

关于将《上海市普陀区人民政府房屋征收决定》及《普陀区规划青衣江路（中环线辅道-丹巴路）道路新建工程地块房屋征收补偿方案》进行公告的通知

普陀区规划青衣江路（中环线辅道-丹巴路）道路新建工程地块的被征收人：

根据《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）相关规定，现将关于将《上海市普陀区人民政府房屋征收决定》及《普陀区规划青衣江路（中环线辅道-丹巴路）道路新建工程地块房屋征收补偿方案》在征收范围内进行公告。

特此通知。

上海市普陀区住房保障和房屋管理局

2025 年 1 月 16 日



上海市普陀区人民政府文件

普府房征〔2025〕1号

上海市普陀区人民政府房屋征收决定

因公共利益的需要，根据《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）第十九条规定，现决定征收下列范围内的房屋，同时收回该范围内国有土地使用权。

房屋征收范围：真北路930弄49号幢号1全幢、幢号2全幢、幢号3全幢、幢号4全幢、幢号5全幢、幢号9全幢、幢号14全幢、幢号18全幢、幢号19全幢等。

被征收人对本决定不服的，可以在本公告公布之日起60

日内向上海市人民政府依法申请行政复议，也可以自本公告公布之日起六个月内向人民法院依法提起行政诉讼。

附件：普陀区规划青衣江路（中环线辅道—丹巴路）道路新建工程地块房屋征收补偿方案



上海市普陀区人民政府办公室

2025年1月16日印发

普陀区规划青衣江路（中环线辅道-丹巴路） 道路新建工程地块房屋征收补偿方案

为做好普陀区规划青衣江路（中环线辅道-丹巴路）道路新建工程地块房屋征收与补偿工作，加快推进城市建设，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《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 号公布，上海市人民政府令第 13 号修正），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》[沪普书(2023)BA310107202301247]，本地块房屋征收范围：真北路 930 弄 49 号幢号 1 全幢、幢号 2 全幢、幢号 3 全幢、幢号 4 全幢、幢号 5 全幢、幢号 9 全幢、幢号 14 全幢、幢号 18 全幢、幢号 19 全幢等。

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 号公布，上海市人民政府令第 13 号修正，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〔2018〕5号)及《上海市房屋管理局关于延长<上海市国有土地上房屋征收评估管理规定>和<上海市国有土地上房屋征收评估技术规范>有效期的通知》(沪房规范〔2022〕4号);

(七)市、区有关部门的其他相关法律法规和规范性文件。

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. 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书所载明的所有人为准。

（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、非居住房屋的认定

（一）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；

（二）房地产权证书和房地产登记簿记载的权利人为单位，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；

（三）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。但在 2001 年 11 月 1 日以前，已经以居住房屋作为经营场所并领取营业执照的，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变为非居住用途的，不认定为非居住房屋。

五、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。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。

对于未经登记的房屋，以相关批准文件记载的建筑面积为准，实际建筑面积小于相关批准文件记载的建筑面积的，以实际建筑面积为准。有相关批准文件但未记载建筑面积的，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，超出相关批准文件范围的搭建部位不予认定建筑面积。

六、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，采用货币补偿。

（二）征收非居住房屋的补偿标准

被征收非居住房屋的补偿金额 = 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，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，按照被征收房屋市场评估价的 10% 确定。

被征收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。

七、征收非居住房屋的奖励、补贴标准

被征收人在签约奖励期内签约的，且在规定期限内搬离原址的、腾空房屋，并办理完毕被征收房屋交房手续的，可以获得以下奖励及补贴：

（一）搬迁奖励费

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，每户给予搬迁奖励费，按被征收房屋市场评估价格的 10% 计算。具体搬迁期限另行通知。

（二）室内装饰装修补贴

按被征收房屋的建筑面积每平方米 600 元计算。被征收

人有异议的，可以委托本地块选定的房地产价格评估机构通过评估确定。

（三）搬场补贴费

被征收房屋的建筑面积小于等于 50 平方米的，每户 2400 元。被征收房屋建筑面积大于 50 平方米的，50 平方米以下部分（含）按 2400 元计算，50 平方米以上部分按每平方米 18 元计算。

（四）营业执照补贴

截至房屋征收决定作出之日，对被征收房屋内注册有合法有效的营业执照的，每张营业执照予以一次性 10 万元补贴。

（五）水电等设施移装补贴

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给予补贴 600 元。

以上水电等设施移装补贴每户不足 2200 元的，按 2200 元计算。

（六）自行购房补贴

被征收人采用货币补偿的，按被征收房屋市场评估价格

的 10% 计算，每户予以自行购房补贴。

（七）建筑材料残值补贴

未经登记且未经规划土地管理部门批准建造的房屋，未经认定为违法建筑的，每户可以给予建筑材料残值补贴，由本地块选定的房地产价格评估机构通过评估确定。

签约奖励期届满后，被征收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。

八、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〔2018〕5 号）及《上海市房屋管理局关于延长〈上海市国有土地上房屋征收评估管理规定〉和〈上海市国有土地上房屋征收评估技术规范〉有效期的通知》（沪房规范〔2022〕4 号）相关规定执行。

九、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 10 天，具体签约开始时间另行公布。

十、相关费用的发放时间

本方案中涉及的被征收房屋补偿款、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。

十一、搬迁期限

被征收人应当在规定的搬迁期限内完成搬迁。

十二、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。

十三、其他事项

（一）本房屋征收补偿方案中的货币为人民币。

（二）产权调换房屋的详细情况和选购事宜由房屋征收部门另行说明。

（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。具体规定适用问题，由房屋征收部门负责解释。