登录，出具登录证明。登录证明自出具之日起 3 年内有效。

申请人应当在登录证明有效期内按照规定参加选房。

#### **第二十二條（供应标准）**

共有产权保障住房的供应标准，由市人民政府根据家庭人数、构成等因素确定，并向社会公布。申请人不得超过规定供应标准选择住房。

政府指定机构将申请人的本市原有住房收购的，可以适当提高购买共有产权保障住房的供应标准。

#### **第二十三條（轮候名册）**

住房保障实施机构应当结合共有产权保障住房的房源供应情况，采用公开摇号、抽签等方式对已登录的申请人进行选房排序，并建立和及时更新轮候名册。申请人有权查询轮候名册。

法律、行政法规或者国务院规范性文件规定的共有产权保障住房优先保障对象，应当予以优先安排。

#### **第二十四條（重大情况变更报告）**

已登录的申请人，其家庭成员、户口、住房等情况在选房前发生重大变更的，应当按照规定向区住房保障实施机构报告。

区住房保障实施机构在安排选房前，发现已登录的申请人不符合申请条件的，取消其登录资格。

#### **第二十五條（供应程序）**

住房保障实施机构应当及时发布共有产权保障住房供应房源的区位、规模、销售基准价格等信息。

住房保障实施机构应当根据当期供应房源规模和申请人轮候排序等情况，确定共有产权保障住房配售工作安排，通过公开方式组织申请人选房。

申请人确认参加选房并选定共有产权保障住房的，应当签订选房确认书，并与开发建设单位签订购房合同，与房屋所在地的区住房保障实施机构签订供后房屋使用管理协议。

#### **第二十六條（登录证明和轮候序号失效）**

申请人有下列情形之一的，其取得的登录证明和轮候序号失效，且 3 年内不得再次申请共有产权保障住房：

- （一）因自身原因在登录证明有效期内未确认是否参加选房；
- （二）确认参加选房后在当期房源供应时未按规定选定住房；
- （三）选定住房后未签订选房确认书、购房合同或者供后房屋使用管理协议；
- （四）因自身原因导致签订的购房合同或者供后房屋使用管理协议被解除。

#### **第二十七條（购房优惠政策）**

购买共有产权保障住房的，购房人可以按照规定申请住房公积金、商业银行资金等购房贷款，并可以按照国家规定，享受税收优惠政策。

#### **第二十八條（购房人确定）**

家庭购买共有产权保障住房的，申请家庭可以书面协商确定购房人，作为其产权份额的共同共有人，其余申请人为同住人；申请人之间无法达成一致意见的，全体申请人为购房人。

#### **第二十九條（地下车库产权确定）**

单独选址、集中建设的共有产权保障住房地下车库产权为全体购房人共有。利用地下车库获取的收益，归全体购房人所有，主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定用于业主委员会工



作经费或者物业管理方面的其他需要；相关维修、养护等责任由全体购房人承担。

### **第三十条**（不动产登记）

购房人应当按照不动产登记有关规定，向房屋所在地的区不动产登记机构申请办理不动产登记。

共有产权保障住房经审核准予登记的，不动产登记机构应当在预告登记证明和不动产权证上记载不动产权利人、产权份额，注明同住人姓名，并注记“共有产权保障住房”以及“本市城镇户籍”或者“非本市户籍”。

### **第三十一条**（与其他住房保障政策的衔接）

享受廉租住房、公共租赁住房后又购买共有产权保障住房的，应当自入住通知送达后的 90 日起，停止享受廉租住房补贴，腾退廉租住房、公共租赁住房。

已享受征收（拆迁）住房居住困难户保障补贴的，不得申请共有产权保障住房。

## **第四章 供后管理**

### **第三十二条**（使用规定）

共有产权保障住房的购房人和同住人应当按照房屋管理有关规定和供后房屋使用管理协议的约定使用房屋，并且在取得完全产权前不得有下列行为：

- （一）擅自转让、赠与共有产权保障住房；
- （二）擅自出租、出借共有产权保障住房；
- （三）设定除共有产权保障住房购房贷款担保以外的抵押权；
- （四）违反其他法律、法规、规章的情形。

### **第三十三条**（回购）

取得不动产权证未满 5 年，有下列情形之一的，应当腾退共有产权保障住房：

- （一）购房人或者同住人购买商品住房，不再符合住房困难条件的；
- （二）购房人和同住人的户口全部迁离本市或者全部出国定居的；
- （三）非本市户籍购房人和同住人的居住证全部被注销，但因户口迁入本市导致的除外；
- （四）购房人和同住人均死亡的；
- （五）市人民政府规定的其他情形。

本市城镇户籍家庭或者个人腾退共有产权保障住房的，由房屋所在地的区住房保障实施机构或者区人民政府指定的机构予以回购。非本市户籍家庭腾退共有产权保障住房的，由分配供应地的区住房保障实施机构或者区人民政府指定的机构予以回购。

回购价款为原销售价款加按照中国人民银行同期存款基准利率计算的利息。

取得不动产权证未满 5 年，因离婚析产、无法偿还购房贷款等原因确需退出共有产权保障住房的，全部购房人、同住人之间应当达成一致意见，并向相关区住房保障实施机构提出申请。经审核同意后，按照第二款、第三款的规定予以回购。

### **第三十四条**（供后交易管理）

本市城镇户籍家庭或者个人购买共有产权保障住房，取得不动产权证满 5 年后，共有产权保障住房可以上市转让或者由购房人、同住人购买政府产权份额，但购房人、同住人拒不履行区住房保障行政管理部门作出的有关房屋管理的行政决定或者有违约行为未改正的除外。上市转让或者购买政府产权份额后，住房性质转变为商品住房。

本市城镇户籍家庭或者个人购买共有产权保障住房，取得不动产权证满 5 年后，购房人、同住人购买商品住房且住房不再困难的，应当在办理商品住房转移登记前，先行上市转让共有产权保障住房或者购买政府产权份额，但符合确有必要购买商品住房情形的除外。具体例外情形，由市住房保障行政管理

部门规定。

非本市户籍家庭购买共有产权保障住房,取得不动产权证满5年后,其交易管理按照本市相关规定执行,但购房人的户口迁入本市的,按照第一款、第二款规定执行。

#### **第三十五条 (上市转让和购买政府产权份额程序及价格)**

上市转让共有产权保障住房的,全部购房人、同住人应当达成一致意见,并向房屋所在地的区住房保障实施机构提出申请。区住房保障实施机构或者区人民政府指定的机构在同等条件下有优先购买权;放弃优先购买权的,方可向他人转让。共有产权保障住房被上市转让或者优先购买的,购房人按照其产权份额获得转让总价款的相应部分。

购买政府产权份额的,全部购房人、同住人应当就购买意愿、购房人等事项达成一致意见,并向房屋所在地的区住房保障实施机构提出申请。

政府行使优先购买权和购房人、同住人购买政府产权份额相关价格的确定办法,由市住房保障行政管理部门会同相关行政管理部门,按照符合市场价格的原则另行规定。

#### **第三十六条 (资金管理和房源使用)**

共有产权保障住房性质转变为商品住房后,政府产权份额所得纳入财政住房保障资金专户。

通过回购或者优先购买方式取得的共有产权保障住房,由区人民政府按照有关规定统筹使用。

#### **第三十七条 (资金保证)**

区住房保障行政管理部门应当会同财政部门设立专项经费,及时落实回购和优先购买所需资金。

#### **第三十八条 (禁止再次申请)**

购房人和同住人取得共有产权保障住房后,不得再次申请共有产权保障住房。

#### **第三十九条 (继承)**

购房人均死亡,其共有产权保障住房产权份额的继承人不符合共有产权保障住房申请条件的,住房保障机构可以按照依法分割共有物的方式,处置共有产权保障住房。

#### **第四十条 (维修资金)**

购房人应当按照本市商品住宅专项维修资金的有关规定,全额缴纳住宅专项维修资金。

#### **第四十一条 (物业服务收费)**

共有产权保障住房的物业服务费,由购房人承担。

配建共有产权保障住房的物业服务收费,执行所在住宅小区的物业服务收费标准。

#### **第四十二条 (政府购买服务及配合管理)**

房屋所在地的区住房保障行政管理部门可以将共有产权保障住房使用管理的具体事务,委托物业服务企业或者其他社会组织实施,并支付相应费用。

分配供应地的区住房保障等行政管理部门应当配合做好供后管理有关工作。

#### **第四十三条 (对房地产经纪人的要求)**

房地产经纪机构及其经纪人员不得违规代理共有产权保障住房出售、出租等业务。

## **第五章 监督管理**

#### **第四十四条 (监督检查)**

住房保障行政管理部门以及受委托的住房保障实施机构可以通过以下方式进行监督检查:

(一)询问与核查事项有关的单位和个人,要求其对相关情况作出说明、提供材料;

(二)检查物业使用情况;

(三)查阅、记录、复制保障对象的有关资料,了解相关情况;

(四)法律、法规规定的其他方式。

有关单位和个人应当配合监督检查,按照要求如实提供相关材料。

#### **第四十五条 (信息化和档案管理)**

市住房保障行政管理部门应当建立统一的共有产权保障住房管理信息系统,为共有产权保障住房的建设、申请审核、分配供应、供后管理等工作提供技术服务。

住房保障实施机构应当建立健全共有产权保障住房申请、供应、使用以及退出的相关档案。

#### **第四十六条 (信用信息管理)**

申请人、购房人、同住人以及相关单位和个人有违反本办法规定的情形的,行政机关应当按照国家和本市规定,将相关行政处理决定信息纳入市公共信用信息服务平台。

#### **第四十七条 (社会监督)**

共有产权保障住房建设、申请审核、供应和供后管理等工作接受社会监督。

鼓励单位和个人对违反本办法的行为进行举报、投诉;有关责任部门应当及时予以处理,并向社会公开处理结果。

## **第六章 法律责任**

#### **第四十八条 (违反协议约定的法律责任)**

购房人、同住人违反供后房屋使用管理协议的约定,有本办法第三十二条规定的擅自转让、赠与、出租、出借共有产权保障住房,或者设定除共有产权保障住房购房贷款担保以外的抵押权以及其他违反约定的行为的,房屋所在地的区住房保障实施机构可以按照协议约定,要求其改正,并追究其违约责任。

#### **第四十九条 (申请人弄虚作假的法律责任)**

违反本办法第二十条第一款规定,申请人不如实填报申请文书,故意隐瞒或者虚报相关状况,或者伪造相关证明材料申请共有产权保障住房的,由分配供应地的区住房保障行政管理部门按照下列规定予以处理,并禁止其5年内再次申请本市各类保障性住房:

(一)已取得申请资格的,应当取消其资格,可处1万元以上5万元以下罚款。

(二)已购买共有产权保障住房的,责令其腾退住房,收取住房占用期间的市场租金,可处5万元以上10万元以下罚款;腾退住房后,由住房保障实施机构退回购房款。

#### **第五十条 (出具虚假证明主体的法律责任)**

违反本办法第二十条第二款规定,单位、个人为他人申请共有产权保障住房出具虚假证明材料的,分配供应地的区住房保障行政管理部门应当责令改正,对单位处1万元以上5万元以下罚款,对个人处1000元以上1万元以下罚款。

#### **第五十一条 (违规使用房屋的法律责任)**

违反本办法第三十二条第一项、第二项、第三项规定,购房人、同住人违规使用房屋的,房屋所在地的区住房保障行政管理部门应当责令限期改正;逾期未改正的,处1万元以上10万元以下罚款。

购房人、同住人有违法搭建建(构)筑物、损坏承重结构、擅自改变使用性质、擅自占用物业共用部分等其他违反房屋管理规定的行为的,按照国家和本市物业管理等相关规定处理。

购房人、同住人违反本办法第三十二条规定使用房屋且逾期未改正的,房屋所在地的区住房保障行政管理部门可以责令其腾退住房,并禁止5年内再次申请本市各类保障性住房。

#### **第五十二条 (房地产经纪人违规代理的法律责任)**

违反本办法第四十三条规定,房地产经纪机构和经纪人员违规代理共有产权保障住房出售、出租业务的,由区住房保障行政管理部门责令限期改正,对房地产经纪人员处1万元罚款;对房地产经纪机构,

取消网上备案资格,处3万元罚款。

#### 第五十三条 (申请强制执行)

根据本办法规定,区住房保障行政管理部门作出行政决定,当事人拒不履行的,可以依法申请人民法院强制执行。

#### 第五十四条 (行政责任)

违反本办法规定,有关行政管理部门、住房保障实施机构及其工作人员有下列行为之一,造成不良影响的,由所在单位或者上级主管部门依法对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告、记过或者记大过处分;情节严重的,给予降级或者撤职处分:

- (一)未依法履行审核职责的;
- (二)未依法建立或者更新轮候名册的;
- (三)未依法开展选房工作的;
- (四)未依法履行供后管理职责的。

## 第七章 附 则

#### 第五十五条 (筹措房源的其他渠道)

住房保障实施机构可以收购符合要求的新建普通商品住房或者存量住房,作为共有产权保障住房的房源。共有产权保障住房房源的收购,执行国家规定的税收优惠政策。

#### 第五十六条 (施行日期)

本办法自2016年5月1日起施行。2009年6月24日发布的《上海市经济适用住房管理试行办法》(沪府发[2009]29号)同时废止。

# 上海市人民政府令

## 第 27 号

《上海市民间收藏文物经营管理办法》已经2019年12月16日市政府第74次常务会议通过,现予公布,自2020年3月1日起施行。

市 长 应 勇

2019年12月25日

# 上海市民间收藏文物经营管理办法

(2019年12月25日上海市人民政府令第27号公布)

## 第一章 总 则

#### 第一条 (目的和依据)

为了加强对民间收藏文物经营活动的管理,促进本市文物市场健康有序发展,保护优秀历史文化遗

产,根据《中华人民共和国文物保护法》及其实施条例、《上海市文物保护条例》等法律、法规,结合本市实际,制定本办法。

#### **第二条 (适用范围)**

本市行政区域内民间收藏文物的购销、拍卖等经营活动(以下统称文物经营活动)及其监督管理,适用本办法。

#### **第三条 (基本要求)**

民间收藏文物依法流通受法律保护,但不得经营国家明令禁止买卖的文物,不得将国家禁止出境的文物转让、出租、质押给外国人。

#### **第四条 (部门职责)**

市文物主管部门负责本市文物经营活动的行政许可及监督管理工作。区文物主管部门负责对本辖区内的文物经营活动实施监督管理。

市场监管、商务、公安、海关等部门按照各自职责,共同做好文物经营活动的监督管理工作。

#### **第五条 (政务服务)**

文物、市场监管、商务等部门应当落实简政放权、放管结合、优化服务要求,利用信息化手段,简化行政审批程序,加强事中、事后监管,不断提升对文物经营活动的服务和监管效能。

#### **第六条 (行业自律)**

本市文物相关行业组织应当加强行业自律,制定行业管理规范,开展行业诚信体系建设,指导、督促会员依法开展文物经营活动,促进行业公平竞争和健康有序发展。

## **第二章 经营主体**

#### **第七条 (文物商店)**

经市文物主管部门批准设立的文物商店,可以依法从事文物购销经营活动。

#### **第八条 (经营文物拍卖的拍卖企业)**

经市文物主管部门颁发文物拍卖许可证的拍卖企业,可以依法从事文物拍卖经营活动。

#### **第九条 (古玩旧货市场)**

古玩旧货市场主办单位从事文物购销经营活动的,应当依法取得文物商店设立许可。

古玩旧货市场内的商户可以由市场主办单位统一取得文物商店设立许可,依法从事文物购销经营活动。

#### **第十条 (电子商务经营者)**

通过自建网站、电子商务平台或者其他网络服务,从事文物购销经营活动的电子商务经营者应当依法取得文物商店设立许可;从事文物拍卖经营活动的电子商务经营者应当依法取得文物拍卖许可证。

#### **第十一条 (申请许可)**

申请文物商店设立许可或者文物拍卖许可证,应当符合法律、法规规定的条件,并向市文物主管部门提出申请。

古玩旧货市场主办单位统一申请文物商店设立许可的,应当在申请时一并提交市场内从事文物购销经营活动的商户基本信息。

市文物主管部门应当自受理申请之日起 15 个工作日内,作出批准或者不批准的决定。决定批准的,发给相关许可证件;决定不批准的,应当书面通知申请人并说明理由。

#### **第十二条 (变更要求)**

已经取得文物商店设立许可或者文物拍卖许可证的单位,需要变更法律、法规规定的事项时,应当

依法向原发证部门办理相关变更手续。

古玩旧货市场主办单位统一取得文物商店设立许可的,其市场内从事文物购销经营活动的商户发生变动时,市场主办单位应当自变动之日起 15 日内,向市文物主管部门变更相关信息。

### **第十三条** (注销手续)

已经取得文物商店设立许可或者文物拍卖许可证的单位停止经营的,应当自停止经营之日起 30 日内,依法向原发证部门办理相关注销手续。

### **第十四条** (许可相关禁止行为)

未取得文物商店设立许可或者文物拍卖许可证,不得从事文物经营活动。

禁止涂改、倒卖、出租、出借文物商店设立许可、文物拍卖许可证件,或者以其他形式非法转让相关许可。

## **第三章 经营规范**

### **第十五条** (一般要求)

取得文物商店设立许可或者文物拍卖许可证的文物商店、经营文物拍卖的拍卖企业、古玩旧货市场及市场内从事文物购销经营活动的商户、电子商务经营者(以下统称文物经营单位)应当建立健全文物经营管理制度,诚信自律,合法经营,接受社会监督,承担社会责任。

### **第十六条** (信息公示)

文物商店、经营文物拍卖的拍卖企业、从事文物购销经营活动的古玩旧货市场主办单位应当在经营场所的显著位置,公示营业执照、文物商店设立许可或者文物拍卖许可证件。

古玩旧货市场主办单位统一取得文物商店设立许可的,市场主办单位应当在市场的显著位置,公示前款规定的证照以及市场内从事文物购销经营活动的商户基本信息。

通过自建网站、电子商务平台或者其他网络服务从事文物经营活动的电子商务经营者,应当在自建网站首页或者电子商务平台、其他网络服务的经营活动首页显著位置,依法公示相关证照或者链接标识。

### **第十七条** (从业人员培训)

文物经营单位应当对从业人员进行文物保护和经营管理相关法律、法规、规章和专业知识培训,并建立培训档案。

培训档案可以作为相关行业组织开展信用评定的依据。

### **第十八条** (经营与记录备案要求)

文物经营单位应当保证所经营文物的来源合法,并如实提供文物的名称、年代、品相、瑕疵等基本情况;对国家禁止出境的文物,应当予以明示,并告知购买者。

文物经营单位购买、销售、拍卖文物,应当按照国家有关规定作出记录,并于销售、拍卖文物之日起 30 日内,报市文物主管部门备案。

市文物主管部门应当依法对相关记录予以保密,并将记录保存 75 年。

### **第十九条** (文物拍卖标的审核)

拍卖企业应当在拍卖文物前,将拟拍卖标的报市文物主管部门审核。拍卖企业应当将拟拍卖标的整场报审,并由文物拍卖专业人员共同签署标的征集鉴定意见,不得瞒报、漏报、替换标的,或者以其他方式逃避文物拍卖标的审核。

拍卖企业应当在拍卖图录或者网络拍卖页面的显著位置,公示市文物主管部门的审核决定或者决定文号。

### **第二十条** (古玩旧货市场主办单位责任)

古玩旧货市场主办单位应当加强对市场内文物经营活动的日常检查,发现未经许可从事文物经营活动、经营国家明令禁止买卖的文物等违法行为的,应当先行制止,立即向相关行政管理部门报告并协助查处。

古玩旧货市场主办单位统一取得文物商店设立许可的,市场主办单位还应当履行下列管理责任:

(一)建立健全市场内部文物购销经营管理制度,制定相关管理规范,并通过合同、公约等方式,与市场内从事文物购销经营活动的商户,明确各方权利义务以及相关经营规范要求;

(二)建立市场内从事文物购销经营活动的商户档案,如实记录商户经营文物的来源、购销情况、信用状况等信息,并汇总后报市文物主管部门备案;

(三)组织专业技术人员为市场内的文物购销经营活动提供咨询服务,并对文物的保管、养护提供专业指导;

(四)法律、法规、规章规定的其他管理责任。

#### **第二十一条 (电子商务平台经营者责任)**

在本市注册登记或者有实际经营场所的电子商务平台经营者提供网络文物交易平台服务的,应当履行下列管理责任:

(一)对平台内文物经营单位进行实名登记,并对其文物经营资质进行核验,不得向未取得文物商店设立许可或者文物拍卖许可证的单位和個人提供网络文物交易平台服务;

(二)对平台内的文物经营活动及信息进行日常检查,发现涉嫌违法违规的,立即向相关行政管理部门报告并协助查处;

(三)发现平台内经营者存在未经许可从事文物经营活动、经营国家明令禁止买卖的文物等严重违法行为的,立即停止为其提供网络文物交易平台服务;

(四)按照规定记录、保存平台内的文物交易信息,保存时间自交易完成之日起不少于3年;

(五)法律、法规、规章规定的其他管理责任。

#### **第二十二条 (文物经营禁止行为)**

禁止在文物经营活动中从事下列行为:

(一)冒充文物进行销售;

(二)通过虚构拍卖、虚假鉴定等方式,骗取文物鉴定、检测、展览、服务、报关等费用;

(三)通过虚假宣传,误导文物购买者;

(四)法律、法规、规章规定的其他行为。

## **第四章 服务与监管**

#### **第二十三条 (一网通办与信息公开)**

市文物主管部门应当通过在线政务服务平台、移动终端等途径,为申请设立文物商店、文物拍卖许可证、文物拍卖标的审核等行政许可事项,提供网上办理服务;对于申请材料齐全、符合法定条件的,确保从申请受理到事项办结,只需要申请人一次上门或者零上门。

市文物主管部门应当按照政府信息公开有关规定,公开文物商店设立、文物拍卖许可、文物拍卖标的审核等行政许可信息。

#### **第二十四条 (文物鉴定咨询服务)**

本市建立民间收藏文物鉴定咨询服务机制。市文物主管部门可以向社会推荐民间收藏文物公益鉴定咨询单位,由其运用专业知识和技能,按照相关工作规程,为民间收藏文物提供免费鉴定咨询服务。

#### **第二十五条 (人才培养与职称评定)**

本市支持文物经营单位、文物相关行业组织与高等院校、中等职业学校、专业机构合作建立文物鉴

定人才培养基地,开展文物鉴定专业知识和技能培训。

本市支持文物经营单位的文物专业技术人员参加文物博物系列职称评定。

#### **第二十六条 (信用管理)**

市文物主管部门负责建立文物经营单位信用档案,记录文物经营单位的文物经营资质、文物购销或者拍卖信息、日常监督检查、违法行为查处等信息,并将相关信息与市公共信用信息服务平台对接。

#### **第二十七条 (诫勉约谈)**

文物经营单位有下列情形之一的,文物主管部门可以对其法定代表人或者主要负责人进行诫勉约谈:

- (一)多次被投诉、举报或者被媒体曝光的;
- (二)对监督检查中发现的问题,未及时进行整改的;
- (三)文物主管部门认为有必要开展诫勉约谈的其他情形。

#### **第二十八条 (撤销许可)**

文物经营单位不再符合相关许可条件的,市文物主管部门应当责令其限期整改;逾期不整改或者经整改仍不符合相关许可条件的,市文物主管部门应当依法撤销许可,并办理相关注销手续。

#### **第二十九条 (执法协作)**

市文物主管部门应当会同市场监管、商务、公安、海关等部门建立执法协作工作机制,共享文物经营单位营业执照和许可证件的取得、变更、注销等信息;对在监督检查和执法活动中发现的超出本部门管理职责权限的违法行为,应当及时通知或者移送相关部门依法查处。

#### **第三十条 (涉案文物鉴定)**

相关行政管理部门开展文物经营执法活动,需要对涉案文物进行鉴定的,应当委托国务院文物行政部门认定的鉴定机构进行鉴定。

涉案文物鉴定机构应当为相关行政管理部门开展文物经营执法活动,提供文物鉴定服务和技术支持。

市文物主管部门应当加强对涉案文物鉴定机构开展前款工作的指导和协调。

## **第五章 法律责任**

#### **第三十一条 (指引条款)**

违反本办法规定的行为,《中华人民共和国文物保护法》及其实施条例、《中华人民共和国电子商务法》等法律、法规有处理规定的,从其规定;构成违反治安管理行为的,由公安机关依法给予治安管理处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

#### **第三十二条 (对许可相关禁止行为的处罚)**

违反本办法第十四条第二款规定,涂改、倒卖、出租、出借文物商店设立许可、文物拍卖许可证件,或者以其他形式非法转让相关许可的,由文物主管部门处1万元以上5万元以下罚款;情节严重的,处5万元以上10万元以下罚款。

#### **第三十三条 (对违反信息公示规定的处罚)**

违反本办法第十六条第一款、第二款规定,文物商店、经营文物拍卖的拍卖企业、古玩旧货市场主办单位未按照要求公示相关证照或者信息的,由文物主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处1000元以上5000元以下罚款;情节严重的,处5000元以上1万元以下罚款。

#### **第三十四条 (对古玩旧货市场主办单位未履行管理责任的处罚)**

违反本办法第二十条规定,古玩旧货市场主办单位未履行相关管理责任的,由文物主管部门责令改正,可处1万元以上5万元以下罚款;情节严重的,处5万元以上10万元以下罚款。



**第三十五条**（对文物经营禁止行为的处罚）

违反本办法第二十二条规定，在文物经营活动中有下列行为之一的，由文物主管部门处1万元以上10万元以下罚款；情节严重的，处10万元以上30万元以下罚款：

- （一）冒充文物进行销售；
- （二）通过虚构拍卖、虚假鉴定等方式，骗取文物鉴定、检测、展览、服务、报关等费用；
- （三）通过虚假宣传，误导文物购买者。

**第三十六条**（行政责任）

文物、市场监管、商务、公安等有关部门及其工作人员违反本办法规定，有下列情形之一的，对负有责任的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）滥用审批权限；
- （二）不履行职责或者发现违法行为不予查处；
- （三）滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊，造成国家保护的珍贵文物损毁或者流失。

## 第六章 附 则

**第三十七条**（施行日期）

本办法自2020年3月1日起施行。2001年1月9日上海市人民政府令第94号发布，根据2010年12月20日上海市人民政府令第52号公布的《上海市人民政府关于修改〈上海市农机事故处理暂行规定〉等148件市政府规章的决定》修正并重新发布的《上海市文物经营管理办法》同时废止。

# 上海市人民政府关于延长 《上海市长期护理保险试点办法》有效期的通知

（2019年12月31日）

沪府规〔2019〕46号

各区人民政府，市政府各委、办、局：

经评估，2017年12月市政府印发的《上海市长期护理保险试点办法》（沪府发〔2017〕97号）需继续实施，有效期延长至2021年12月31日。

特此通知。

### 【市政府办公厅文件】

# 上海市人民政府办公厅关于延长 《上海市企业住所登记管理办法》有效期的通知

（2019年12月31日）

沪府办规〔2019〕15号

各区人民政府，市政府各委、办、局：

（2020年第3期）

经评估,2015年3月市政府办公厅印发的《上海市企业住所登记管理办法》(沪府办发〔2015〕15号)需继续实施,有效期延长至2024年12月31日。

特此通知。

## 【部门规范性文件】

# 上海市房屋管理局关于印发《上海市建(构)筑物拆除施工企业信用信息管理实施办法》的通知

(2019年12月6日)

沪房规范〔2019〕14号

各区住房保障房屋管理局,各拆除施工企业:

现将《上海市建(构)筑物拆除施工企业信用信息管理实施办法》印发给你们,请认真贯彻执行。

## 上海市建(构)筑物拆除施工企业 信用信息管理实施办法

为推进本市建(构)筑物拆除施工行业的诚信体系建设,加强对建(构)筑物拆除施工企业(以下简称“拆除施工企业”)及拆除施工项目经理(以下简称“项目经理”)的监管,营造诚实守信的市场环境,根据《建筑市场诚信行为信息管理办法》,制定本实施办法。

### 一、适用对象

本实施办法适用于在本市行政区域内从事建(构)筑物拆除施工(作业)的拆除施工企业及其项目经理。

### 二、信用信息

本实施办法所称的信用信息包括良好行为记录和不良行为记录。

良好行为记录指拆除施工企业和项目经理在工程建设过程中严格遵守有关工程建设的法律、法规、规章或强制性标准,行为规范,诚信经营,自觉维护建筑市场秩序,受到区级以上建设行政主管部门和相关专业部门的奖励和表彰,所形成的良好行为记录。

不良行为记录是指拆除施工企业和项目经理在工程建设过程中违反有关工程建设的法律、法规、规章或强制性标准和执业行为规范,经区级以上建设行政主管部门或其委托的执法监督机构查实和行政处罚,形成的不良行为记录。

拆除施工企业和项目经理信用信息的认定、录入、变更、发布、管理等活动应根据本实施办法执行。

### 三、管理职责

拆除施工企业和项目经理信用信息管理实行统一管理、分级负责。

市房屋管理局负责本市建(构)筑物拆除施工行业的信用信息管理工作。

市房屋安全监察所(以下简称“市安监所”)具体实施本市建(构)筑物拆除施工行业的信用信息管理

工作,建立健全拆除施工企业和项目经理信用信息档案;拆除施工企业和项目经理信用信息认定、录入和变更;发布和管理信用信息。

各区住房保障房屋管理局(以下简称“各区房管部门”)负责对本辖区实施拆除施工项目的拆除施工企业、项目经理进行记分,负责对注册在本辖区的拆除施工企业和项目经理信用信息的认定、归集、录入、上报,并建立健全辖区内拆除施工企业信用信息管理工作制度,落实专门部门并指定专人负责信用信息管理工作,确保拆除市场信用信息及时更新和准确。

按照信息统一共享的原则,加强与市建设信息相关管理平台的信息交换。

#### 四、信用信息内容及认定标准

拆除施工企业和项目经理信用信息包括基本信息、表彰奖励类良好行为信息、不良行为信息。

(一)基本信息是反映企业基本概况,项目经理身份、基本状况的信息,在拆的拆除项目的信息。主要有:

##### 1.拆除施工企业基本信息

(1)单位名称、组织机构代码、法定代表人、企业负责人、企业技术负责人、企业安全负责人基本情况;

(2)资质情况;

(3)主要经济、管理和工程技术从业人员的职称基本状况;

(4)自有设备等基本状况;

(5)近五年主要业绩;

(6)其他相关情况。

##### 2.项目经理基本信息

(1)项目经理的身份证明及学历;

(2)项目经理近五年的主要业绩;

(3)项目经理的职业状况及安全生产考核状况;

(4)项目经理接受培训和教育情况;

(5)其他相关情况。

##### 3.在拆的拆除项目基本情况

(1)项目名称;

(2)建设单位名称;

(3)工程地址;

(4)拆除面积;

(5)结构类型;

(6)项目经理;

(7)其他相关情况。

(二)拆除施工企业或项目经理表彰奖励类良好行为信息。包括拆除施工企业模范履约、诚信经营,企业或项目经理受到区级及以上拆除管理部门、与拆除有关的政府监督部门或行业协会等相关部门表彰和奖励的信息。

(三)企业不良行为信息包括:

1.拆除行政管理部门作出的行政处罚信息;

2.其他行政管理部门作出的行政处罚信息;

3.违规信息:区行政管理部门检查记分记录,群众投诉举报、媒体曝光查实的不良行为记录,其他不

良行为记录。

## 五、信用信息记录

### (一)采集

拆除施工企业及项目经理信用信息按以下分工进行采集认定与告知：

1.基本信息由企业、项目经理按规定自行填报，对真实性负责，相关区房管部门在资质评定、安全监督等环节进行采集，市安监局对信息进行复核。

2.表彰奖励类良好行为信息，拆除施工企业、项目经理应提供相关表彰奖励确认文件。

根据认定标准的基本内容，涉及相关行业协会等的具体奖项，应由相关行业协会事先向市安监局提出纳入认定标准的申请。

3.拆除施工企业、项目经理不良行为信息由区级以上拆除行政管理部门与拆除管理有关的政府监管部门依据行政处罚决定书、违法违规决定及《拆除施工企业不良行为记分标准》、《拆除施工项目经理不良行为记分标准》给予认定，并采用书面告知的形式在录入前告知当事人，以“谁认定、谁记录”的方式进行采集。

### (二)录入

区级以上拆除行政管理部门将审核后送达的信息进行复核，确认无误后以“谁认定、谁记录”的方式录入拆除施工企业和项目经理信用信息管理档案。

拆除施工企业因不良行为被认定的，对负有责任的项目经理也应予以记分认定；项目经理因不良行为被认定的，其所属企业有过错的，也应分别予以记分认定。

### (三)基本信息变更

拆除施工企业、项目经理发现申报的基本信息变更或失效的，应当在信息变更或失效之日起 10 个工作日内，向区房管部门申请变更，并报送修改后的信息，由区房管部门审查后向市安监局提出申请，经批准后方可变更相关信用信息。

### (四)告知和申诉

市安监局建立统一的告知和申诉机制。

良好行为信息和不良行为信息认定时，书面告知当事人。当事人如对认定的不良行为信息有异议的，可在告知之日起 10 个工作日内向市安监局提出书面申诉，逾期视作认可。市安监局在收到申诉后 10 个工作日内将核实结果反馈当事人，不良行为信息认定有错误的，由认定部门予以撤销或纠正。

对已认定并录入的拆除施工企业和项目经理信用信息有异议的，可向市安监局提出申诉，市安监局在收到申诉后，应在 10 个工作日内将核查结果反馈申诉人，并根据核查结果作出相应处理。

拆除施工企业和项目经理被查实填报虚假信息的，列入不良行为信息。

## 六、信用信息的使用

各部门在下列工作中，应根据需要使用拆除施工企业或项目经理信用信息：

(一)拆除行业行政管理部门对拆除施工企业考核和项目经理的考核；

(二)建设单位在建设项目的招标工作中；

(三)社会其他行政管理部门对拆除施工企业管理和项目经理的管理。

信用信息的使用应符合法律、法规、规章及上述工作的需要；使用的信息以相关政府部门网站发布的信息为准。

## 七、信用信息管理

### (一)发布

信用信息由市安监局统一在相关政府部门网站进行发布。信用信息发布应遵循拆除施工企业或个

人隐私保护,不得侵犯其合法权益。

#### (二) 查询

拆除施工企业和项目经理可通过拆除施工企业和项目经理信用档案系统查询本企业或本人的相关信用信息。建设单位在项目发包和项目招标前应向市安监所申请查询拆除施工企业的信用信息或通过相关政府部门网站查询。

#### (三) 公布、保存期限

表彰奖励类良好行为信息公布期限为 3 年;不良行为信息的公布期限为 1 年至 3 年,其中:企业承接的项目发生重伤、死亡责任事故等或造成严重后果的不良行为记录信息,公布期限为 3 年;企业忽视日常安全生产管理、违规承揽业务等不良行为记录信息,公布期限为 2 年;企业在施工现场安全管理、文明施工等方面违反相关条例、规定、标准的不良行为记录信息,公布期限为 1 年。信息认定部门在信息认定录入时给予明确并公布。法律、法规另有规定的从其规定。上述时限计算均自信息公布之日起至公布结束之日止。

### 八、工作纪律

在信用信息管理工作中,有下列情形之一的,对相关责任人员依法给予查处;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

- (一) 认定、发布不实信用信息,侵害企业或个人合法权益的;
- (二) 故意认定、发布企业或个人虚假信用信息的;
- (三) 对涉及企业商业秘密、个人隐私的信用信息,未经被征信人同意发布的;
- (四) 未经许可,擅自发布非本部门收集、储存、管理、统计和分析生成信息的;
- (五) 利用信用信息进行商业活动的;
- (六) 未按规定及时认定和发布信用信息的。

### 九、施行日期

本办法自 2020 年 1 月 1 日起施行,有效期至 2024 年 12 月 31 日。原《关于印发〈上海市建(构)筑物拆除施工企业信用信息管理实施办法(试行)〉的通知》(沪房管规范修〔2012〕17 号)同时废止。

## 【政策解读】

# 《上海市人民政府关于修改〈上海市共有产权保障住房管理办法〉的决定》的政策解读

《上海市人民政府关于修改〈上海市共有产权保障住房管理办法〉的决定》(以下简称《决定》)已经 2019 年 9 月 23 日市政府第 65 次常务会议通过。目前,《决定》已经正式公布,并自 2020 年 2 月 1 日起施行。

### 一、修改背景情况

为规范本市共有产权保障住房管理,改善本市城镇中低收入住房困难家庭居住条件,2016 年 3 月 16 日,市政府发布了《上海市共有产权保障住房管理办法》(以下简称《办法》)。2018 年 9 月 26 日,根据住房城乡建设部“共有产权住房”试点要求和上海进一步完善“四位一体”、租购并举住房保障体系的需

要,市政府办公厅转发了市住房城乡建设管理委等九部门《关于进一步完善本市共有产权保障住房工作的实施意见》(以下简称《实施意见》),明确在继续做好本市户籍住房保障力度只增不减的基础上,将供应对象稳妥有序扩大至非本市户籍常住人口,聚焦其中在本市创业、稳定就业的人员尤其是各类人才、青年职工。基于此,《办法》有必要修改补充相关内容。

## 二、《决定》的主要内容

### (一)将非本市户籍对象纳入《办法》调整范围

非本市户籍对象纳入《办法》,是本次修法的核心内容。《决定》针对性在申请条件中增加规定,明确非本市户籍家庭同时符合居住证持证和积分、住房、婚姻、缴纳社保、缴纳个税、收入和财产等条件的,可申请购买共有产权保障住房,具体条件由市政府确定,并向社会公布。(《决定》第1条)

### (二)明确非本市户籍对象申请审核的程序要求

在申请审核程序上,针对非本市户籍对象,《决定》补充其应向工作单位注册地所在的乡(镇)政府或者街道办事处提出申请的规定,同时明确了居住证持证和积分、缴纳社保、缴纳个税等状况的核查部门。此外,进一步明确核查部门的“协助核查”职责。

另外,与《办法》规定经初审符合条件的本市城镇户籍家庭或者个人需在户口所在地和实际居住地公示要求相对应,《决定》增加非本市户籍家庭需在工作单位注册地和实际居住地公示的要求。(《决定》第2条、第3条)

### (三)补充完善非本市户籍对象的供后管理制度

在供后管理上,针对非本市户籍对象的特殊性,《决定》一方面增加了非本市户籍对象取得不动产权证未满5年应当腾退住房的情形,包括购买商品住房、除户口迁入本市以外原因导致居住证全部被注销。另一方面对于取得不动产权证满5年后,由于按照政策设计要求,非本市户籍对象仅可将自有产权份额向其他符合共有产权保障住房条件的居住证持证人转让或由政府回购,而不能上市交易或者购买政府产权份额,因此《决定》作了指引性规定,明确其供后交易管理按相关规定,即《实施意见》执行;同时明确若购房人户口迁入本市的,则适用本市城镇户籍供后交易管理的相关规定。(《决定》第5条、第6条)

# 《上海市民间收藏文物经营管理办法》的政策解读

2019年12月16日,市政府第74次常务会议审议通过《上海市民间收藏文物经营管理办法》(以下简称《办法》)。目前,《办法》已经正式公布,将于2020年3月1日起施行。

## 一、《办法》的制定背景

随着人们生活水平的提高和文化需求的日益增长,民间文物收藏和交易活动呈现出空前活跃的发展态势。上海作为重要的经济、文化中心和东西文化的交汇地,一直以来都是民间收藏文物交易的重镇。为此,本市早在1995年就制定了《上海市文物市场管理办法》,并在2001年修改为《上海市文物经营管理办法》。近年来,民间文物收藏不断升温,文物价格持续攀升,文物流通领域也随之出现一些“乱象”:夹带文物经营活动的古玩旧货市场发展迅速,游走于监管的“灰色地带”;一些不法分子通过虚假鉴定、虚构拍卖等方式,骗取高额费用;网络文物交易活动日益活跃,亟待加强监管。因此,原有的《上海市文物经营管理办法》已经难以适应实践发展需要,亟需进行全面修订,进一步加强对民间收藏文物经营活动的管理,促进文物市场健康有序发展,助力打响“上海文化”品牌。

## 二、《办法》的主要内容

《办法》共有六章三十七条，主要包括以下方面内容：

### （一）明确《办法》的适用范围

《文物保护法》及其实施条例将有关文物购销、拍卖等经营活动的内容，均规定在“民间收藏文物”一章，明确文物收藏单位以外的公民、法人和其他组织可以收藏通过合法方式取得的文物并依法流通。为了避免引发所有文物都可以经营的疑义，进一步明确文物经营的范围，此次修订将规章名称与适用范围限定为民间收藏文物经营管理，进一步明确了调整对象，也更符合上位法的立法原意。（第二条）

### （二）明确文物经营的基本要求

《文物保护法》在规定公民、法人和其他组织合法收藏的文物可以依法流通的同时，也为文物经营活动划出了两条“底线”：一是明确了禁止买卖的文物范围；二是对国家禁止出境文物的经营提出了明确要求。据此，《办法》明确，民间收藏文物依法流通受法律保护，但不得经营国家明令禁止买卖的文物，不得将国家禁止出境的文物转让、出租、质押给外国人。（第三条）

### （三）明确文物经营主体

《文物保护法》及其实施条例规定了文物商店和经营文物拍卖的拍卖企业两类主要的文物经营主体，《办法》首先对这两类主体予以了明确。实践中，古玩旧货市场夹带文物经营的情况较为普遍，在满足民间文物收藏和交易需求的同时，也带来一些监管上的困境，主要是由于相关法律法规规定的文物商店审批条件较高，包括200万元以上注册资本、5名以上取得中级以上文物博物专业技术职务的人员等，古玩旧货市场内的商户很难达到，但实际上其又或多或少存在着夹带文物经营的情况，游走于监管的“灰色地带”。针对这一情况，《办法》规定，古玩旧货市场内的商户可以由市场主办单位统一取得文物商店设立许可，依法从事文物购销经营活动，并通过在申请许可时一并提交商户基本信息、商户发生变动时及时变更相关信息、在市场显著位置公示从事文物购销经营活动的商户基本信息、明确市场主办单位管理责任等相关制度设计，形成政府管市场、市场管商户的监管模式，将古玩旧货市场内商户的文物经营活动纳入监管范围。此外，随着电子商务的迅猛发展，通过自建网站、电子商务平台或者其他网络服务从事文物经营活动的电子商务经营者越来越多，为了保持线上线下监管要求的一致性，《办法》根据《电子商务法》有关规定，明确这类经营主体也应当依法取得相应的文物经营资质。（第七条至第十二条、第十六条、第二十条）

### （四）明确文物经营规范

为了防止文物在经营活动中损毁或者流失，《办法》明确文物经营单位应当建立健全文物经营管理制度，诚信自律，合法经营，并对许可证件等信息公示、从业人员培训、文物拍卖标的审核等作出了明确规定。此外，针对文物经营监管的重点领域和薄弱环节，还明确了古玩旧货市场主办单位、电子商务平台经营者的管理责任，以及文物经营的禁止行为。（第十五条至第二十二条）

### （五）明确相关服务与监管措施

在“放管服”改革的大背景下，规范文物经营活动应当服务与监管并重。为此，《办法》专设服务与监管一章，对相关行政审批事项的一网通办和信息公开、建立民间收藏文物鉴定咨询服务机制等服务和保障措施，以及信用管理、诫勉约谈、撤销许可等监管措施，作出了明确规定。同时，考虑到文物经营活动监管涉及的部门较多，且涉案文物鉴定的专业性较强，《办法》对相关部门之间的执法协作机制和涉案文物鉴定工作作出了明确规定，以加强部门间的协调配合，保障相关执法活动顺利开展。（第二十三条至第三十条）

### （六）明确相关法律责任

《文物保护法》及其实施条例对买卖国家禁止买卖的文物，将禁止出境的文物转让、出租、质押给外

国人,未经许可擅自从事文物商业经营活动等违法行为,均设定了相应的法律责任;电子商务经营者、电子商务平台经营者的有关违法行为,也可以在《电子商务法》中找到处罚依据。因此,《办法》在设定指引条款的基础上,重点对创设的行为规范,如信息公示规定、古玩旧货市场主办单位的管理责任、有关禁止行为等,设定了相应的法律责任。(第三十一条至第三十六条)

## 《上海市建(构)筑物拆除施工企业信用信息管理实施办法》的政策解读

2007年,建设部下发了《关于印发〈建筑市场诚信行为信息管理办法〉的通知》(建市〔2007〕9号),要求进一步规范建筑市场秩序,健全建筑市场诚信体系,加强对建筑市场各方主体的动态监管,营造诚实守信的市场环境,并建立本地区的建筑市场综合监管信息系统和诚信信息平台。

根据《管理办法》的要求,为推进本市建(构)筑物拆除施工行业的诚信体系建设,加强对建(构)筑物拆除施工企业及拆除施工项目经理的监管,营造诚实守信的市场环境,2012年6月市住房保障房屋管理局下发了《上海市建(构)筑物拆除施工企业信用信息管理实施办法(试行)》(沪房管规范修〔2012〕17号,以下简称“《实施办法》”),并于2012年7月1日起施行。《实施办法》对本市行政区域内从事建(构)筑物拆除施工(作业)的施工企业及项目经理进行信用信息管理,信息包括良好行为信息和不良行为信息。建设单位在项目发包或项目招标前可向管理部门查询拆除施工企业的信用信息。

该《实施办法》下发至今已有7年,因此本次修订将“试行”文件转为正式文件,并对涉及的机构名称变化进行了相应调整。

---

### 上海市人民政府公报

2020年第3期(总第459期)

2月5日出版

主管单位:上海市人民政府办公厅

主办单位:上海市人民政府办公厅

发行范围:公开发行人

定 价:免费赠阅

印刷单位:上海市人民政府办公厅文印中心

网 址: [www.shanghai.gov.cn](http://www.shanghai.gov.cn)

国内统一连续出版物号: CN31-1854/D

 再生纸