**普陀区东新村四期北块二号地块旧城区改建**

**房屋征收补偿方案**

为做好普陀区东新村四期北块二号地块房屋征收与补偿工作，加快推进旧城区改建，改善居民的居住条件和环境，通过前期座谈会、听证会等形式广泛征求征收范围内被征收人、公有房屋承租人意见和建议，根据房屋征收法律法规，结合本区、本地块实际情况，制定房屋征收补偿方案如下：

**一、房屋征收范围**

根据《上海市普陀区人民政府关于同意东新村四期北块旧城区改建房屋征收范围的批复》（普府[2016] 139号），东新村四期北块二号地块旧城区改建房屋征收范围为：东新路210弄4号、7号-10号;东新路小辛庄2号-123号;永定新村132号-235号、238号-341号、350号-361号（以上门牌号包括甲、乙、丙、丁、前、后、上、下等）。

**二、房屋征收与补偿的政策及法律依据**

（一）《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）；

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

（三）《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》（沪府办发〔2012〕24号）；

（四）《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》（沪府办发[2017]17号）

（五）《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》（沪房管规范征〔2012〕9号）；

（六）《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》（沪建法规〔2016〕664号）；

（七）《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）；

（八）《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》（沪房管规范市〔2013〕7号）；

（九）《普陀区人民政府关于确定本区国有土地上房屋征收与补偿相关标准的通知》（普府〔2012〕60号）；

（十）《上海市普陀区人民政府关于重新发布<普陀区人民政府关于确定本区国有土地上房屋征收与补偿相关标准的通知>的通知》（普府〔2016〕69号）；

（十一）《上海市人民政府关于批转市住房保障房屋管理局制定的<上海市国有土地上房屋征收补偿决定的若干规定>的通知》（沪府发〔2012〕73号）；

（十二）《上海市人民政府关于延长<上海市国有土地上房屋征收补偿决定的若干规定>有效期的通知》 (沪府发〔2017〕30号 )

（十三）《关于公有居住房屋承租人户口迁离本市或死亡的确定房屋征收补偿协议签订主体的通知》（沪房管规范征〔2013〕9号）；

（十四）《关于进一步规范本市房屋征收补偿工作的通知》（沪房管征〔2014〕243号）；

(十五）市、区有关部门的其他相关文件。

**三、房屋征收补偿协议**

(一)本方案中下列用语的含义

1.被征收人，是指被征收房屋的所有权人。

2.公有房屋承租人，是指执行政府规定租金标准、与公有房屋产权人或者管理人建立租赁关系的个人和单位。

3.共同居住人，是指作出房屋征收决定时，在被征收房屋处具有常住户口，并实际居住生活一年以上（特殊情况除外），且本市无其他住房或者虽有其他住房但居住困难的人。

4.房屋使用人，是指实际占用房屋的单位和个人。

(二)房屋征收补偿的计户标准

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书、租用公房凭证、公有非居住房屋租赁合同等权利凭证计户，按户进行补偿。

(三)房屋征收补偿协议签订主体的确定

房屋征收补偿协议应当由房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人签订。被征收人以房地产权证书等权利凭证所载明的权利人为准，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。

房屋征收范围内的公有居住房屋承租人户口迁离本市的，本处有本市常住户口的共同居住人可以协商变更承租人，变更后的公有房屋承租人作为补偿协议签订主体。

房屋征收范围内的公有居住房屋承租人死亡的，由本处有本市常住户口的共同居住人继续履行租赁合同；无共同居住人的，其生前有本市常住户口的配偶和直系亲属可以继续履行租赁合同。继续履行合同者有多人的，应当自行协商确定承租人。

房屋征收决定作出前，各当事人之间仍未协商一致的或者未提出变更申请的，房屋征收部门可以提请房屋征收评议监督小组组织协商确定签订主体。协商一致的主体作为补偿协议签约主体；协商不一致或者无故缺席的，由房屋征收评议监督小组提出确定签订主体的建议，建议及相关协商资料送交公有居住房屋出租人或其委托的管理人。公有居住房屋出租人或其委托的管理人根据《上海市房屋租赁条例》及其相关规定书面确定公有房屋承租人，确定后的公有房屋承租人作为补偿协议签订主体。

(四)房屋征收补偿协议的订立

征收决定作出后，房屋征收部门组织被征收人、公有房屋承租人根据本房屋征收补偿方案签订附生效条件的补偿协议。至签约期限届满达到规定签约比例的，补偿协议生效；至签约期限届满未达到规定签约比例的，征收决定终止执行。

本地块货币补偿集中签约期内的签约户数与签约期限内的签约户数合并计算签约比例，房屋征收补偿协议生效条件为签约比例达到85%。

若被征收人、公有房屋承租人因故不能亲自签约的，可依法书面委托代理人签约。

**四、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，除有证据证明房地产登记簿确有错误外，以房地产登记簿为准。

对于未经登记的房屋，以相关批准文件等合法有效的权利凭证记载的建筑面积为准，实际建筑面积小于相关批准文件等记载的建筑面积的，以实际建筑面积为准。

相关批准文件等未记载建筑面积，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。

区（县）人民政府将组织有关行政管理部门依法对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的，房屋征收部门将给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。

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 | 公寓 | 独立住宅 | 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 | 2.06 | 1.83 | 1.82 | 2.00 | 1.98 | 1.94 | 1.65 | 1.54 | 1.25 |

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米以上的部分，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、征收居住房屋的补偿**

(一)征收居住房屋的补偿方式

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。

(二)征收居住房屋的补偿、补贴计算标准

被征收居住房屋的补偿金额＝评估价格＋价格补贴。

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，由房地产价格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。被征收房屋和用于产权调换房屋的价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

价格补贴＝评估均价×补贴系数×被征收房屋的建筑面积。

根据相关规定,经区政府批准,本地块补贴系数为0.3。

根据相关规定，经区政府批准，本地块被征收居住房屋增加套型面积补贴。套型面积补贴=评估均价×补贴面积。

被征收房屋属于旧式里弄房屋、简屋以及其他非成套独用居住房屋的，被征收房屋的补偿金额增加套型面积补贴。套型面积补贴=评估均价×补贴面积。套型面积补贴按照房屋征收决定作出之日合法有效的房地产权证、租用公房凭证计户补贴，每证补贴面积标准为：15平方米建筑面积。套型面积补贴=评估均价×15平方米建筑面积。

(三)征收执行政府规定租金标准的公有出租居住房屋的补偿、补贴标准

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，对被征收人的补偿金额计算公式为：评估价格×20%；对公有房屋承租人的补偿金额计算公式为：评估价格×80%+价格补贴，套型面积补贴标准按照本方案第五条第（二）项的规定执行。

征收执行政府规定租金标准的公有出租居住房屋，被征收人选择房屋产权调换的，由被征收人负责安置公有房屋承租人，租赁关系继续保持。对被征收人的补偿金额计算公式为：评估价格+价格补贴，套型面积补贴标准按照本方案第五条第（二）项的规定执行。

(四)征收执行政府规定租金标准的私有出租居住房屋的补偿、补贴标准

征收执行政府规定租金标准的私有出租居住房屋，对被征收人的补偿金额计算公式为：评估价格×100%；对房屋承租人的补偿按照第(三)项有关公有房屋承租人的补偿规定执行。

(五)居住困难户的保障补贴

按照本市经济适用住房有关住房面积核定规定以及本条规定的折算公式计算后，人均建筑面积不足22平方米的居住困难户，增加保障补贴，但已享受过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。

未按规定向房屋征收部门提出居住困难户保障补贴书面申请的被征收人户、公有房屋承租人户视作放弃居住困难户保障补贴。

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。

保障补贴=折算单价×居住困难户人数×22平方米/人－被征收居住房屋补偿金额。

本地块折算单价为：16000元/平方米。

《普陀区东新村四期北块二号地块国有土地上房屋征收居住困难户保障补贴申请核查认定办法》由区住房保障机构另行公布。

**六、征收居住房屋签约期限内的奖励、补贴标准**

被征收人、公有房屋承租人在签约期限内签约，协议生效的，被征收人、公有房屋承租人在规定期限内搬离原址的，可以获得以下奖励及补贴。

(一)签约奖励费

1.被征收人、公有房屋承租人在签约期限内签约，每户按被征收房屋建筑面积每平方米奖励8000元，不足24万元的，按24万元计算。

2.至签约期限届满，签约比例达到85%，协议生效的，对已签约的被征收人、公有房屋承租人，每户按被征收房屋建筑面积每平方米奖励5000元，不足15万元的，按15万元计算。

3.至签约期限届满，签约比例超过85%的，签约比例86%（含）至100%的部分每满一个百分点，已在签约期限内签约的被征收人、公有房屋承租人,每户奖励2万元。未在房屋征收部门规定期限内搬离、腾空并办理完毕交房手续的，不得享受，具体搬迁期限另行通知。

（二）搬迁奖励费

1.被征收人、公有房屋承租人与房屋征收部门签订房屋征收补偿协议，协议生效后搬迁的，以被征收居住房屋建筑面积为基准，每平方米奖励5000元，不足15万元的，按15万元计算。

2.协议生效后被征收人、公有房屋承租人在规定期限内搬离、腾空并办理完毕交房手续的，每户予以奖励4万元。

(三)各类补贴

1.无证建筑面积补贴

本地块对于各类无证建筑面积予以300元/平方米的建筑材料残值补贴。没有无证建筑面积或虽有无证建筑面积但不要求建筑材料残值补贴的，每户予以一次性补贴5万元。

2.装潢补贴

按被征收居住房屋建筑面积每平方米600元计算，不足3万元的，按3万元计算；被征收人、公有房屋承租人有异议的，可以委托房地产价格评估机构通过评估确定。

1. 购房补贴

（1）被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿，且不选择购买本地块提供的产权调换房屋的，购房补贴为被征收房屋补偿金额（补偿金额＝评估价格＋价格补贴＋套型面积补贴）的50%。被征收人、公有房屋承租人在签约期限内与房屋征收部门签订征收补偿协议的，每户增加20万元。

（2）被征收人、公有房屋承租人购买本地块产权调换房屋的，被征收房屋的补偿金额扣除所购产权调换房屋房款后有余款的,购房补贴为余款的50%。

(四)临时安置费

征收补偿协议生效且按约履行的，发放临时安置费。临时安置费发放期限为自征收补偿协议生效后被征收人、公有房屋承租人搬离被征收房屋并办理交房手续之月起,至征收补偿协议约定产权调换房屋交房日期的实际自然月份，产权调换房屋实际交房日期与约定日期不一致的，以实际通知交房日期为准。

1.临时安置费计算发放标准

被征收人、公有房屋承租人选择产权调换房屋的，按被征收房屋建筑面积计算，每平方米建筑面积每月补贴70元。每户每月总额不足3600元的按3600元计算。

若被征收人、公有房屋承租人选购两套以上（含两套）产权调换房屋且产权调换房屋交房有先后的，首套产权调换房屋交付后，临时安置费发放金额按照已交付产权调换房屋建筑面积占所购产权调换房屋总建筑面积的相应比例扣除，以此类推。

若产权调换房屋逾期交房的，则临时安置费中对逾期的部分增加30%。

2.照顾增发临时安置费

考虑到征收补偿协议生效后,被征收人、公有房屋承租人需办理相关手续等因素，每户给予照顾增发三个月临时安置费，发放标准按被征收居住房屋建筑面积计算，每平方米建筑面积每月补贴70元。每户每月总额不足3600元的按3600元计算。

(五)搬家补贴费

按被征收居住房屋核定的建筑面积每平方米12元计算，每户低于1000元的，按1000元计算。若选择房屋产权调换的，按搬家补贴费增加一倍计算。

(六)家用设施移装费

1.电话移装费，每门140元；

2.管道煤气移装费，每户200元；

3.热水器拆装费，每台300元；

4.空调拆装费，每台400元；

5.有线电视移装费，每户300元；

6.宽带移装费，每户90元；

7.由供电部门批准安装并由被征收人、公有房屋承租人出资安装10安培以上电表移装费，每表凭供电部门相关凭证给予补贴600元。

以上家用设施移装费每户不足2200元的，按2200元计算。

(七)户籍迁移补贴

被征收人、公有房屋承租人在签约期限内签约，在规定期限内搬离原址，且被征收房屋内的户籍全部迁出的，可以享受户籍迁移补贴。

1.选择货币补偿的被征收人、公有房屋承租人，自搬离原址之日起一年内，被征收房屋内户籍全部迁出的，凭身份证明、户籍迁移等相关证明，每户予以一次性补贴2万元。超出上述期限的，将不再予以补贴。

2.选择房屋产权调换的被征收人、公有房屋承租人，在选购的产权调换房屋全部交房后一年内，被征收房屋内户籍全部迁出的，凭身份证明、户籍迁移等相关证明，每户予以一次性补贴2万元。超出上述期限的，将不再予以补贴。

(八)截止房屋征收决定作出之日，对持有合法有效的营业执照（必须注册在被征收房屋内）的个体经营者，予以一次性10万元补贴。

签约期限届满后，被征收人、公有房屋承租人与房屋征收部门达成房屋征收补偿协议的，奖励费用相应减扣，具体减扣标准另行公布。

由普陀区人民政府作出房屋征收补偿决定的被征收人、公有房屋承租人仅能享受上述奖励、补贴项目中的“无证建筑面积补贴”、“装潢补贴”、“家用设施移装费”。

**七、征收居住房屋货币补偿集中签约期内的奖励、补贴标准**

在本地块签约期限开始前设置货币补偿集中签约期，奖励、补贴标准参照签约期限内签约的标准执行。货币补偿集中签约期具体起止时间另行公布。

被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿，且在货币补偿集中签约期内签约的，每户予以奖励20万元。未在货币补偿集中签约期内签约的被征收人、公有房屋承租人不得享受此项奖励。

已参加选房签约顺序抽签的被征收人、公有房屋承租人，若选择货币补偿且在货币补偿集中签约期内签约的，原选房签约顺序抽签仪式上抽取的号码作废，将不再计入选房签约顺序排序。

**八、征收非居住房屋的补偿标准及奖励、补贴标准**

(一)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.房屋权利人为单位的，可以认定为非居住房屋，但其房屋性质明确记载为居住或实际用作职工或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（县）房屋行政管理部门批准居住房屋改为非居住用途的，除有特别规定以外，可以认定为非居住房屋。在2001年11月1日前，已经以居住房屋作为经营场所并领取营业执照的，且至征收决定作出之日营业执照仍在有效期内的，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的，未经市或区（县）房屋行政管理部门批准居住房屋改为非居住用途的，不认定为非居住房屋。

(二)征收非居住房屋的补偿标准

本地块征收非居住房屋，被征收人、公有房屋承租人为个人的可选择货币补偿也可选择房屋产权调换，产权调换房屋为本地块提供的居住产权调换房屋。

本地块征收非居住房屋，被征收人、公有房屋承租人为单位的采用货币补偿。

1.征收非居住房屋，对被征收人的补偿金额为市场评估价格。

2.按规定向被征收人补偿设备搬迁和安装费用，无法恢复使用的设备按重置价结合成新结算。

3.因征收非居住房屋造成被征收人、公有房屋承租人停产停业损失的补偿标准，按照被征收房屋市场评估价的10%确定。

被征收人、公有房屋承租人认为其停产停业损失超过被征收房屋的市场评估价10%的，应当向房屋征收部门提供房屋被征收前三年的平均效益、停产停业期限等相关证明材料。房屋征收部门应当委托房地产价格评估机构对停产停业损失进行评估，并按照评估结果予以补偿。被征收人、公有房屋承租人对评估结果有异议的，可以按照《实施细则》第二十五条第三款规定申请复核、鉴定。

1. 征收执行政府规定租金标准的公有出租非居住房屋的补偿标准

征收执行政府规定租金标准的公有出租非居住房屋，本地块采用货币补偿，租赁关系终止。对被征收人的补偿金额计算公式为：评估价格×20%，对公有房屋承租人的补偿金额计算公式为：评估价格×80%。

1. 征收非居住房屋的奖励、补贴标准

1.本地块征收非居住房屋，被征收人、公有房屋承租人按期搬迁的，给予搬迁奖励费。被征收人、公有房屋承租人为个人的，搬迁奖励费为每户5万元。

2.截止房屋征收决定作出之日，对持有合法有效的营业执照（必须注册在被征收房屋内）的个体经营者，予以一次性10万元补贴。

3.被征收人、公有房屋承租人为单位的，奖励、补贴标准另行制定。

**九、征收居住和非居住兼用房屋的补偿标准及奖励、补贴标准**

（一）征收居住和非居住兼用房屋的补偿标准

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，应当按照居住用建筑面积和非居住用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产权调换的，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；对提出居住困难户保障补贴申请的被征收人、公有房屋承租人，应当根据《实施细则》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。

（二）征收居住和非居住兼用房屋的奖励、补贴标准

征收居住和非居住兼用房屋的奖励、补贴以居住用建筑面积和非居住用建筑面积分别按照本方案第六条和第八条计算,其中第六条第（二）项搬迁奖励费中第2目每户不得超过5万元，搬迁奖励费不得重复享受。

**十、产权调换房屋的基本情况和选购方法**

本地块就近产权调换房屋房源:普陀区桃浦地块、嘉定区惠民家园地块、嘉定区城北地块。

本地块异地产权调换房屋房源：闵行区旗忠地块、青浦区新城一站地块。

《普陀区东新村四期北块二号地块旧城区改建国有土地上房屋征收产权调换房屋选购办法》及产权调换房屋的详细情况由房屋征收部门另行公布。

签约期限届满后，房屋征收部门将对未被使用的部分产权调换房屋进行调减，视情况安排房屋征收补偿决定所需产权调换房屋，并将调整后的房源进行公布。

**十一、房地产价格评估机构选定办法**

按“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（沪房管规范市[2013]7号）”相关规定执行。

**十二、房屋征收补偿的签约期限**

本地块房屋征收补偿协议的签约期限为3个月，具体签约开始时间另行公布。

**十三、相关费用的发放时间**

至签约期限届满，本地块签约比例达到85%，征收补偿协议生效的，本方案中涉及的被征收房屋补偿款（被征收人、公有房屋承租人选择房屋产权调换，购买房屋征收部门提供的产权调换房屋的，则被征收房屋补偿款用于购买产权调换房屋，并结清差价）、相关奖励、补贴费用，由房屋征收部门根据协议中的约定向已签订征收补偿协议并已搬离被征收房屋且办理交房手续的被征收人、公有房屋承租人发放。

至签约期限届满，签约比例未达到85%，征收决定终止执行的，房屋征收部门向已签约的被征收人、公有房屋承租人每户发放2000元补贴。

**十四、搬迁期限和搬迁过渡方式、过渡期限**

被征收人、公有房屋承租人应当在规定的搬迁期限内完成搬迁。搬迁过渡方式：征收居住房屋，被征收人、公有房屋承租人选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，由房屋征收部门支付临时安置费自行过渡，具体支付方式如前文所述。

**十五、受委托的房屋征收事务所名称**

上海市普陀第一房屋征收服务事务所有限公司。

**十六、其他事项**

(一)本房屋征收补偿方案中的货币为人民币。征收居住房屋的，被征收人取得货币补偿款、产权调换房屋后，应当负责安置房屋使用人；公有房屋承租人所得的货币补偿款、产权调换房屋归公有房屋承租人及其共同居住人共有。

(二)被征收人、公有房屋承租人应当向房屋征收部门如实提供文书送达地址。因被征收人、公有房屋承租人提供和确认的送达地址不准确，拒不提供送达地址，送达地址变更未能及时告知房屋征收部门，被征收人、公有房屋承租人或其指定的代理人拒绝签收等情况，造成的相关后果由被征收人、公有房屋承租人自行承担。

（三）本方案未尽事项，另行制定公布。具体规定适用问题，由房屋征收部门负责解释。

上海市普陀区住房保障和房屋管理局

二〇一七年八月三十日