

松江区车墩镇人民政府文件

车府〔2025〕125号

车墩镇 2025 年度高馨雅苑动迁安置房 分配方案

为切实保障动迁户利益，解决部分动迁户的安置需求，经镇政府研究，决定对高桥 09-01 地块高馨雅苑动迁安置房源开展安置分配工作。为确保分房工作公正、平稳、有序开展，统筹考虑动迁户数量和安置房源等实际情况，科学制订本次分配方案。

一、安置对象

根据可供房源总数及前期动迁户报房户数和套数，经镇政府研究讨论，确定本次安置分配对象须满足以下条件：

1. 2025 年 5 月 31 日之前签订动迁协议；
2. 定向报房在高桥地块；
3. 定向报房在非高桥地块、房源非全镇统筹，经征询，自愿安置在高桥地块；
4. 安置房源为全镇统筹。

二、安置房源

（一）可供房源总数

高桥 09-01 地块共计 1762 套房源，其中：大套（约 115 m²）238 套，中套（约 90 m²）646 套，小中套（约 70 m²）557 套，小套（约 55 m²）321 套。

各类安置对象本次拟安置套数如下：

1. 定向报房在高桥地块的，在高桥地块的报房应分尽分；
2. 定向报房在非高桥地块、房源非全镇统筹，经征询，自愿安置在高桥地块的，每户拟安置 1 套；
3. 安置房源为全镇统筹，2022 年 8 月之前签订动迁协议的，每户拟安置 2 套；
4. 安置房源为全镇统筹，2022 年 8 月之后签订动迁协议的，每户拟安置 1 套。

本次分房拟安置 1543 套。房源分布明细见下表。

房源	合计套数	套型			
		大套	中套	小中套	小套
09-01 地块	1762	238	646	557	321
本次拟安置	1543	230	600	422	291
剩余房源	219	8	46	135	30

（二）房源名额分配

根据安置房数量及动迁户申报套型总数，将相对应的房源数量发放至各村居。各村居应根据安置对象类别做好相应的宣传告知和公示等程序，务必公开公平公正。此外，在保证安置

节点、套型套数不变的前提下，鼓励村居之间自行调剂，相互消化房源需求，确保拟安置房源全量分配完成。

（三）套型申报确定

如动迁户有特殊情况需调整套型的，可在各村居上报套型名单前重新申报，但不得超过原申报面积。

三、分配方式

本次分房采取抽签定房的形式。

（一）抽签资格确认

抽签人必须为动迁协议的签约人，抽签人所抽取的抽签结果对其全体家庭成员具有约束力。如签约人因特殊原因确实无法前来抽签的，可在司法所和所属村（居）委会的见证下，对父母、配偶、子女进行委托。动迁协议人已死亡的，须由所有法定（或遗嘱）继承人推举一位继承人作为抽签人，并在司法所和所属村（居）委会的见证下，对其进行委托。

受托人须在抽签活动开始前提交委托材料，并于活动当天携带委托书、委托人身份证原件、受托人身份证原件参与抽签定房。

（二）采取抽签选房

1. 第一轮抽签确定抽签房源顺序号。所有符合参加安置分房的动迁户，均通过抽签的方式确定正式抽签定房的先后顺序。

（1）动迁户按照签约时间的先后顺序进行房源顺序号抽签；

(2) 每户以签订的动迁协议为计算单位，即每户每份协议抽 1 个顺序号。

2. 第二轮抽签确定抽签房源定位号。动迁户根据第一轮抽取的房源顺序号先后，参加第二轮抽签确定自己所报套型的具体位置，包括幢号、楼层和室号等，每户根据所报套型在对应的房源票箱内进行抽取。

(三) 全程司法公证

本次分房的顺序号和定位号抽签邀请上海市松江公证处进行现场监督公证；车墩镇司法所对本次活动涉及的委托书及抽签过程进行见证。

1. 抽签顺序号和房源定位号按实际数量制作完成后，交由上海市松江公证处封签保存；

2. 本次抽签订房委托车墩镇城市综合管理办公室组织实施。抽签当日在组织实施方邀请部分动迁户代表见证下，按现场工作规则启封抽签顺序号和房源定位号，放入对应的抽签箱，供动迁户抽签；

3. 定位号套型用四种不同的颜色分别制作，以便识别；

4. 当天抽签活动结束后，对剩余顺序号和定位号进行公证和现场封存，供次日参加分房人员继续抽签。

四、具体安排

(一) 前期准备工作

1. 制订安置分配方案。科学制定分配方案和选房流程，并

收集、梳理分房资料，同时召开村居意见征询会征求相关意见。

2. 确定分房对象名单。对照 2025 年 5 月 31 日之前签订动迁协议的动迁户名单和房源总数：

首先，梳理定向报房在高桥地块的动迁户和房源数，确定应分房名单①；

其次，对照报房在南部大居、郊野公园、华阳社区等非高桥地块的动迁户和房源数，由各村居征求动迁户意愿，确定应分房名单②；

最后，去除上述应安置房源后，因有余量房源，统筹考虑房源为全镇统筹的动迁户和房源数，确定应分房名单③；

由①+②+③构成最终分房对象名单。

3. 对接公证处。通过提前对接公证处，明确需要审核的资料清单、分房流程、公证书内容和格式。

4. 审核安置房源套型数据。抽取部分房号，实地查看房型、面积是否与建设单位提供材料相符。核对抽签材料中不同套型面积房源数量及房号是否与实际相符。

5. 组织完善报房手续活动。通知预报房项目动迁户，于 2025 年 4 月 14-18 日，到动迁办完善报房手续。

6. 组织动迁户预看房。制定预看房方案。组织有安置意愿的动迁户于 2024 年 12 月 28-29 日，2025 年 1 月 4-5 日；2025 年 6 月 3-26 日期间每周三进行预看房。

7. 准备场地相关物资。选定布置分房现场，做好宣传资料、

分房材料清单、展示图版、抽签票箱和房源号等相关材料和物资的准备。

（二）分房实施步骤

1. 抽取房源顺序号。动迁户均通过抽签的方式，确定正式抽签定房的先后顺序。即资格确认完成后，现场抽取房源定位号的抽签序号。

2. 抽取房源定位号。动迁户根据第一次抽取的房源顺序号抽取房源定位号，在确定具体房号后及时在现场登记点进行确认公证。

3. 房源自愿调剂。允许参加分房的动迁户之间，根据双方意愿，在协商一致的前提下，在抽签定号后一周内自主调剂动迁安置房位置。原则上只允许等面积套型互相调剂，并且需要签署自愿调剂承诺书并在镇城管办、司法所备案。

（三）安置房款结算

安置房价款结算。动迁户在抽签确定房源后，可按实测面积进行房屋价款结算，房屋价款依据楼层和坐落位置等情况实行“一房一价”，具体价格根据区房管局测绘的实际面积与协议面积的差值分段计价。

1. 安置价格。分为三种情况：

（1）适用居民私有房屋动迁户

安置基价 (元/平方米)	分段结算标准	结算单价 (元/平方米)
-----------------	--------	-----------------

5000	协议面积的 110%（含）	5000
	协议面积的 110%-130%（含）	10500
	协议面积的 130%以上	16000

（2）适用农村集体土地动迁户（离婚户除外）：

①适用非项目提前动迁、农民集中居住项目（集镇南拓展除外）动迁户（离婚户除外）

安置基价 （元/平方米）	分段结算标准	结算单价 （元/平方米）
5000	协议面积+20 平方米（含）	5000
	（协议面积+20 平方米）以上	16000

②适用农民集中居住项目（集镇南拓展）动迁户（离婚户除外）

安置基价 （元/平方米）	分段结算标准	结算单价 （元/平方米）
5000	协议面积的 110%（含）	5000
	协议面积的 110%以上	16000

③适用 G320 车亭公路拓宽项目动迁户（离婚户除外）

安置基价 （元/平方米）	分段结算标准	结算单价 （元/平方米）
5000	协议面积的 110%（含）	5000
	协议面积的 110%以上	16000

④适用沪苏湖、沪昆铁路工程项目动迁户（离婚户除外）

安置基价	分段结算标准	结算单价
------	--------	------

(元/平方米)		(元/平方米)
5000	协议面积的 110% (含)	5000
	协议面积的 110%以上	16000

⑤适用其他农村集体土地动迁户（离婚户除外）

安置基价 (元/平方米)	分段结算标准	结算单价 (元/平方米)
5000	协议面积的 110% (含)	5000
	协议面积的 110%-120% (含)	12000
	协议面积的 120%以上	16000

(3) 适用离婚户

安置基价 (元/平方米)	分段结算标准	结算单价 (元/平方米)
5000	按离婚户政策安置的协议面积 55 平方米或 90 平方米	5000
	协议面积以上部分	16000

2. 楼层差价。按不同地块对应楼层高度确定基价，各楼层价格在基价上根据楼层高低作相应增减，增减额如下：

楼高为 17 层，以 8 楼为基价，每高一层每平方米增加 100 元，每低一层每平方米减少 100 元。

3. 具体结算方式、流程和要求以相关房源结算方案为准，参照《车墩镇华冠苑和联民雅苑结算工作方案》（车府〔2022〕215 号）实施。

五、分工安排

为保障此次安置房分配工作顺利进行，在镇成立分房领导小组，明确成员单位的同时，再下设 8 个工作小组（★为牵头

部门（单位）：

（一）指挥协调工作小组

责任领导：高国相、薛文飞、刘峥

责任部门：各部门及基层单位

主要工作职责：①对各工作小组之间进行统筹、协调、督促；②对分房现场布置进行方案论证和全面验收；③主持、指挥、协调分房会并及时处理应对突发事件；④要求所有参与分房领导及工作成员统一着装（志愿者服等）、持证进场上岗；⑤及时做好各项善后工作等。

（二）材料准备工作小组

责任领导：许雁、陆汇超

责任部门：★城管办、城建中心、城东公司

主要职责：①分房方案下发；②平面布置、房型图版制作；③抽签箱制作；④购房协议（电子版）；⑤物业交费、装修注意事项等；⑥其他相关材料等。

（三）宣传通知工作小组

责任领导：顾晓峰、颜瑾

责任部门：★党群办（宣传）、城管办、相关村（居）

主要职责：①制作发放动迁户的分房宣传资料；②发放参加分房通知；③进行政策宣传引导；④各种疑难问题解答；⑤基层意见建议反馈；⑥分房现场宣传氛围营造等。

（四）司法公证工作小组

责任领导：陆联群、汪涛

责任部门：★司法所、城管办、信访办、纪检监察室、城建中心、公证处

主要职责：①分房现场全程见证；②有关矛盾纠纷调解调处；③接受处理来信来访；④受理相关动迁举报；⑤对委托抽签户进行见证等。

（五）安全保障工作小组

责任领导：郁风光

责任部门：★平安办、城运中心、城管中队、派出所、交警四大队、消防中队、社区卫生服务中心

主要职责：①分房现场安保（需做专业方案）；②现场交保（需做专业方案）；③现场环境秩序维护；④现场封闭式管理；⑤现场分区域管控；⑥现场物品器材日夜值守看护；⑦医疗救护和消防应急（救护车、消防车、医生、器材配套）。

（六）后勤保障工作小组

责任领导：周杰

责任部门：★党政办、城管办、环卫公司

主要职责：落实社会化服务，进行现场搭台搭棚、桌子椅子、电器音响、叫号器、等候座位、分房现场监控视频、功能区布局、茶水准备等配套，设置分房功能区（材料审验区、等候区、核心区、抽签区），负责场内外环境卫生等。

（七）房款结算工作小组

责任领导：邵方兴

责任部门：★财政所、经发中心、城管办、城东公司

主要工作职责：①总房款结算；②过渡费结算；③利息结算；④房屋楼层差价结算；⑤成本价、市场优惠价结算；⑥物业相关费用的结算等。

（八）登记交房工作小组

责任领导：徐春元、许松

责任部门：★城东公司、城管办、司法所、社事办、城建中心、公证处

主要工作职责：①抽签顺序号现场登记；②抽签房源号现场登记；③抽签结果上墙公示；④协调城东公司具体办理相关手续；⑤通知各动迁户到指定银行交款；⑥组织看房、验房、交付房屋等。

各工作小组应按照职责分工要求并结合实际需要，仔细分析各环节流程，梳理汇总各种情况后严密设定对应的具体操作方案和工作措施，做到相互配合、相互协调、相互支持。

六、相关责任

有下列情形之一的，由动迁户承担相关责任：

（一）无正当理由不参加抽签分配

动迁户在收到分房书面通知后，无正当理由未在规定时间内到达现场参加安置房分配活动的，视为自动放弃本次安置，待下一期动迁分房时再作分配。

（二）逾期不结算房款

在接到结算房款通知后，动迁户应及时结算全部房款，逾期不作结算的，该房源相应的过渡费发放至对应批次集中办理

房款结算当月为止，且动迁户承担相应房源空置产生的物业费。

（三）过渡费不予发放的情形

动迁户根据分房原则，在可供房源位置、套型和报房意愿一致的前提下，参与分房活动并按已选定房屋套型进行安置。在此次动迁安置房分配中，若动迁户坚持放弃参与分房活动，则扣除应安置套型面积对应的过渡费，且过渡费发放至对应批次集中办理房款结算当月为止。

七、工作要求

为保障安置分房工作顺利、稳妥推进，各单位要加强领导，统一思想，把此次分房工作当做近阶段的一项重点工作，充分做好各项准备，并落实专人负责。相关村居要加强对动迁户的宣传引导，做好分房政策解释工作、动迁户解惑释疑工作，及时化解处置各类矛盾，上报有关舆情动态。

各单位按照实施方案，共同参与分房现场管理工作，相互配合、相互协调、相互支持，通过全镇上下通力协作，各司其职、各负其责，确保分房工作平稳有序开展。

八、本方案由上海市松江区车墩镇人民政府城市综合管理办公室负责解释。

九、自本方案颁布之日起实行安置房分配工作。

松江区车墩镇人民政府
2025年6月25日

松江区车墩镇人民政府办公室

2025年6月25日印发