

关于印发《上海市廉租住房申请对象住房面积核查办法》的通知

沪房管规范保[2012]18号

市房地产交易中心、市物业管理事务中心、市房地资源信息中心、市房屋状况信息中心、市住房保障事务中心，各区县住房保障房屋管理局：

根据《关于调整本市廉租住房申请条件和配租标准的通知》（沪府发〔2011〕48号）和本市其他廉租住房相关规定，结合廉租住房工作实际，现将修订后的《上海市廉租住房申请对象住房面积核查办法》印发给你们，请认真按照执行。

上海市住房保障和房屋管理局

二〇一二年六月十二日

上海市廉租住房申请对象住房面积核查办法

为规范本市廉租住房申请对象（指共同申请人或单身申请人，下同）住房面积核查与认定工作，根据本市廉租住房管理的有关办法和规定，制定本办法。

一、住房面积核查的范围

住房面积核查的范围包括申请对象户口所在地住房和他处住房。他处住房是指核定面积家庭成员在申请对象户口所在地以外拥有的产权住房、实行公有住房租金标准计租的承租住房（以下简称“承租公房”）、已落实私房政策发回产权由业主自管的住房、宅基地住房等。

核定面积家庭成员，是指包括申请对象在内、在申请对象户口所在地住房和他处住房中有居住权利的家庭关系人员。

二、核定面积家庭人数

核定面积家庭人数原则上按照申请对象、申请对象户口所在地住房和他处住房内其他具有本市常住户口满2年的人员确定。

下列人员可以计入核定面积家庭人数：

- (一) 因入托、求学等原因，户口迁离申请对象户口所在地住房或者他处住房的未成年人；
- (二) 原户口在申请对象户口所在地住房或者他处住房的未婚现役军人、海员、野外筑路、勘探、在外地区学校学习等人员；
- (三) 户口在申请对象户口所在地住房或者他处住房，在境外学校学习未满5年，未婚且未定居，或

者在境外工作未定居且每年在本市居住满 90 日的人员。

(四) 与申请对象在本市共同居住生活、按户口投靠政策取得申请对象户口所在地常住户口的申请对象的父母。

下列人员不得计入核定面积家庭人数:

(一) 除本部分第二款四项所列人员和按照规定不受户口年限限制的申请对象以外, 户口迁入申请对象户口所在地住房或者他处住房未满 2 年的人员;

(二) 申请对象以外, 户口在申请对象户口所在地住房已满 2 年, 但在本市另有住房且人均住房居住面积超过 7 平方米(不含 7 平方米, 下同) 的人员;

(三) 父母在本市另有住房, 因入托、求学等原因将户口迁入申请对象户口所在地住房或者他处住房的未成年子女;

(四) 申请对象以外, 按本办法规定在申请对象户口所在地住房或者他处住房的居住面积不作计算的人员。

三、住房面积核查方式

按照《上海市共有产权保障房(经济适用住房)申请对象住房面积核查办法》(沪房管规范保〔2012〕8 号)的核查方式和程序执行。

四、住房的居住面积确定

住房的居住面积确定, 按照下列规定执行:

(一) 公有住房, 按照《租用居住公房凭证》(含有效的《租用公房凭证》, 下同)记载和下列规定, 计算居住面积:

1、住房的厅小于 6 平方米(含 6 平方米)的, 对折计算居住面积; 大于 6 平方米的, 减去 3 平方米后按实计算居住面积。

2、住房的阁楼或扶梯间高度小于 1.2 米的, 不计算居住面积; 1.2 米到 1.7 米的, 按 50% 计算居住面积; 1.7 米以上的, 全部计算居住面积。

3、旧式里弄住房, 独用灶间已改变用途且实际作居住使用的, 按实计算居住面积。

4、在物业管理单位的租金计分表上按走破因素计租且实际确有他户走破的房屋, 应扣除宽 90 公分的走道面积后计算居住面积。

5、私自搭建的房屋原则上应当先拆除, 方可审核廉租住房的申请; 如相关管理部门认为不宜作拆除处理的, 应当计算居住面积。

6、未经批准擅自改变居住用途的房屋, 仍按照原居住面积计算; 经批准同意改变居住用途的, 按照实际居住面积确定。

(二) 独用成套的产权住房, 按照《房地产权证》(含有效的《房屋所有权证》, 下同)记载的建筑面积换算成居住面积, 居住面积换算方式为: 住房居住面积=住房建筑面积÷换算系数。售后公房也可以按照原有《租用居住公房凭证》的记载和公有住房面积计算规定, 直接确定居住面积。各类住宅的换算系数如下:

各类住宅的换算系数表

房屋 类型	老式 公寓	高层 (成套)	多层 (成套)	花园 住宅	新里	旧里及 非改居	筒屋
换算 系数	2.06	2.00	1.98	1.83	1.82	1.54	1.25

（三）非独用成套的老式私房、宅基地住房和成套改造后尚未进行分户测绘的公有住房等，以实地丈量确定居住面积。

五、申请对象住房居住面积计算

（一）申请对象住房居住面积的计算公式

申请对象住房居住面积的计算公式为：住房居住面积=核定面积家庭成员人均住房居住面积×申请对象人数。

核定面积家庭成员人均住房居住面积的计算公式为：人均住房居住面积=（申请对象户口所在地住房居住面积+申请对象他处住房居住面积）÷（申请对象户口所在地住房核定面积家庭人数+申请对象他处住房核定面积家庭人数）。

（二）申请对象他处住房居住面积计算

申请对象他处住房应当按照该住房的全部居住面积计算。如申请对象他处住房内无户籍人员，或者虽有户籍人员但按照规定不计入核定面积家庭人数的，可以按照申请对象在该住房拥有的居住面积计算，计算方式如下：

1、该住房为产权住房，《房地产权证》记载房屋产权为按份共有的，按照其拥有的产权份额计算住房居住面积；《房地产权证》记载房屋产权为共同共有的，按照住房居住面积除以房地产权利人人数计算住房居住面积。

2、该住房为承租公房的，按照该住房的全部居住面积计算。

3、该住房为宅基地住房的，按照住房居住面积除以批准建房人数计算。

（三）其他核定面积家庭成员他处住房居住面积的计算与处理

申请对象户口所在地住房内，申请对象以外的其他核定面积家庭成员（简称“其他核定面积家庭成员”）他处住房人均住房居住面积计算公式为：人均住房居住面积=其他核定面积家庭成员他处住房居住面积÷该住房核定面积家庭人数。

按照上述公式计算后的特别处理规定如下：其他核定面积家庭成员他处住房人均住房居住面积低于7平方米（含7平方米）的，可以计入申请对象户口所在地住房的核定面积家庭人数；人均住房居住面积超过7平方米的，不得计入申请对象户口所在地住房的核定面积家庭人数。上述规定仅适用于计算确定申请对象户口所在地住房的核定面积家庭人数。

六、住房居住面积认定的特殊规定

有下列情形之一，并且能提供相关书面凭证的申请对象，其户口所在地住房居住面积不作计算：

- (一) 具有本市城镇集体户口，居住在单位办公用房、业务用房、集体宿舍的。
- (二) 按照政策入户并取得本市城镇常住户口，在户口所在地无直系亲属，且不拥有其户口所在地住房的产权、土地使用权或者公有住房承租权的。
- (三) 离婚判决书或者协议书中明确无住房安置，也没有获得离婚住房安置补贴款，离婚后户口仍保留在原结婚住房处，且原结婚住房为原配偶一方所有或者其他人所有的。
- (四) 户口保留在已灭失的住房或者在提出申请时5年前已出售的住房处的。
- (五) 因原有住房出售、征收（拆迁）以及离婚后将户口迁入朋友或者除父母、配偶、子女以外的其他亲属住房，本人在外租房居住的。

特定情况下核定面积家庭成员的住房居住面积计算，按照下列规定执行：

- (一) 在申请对象提出申请时5年内出售或者赠与原有住房并购入住房的，按照原有住房与购入住房之中面积较大的住房计算住房居住面积；在申请对象提出申请时5年内出售或者赠与原有住房但未购入住房的，按照原有住房计算住房居住面积。
- (二) 根据离婚判决书或者协议书，在申请对象提出申请前5年内获得离婚住房安置补贴款但未购买住房的，其住房安置补贴款，按照离婚判决书或者协议书生效时全市二手房每平方米成交均价折算住房居住面积；获得离婚住房安置的，按照安置住房情况计算住房居住面积。
- (三) 在申请对象提出申请时5年内获得住房征收（拆迁）货币补偿款，由于自身原因未购买住房的，其货币补偿款，按照获得时全市二手房每平方米成交均价折算居住面积。货币补偿款，应当包括被征收（拆迁）房屋的房地产市场评估价格、价格补贴、特定房屋类型的套型面积补贴、居住困难户的保障补贴；不包括搬迁费、临时安置费和奖励费。

七、其他

本办法自印发之日起施行，有效期至2014年12月31日。《关于印发<上海市廉租住房申请对象住房面积核查办法>的通知》（沪房管规范保〔2011〕10号）同时废止。