

上海市普陀区人民政府 房屋征收补偿决定书

沪普府房征补〔2026〕2号

房屋征收部门：上海市普陀区住房保障和房屋管理局

地 址：上海市普陀区大渡河路 1668 号

法定代表人：朱铮

委托代理人：彭继东，普陀第一房屋征收服务事务所有限公司工作人员

委托代理人：杨振威，普陀第一房屋征收服务事务所有限公司工作人员

被征收人：黄新红，女，1945 年 11 月 6 日生

住 址：本市闵行区罗秀路 1980 弄 6 号 1301 室

委托代理人：仇晓蕾，女，1971 年 11 月 9 日生

住 址：本市普陀区昌化路 977 弄 10 号 303 室

房屋征收部门因与被征收人户就本市府村路 336、350 号 207 室房屋的征收补偿事宜无法达成一致，故房屋征收部门于 2026 年 4 月 13 日报请本机关作出房屋征收补偿决定。房屋征收部门提供了对被征收人户的具体补偿方案：以房屋产权调换的方式补偿被征收人户，产权调换房屋的价值与被征收房屋补偿金额结算差价。产权调换房屋地址为：本市普陀区中山北路 2911 号 703 室，建筑面积 104.44 平方米，价值人民币 1992924 元；本市普陀区中山北路 2911 号 704 室，建筑面积 127.33 平方米，价值人民

币 2429711 元；上述二套房屋总价为人民币 4422635 元。被征收人黄新红支付房屋征收部门差价款人民币 160785.58 元。房屋征收部门支付被征收人户其他补贴为：室内装饰装修补贴人民币 198044 元，搬家补贴费 5658.40 元，对注册在该房屋内合法有效的营业执照予以一次性补贴人民币 100000.00 元。被征收人户应在规定期限内迁出，并将被征收非居住房屋及其附属建（构）筑物交由房屋征收部门拆除。

本机关于 2026 年 4 月 20 日召集征收双方调解，房屋征收部门的委托代理人彭继东等出席会议，被征收人黄新红未出席会议，其委托代理人仇晓蕾出席会议。会上，被征收人户对该地块的《房屋征收决定》的合法性以及被征收房屋的评估价格等提出异议，被征收人户对房屋征收部门作出的解释均不认可，并表示对房屋征收部门报请补偿决定的方案不接受。本机关调解不成。

经审理查明：本机关于 2025 年 10 月 28 日作出《上海市普陀区人民政府房屋征收决定》（普府房征〔2025〕7 号）（以下简称：《房屋征收决定》），并将《房屋征收决定》及《房屋征收补偿方案》在征收范围内进行了公告。签约期限为 2025 年 12 月 23 日 9 时至 2026 年 1 月 10 日 24 时止。本市府村路 336、350 号 207 室房屋属该《房屋征收决定》的征收范围。

经审理查明：被征收非居住房屋地址为本市府村路 336、350 号 207 室，权利人为黄新红，房屋类型为办公楼，建筑面积 141.46 平方米。

经审理查明：本市府村路 336、350 号 207 室房屋抵押权人为上海蓝色畅想图书发行有限公司，最高债权额：4500000.00 元，债权确定期间：2023 年 4 月 1 日至 2028 年 3 月 31 日。

经审理查明：被征收非居住房屋内注册有营业执照一张，名称：上海市

普陀区石泉街道木汐汐企业咨询经营部，经营者：仇晓蕾，经营场所：上海市普陀区石泉街道府村路 336、350 号 207 室，注册日期：2024 年 10 月 30 日。《房屋征收决定》作出之日，登记状态：存续。

审理查明：经上海八达国瑞房地产土地估价有限公司评估，该被征收非居住房屋房地产市场评估单价为人民币 27870 元/平方米（评估时点为 2025 年 10 月 28 日），房屋室内装饰装修评估值总价为人民币 198044.00 元（评估时点为 2025 年 10 月 28 日），设备搬迁和安装费用评估值总价为人民币 3960.00 元（评估时点为 2025 年 10 月 28 日）。房屋征收部门已向被征收人户送达了《上海市国有土地上非居住房屋征收评估分户报告》《房屋室内装饰装修价值分户估价单》《设备搬迁和安装费用分户估价单》。该户在规定的期限内向评估机构提出复估申请，评估机构针对上述评估结果进行了重新核定，复估结论维持原评估结果。房屋征收部门向被征收人户送达了《复估结论》。房屋征收部门向上海市房地产估价师协会房地产估价专家委员会申请了鉴定。上海市房地产估价师协会房地产估价专家委员会于 2026 年 3 月 17 日出具《上海市国有土地上非居住房屋征收评估分户报告[普陀区府村路 336、350 号 207（黄新红户）]终止鉴定的通知》（沪房地估鉴[2026]006-2 号），对该户分户报告的鉴定予以终止。

审理查明：被征收人户被征收非居住房屋市场评估金额为人民币 3942490.20 元（计算公式为：27870 元/平方米×141.46 平方米），停产停业损失补偿为人民币 315399.22 元（计算公式为：27870 元/平方米×141.46 平方米×8%），设备搬迁和安装费用补偿人民币 3960.00 元，该户被征收非居住房屋的补偿金额合计为人民币 4261849.42 元（算式：3942490.20 元+315399.22 元+3960.00 元）。

经审理查明：根据《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》及该地块《房屋征收补偿方案》，房屋征收部门给予被征收人户其他补贴为：房屋室内装饰装修补贴人民币 198044.00 元；搬家补贴费 5658.40 元；对被征收非居住房屋内合法有效的营业执照予以一次性补贴人民币 100000.00 元。

经审理查明：本市普陀区中山北路 2911 号 703 室，建筑面积 104.44 平方米，经计算该房屋价值为人民币 1992924 元（计算公式：19082 元/平方米 × 104.44 平方米）；本市普陀区中山北路 2911 号 704 室，建筑面积 127.33 平方米，经计算该房屋价值为人民币 2429711 元（计算公式：19082 元/平方米 × 127.33 平方米）。上述两套房屋合计建筑面积 231.77 平方米，总价为人民币 4422635 元（算式：1992924 元+2429711 元）。

本机关认为：房屋征收部门按照规定依法对被征收人户给予房屋征收补偿，被征收人户应当按该地块《房屋征收补偿方案》接受房屋征收补偿并搬迁。房屋征收部门提供的具体补偿方案合法、适当，应予支持。据此，为维护公共利益，保障房屋征收顺利实施，根据国务院令（2011）第 590 号《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条、上海市人民政府令（2011）第 71 号《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》第三十四条、第三十五条、第四十二条之规定，本机关作出补偿决定如下：

一、房屋征收部门以房屋产权调换的方式补偿被征收人黄新红。用于产权调换房屋地址为：本市普陀区中山北路 2911 号 703 室，建筑面积 104.44 平方米，该房屋价值为人民币 1992924 元；本市普陀区中山北路 2911 号 704 室，建筑面积 127.33 平方米，该房屋价值为人民币 2429711 元。上述二套房屋合计建筑面积 231.77 平方米，总价为人民币 4422635 元。产权调换房屋价值同被征收非居住房屋补偿金额人民币 4261849.42 元结算差

价，被征收人黄新红按《房屋征收补偿方案》的规定，支付房屋征收部门差价款人民币 160785.58 元。

二、房屋征收部门给予该被征收非居住房屋室内装饰装修补贴人民币 198044.00 元；搬家补贴费 5658.40 元；对该被征收非居住房屋内合法有效的营业执照予以一次性补贴人民币 100000.00 元。上述款项由房屋征收部门按《房屋征收补偿方案》规定的期限支付。

三、被征收人黄新红应在收到本房屋征收补偿决定书之日起 15 日内搬离本市府村路 336、350 号 207 房屋，迁至本市普陀区中山北路 2911 号 703 室和本市普陀区中山北路 2911 号 704 室房屋，并将本市府村路 336、350 号 207 室及其附属建（构）筑物交房屋征收部门拆除。

如对本决定不服，可以自收到本决定书之日起 60 日内依法向上海市人民政府申请行政复议，也可以在六个月内依法向人民法院提起行政诉讼。

