

上海市普陀区住房保障和房屋管理局

文件

上海市普陀区财政局

普房管〔2019〕33号

签发人: 应明德 刘文奎

普陀区旧住房成套改造 抽户安置试行办法（试行）

为规范普陀区旧住房成套改造工作中被抽户居民的补偿、安置标准，有力推进旧住房成套改造工作的顺利实施，按照《上海市旧住房综合改造管理办法》、《普陀区旧住房成套改造工作规程》等有关规定，并结合本区实际情况，特制定本办法。

一、抽户改造含义

抽户改造是指由于房屋空间布局的局限性，根据改造设计要求，需通过置换方法将进行成套改造旧住房内的部分居民抽出，将被抽户房屋空间用作增加和完善其余保留房屋的居住功能，使整幢房屋内的居住房间实现厨卫成套独用。

二、适用范围

本办法适用于本区涉及到抽户改造方式的无独立厨房、卫生间的成套旧住房改造项目，因改造需要而涉及的部分已成套房屋也适用于本办法。

三、实施原则

（一）非征收、非解困原则。成套改造项目不同于“房屋征收”，不适用征收及补偿政策，在抽户安置中不考虑户籍因素，不解决居住困难。

（二）便于改建原则。在房屋原有结构基础上，根据改造设计要求，确定最利于改建的抽户位置。

（三）就近安置原则。实物安置按照“本幢、本小区、本地区”的原则就近安置。

（四）得益均衡原则。被抽户居民和非抽户居民得益尽量均衡，实物安置（本幢、本小区、本地区）和货币安置得益基本均衡。

四、安置办法

（一）被抽户房屋面积的认定

被抽户房屋面积以公房管理单位记载面积为准，改造后面积

以测绘部门最终测算面积为准。产权房原则上不作为抽户对象。

(二) 安置方式

被抽户人选择实物安置的，公房管理单位提供用于实物安置的房屋，被抽户人得益与本幢涉改房屋改造后得益基本相当。

被抽户人选择货币安置的，由公房管理单位与被抽户人签订协议并以货币安置。

1、实物安置

被抽户人选择实物安置的，按照“本幢、本小区、本地区”的就近安置原则，优先采用本幢回搬安置；无法本幢回搬安置的，在本小区内就近安置；无法本小区内安置的，在本地区内就近安置。

(1) 安置房源

实物安置房源主要包括四类：本幢房源、本小区其他房源、本地区改造富余房源、异地安置房源。安置房源的具体数量、面积、房型等详细情况将在成套改造项目启动后由公房管理单位公布。

(2) 安置标准

根据“一基地一政策，一种房型一类方案”的要求，由各街道（镇）成套办、项目工作组制定各基地具体抽户方案及房屋安置标准，并上报区成套办。房屋安置数量以公房租赁凭证所载室号为依据，遵循“一证一套”原则。

2、货币安置

被抽户人选择货币安置的，**被抽户房屋的补偿金额=评估价格+补贴**（补贴类型详见下文）。

评估价格=被抽户房屋的房地产市场评估单价*被抽户房屋改造后建筑面积。

被抽户房屋和用于实物安置房屋的价值评估时点为涉改房屋成套改造项目立项之日。

3、补贴标准

（1）过渡补贴

外搬过渡补贴标准由区成套办（区房管局）聘请社会第三方房地产评估机构，在综合考虑涉改小区相同地段住房租赁市场租金价格和涉改住房的房屋类型、户型大小、是否已成套独用等因素的基础上，形成分地段区域的过渡费补贴标准专业咨询报告，并提请区成套办资金管理小组审议，报请区政府同意后执行。计算期限自居民搬迁交房之月起（协议生效并按搬迁通知期限搬离），至改造协议约定安置房屋交房日期的实际自然月份，并增发3个月过渡补贴。实际交房日期与约定日期不一致的，以实际通知交房日期为准。

选择货币安置的，自居民搬迁交房之月起（协议生效并按搬迁通知期限搬离），发放3个月过渡费。

（2）搬迁补贴

搬迁补贴按照1500元/证计算。被抽户人应当在规定的搬迁期限内完成搬迁。

(3) 设备移装补贴

设备移装补贴按照 1500 元/证计算。

(三) 租赁凭证办理

被抽户人如选择实物安置仍为使用权房，应凭改造协议向公房管理单位申请办理租赁凭证。

五、费用管理

抽户安置所涉及的需各类费用应列入项目投资概算，具体费用和标准应在每户改造协议上予以明确，由街道（镇）上报区房管局，区房管局审核通过后报区财政局，获批后拨付至街道（镇），由街道（镇）按照改造协议的约定发放费用。相关资金由区财政承担。

六、解释部门

本办法由普陀区旧住房成套改造领导小组办公室解释。

七、执行日期

本办法自发文之日起试行一年，试行期间如与上级部门相应文件有冲突，以上级部门文件为准。

上海市普陀区住房保障和房屋管理局

上海市普陀区财政局

2019 年 2 月 28 日

