

普陀区轨道交通 20 号线金昌路站地块 房屋征收补偿方案

为做好普陀区轨道交通 20 号线金昌路站地块房屋征收与补偿工作，加快推进城市建设，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，制定房屋征收补偿方案如下：

一、房屋征收范围

根据建设项目用地预审与选址意见书〔沪规书（2022）BA310000202200897〕，本地块房屋征收范围：交通路 4603 弄 49 号-64 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）《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）；

（四）《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）；

（五）《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〔2018〕3 号）及《上海市普陀区人民政府关于延长〈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〉有效期的通知》（普府规范〔2023〕3 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）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书计户，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作为准。

（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根据本房屋征收补偿方案签订补偿协议。

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

地产权登记簿确有错误外，以房地产权登记簿为准。私房中的阁楼（包括房地产权证“附记”部分的阁楼），不予认定建筑面积。在房地产权证记载以外的搭建面积，不予认定建筑面积。

五、征收住房房屋的补偿

（一）征收住房房屋的补偿方式

征收住房房屋的，被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

被征收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）征收住房房屋的补偿、补贴计算标准

被征收住房房屋的补偿金额 = 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 = 被征收范围内住房房屋评估总价 ÷ 住房房屋总建筑面积。评估均价标准，由本地块选定的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。

被征收房屋的房地产市场评估单价经复核、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。

被征收房屋属于成套独用住房房屋的，给予每证 8 平方米建筑面积补贴，
建筑面积补贴 = 评估均价 × 8 平方米建筑面积。

（三）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。

未在签约奖励期截止前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）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。

根据相关规定，经区政府批准，本地块折算单价为：25000 元/平方米。

《普陀区轨道交通 20 号线金昌路站地块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、征收居住房屋的奖励标准

（一）签约奖励费

被征收人在签约奖励期第 1 天（含）至第 5 天（含）内与房屋征收部门签约的，每户按被征收房屋建筑面积每平方米奖励 6000 元。

被征收人在签约奖励期第 6 天（含）至第 10 天（含）内与房屋征收部门签约的，每户按被征收房屋建筑面积每平方米奖励 4000 元。

被征收人在签约奖励期第 11 天（含）至第 15 天（含）内与房屋征收部门签约的，每户按被征收房屋建筑面积每平方米奖励 2000 元。

对未在签约奖励期内签约的被征收人，本项奖励费按以下方式减扣：签约奖励期结束后的第 1 天（含）至 10 天（含）内签约的，本项奖励费用每户按被征收房屋建筑面积每平方米奖励 1800 元；签约奖励期结束后的第 11 天（含）至 20 天（含）签约的，本项奖励费用每户按被征收房屋建筑面积每平方米奖励 1500 元；签约奖励期结束后的第 21 天（含）起签约的，本项奖励费用每户按被征收房屋建筑面积每平方米奖励 1000 元。

（二）搬迁奖励费

1. 被征收人在签约奖励期内与房屋征收部门签约的，且在规定期限内自行

搬离、腾空并办理完毕交房手续的，被征收人以被征收居住房屋建筑面积为基准，每平方米奖励 6000 元。

2. 被征收人在规定期限内自行搬离、腾空并办理完毕交房手续的，每户予以奖励 4 万元。被征收人未能自行完成履行搬迁义务的，不享受本项奖励费。

3. 被征收人在签约奖励期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最终户数达到 9 户时，给予在规定期限内签约、搬离、腾空并办理完毕交房手续的每户最终共计奖励 2 万元；达到 10 户时，每户最终共计奖励 4 万元；达到 11 户时，每户最终共计奖励 7 万元；达到 12 户时，每户最终共计奖励 10 万元；达到 13 户时，每户最终共计奖励 14 万元；达到 14 户时，每户最终共计奖励 18 万元；达到 15 户时，每户最终共计奖励 24 万；达到 16 户时，每户最终共计奖励 30 万元。以上奖励不累计计算。

被征收人未在签约奖励期内与房屋征收部门签约的，或未在规定期限内搬离、腾空并办理完毕交房手续的，不纳入本奖励费计算户数范围，并且不得享受本奖励费。具体搬迁期限另行通知。

（三）按期交房奖励费

被征收人在签约奖励期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，每户予以奖励 2 万元。具体搬迁期限另行通知。

七、征收居住房屋的其他补贴标准

（一）室内装饰装修补贴

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，不足 3 万元的，按 3 万元计算。

（二）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。

（三）均衡实物补贴

被征收人选择货币补偿，且不选择购买本地块提供的产权调换房屋的，根据被征收居住房屋建筑面积给予每平方米 8000 元的均衡实物补贴。

（四）购房补贴

被征收人仅选择购买嘉定区城北地块、青浦区新城一站地块的产权调换房屋的，根据被征收居住房屋建筑面积给予每平方米 5000 元的购房补贴。

（五）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搬离被征收房屋并办理交房手续之月起，至被征收人选购的产权调换房屋实际通知交房日期的自然月份为止，产权调换房屋实际通知交房日期与征收补偿协议约定日期不一致的，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 100 元。每户每月总额不足 5000 元的按 5000 元计算。

若被征收人选购两套以上（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，逾期 6 个月之内的，临时安置费中对逾期的部分增加 30%；逾期 6 个月以上至 12 个月以内的，临时安置费中对逾期的部分增加 40%；逾期 12 个月以上的，临时安置费中对逾期的部分增加 50%。

2. 照顾增发临时安置费

考虑到搬离被征收房屋后，被征收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 100 元。每户每月总额不足 5000 元的按 5000 元计算。

（六）搬家补贴费

被征收房屋的建筑面积小于等于 200 平方米的，每户 4000 元。

被征收房屋的建筑面积大于 200 平方米的，每户 5000 元。

若选择房屋产权调换的，按搬家补贴费增加一倍计算。

（七）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所记载的安装费用进行补偿；如供电部门相关凭证上未记载安装费用的，每表给予补贴 600 元。

以上家用设施移装费每户不足 2200 元的，按 2200 元计算。

八、关于补偿决定

房屋征收部门与被征收人在签约奖励期内达不成补偿协议，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、第（四）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、产权调换房屋的基本情况和选购方法

本地块产权调换房屋房源：普陀区桃浦地块、嘉定区城北地块、青浦区新城一站地块、闵行区马桥地块。

《普陀区轨道交通 20 号线金昌路站地块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。

签约奖励期届满后，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、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。

十一、房屋征收补偿的签约奖励期

本地块房屋征收补偿协议的签约奖励期为 15 天，具体签约开始时间另行公布。

十二、相关费用的发放时间

本方案中涉及的被征收房屋补偿款（被征收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。

十三、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。

搬迁过渡方式：征收居住房屋的，被征收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。

十四、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。

十五、其他事项

（一）本房屋征收补偿方案中的货币为人民币。

（二）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。

（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。