

# 普陀区甘陵小区二号地块旧城区改建

## 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，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：甘泉三村213号-216号、301号-304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）《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）；

（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.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。

5.搬离、腾空并办理完毕交房手续，是指全部被征收人、公有房屋承租人、共同居住人以及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、公有房屋承租人协商一致后，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、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相关法律法规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

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、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、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。

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。

承租公有居住房屋的建筑面积，以租用公房凭证所记载的建筑面积为准，若承租成套公有居住房屋，经房屋测绘部门分户测绘建筑面积的，按照已有的测绘建筑面积结果确定承租的公有居住房屋的建筑面积，视作租用公房凭证已记载建筑面积。

承租公有居住房屋的，租用公房凭证记载的是居住面积（使用面积）的，

按租用公房凭证记载的独用居住部位的面积（使用面积）作为换算建筑面积的基数，按下表所列的换算系数计算建筑面积，具体计算方式为：公有居住房屋建筑面积=公有居住房屋的独用部位的居住面积（使用面积）×换算系数。

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

厨房（灶间）、备餐室、厕浴室、壁橱、箱子间、走道、晒台、阳台、天井、楼梯间等部位的面积不得作为换算建筑面积的基数，但单独调配作为居住部位使用的除外。

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。

被征收房屋属于成套独用居住房屋的，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）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）款的规定执行。

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）款的规定执行。

### （四）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。

未在签约期限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）、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。

根据相关规定，经区政府批准，本地块折算单价为：21000 元/平方米。

《普陀区甘陵小区二号地块旧城区改建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、公有房屋承租人在签约期限内与房屋征收部门签约，当本地块在签约期限内签约比例达到 85%，协议生效的，每户按被征收房屋建筑面积每平方米奖励 6000 元，不足 30 万元的按 30 万元计算。

未在签约期限内签约的被征收人、公有房屋承租人，本项奖励费按以下方式减扣：签约期限结束后 30 日内签约的，本项奖励费用减扣 5000 元；签约期限结束后第 31 日至第 60 日签约的，本项奖励费用减扣 10000 元；签约期限结束后第 61 日至第 90 日签约的，本项奖励费用减扣 15000 元。

### （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约，当本地块在签约期限内签约比例达到 85%，协议生效的，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、公有房屋承租人以被征收居住房屋建筑面积为基准，每平方米奖励 6000 元，不足 30 万元的按 30 万元计算。

2.被征收人、公有房屋承租人与房屋征收部门签约，当本地块在签约期限内签约比例达到 85%，协议生效的，且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。具体搬迁期限另行公布。

签订征收补偿协议后，未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、公有房屋承租人，每延迟一天搬离，本项奖励费减扣人民币 1000 元，扣完为止。被征收人、公有房屋承租人超过规定期限十五日仍未搬离、腾空并办理交房手续的，房屋征收部门可以与其解除房屋征收补偿协议。

3.被征收人、公有房屋承租人在签约期限内签约，且在规定期限内搬离、腾空并办理完毕交房手续的居住房屋户数占地块居住房屋总户数的比例超过

85%的，86%（含）至 100%的部分每满一个百分点，每户奖励 2 万元。具体搬迁期限另行通知。

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约的，或未按规定期限内搬离、腾空并办理完毕交房手续的，不得享受本奖励费。具体搬迁期限另行公布。

### （三）按期交房奖励费

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，在规定时间内搬离、腾空并办理完毕交房手续的，每户予以奖励 1 万元。具体搬迁期限另行公布。

### （四）房票奖励

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，在规定时间内搬离、腾空并办理完毕交房手续的。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，在规定时间内购买符合规定的普陀区居住房屋的（购买日期以相关房屋买卖合同为准），凭购买房屋的房地产权证书等权利凭证，按被征收居住房屋建筑面积给予每平方米 1000 元的房票奖励，不足 5 万元的，按 5 万元计。购买多套房屋的，仅限享受 1 次房票奖励。房屋购买及税收等政策按照本市现有的相关政策执行。具体奖励办法另行公布。

## 七、征收居住房屋的补贴标准

### （一）室内装饰装修补贴

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。

### （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足 4 万元的，每户予以一次性补贴 4 万元。

### （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，在规定期限内搬离、腾空并办理完毕交房手续的。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，根据被征收居住房屋建筑面积给予每平方米 6000 元的均衡实物补贴，每户均衡实物补贴低于 25 万元的，按 25 万元计算。

#### （四）临时安置费

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，在规定期限内搬离、腾空并办理完毕交房手续的，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的当月起算，至被征收人、公有房屋承租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、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 100 元。每户每月总额不足 5000 元的按 5000 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，临时安置费发放期限截至最后一套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。

若产权调换房屋逾期交房的，则临时安置费每月在原有临时安置费基础上增加增加 30%，不累计计算。

##### 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、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 100 元。每户每月总额不足 5000 元的按 5000 元计算。

#### （五）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。

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。

#### （七）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、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：普陀区华和民祥园地块；普陀区荣和怡景园地块；普陀区安居锦竹苑地块；普陀区荣和家园地块；青浦区新城一站地块；青浦区华新地块；嘉定区城北地块；宝山区罗店地块；宝山区祁连地块；闵行区马桥地块。

被征收人、公有房屋承租人选择房屋产权调换的，本方案第六条第（二）款第 2 项和第 3 项、第七条第（四）款的奖励补贴费用不得用于选购本地块的产权调换房屋。

《普陀区甘陵小区二号地块旧城区改建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。

## **九、关于补偿决定**

房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租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、公有房屋承租人，一般不能享受本方案第六条、第七条第（三）款和第（四）款以及《普陀区甘陵小区二号地块旧城区改建房屋征收产权调换房屋选购办法》的规定，最终以房屋征收补偿决定文书为准。

## **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。

## **十二、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、公有房屋承租人每户一次性发放 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（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、公有房屋承租人发放。

## **十三、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、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。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。

（三）被征收房屋依照市场租赁关系出租的，被征收人、公有房屋承租人应当自行处理市场租赁关系。

（四）被征收人、公有房屋承租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、公有房屋承租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、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。

（五）被征收人、公有房屋承租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。

上海市普陀区住房保障和房屋管理局

2025 年 12 月 2 日