



扫描二维码
关注“南京东路街道”



扫描二维码
关注“上海社区发布”



黄浦区新昌路7号地块及新昌路1号地块南块 居住房屋征收补偿方案

本地块房屋征收范围已由黄浦区人民政府确定,并已达到旧城区改建意愿征询的规定比例,现将居住房屋征收补偿方案公布如下:

一、房屋征收与补偿的法律依据

- (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》(市政府令第71号)
- (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)、上海市住房和城乡建设管理委员会《关于公布部分规范性文件清理结果的通知》(沪建法规[2016]664号)
- (四)《国有土地上房屋征收评估办法》(建房[2011]77号)
- (五)《上海市国有土地上房屋征收评估管理规定》(沪房规范[2018]5号)
- (六)其他相关法规和规范性文件

二、房屋征收的目的

加快推进旧城区改建,改善居民的居住条件 and 环境。

三、房屋征收的范围

新昌路7号地块:东至新昌路,南至北京西路,西至成都北路,北至山海关路。新昌路1号地块南块:东至新桥路,南至新闸路,西至成都北路,北至成都北路1012弄。

四、被征收房屋类型、建筑面积的认定办法

- (一)房屋类型认定
房屋类型以房地产权证书记载或公房管理部门摘录为准。
- (二)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。
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。相关批准文件未记载建筑面积,或者虽无批准文件但有相关材料证明在1981年以前已经建造并用于居住的房屋,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。
承租的公有居住房屋,以租用公房凭证所记载的建筑面积为准;租用公房

凭证记载的是居住面积的,按下表所列的换算系数计算建筑面积:

公寓	2.06
独立住宅(花园住宅)	1.83
新里住宅	1.82
新工房(有电梯、成套)	2.00
新工房(无电梯、成套)	1.98
新工房(无电梯、不成套)	1.94
“两万户”新工房	1.65
旧里住宅	1.54
简屋	1.25

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。

五、征收居住房屋的补偿方式及补偿、补贴计算标准

- 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。
- (一)被征收居住房屋的补偿金额 = 评估价格 + 价格补贴。
 - (二)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。
 - (三)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。
 - (四)价格补贴 = 评估均价 × 补贴系数 × 被征收房屋的建筑面积。本区补贴系数为0.3。
 - (五)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,本区每户套型补贴面积标准为15平方米建筑面积(被征收房屋属于成套独用居住房屋的,本地块根据其套型面积较小的实际,被征收房屋的补偿金额增加套型面积补贴,每户套型补贴面积标准为12平方米建筑面积)。

六、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,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,按规定增加套型面积补贴。

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,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,按规定增加套型面积补贴。

七、征收执行政府规定租金标准的私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私有出租居住房屋,对被征收人的补偿金额计算公式为:评估价格 × 100%。
对房屋承租人的补偿按照有关公有房屋承租人的补偿规定执行。

八、居住困难户审核办法(附件一)

九、特殊对象认定和补贴办法(附件二)

十、签约期限

- 房屋征收决定作出后,被征收人、公有房屋承租人根据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。
- 根据市、区相关规定,本地块房屋征收补偿协议生效条件为签约期限内签约比例达到85%。
- 本地块房屋征收补偿签约期限为2个月(起始日期根据被征收房屋评估进展情况确定),具体时间另行公布。签约期限内,如签约比例提前达到85%,则签约期限调整为签约比例达到85%后的15日止,但被征收人、公有房屋承租人与房屋征收部门签约所能享受的相关奖励、补贴仍按原签约期限结算。
- ### 十一、征收居住房屋的奖励和补贴标准
- 奖励和补贴以房屋征收决定作出之日合法有效的房地产权证、租用公房凭证计户发放。
- (一)征收居住房屋的奖励标准
 - 1、签约奖励费



- 被征收人、公有房屋承租人与房屋征收部门签订房屋征收补偿协议并在约定期限内撤离被征收房屋,按签约时段给予签约奖励费:
- 在签约期限第1个月内签约的,每户给予签约奖励费50万元;
 - 在签约期限第2个月内签约的,每户给予签约奖励费45万元。
- 签约期限届满后签约的,每户给予签约奖励费30万元。
- 上述签约奖励费,被征收房屋建筑面积在25平方米以上的,每增加1平方米增发奖励费5000元。
- ### 2、搬迁奖励费
- 被征收人、公有房屋承租人与房屋征收部门在签约期限内签订房屋征收补偿协议,按搬迁时段给予搬迁奖励费:
- 在约定期限内撤离被征收房屋,办理完毕交房手续的,每户给予搬迁奖励费50万元;
 - 超过约定期限30天内撤离被征收房屋,办理完毕交房手续的,每户给予搬迁奖励费40万元;
 - 超过约定期限30天以上60天内撤离被征收房屋,办理完毕交房手续的,每户给予搬迁奖励费30万元。
- 上述搬迁奖励费,被征收房屋建筑面积在25平方米以上的,每增加1平方米增发奖励费1000元。
- 选择货币补偿的被征收人、公有房屋承租人,自撤离原址之日起一年内;选择产权调换房屋的被征收人、公有房屋承租人,自产权调换房屋全部交房后一年内,被征收房屋内所有户籍人口迁出黄浦区的,每户增发奖励费1万元。