

# 上海市房屋管理局文件

沪房规范〔2019〕17号

---

## 上海市房屋管理局 关于印发《上海市共有产权保障住房申请对象 住房面积核查办法》的通知

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

为规范共有产权保障住房申请家庭住房面积核查工作，根据《上海市共有产权保障住房管理办法》等规定，现将修订后的《上海市共有产权保障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。

2019年12月17日

## 上海市共有产权保障住房申请对象住房面积核查办法

为规范本市共有产权保障住房申请对象（指共同申请人或者单身申请人，下同）住房面积核查工作，根据《上海市共有产权保障住房管理办法》，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户口所在地住房和他处住房内具有本市常住户口并且满2年的人员确定。

下列人员可以计入核定面积家庭人数：

（一）户口在本市他处居民家庭或者工作学习单位，按照规定须一同申请的具有法定赡养、抚养或者扶养关系的申请家庭成员；

(二)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员；

(三)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、勘探等人员；

(四)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。

(五)与申请对象在本市共同居住生活，取得本市常住户口未满2年的申请对象的配偶(需结婚满3年)、子女、父母。

(六)与申请对象在本市共同居住生活，具有本市居住证连续满3年的申请对象的配偶(需结婚满3年)、子女、父母。

下列人员不得计入核定面积家庭人数：

(一)除本部分第二款第五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建筑面积超过15平方米(不含15平方米)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）本办法第六部分第一款所列各类人员，不得计入其户口所在地其他家庭申请时的核定面积家庭成员。

### 三、住房面积核查的方式

街道（乡镇）社区事务受理服务中心受理共有产权保障房申请后，街道（乡镇）房管办事处（所）按照以下方式开展住房面积核查工作：

（一）委托上海市住房保障事务中心通过本市房地产登记信息系统和公租房租用信息系统进行住房电子信息比对核查；

（二）无法通过电子信息比对核查的，通过住房所在区住房保障管理部门及街道（乡镇）房管办事处（所）调取《租用居住公房凭证》、房管档案、权属资料、房屋测绘报告等住房资料进行核查；

（三）无法通过电子信息比对核查、也没有住房资料或者住房资料不完整的（如老式私房、宅基地住房等），派专人入户调查核查；

（四）原住房征收（拆迁）采用货币补偿的，家庭或者家庭成员的原住房和货币补偿后的住房情况，可以通过原住房所在区住房保障管理部门及房屋征收（拆迁）部门进行核查；

（五）家庭或者家庭成员的他处住房，由申请地所在区住房保障管理部门及街道（乡镇）房管办事处（所）负责核查；

住房所在区住房保障管理部门及街道(乡镇)房管办事处(所)应当予以帮助和配合,并提供住房资料。

#### 四、住房的建筑面积确定

住房的建筑面积确定,按照下列规定执行:

(一)已领取不动产权属证书的,按照不动产权属证书上记载的建筑面积确定。

(二)未领取不动产权属证书,已经房屋测绘部门分户测绘建筑面积的,按照测绘的建筑面积确定。

(三)未领取不动产权属证书,也未经测绘的老私房、宅基地住房等住房,应当实地丈量,确定建筑面积,其中不成套的老私房难以确定共用分摊面积的,先丈量确定居住面积。

(四)未领取不动产权属证书,也未经测绘的承租公房,先按照《租用居住公房凭证》等有效凭证的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、住房的阁楼或者扶梯间高度小于1.2米的,不计算居住面积;1.2米到1.7米的,按照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、在物业管理部门的租金计分表上按照走破因素计租且实际确有他户走破的房屋，应当扣除宽 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，方可审核共有产权保障住房的申请；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。

按照本部分第一款第三项、第四项计算的居住面积应当按照下列换算系数换算成建筑面积（住房建筑面积=住房居住面积×换算系数）：

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）	多层（不成套）	花园住宅	新里	（新工房）3(3)	旧里及非改居	简屋
换算系数	2.06	2.00	1.98	1.94	1.83	1.82	1.65	1.54	1.25

## 五、申请对象住房建筑面积计算

### （一）申请对象住房建筑面积的计算公式

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

核定面积家庭成员人均住房建筑面积的计算公式为：人均住房建筑面积=（申请对象户口所在地住房建筑面积+申请对象他处住房建筑面积）÷（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）申请对象他处住房建筑面积计算**

申请对象他处住房应当按照该住房的全部建筑面积计算。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建筑面积计算，计算方式如下：

1、该住房为产权住房，不动产权属证书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建筑面积；不动产权属证书记载房屋产权为共同共有的，按照住房建筑面积除以房地产权利人人数计算住房建筑面积。

2、该住房为承租公房的，按照该住房的全部建筑面积计算。

3、该住房为宅基地住房的，按照住房建筑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建筑面积计算与处理**

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”）他处住房人均住房建筑面积计算公式为：人均住房建筑面积=其他核定面积家庭成员他处住房建筑面积÷该住房核定面积家庭人数。

按照上述方式计算，其他核定面积家庭成员他处住房人均住房建筑面积低于15平方米（含15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；人均住房建筑面积超过15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。

## 六、住房建筑面积认定的特殊规定

有下列情形之一的，并且能提供相关书面凭证的申请对象，其户口所在地住房建筑面积不作计算：

（一）本市城镇集体户口的申请对象，居住在单位办公用房、业务用房、集体宿舍的。

（二）按照政策入沪并取得本市城镇常住户口的申请对象，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，且其户口所在地内也无直系亲属或虽有直系亲属但其直系亲属（含直系亲属配偶）在其申请时不拥有及申请前5年内不曾拥有该住房的产权、土地使用权或者公有住房承租权的。

（三）在提出申请时 5 年前已出售住房的申请对象，户口仍保留在出售住房内的。

（四）因原有住房出售，或者原有住房被征收（拆迁），或者按照离婚判决书或者协议书、原结婚住房归原配偶一方所有的申请对象，将户口迁入朋友或者非直系亲属（父母、配偶、子女以外的其他亲属）住房，本人在外租房居住的。

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的申请对象，离婚后户口仍保留在原结婚住房处的，其户口所在地住房建筑面积应当予以计算。但能提供材料证明该住房为原配偶一方所有或者其他人所有的除外。

特定情况下核定面积家庭成员住房建筑面积的计算，按照下列规定执行：

（一）核定面积家庭成员在申请对象提出申请前 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建筑面积；在申请对象提出申请前 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建筑面积。

（二）核定面积家庭成员按照离婚判决书或者协议书，在申请对象提出申请前 5 年内获得住房安置补贴款的，按照获得住房安置补贴款时的申请对象户口所在区的存量住房每平方

米成交均价折算住房建筑面积。存量住房每平方米成交均价按照所在区统计部门定期发布的相关数据执行。

## **七、其他**

本办法自 2020 年 1 月 1 日起实施，有效期至 2024 年 12 月 31 日。本办法实施前受理的共有产权保障住房申请，按照原有规定执行。

---

上海市房屋管理局办公室

2019年12月20日印发

---