

## 江川路街道第三批汽一小区宾川路200弄 102-106号老旧工房抽户改造实施细则

### 第一条 目的依据

根据沪房规范(2020)2号《上海市旧住房综合改造管理办法》文件精神以及《闵行区老旧住房改造“2+2”行动方案》的工作要求,为改善江川路街道老旧工房居民居住条件和居住环境,决定实施汽一小区宾川路200弄102-106号5幢老旧工房成套改造。

### 第二条 改造范围

宾川路200弄102号、103号、104号、105号、106号5幢房屋,建筑面积6002.5平方米。

### 第三条 改造原则

老旧工房改造遵循“愿改尽改、保障基本、政府扶持”的原则。

### 第四条 改造条件

由街道委托上海闵碧物业管理有限公司作为本次改造居民签约实施单位。由实施单位会同小区业委会(居委会)组织改造范围内每户改造居民进行第一轮改造意愿征询,同意改造户数比例达到三分之二后,街道将改造项目列入年度改造计划并上报区有关部门审批。

老旧工房改造方案向居民公示后,由实施单位与每户改造居民签订改造协议。

### 第五条 改造方式

采用抽户异地安置的改造方式。安置房源为186地块(期房),以及历年改造后成套旧房。

### 第六条 安置方式

#### 1、抽户原则

二室户房屋:大户可优先选择回搬或是抽户,若大户选择抽户,则小户回搬,若大户选择回搬,则小户抽户。

三室户房屋:两户合用,大户可优先选择抽户安置一室一厅新房或回搬原旧房。

2、居民具体安置房屋以抽签方式确定。

### 第七条 面积核算

1、居民原房屋以《租用居住房屋凭证》上记载的居住面积\*1.94折合成建筑面积。如居民原房屋实际系数大于1.94,则按实际系数折合成建筑面积。

2、《租用居住房屋凭证》上记载的厨房、卫生间不计入居住面积。

### 第八条 居民出资

186地块抽户安置房增量面积居民出资费用收取标准:增量面积8平方米以内(包括8平方米),按每平方米1295元支付;增量面积8-15平方米部分(包括15平方米),按每平方米6500元支付;增量面积15-25平方米部分(包括25平方米)按每平方米13000元支付,并计算楼层差价(楼层差价:中间层基准价为13000元/平方米,每上一层增加100元/平方米,每下一层减少100元/平方米);增量面积25平方米以上的面积按每平方米26000元支付,并计算楼层差价(楼层差价:中间层基准价为26000元/平方米,每上一层增加200元/平方米,每下一层减少200元/平方米)。

回搬或安置旧房增量面积居民出资费用收取标准:增量面积8平方米以内(包括8平方米),按每平方米1295元支付;增量面积8-15平方米部分(包括15平方米),按每平方米3080元支付;增量面积15-25平方米部分(包括25平方米)按每平方米9000元支付,并计算楼层差价(楼层差价:中间层基准价为9100元/平方米,每上下一层减少100元/平方米);增量面积25平方米以上的面积按每平方米18000元支付,并计算楼层差价(楼层差价:中间层基准价为18200元/平方米,每上下一层减少200元/平方米)。

### 第九条 进户时间

1、186地块新房:2021年10月办理进户手续。

2、旧房:签约后直接进户。

### 第十条 权证办理

1、改造后,由实施单位为居民办理房屋租赁合同或房屋租赁合同备案证明;

2、改造居民拿到房屋租赁合同后应根据当年售后公房政策购买安置房屋不动产权证。

### 第十一条 户口迁移

抽户居民拿到安置房屋租赁合同后,必须在一个月将旧房屋中所有户口迁出,否则将记录个人诚信档案,并追究居民违约责任。

### 第十二条 其他政策

对成套改造后居住仍然困难的居民,符合本市住房保障条件的可申请保障性住房解决居住困难。

### 第十三条 社会监督

1、本次老旧工房成套改造工作由江川路街道旧住房成套改造工作领导小组负责组织实施。

2、邀请社区人大代表、政协委员全程监督本次老旧工房成套改造工作。

本实施细则自公布之日起执行,由江川路街道旧住房成套改造工作领导小组办公室负责解释。

闵行区江川路街道旧住房成套改造工作领导小组

2020年11月18日

2020年11月18日

## 江川路街道第三批汽一小区宾川路200弄96-101号、 兰坪路210-220号老旧工房抽户改造实施细则

### 第一条 目的依据

根据沪房规范(2020)2号《上海市旧住房综合改造管理办法》文件精神以及《闵行区老旧住房改造“2+2”行动方案》的工作要求,为改善江川路街道老旧工房居民居住条件和居住环境,决定实施汽一小区宾川路200弄96-101号、兰坪路210-220号3幢老旧工房成套改造。

### 第二条 改造范围

宾川路200弄96-98号、99-101号,兰坪路210-220号3幢房屋,建筑面积6351.48平方米。

### 第三条 改造原则

老旧工房改造遵循“愿改尽改、保障基本、政府扶持”的原则。

### 第四条 改造条件

由街道委托上海闵碧物业管理有限公司作为本次改造居民签约实施单位。由实施单位会同小区业委会(居委会)组织改造范围内每户改造居民进行第一轮改造意愿征询,同意改造户数比例达到三分之二后,街道将改造项目列入年度改造计划并上报区有关部门审批。老旧工房改造方案向居民公示后,由实施单位与每户改造居民签订改造协议。

### 第五条 改造方式

采用抽户异地安置的改造方式。安置房源为186地块(期房)、宾川路416弄(期房)、马桥景城馨苑、东苑佳和园新房,以及历年改造后成套旧房。

### 第六条 安置方式

#### 1、抽户原则

三室户房屋:三户合用,全部抽户;两户合用,小户抽户,大户回搬。

四室户房屋:四户合用,全部抽户;三户合用,两户小户抽户,大户回搬;两个二室户合用,大户可优先选择回搬或是抽户,若大户选择抽户,则小户回搬,若大户选择回搬,则小户抽户,三室户与一室户合用,一室户抽户,三室户回搬。

2、原一室户安置一室一厅新房或三室户旧房;二室户安置二室一厅新房或三室户、四室户旧房。

3、居民具体安置房屋以抽签方式确定。

### 第七条 面积核算

1、居民原房屋以《租用居住房屋凭证》上记载的居住面积\*1.94折合成建筑面积。如居民原房屋实际系数大于1.94,则按实际系数折合成建筑面积。

2、《租用居住房屋凭证》上记载的厨房、卫生间不计入居住面积。

### 第八条 居民出资

186地块抽户安置房增量面积居民出资费用收取标准:增量面积8平方米以内(包括8平方米),按每平方米1295元支付;增量面积8-15平方米部分(包括15平方米),按每平方米6500元支付;增量面积15-25平方米部分(包括25平方米)按每平方米13000元支付,并计算楼层差价(楼层差价:中间层基准价为13000元/平方米,每上一层增加100元/平方米,每下一层减少100元/平方米);增量面积25平方米以上的面积按每平方米26000元支付,并计算楼层差价(楼层差价:中间层基准价为26000元/平方米,每上一层增加200元/平方米,每下一层减少200元/平方米)。

宾川路416弄、东苑佳和园抽户安置房增量面积居民出资费用收取标准:增量面积8平方米以内(包括8平方米),按每平方米1295元支付;增量面积8-15平方米部分(包括15平方米),按每平方米5800元支付;增量面积15-25平方米部分(包括25平方米)按每平方米12000元支付,并计算楼层差价(楼层差价:中间层基准价为12000元/平方米,每上一层增加100元/平方米,每下一层减少100元/平方米);增量面积25平方米以上的面积按每平方米24000元支付,并计算楼层差价(楼层差价:中间层基准价为24000元/平方米,每上一层增加200元/平方米,每下一层减少200元/平方米)。

马桥景城馨苑抽户安置房增量面积居民出资费用收取标准:增量面积8平方米以内(包括8平方米),按每平方米1295元支付;增量面积8-15平方米部分(包括15平方米),按每平方米4900元支付;增量面积15-25平方米部分(包括25平方米)按每平方米9800元支付,并计算楼层差价(楼层差价:中间层基准价为9800元/平方米,每上一层增加100元/平方米,每下一层减少100元/平方米);增量面积25平方米以上的面积按每平方米19600元支付,并计算楼层差价(楼层差价:中间层基准价为19600元/平方米,每上一层增加200元/平方米,每下一层减少200元/平方米)。

回搬或安置旧房增量面积居民出资费用收取标准:增量面积8平方米以内(包括8平方米),按每平方米1295元支付;增量面积8-15平方米部分(包括15平方米),按每平方米3080元支付;增量面积15-25平方米部分(包括25平方米)按每平方米9000元支付,并计算楼层差价(楼层差价:中间层基准价为9100元/平方米,每上下一层减少100元/平方米);增量面积25平方米以上的面积按每平方米18000元支付,并计算楼层差价(楼层差价:中间层基准价为18200元/平方米,每上下一层减少200元/平方米)。

### 第九条 进户时间

1、马桥景城馨苑、东苑佳和园新房:签约后直接进户。

2、宾川路416弄新房:一期新房为签约后直接进户;二期新房2022年2月办理进户手续。

3、186地块新房:2021年10月办理进户手续。

4、旧房:签约后直接进户。

### 第十条 权证办理

1、改造后,由实施单位为居民办理房屋租赁合同或房屋租赁合同备案证明;

2、改造居民拿到房屋租赁合同后应根据当年售后公房政策购买安置房屋不动产权证。

### 第十一条 户口迁移

抽户居民拿到安置房屋租赁合同后,必须在一个月将旧房屋中所有户口迁出,否则将记录个人诚信档案,并追究居民违约责任。

### 第十二条 其他政策

对成套改造后居住仍然困难的居民,符合本市住房保障条件的可申请保障性住房解决居住困难。

### 第十三条 社会监督

1、本次老旧工房成套改造工作由江川路街道旧住房成套改造工作领导小组负责组织实施。

2、邀请社区人大代表、政协委员全程监督本次老旧工房成套改造工作。

本实施细则自公布之日起执行,由江川路街道旧住房成套改造工作领导小组办公室负责解释。

闵行区江川路街道旧住房成套改造工作领导小组

2020年11月18日

2020年11月18日

# 江川路街道第三批汽一小区江川路296弄 老旧工房抽户改造实施细则

## 第一条 目的依据

根据沪房规范(2020)2号《上海市旧住房综合改造管理办法》文件精神以及《闵行区老旧住房改造“2+2”行动方案》的工作要求,为改善江川路街道老旧工房居民居住条件和生活环境,决定实施汽一小区江川路296弄5幢老旧工房成套改造。

## 第二条 改造范围

江川路296弄1-4号、5-7号、9-11号、15-16号、17号5幢房屋,建筑面积9746.13平方米。

## 第三条 改造原则

老旧工房改造遵循“愿改尽改、保障基本、政府扶持”的原则。

## 第四条 改造条件

由街道委托上海闵碧物业管理有限公司作为本次改造居民签约实施单位。由实施单位会同小区业委会(居委会)组织改造范围内每户改造居民进行第一轮改造意愿征询,同意改造户数比例达到三分之二后,街道将改造项目列入年度改造计划并上报区有关部门审批。老旧工房改造方案向居民公示后,由实施单位与每户改造居民签订改造协议。

## 第五条 改造方式

采用抽户异地安置的改造方式。安置房源为186地块(期房)、宾川路416弄(期房)、东苑佳和园新房,以及历年改造后成套旧房。

## 第六条 安置方式

### 1、抽户原则

三室户房屋:三户合用,全部抽户;两户合用,小户抽户,大户回搬。

四室户房屋:三户合用,两户小户抽户,大户回搬;两个二室户合用,大户可优先选择回搬或是抽户,若大户选择抽户,则小户回搬,若大户选择回搬,则小户抽户;三室户与一室户合用,一室户抽户,三室户回搬。

2、原一室户安置一室一厅新房或三室户旧房;二室户安置二室一厅新房或三室户、四室户旧房。

3、居民具体安置房屋以抽签方式确定。

## 第七条 面积换算

1、居民原房屋以《租用居住公房凭证》上记载的居住面积\*1.94折合成建筑面积。如居民原房屋实际系数大于1.94,则按实际系数折合成建筑面积。

2、《租用居住公房凭证》上记载的厨房、卫生面积不计入居住面积。

## 第八条 居民出资

186地块抽户安置房增量面积居民出资费用收取标准:增量面积8平方米以内(包括8平方米),按每平方米1295元支付;增量面积8-15平方米部分(包括15平方米),按每平方米6500元支付;增量面积15-25平方米部分(包括25平方米)按每平方米13000元支付,并计算楼层差价(楼层差价:中间层基准价为13000元/平方米,每上一层增加100元/平方米,每下降一层减少100元/平方米);增量面积25平方米以上的面积按每平方米26000元支付,并计算楼层差价(楼层差价:中间层基准价为26000元/平方米,每上一层增加200元/平方米,每下降一层减少200元/平方米)。

宾川路416弄、东苑佳和园抽户安置房增量面积居民出资费用收取标准:增量面积8平方米以内(包括8平方米),按每平方米1295元支付;增量面积8-15平方米部分(包括15平方米),按每平方米5800元支付;增量面积15-25平方米部分(包括25平方米)按每平方米12000元支付,并计算楼层差价(楼层差价:中间层基准价为12000元/平方米,每上一层增加100元/平方米,每下降一层减少100元/平方米);增量面积25平方米以上的面积按每平方米24000元支付,并计算楼层差价(楼层差价:中间层基准价为24000元/平方米,每上一层增加200元/平方米,每下降一层减少200元/平方米)。

回搬或安置旧房增量面积居民出资费用收取标准:增量面积8平方米以内(包括8平方米),按每平方米1295元支付;增量面积8-15平方米部分(包括15平方米),按每平方米3080元支付;增量面积15-25平方米部分(包括25平方米)按每平方米9000元支付,并计算楼层差价(楼层差价:中间层基准价为9100元/平方米,每上下一层减少100元/平方米);增量面积25平方米以上的面积按每平方米18000元支付,并计算楼层差价(楼层差价:中间层基准价为18200元/平方米,每上下一层减少200元/平方米)。

## 第九条 进户时间

1、东苑佳和园新房:签约后直接进户。

2、宾川路416弄新房:一期新房为签约后直接进户;二期新房2022年2月办理进户手续。

3、186地块新房:2021年10月办理进户手续。

4、旧房:签约后直接进户。

## 第十条 权证办理

1、改造后,由实施单位为居民办理房屋租赁凭证或房屋租赁登记备案证明;

2、改造居民拿到房屋租赁凭证后应根据当年售后公房政策购买安置房屋不动产权证。

## 第十一条 户口迁移

抽户居民拿到安置房屋租赁凭证后,必须在一个月内在旧房屋中所有户口迁出,否则将记录个人诚信档案,并追究居民违约责任。

## 第十二条 其他政策

对成套改造后居住仍然困难的家庭,符合本市住房保障条件的可申请保障性住房解决居住困难。

## 第十三条 社会监督

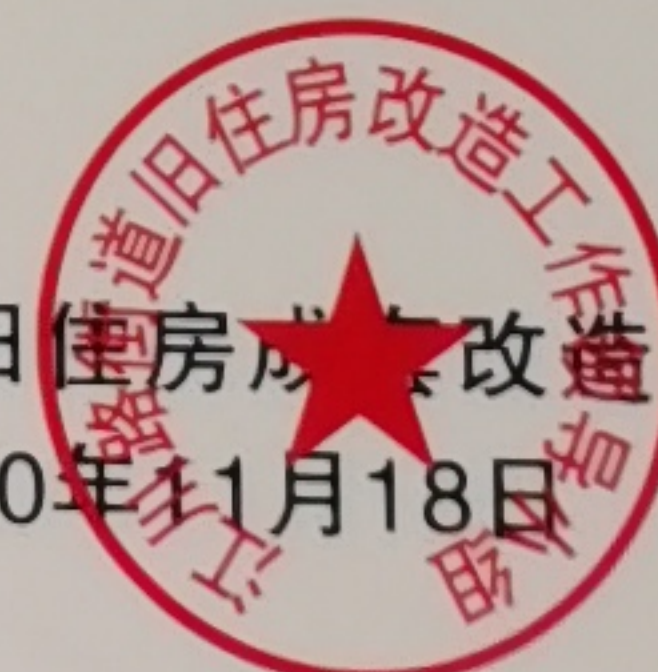
1、本次老旧工房成套改造工作由江川路街道旧住房成套改造工作领导小组负责组织实施。

2、邀请社区人大代表、政协委员全程监督本次老旧工房成套改造工作。

本实施细则自公布之日起执行,由江川路街道旧住房成套改造工作领导小组办公室负责解释。

闵行区江川路街道旧住房成套改造工作领导小组

2020年11月18日



# 江川路街道旧住房 成套改造办公室

接待时间：周一至周五  
上午 08:30—11:30  
下午 13:00—16:30

