

普陀区甘陵小区三号地块旧城区改建

房屋征收补偿方案

(征求意见稿)

为做好普陀区甘陵小区三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，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》，结合本区及本地块实际，拟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甘陵小区地块旧城区改建房屋征收范围的批复》（普府〔2025〕101号），本地块征收四至范围为：东至黄陵路，南至延长西路，西至延长西路780弄小区，北至甘泉路。具体门牌号为：黄陵路101号。

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》(2011年10月19日上海市人民政府令第71号公布，根据2024年4月2日上海市人民政府令第13号第一次修正，根据2025年1月8日上海市人民政府令第15号第二次修正，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>若干具体问题的意见》(沪房管规范征〔2012〕9号)及《上海市房屋管理局关于延长<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》若干具体问题的意见>》(沪房规范〔2021〕10号)；

(四)《上海市房屋管理局关于印发<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>的通知》(沪房规范〔2022〕3号);

(五)《上海市房屋管理局关于印发<上海市国有土地上非居住房屋征收停产停业损失补偿办法>的通知》(沪房规范〔2025〕2号);

(六)《上海市房屋管理局关于印发<上海市国有土地上房屋征收评估管理规定>的通知》(沪房规范〔2025〕3号);

(七)《上海市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》(普府规范〔2025〕4号);

(八)市、区有关部门的其他相关法律法规和规范性文件。

三、关于房屋征收补偿协议

(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.房屋使用人，是指实际占用房屋的单位和个人。
3.搬离、腾空并办理完毕交房手续，是指被征收人以及全部房屋使用人搬离被征收房屋，在向房屋征收部门移交空房、办理交房手续的同时，被征收房屋的政府标准租金、水、电、煤气、电话、有线电视、网络等公共设施费必须结清，且涤除包括但不限于房屋租赁状况信息、房地产抵押信息、权利限制信息、文件登记信息等影响注销房地产权证书的情况。如有特殊情况，房屋征收部门将与被征收人协商一致后，在房屋征收补偿协议中另行约定。

(二)房屋征收补偿协议的计户标准

被征收人以征收决定作出之日合法有效的房地产权证计户，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签订。被征收人以房地产权证所载明的所有人为准。

（四）房屋征收补偿协议的订立

因旧城区改建需要征收房屋的，房屋征收部门应当在征收决定作出后，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。在签约期限内达到规定签约比例的，补偿协议生效；在签约期限内未达到规定签约比例的，征收决定终止执行。

本地块房屋征收补偿协议生效条件为签约比例达到 85%。

若被征收人因故不能亲自签约的，可依法书面委托代理人签约。

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，一般以房地产权证和房地产登记簿的记载为准；房地产权证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。

在房地产权证记载以外的搭建面积，不予以认定建筑面积。

五、征收非居住房屋的补偿

（一）征收非居住房屋的补偿方式

本地块征收非居住房屋的，一般采用货币补偿为主。

（二）征收非居住房屋的补偿计算标准

被征收非居住房屋的补偿金额 = 被征收非居住房屋的市场评估价格。

被征收非居住房屋内的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的费用，由本地块选定的房地产价格评估机构通过评估确定。

因征收非居住房屋造成被征收人停产停业损失的补偿标准，一般按照被征收非居住房屋市场评估价格的 8% 确定。

被征收人认为其停产停业损失超过被征收非居住房屋市场评估价格

8%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本地块选定的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。

六、征收非居住房屋的奖励标准

（一）签约奖励费

被征收人、公有房屋承租人在签约期限内签约，当本地块在签约期限内签约比例达到85%，协议生效的，被征收人在签约期限内与房屋征收部门签约的，每户奖励被征收非居住房屋市场评估价格的6%。

（二）搬迁奖励费

被征收人、公有房屋承租人在签约期限内签约，当本地块在签约期限内签约比例达到85%，协议生效的，被征收人在签约期限内与房屋征收部门签约的，在规定期限内搬离、腾空并办理完毕交房手续的，每户奖励被征收非居住房屋市场评估价格的6%。具体搬迁期限另行通知。

七、征收非居住房屋的补贴标准

（一）室内装饰装修补贴

每户的室内装饰装修补贴由本地块选定的房地产价格评估机构通过评估确定。

（二）建筑物残值补贴

每户未经登记的建筑面积部分，给予建筑物残值补贴，补贴由本地块选定的房地产价格评估机构通过评估确定。

（三）均衡实物补贴

被征收人、公有房屋承租人在签约期限内签约，当本地块在签约期限内签约比例达到85%，协议生效的，被征收人选择货币补偿，每户按被征

收非居住房屋市场评估价格的 10%确定均衡实物补贴。

（四）搬家补贴费

被征收房屋的建筑面积小于等于 50 平方米的，每户 1200 元。被征收房屋建筑面积大于 50 平方米的，50 平方米（含）以下部分按 1200 元计算，50 平方米以上部分按每平方米 18 元计算。

（五）营业执照补贴

自不得实施行为公告张贴之日起，延续至房屋征收决定作出之日，对每张持续合法有效的营业执照（必须注册在被征收房屋内），予以一次性 10 万元补贴。

八、关于补偿决定

房屋征收部门与被征收人在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，由房屋征收部门报请区人民政府作出补偿决定。

由区人民政府作出房屋征收补偿决定的被征收人，一般不能享受本方案第六条规定的、第七条第（三）款规定的各类奖励补贴费，最终以房屋征收补偿决定文书为准。

九、房地产价格评估机构选定办法

按《上海市房屋管理局关于印发<上海市国有土地上房屋征收评估管理规定>的通知》（沪房规范〔2025〕3 号）相关规定执行。

十、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三个月，具体签约开始时间另行公布。

十一、相关费用的发放时间

在签约期限内，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每户一次性发放 2000 元费用。

在签约期限内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、相关奖励及补贴费用，由房屋征收部门根据征收补偿协议中的约定向已签订征收补偿协议并已搬离、腾空并办理完毕交房手续的被征收人发放。

十二、搬迁期限和搬迁过渡方式、过渡期限

被征收人应当在规定的搬迁期限内完成搬离、腾空并办理完毕交房手续。

十三、受委托的房屋征收事务所名称

上海市普陀第二房屋征收服务事务所有限公司。

十四、其他事项

- (一) 本房屋征收补偿方案中的货币为人民币。
- (二) 被征收人取得货币补偿款后，应当负责安置房屋使用人。
- (三) 被征收房屋依照市场租赁关系出租的，被征收人应当自行处理市场租赁关系。
- (四) 被征收人应当向房屋征收部门如实、及时提供文书送达地址。因被征收人提供的送达地址不准确，或拒不提供送达地址的，送达地址变更未及时告知房屋征收部门，以及被征收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自行承担。
- (五) 被征收人如因自身原因导致房屋征收补偿协议无法按期履行的，将自行承担相应的法律后果。
- (六) 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

2025 年 10 月 30 日