

杨浦区81、83街坊旧城区改建地块房屋征收补偿方案

尊敬的房屋所有人、公有房屋承租人：

您的房屋因旧城区改建的需要已列入本次房屋征收范围：东至兰州路、南至昆明路、西至现代星洲城、北至周家嘴路。（具体门牌号详见《房屋征收决定》）。

上述房屋征收范围已经上海市住房城乡建设管理委、市发展改革委、市财政局、市规划国土资源局和杨浦区旧改部门共同确认，旧城区改建的项目已列入我区2017年国民经济和社会发展规划。

房屋征收工作由房屋征收部门——上海市杨浦区住房保障和房屋管理局，委托上海市杨浦第三房屋征收服务事务所承担房屋征收与补偿的具体工作。

为使房屋征收工作依法有序进行，现将房屋征收政策、法规及房屋征收补偿的有关事项以书面形式告知如下：

一、本次房屋征收适用的主要政策法规依据

（一）《中华人民共和国物权法》第四十二条；

（二）国务院令590号《国有土地上房屋征收与补偿条例》；

（三）上海市人民政府令71号《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》（以下简称：《细则》）；

（四）沪府办发[2012]24号《上海市人民政府办公厅转发市住房保障房屋管理局关于贯彻执行〈上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则〉若干意见的通知》；

（五）沪府办发[2017]17号《上海市人民政府办公厅延长〈关于贯彻执行〈上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则〉的若干意见〉有效期的通知》；

（六）市房管局沪房管规范征[2012]9号《关于贯彻执行〈上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则〉若干具体问题的意见》（以下简称：《意见》）；

（七）沪建法规[2016]664号《上海市住房和城乡建设管理委员会关于公布部分规范性文件清理结果的通知》

(八) 市房管局沪房管规范市[2013]7号《关于印发〈上海市国有土地上房屋征收评估管理规定〉的通知》；

(九) 市房管局沪房管征[2014]243号《关于进一步规范本市房屋征收补偿工作的通知》；

(十) 沪规土资地[2012]652号《关于本市旧区改造中“毛地出让”地块处置若干政策口径的意见》；

(十一) 沪规土资地[2015]898号《关于进一步加强本市旧区改造中“毛地出让”地块处置工作的补充通知》；

(十二) 本市市、区相关法规、规章和规范性文件。

二、有关房屋征收补偿主要事项的说明

(一) 征收补偿协议主体的确定

房屋征收补偿协议由房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人签订。

被征收人、公有房屋承租人可以书面授权委托1-2名代理人与房屋征收部门签订房屋征收补偿协议。

被征收人、公有房屋承租人以征收决定作出之日合法有效的房地产权证、租用公房凭证、公有非居住房屋租赁合同计户，按户进行补偿。

被征收人以房地产权证所载明的所有人为准，公有房屋承租人以租用公房凭证、公有非居住房屋租赁合同所载明的承租人为准。

本方案中所涉及的“户”均指产权户或租赁户。

(二) 关于房屋征收的房屋评估机构选定及评估时点

被征收房屋的价值和用于产权调换房屋的市场价值(本市对用于产权调换房屋价格有特别规定的除外)，由被征收人、公有房屋承租人按照少数服从多数的原则投票决定产生的上海申杨房地产土地估价有限公司按照房屋征收评估办法评估确定。

被征收房屋和用于产权调换房屋价值的评估时点为房屋征收决定公告之日(2017年6月23日)。

被征收人、公有房屋承租人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向房地产价格评估机构申请复核评估。被

征收人、公有房屋承租人或者房屋征收部门对房地产价格评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内，向市房地产估价师协会组织的房地产估价专家委员会申请鉴定。

（三）房屋类型的认定

以公房管理资料记载的房屋类型为准。

（四）关于被征收房屋建筑面积的认定

对于已经登记的房屋，其建筑面积，一般以房地产权证书和房地产登记簿的记载为准；房地产权证书和房地产登记簿的记载不一致的，以房地产登记簿为准。对于未经登记的房屋，以相关批准文件记载的建筑面积为准，实际建筑面积小于相关批准文件记载的建筑面积的，以实际建筑面积为准。相关批准文件未记载建筑面积，或者虽无批准文件但有相关材料证明在1981年以前已经建造并用于居住的房屋，以房屋行政管理部门认定的房屋调查机构实地丈量的建筑面积为准。

承租的公有非居住房屋，以房屋租赁合同记载的建筑面积为准。承租的公有居住房屋，以租用公房凭证所记载的建筑面积为准；租用公房凭证记载的是居住面积的，按下表所列的换算系数计算建筑面积：

房屋类型	独立住宅 (花园住宅)	新里住宅	新工房 (有电梯成套)	新工房 (无电梯成套)	新工房 (无电梯不成套)	“两万户”新工房	旧里住宅	简屋
换算系数	1.83	1.82	2.00	1.98	1.94	1.65	1.54	1.25

在2001年11月1日前租用公房凭证中已有记载、用于居住并已计算收取租金的阁楼，高度在1.2米至1.7米（含1.7米）的部分，按照实际居住面积的1/2及上款规定的换算系数计算建筑面积；1.7米以上部分，按照实际居住面积及上款规定的换算系数计算建筑面积。其他情形的阁楼，不计算建筑面积。

（五）关于非居住房屋的认定

1、原始设计为非居住房屋，延续至房屋征收决定作出时仍作为非居住房屋使用的，应当认定为非居住房屋；

2、公有房屋承租人与公有房屋出租人签订了公有非居住房屋租赁合同，建立了公有非居住房屋租赁关系的，可以认定为非居住房屋；

3、房地产权证书和房地产登记簿记载的权利人为单位，可以认定为非居住房屋，但其房屋性质明确记载为居住或者实际用作职工或者职工家庭居住使用的除外；

4、原始设计为居住房屋，经市或区房屋行政管理部门批准居住房屋改变为非居住用途的，除有特别规定以外，可以认定为非居住房屋。但在2001年11月1日以前，已经以居住房屋作为经营场所并领取营业执照的，可以认定为非居住房屋；在2001年11月1日以后，以居住房屋作为经营场所并领取营业执照，未经市或区房屋行政管理部门批准居住房屋改变为非居住用途的，不认定为非居住房屋。

（六）房屋征收补偿协议生效或停止征收的条件

被征收人、公有房屋承租人在签约期限内（2017年7月30日至2017年10月29日），与房屋征收部门签订“房屋征收补偿协议书”的户数达到本次房屋征收总户数85%以上（含85%）的，则已签订的协议开始生效；如规定签约期限届满，签订“房屋征收补偿协议书”的户数未达到本次房屋征收总户数85%的，则已签订的协议不生效，征收决定终止执行，本次房屋征收工作随即停止。因签约率未达到85%而停止的旧城区改建地块在3年内不再启动旧城区改建工作。

三、居住房屋

（一）征收居住房屋的补偿

征收居住房屋的，被征收人、公有房屋承租人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

被征收人、公有房屋承租人选择房屋产权调换的，房屋征收部门应当提供用于产权调换的房屋，并与被征收人、公有房屋承租人计算、结清被征收房屋补偿金额与用于产权调换房屋价值的差价。

1、征收居住房屋

被征收居住房屋的**补偿金额**=评估价格+价格补贴+套型面积补贴

2、征收执行政府规定租金标准的公有出租居住房屋，被征收人选择货币补偿的，租赁关系终止

对公有房屋承租人的**补偿金额**=评估价格×80%+价格补贴+套型面积补贴

(1) **评估价格**=被征收房屋的房地产市场评估单价×被征收房屋的建筑面积

被征收房屋的房地产市场评估单价低于评估均价的，按评估均价计算。

评估均价=被征收范围内居住房屋评估总价÷居住房屋总建筑面积

评估均价标准，由评估机构在评估后计算得出，由房屋征收部门在征收范围内公布。被征收房屋评估价经复核、鉴定后有变动的，评估均价不受其影响。

(2) **价格补贴**=评估均价×补贴系数×被征收房屋的建筑面积

补贴系数为0.3。

(3) **套型面积补贴**=评估均价×补贴面积

每户补贴面积为15平方米建筑面积。

(二) 居住困难户的优先保障

被征收居住房屋的**补偿金额**确定后，对按规定条件和计算标准折算人均建筑面积不足22平方米的居住困难户，增加保障补贴，但已享受经济适用住房政策的除外。增加的保障补贴可以用于购买产权调换房屋。

折算公式为：被征收居住房屋补偿金额÷折算单价÷居住困难户人数

折算单价为：16500元/平方米

保障补贴=折算单价×居住困难户人数×22平方米—被征收居住房屋补偿金额

居住困难的被征收人、公有房屋承租人应当在申请受理期内（详见基地公告）向区住房保障机构提出居住困难审核申请，并提供相关证明材料。

区住房保障机构按照《细则》、《关于进一步规范本市房屋征收补偿工作的通知》以及本市经济适用住房的相关规定对居住困难户进行认定，并将经认定符合条件的居住困难户及其人数在征收范围内公示，公示期为15日。

公示期内有异议的，由区住房保障机构在15日内进行核查和公布。

逾期提出申请的，区住房保障机构将继续受理，并按照《细则》、《关于进一步规范本市房屋征收补偿工作的通知》以及本市经济适用住房的相关规定进行认定、公示。公示期内有异议的，由区住房保障机构在15日内进行核查和公布。由此可能产生的后果（如签约延迟、奖励费减少等），由申请人自行承担。

（三）征收居住房屋签约搬迁的奖励和补贴标准

协议生效后，符合以下条件的居民可享受下列奖励和补贴：

1、按期签约奖

2017年7月30日至2017年10月29日止签约并在协议生效后30日内腾空、搬迁交房完毕的居民，每户奖励80000元，并按原住房建筑面积奖励500元/平方米。如在签约期的第一个月内（2017年7月30日至2017年8月29日止）签约的居民，每户再增加奖励50000元。

2、集体签约奖

2017年10月29日当日签约率达到85%的，对已签约并在协议生效后30日内腾空、搬迁交房完毕的居民，每户奖励120000元；在此基础上，2017年10月29日当日签约率超过85%的，则每增加1%，对已签约并在协议生效后30日内腾空、搬迁交房完毕的居民，每户再增加奖励5000元。（该奖励仅适用于在2017年7月30日至2017年10月29日签约期限内签约的居民）。

3、按期搬迁奖

凡签约并在协议生效后30日内腾空、搬迁交房完毕的居民，每户奖励30000元。

4、其他补贴

（1）搬家补助费

搬家补助费=被征收房屋建筑面积×12元/平方米。

每户搬家补助费低于1000元的，按1000元计。此外，还将为居民提供免费搬场一车次。

（2）家用设施移装补贴

电话、热水器、空调、有线电视、宽带、家用（独用）电表和煤气等家用设施移装按每户2000元给予一次性补贴。

(3) 不予认定建筑面积的材料费补贴

对不予认定建筑面积，按每平方米给予1000元材料费补贴，每户不予认定建筑面积的材料费补贴低于50000元的，按50000元计。

(4) 被征收房屋室内装饰装修价值补贴

房屋征收部门委托房地产价格评估机构对被征收房屋室内装饰装修价值进行评估，并按评估结果予以补偿。

(四) 征收居住房屋自购房奖励及房屋产权调换（购房）原则

1、征收居住房屋自购房奖励

协议生效后，对选择货币补偿且不再调换或购买本基地提供的任何产权调换房屋的居民，每户按被征收房屋建筑面积奖励25000元/平方米，每户自购房奖励低于600000元的，按600000元计。

2、征收居住房屋产权调换（购房）的原则

(1) 每产权户（租赁户）实行“一证一套”。

(2) 每产权户（租赁户）选购的产权调换房屋价值原则上不得超过被征收房屋的补偿金额（含居住困难保障补贴）。

(3) 每产权户（租赁户）只能选购一套本区产权调换房屋。本区产权调换房屋不保证每户一套，先签约，先选择，选完为止。

3、征收居住房屋产权调换房屋的地点及价格

奉贤区南桥基地（均价14300元/平方米）、松江区南站基地（均价15200元/平方米）、浦东新区民乐基地（均价15200元/平方米）、青浦区徐泾北基地（均价18600元/平方米）；杨浦区国伟路500弄（均价50200元/平方米）、顺平路59、60弄（均价53100元/平方米）、安图路18弄（均价56700元/平方米）、116街坊北块（均价61400元/平方米）。

（产权调换房屋的详细地址及房屋价格以基地公示为准）

4、征收居住房屋选择期房产权调换的过渡方式和过渡补贴

(1) 选择期房产权调换的居民自行过渡。

(2) 选择期房产权调换的，按以下标准给予过渡补贴：

按所选择的产权调换房屋：一室户型2300元/月；二室户型2800元/月；三室户型（包括三室以上户型）3300元/月给予过渡补贴。过渡补贴按月发放至所选择的产权调换房屋符合交房条件并通知交房当月止。

5、征收居住房屋自购房奖励加奖

在本基地集中摇号选房前，设自购房奖励加奖期（2017年7月9日起至2017年7月19日止）。凡在加奖期（2017年7月9日起至2017年7月19日止）内签订全货币补偿协议且不再对协议进行调整变更的，每户按25000元/平方米×被征收房屋建筑面积的标准给予自购房奖励加奖；低于600000元的，按600000元计。加奖期结束后签订全货币补偿协议的，不再享受自购房奖励加奖。

说明：达到协议生效比例后，如未能在规定期限内完成搬迁的，自购房奖励加奖将扣除。

6、征收居住房屋选择产权调换房屋为现房的一次性补贴

如选择产权调换房屋为现房的居民，在协议生效后30日内腾空、搬迁交房完毕的，给予被征收户一次性补贴5000元/套。

7、征收居住房屋自购房一次性补贴

如选择货币补偿且不再调换或购买本基地提供的任何产权调换房屋的被征收户，在协议生效后30日内腾空、搬迁交房完毕的，按每户100000元给予一次性补贴。

四、居住和非居住兼用房屋

征收居住和非居住兼用的房屋，被征收人或公有房屋承租人选择货币补偿的，应当按照居住建筑面积和非居住建筑面积分别计算货币补偿款，合并后的货币补偿款为该房屋的补偿金额。

被征收人或者公有房屋承租人选择房屋调换的，应当按照上述合并后的货币补偿款，用居住房屋进行调换并结算差价；对提出居住困难申请的被征收人、公有房屋承租人，应当根据《细则》第三十一条的规定，按照上述合并后的货币补偿款进行折算。

（一）居住部分

与征收居住房屋的补偿相同。

（二）非居住部分

1、征收居住和非居住兼用房屋

被征收房屋非居住部分的补偿金额=评估单价×非居住建筑面积

2、征收执行政府规定租金标准的公有出租居住和非居住兼用房屋，被征收人选择货币补偿的，租赁关系终止

对公有房屋承租人非居住部分的补偿金额=评估单价×80%×非居住建筑面积

3、停产停业损失

停产停业损失=评估单价×非居住建筑面积×10%

被征收人、公有房屋承租人认为其停产停业损失超过上述标准的，应当提供相关证明材料。房屋征收部门委托房地产价格评估机构对停产停业损失进行评估，并按评估结果予以补偿。

4、设备搬迁和安装费用

设备搬迁和安装费用按被征收房屋非居住部分建筑面积400元/平方米计算确定。被征收人、公有房屋承租人认为其设备搬迁和安装费用超过上述标准的，应当提供相关证明材料。房屋征收部门委托房地产价格评估机构对设备搬迁和安装费用进行评估，并按评估结果予以补偿。

5、无法恢复使用的设备按重置价结合成新结算的费用

无法恢复使用的设备按重置价结合成新结算的费用=评估单价×非居住建筑面积×10%（其中非居住建筑面积50平方米及以下部分按20%计算）。

被征收人、公有房屋承租人认为其无法恢复使用的设备按重置价结合成新结算的费用超过上述标准的，应当提供相关证明材料。房屋征收部门委托房地产价格评估机构对无法恢复使用的设备按重置价结合成新结算的费用进行评估，并按评估结果予以补偿。

（三）居住困难户的优先保障

被征收居住和非居住兼用房屋合并后的补偿金额确定后，对按规定条件和

计算标准折算人均建筑面积不足22平方米的居住困难户，增加保障补贴，但已享受经济适用住房政策的除外。增加的保障补贴可以用于购买产权调换房屋。

其它与居住房屋居住困难户的优先保障相同。

（四）征收居住和非居住兼用房屋签约搬迁的奖励和补贴标准

协议生效后，符合以下条件的被征收户可享受下列奖励和补贴：

1、按期签约奖

在2017年7月30日至2017年10月29日内签约并在协议生效后30日内腾空、搬迁交房完毕的被征收户，每户奖励150000元，并按原住房总建筑面积奖励500元/平方米。如在签约期的第一个月内（2017年7月30日至2017年8月29日止）签约的被征收户，每户再增加奖励80000元。

2、集体签约奖

与征收居住房屋相同。

3、按期搬迁奖

与征收居住房屋相同。

4、证照补贴

（1）对被征收居住和非居住兼用房屋内注册有工商营业执照且在有效期内的，每户给予工商营业执照补贴100000元。

（2）对被征收居住和非居住兼用房屋内注册有烟草专卖许可证且在有效期内的，每户给予烟草专卖许可证补贴50000元。

5、其他补贴

与征收居住房屋相同。

（五）征收居住和非居住兼用房屋自购房奖励及房屋产权调换（购房）原则

1、征收居住和非居住兼用房屋自购房奖励

与征收居住房屋自购房奖励相同。

2、征收居住和非居住兼用房屋产权调换（购房）的原则

与征收居住房屋产权调换（购房）的原则相同。

3、征收居住和非居住兼用房屋产权调换房屋的地点及价格

与征收居住房屋产权调换房屋的地点及价格相同。

4、征收居住和非居住兼用房屋选择期房产权调换的过渡方式和过渡补贴与征收居住房屋选择期房产权调换的过渡方式和过渡补贴相同。

5、征收居住和非居住兼用房屋自购房奖励加奖

与征收居住房屋自购房奖励加奖相同。

6、征收居住和非居住兼用房屋选择产权调换房屋为现房的一次性补贴

与征收居住房屋选择产权调换房屋为现房的一次性补贴相同。

7、征收居住和非居住兼用房屋自购房一次性补贴

与征收居住房屋自购房一次性补贴相同。

五、非居住房屋

(一) 征收非居住房屋的补偿

征收非居住房屋的，被征收人、公有房屋承租人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

1、征收非居住房屋

被征收非居住房屋的补偿金额=评估单价×非居住房屋建筑面积

2、征收执行政府规定租金标准的公有出租非居住房屋，被征收人选择货币补偿的，租赁关系终止

对公有房屋承租人的补偿金额=评估单价×80%×非居住房屋建筑面积

3、停产停业损失补偿

停产停业损失补偿=评估单价×非居住房屋建筑面积×10%

被征收人、公有房屋承租人认为其停产停业损失超过上述标准的，应当提供相关证明材料。房屋征收部门委托房地产价格评估机构对停产停业损失进行评估，并按评估结果予以补偿。

4、设备搬迁和安装费用

设备搬迁和安装费用按被征收非居住房屋建筑面积400元/平方米计算确定。被征收人、公有房屋承租人认为其设备搬迁和安装费用超过上述标准的，应当提供相关证明材料。房屋征收部门委托房地产价格评估机构对设备搬迁和安装费用进行评估，并按评估结果予以补偿。

5、无法恢复使用的设备按重置价结合成新结算的费用

无法恢复使用的设备按重置价结合成新结算的费用=评估单价×非居住建筑面积×10%（其中非居住建筑面积50平方米及以下部分按20%计算）。

被征收人、公有房屋承租人认为其无法恢复使用的设备按重置价结合成新结算的费用超过上述标准的，应当提供相关证明材料。房屋征收部门委托房地产价格评估机构对无法恢复使用的设备按重置价结合成新结算的费用进行评估，并按评估结果予以补偿。

（二）征收非居住房屋签约搬迁的奖励和补贴标准

协议生效后，符合以下条件的被征收户可享受下列奖励和补贴：

1、按期签约奖

凡签约并在协议生效后30日内腾空、搬迁交房完毕的被征收户，每户奖励300000元，并按原房屋建筑面积奖励500元/平方米。如在2017年7月30日至2017年10月29日止签约并在协议生效后30日内腾空、搬迁交房完毕的被征收户，每户再增加奖励100000元。

2、集体签约奖

与征收居住房屋相同。

3、按期搬迁奖

与征收居住房屋相同。

4、不予补偿建筑的营业面积处理

对不予补偿建筑的营业面积，按每平方米给予2000元补贴。

5、证照补贴

（1）对被征收非居住房屋内注册有工商营业执照且在有效期内的，每户给予工商营业执照补贴100000元。

（2）对被征收非居住房屋内注册有烟草专卖许可证且在有效期内的，每户给予烟草专卖许可证补贴50000元。

6、被征收房屋室内装饰装修价值补贴

房屋征收部门委托房地产价格评估机构对被征收房屋室内装饰装修价值进行评估，并按评估结果予以补偿。

（三）征收非居住房屋自购房奖励及产权调换房屋的地址

1、征收非居住房屋自购房奖励

协议生效后，对选择货币补偿的被征收人、公有非居住房屋承租人，每户奖励600000元，同时按被征收非居住房屋建筑面积给予5000元/平方米奖励（其中50平方米及以下部分按15000元/平方米奖励）。

2、征收非居住房屋产权调换房屋的地点及价格

永宁东路519号（市场评估价）

（产权调换房屋的详细地址及房屋价格以基地公示为准）

3、征收非居住房屋自购房奖励加奖

在本基地集中摇号选房前，设自购房奖励加奖期（2017年7月9日起至2017年7月19日）。凡在加奖期（2017年7月9日起至2017年7月19日）内签订全货币补偿协议且不再对协议进行调整变更的，每户奖励600000元，同时按被征收非居住房屋建筑面积给予5000元/平方米奖励（其中50平方米及以下部分按15000元/平方米奖励）。加奖期结束后签订全货币补偿协议的，不再享受自购房奖励加奖。

说明：达到协议生效比例后，如未能在规定期限内完成搬迁的，自购房奖励加奖将扣除。

4、征收非居住房屋自购房一次性补贴

与征收居住房屋自购房一次性补贴相同。

六、补偿决定及复议和诉讼

房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报区人民政府。区人民政府依法按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

被征收人、公有房屋承租人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

七、补偿决定的司法强制执行

被征收人、公有房屋承租人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的区人

民政府依法申请人民法院强制执行。

八、费用发放

被征收户的补偿费用或者房屋产权调换后的余款，待补偿协议生效，并在搬迁交房后的30日内发放。

九、有关情况的公示

本次房屋征收工作将本着公平、公正、公开的原则进行，实行补偿过程透明、补偿结果公开，并按照征收工作进程及时公布、公示与房屋征收补偿密切相关的各类信息，请居民及时关注。

办公地址：齐齐哈尔路1010号

联系电话：65263822 65142392

接待时间：上午9:00-11:30，下午1:30-5:00，晚上6:30-9:00；

如有调整，另行通知。

监督电话：65142098

希望广大居民注意做好房屋征收过程中的家庭防火、防盗等安全防范工作。

祝大家早日乔迁新居。

附：《产权调换配套商品房选购办法》


上海市杨浦区住房保障和房屋管理局
上海市杨浦第三房屋征收服务事务所有限公司
二〇一七年七月三日

附件：

产权调换配套商品房选购办法

一、基本原则

- 1、每产权户（租赁户）实行“一证一套”。
- 2、每产权户（租赁户）选购的产权调换房屋价值原则上不得超过被征收房屋的补偿金额（含居住困难保障补贴）。
- 3、每产权户（租赁户）只能选购一套本区产权调换房屋。本区产权调换房屋不保证每户一套，先签约，先选择，选完为止。

二、购买产权调换房屋的办法

1、享受居住困难保障补贴的被征收户、公有房屋承租户可购买的产权调换房屋的面积和房型，以认定公示的居住困难人数按人均22平方米为标准，在可供产权调换房屋中以相近的面积和房型进行选购。

2、不享受居住困难保障补贴的被征收户、公有房屋承租户可购买的产权调换房屋的面积和房型，以不低于被征收房屋建筑面积为标准，在可供产权调换房屋中以相近的面积和房型进行选购。

3、不享受居住困难保障补贴的被征收户、公有房屋承租户确因居住困难需突破“一证一套”的，应提出书面申请，并授权征收部门进行他处住房情况的核查，按照本市经济适用住房有关住房面积核定规定认定居住困难人数。

居住困难人员及人数的核查认定结果须在基地公示栏公示3天，公示结果无异议的，可购买产权调换房屋的面积和房型，以认定公示的居住困难人数按人均22平方米为标准，在可供产权调换房屋中以相近的面积和房型进行选购。

三、特别规定

- 1、每产权户（租赁户）只能选购一套青浦区徐泾北基地的产权调换房屋。
- 2、每产权户（租赁户）选购本、外区房源结合的，所选购的本区产权

调换房屋的房型应当为一室户。

3、直系子女截至房屋征收决定公告之日为单身状态的（未婚、离婚、丧偶），不得拆套。

4、产权共有人的户口不在被征收房屋内的，该产权共有人不得单独购买产权调换房屋。

5、未成年人（截至房屋征收决定公告之日未满十八周岁）其父母的户口不在被征收房屋内的，该未成年人不得单独购买产权调换房屋。

6、其他特殊情况须经区旧改指挥部、街道分指挥部、征收事务所评议批准。

四、其他说明

1、产权调换房屋的地址、建筑面积和价格等具体信息详见基地房源公示栏，最终以房屋建设单位实际交付为准。

2、购买的产权调换房屋总价与被征收房屋补偿款之间的差价由征收双方按实结算。

3、办理产权调换房屋进户、房地产权证需缴纳的契税、维修资金、物业管理等相关费用，由购房人按相关规定支付。

4、签约期后，基地未被使用的房源由区人民政府统一调配。