

>>>上接头版

(二)征收居住房屋的补贴标准

1.家用设施移装费

每户给予家用设施移装费 2000 元。

2.搬迁费

按被征收房屋建筑面积每平方米 24 元结算 (按房地产权证书或租用公房凭证计户)。每户低于 1000 元的,按 1000 元发放。若选购征收配套商品房 (期房) 的搬迁费增加一倍计算。

凡在征收签约期内签约并按约定期限内搬离被征收房屋的 (原住房腾空且钥匙交房屋征收部门), 本地块为每户免费提供搬家车一次。

3.室内装饰装修补偿

对被征收人、公有房屋承租人以被征收房屋建筑面积为准,按 500 元 / 平方米补偿。

被征收人、公有房屋承租人有异议的,可以委托估价机构通过评估确定。

4.不予认定建筑面积材料补贴

按规定不予认定建筑面积的部分,按 600 元 / 平方米给予材料补贴,低于 10 万元 / 户的, 按 10 万元 / 户给予材料补贴。对于没有不予认定建筑面积的,给予无不予认定建筑面积补贴 10 万元 / 户。

5.均衡实物安置补贴

被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿的,被征收房屋建筑面积每户按 14000 元 / 平方米给予补贴, 低于 40 万元的按 40 万元计算。

6.征收补偿费用计息标准

对在征收签约期限内签订房屋征收补偿协议的被征收人、公有房屋承租人, 按房屋征收补偿协议补偿总金额 (不包括特殊对象补贴、临时安置费)

以一年期贷款利率 46%标准计息,征收补偿费用计息时间从签订协议之日起至房屋征收补偿签约期限结束,所产生的利息待协议生效后与房屋征收补偿费用一并发放。

十二、用于产权调换房屋的基本情况和选购办法

本地块安置房屋主要包括松江南部站地块、松江佘山北地块、浦东惠南民乐地块、奉贤南桥地块等处房源和就近安置房源浦东绿洲康城。房源选购操作办法另行公布。

本地块房屋征收补偿协议生效后,在确保剩余居民合理比例使用的前提下,经黄浦区旧区改造 (房屋征收) 工作领导小组办公室同意,可将部分多余房源收回,收回房源清单将提前在征收范围内公示,公示期不少于 10 日,公示期内被征收人和公有房屋承租人仍可选购上述房源。

十三、房屋征收评估机构

上海信衡房地产估价有限公司。

十四、征收部门及受委托的房屋征收事务所

征收部门:上海市黄浦区住房保障和房屋管理局。

受委托的房屋征收事务所:上海市黄浦第二、第三、第四房屋征收服务事务所有限公司。

现场办公地址:南苏州路 1277 号,新昌路 80 号,新昌路 80 号。

办公电话 :53832367,63306673、63331618。

十五、其他事项

(一)关于执行政府规定租金标准

的私有出租居住房屋的界定

执行政府规定租金标准的私有出租居住房屋,包括由房屋行政管理部门代理经租的私有居住房屋、落实私房政策后由房屋行政管理部门代为经租的居住房屋,以及 1983 年 12 月 17 日《城市私有房屋管理条例》实施前已经建立租赁关系, 执行政府规定租金标准,且租赁关系延续至今的私有出租居住房屋。

征收执行政府规定租金标准的私有出租居住房屋,区房屋征收部门应当以被征收人、房屋承租人提供的下列材料作为认定依据:

- (1)当时的房屋租赁协议;
- (2)租金交纳证明;
- (3)1983 年 12 月 17 日前, 已有承租人户口报在被征收房屋内的证明。

注:征收执行政府规定租金标准的私有出租居住房屋, 被征收人享受本方案第十一条中的搬迁奖励费、 家用设施移装费、搬迁费、不予认定建筑面积材料补贴/无不予认定建筑面积补贴、室内装饰装修补偿、均衡实物安置补贴。

(二)房屋征收与补偿的计户标准

被征收人、公有房屋承租人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,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所载明的所有人为准,公有房屋承租人以租用公房凭证所载明的承租人为准。

(四)房屋征收补偿协议的订立

房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人依照本方案的规定,就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调

换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项,订立房屋征收补偿协议。

被征收人、公有房屋承租人未按协议约定搬离原址,房屋征收部门有权解除协议,并追究其违约责任。

(五)房屋征收补偿决定

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条和《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》第四十二条规定,房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人在征收补偿方案确定的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, 由房屋征收部门报黄浦区人民政府。黄浦区人民政府依法按照房屋征收法律规定及本地块房屋征收补偿方案作出补偿决定, 相关奖励等优惠措施不作为补偿决定的依据。

(六)居住房屋征收补偿所得的归属和安置义务

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。

(七)本房屋征收补偿方案中的货币单位为人民币。

(八)特别告知:本补偿方案中的搬迁指被征收人、公有房屋承租人以及全部房屋使用人 (同住人) 搬离被征收房屋,在向征收人移交空房的时,被征收房屋的房租、水、电、煤气、电话、有线电视、网络等公共设施费用必须结清,且被征收房屋没有设定抵押。

(九)本房屋征收补偿方案由区房屋征收部门负责解释。

上海市黄浦区人民政府
二〇二〇年六月十七日

附件一：

黄浦区新昌路 7 号地块及新昌路 1 号地块南块居住困难户人数审核办法

根据《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》(以下简称《实施细则》)的规定,为规范对征收范围内居住困难户的审核和认定工作,制订如下审核办法。

一、适用范围

征收范围内居住困难户根据《实施细则》的规定计算补偿款,对按照本审核办法第四条折算公式计算后,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。

二、审核标准

- 1、以《上海市房屋管理局关于印发〈上海市共有产权保障住房申请对象住房面积核查办法〉的通知》(沪房规范〔2019〕17 号)的相关规定执行。
- 2、以《关于印发〈上海市共有产权保障

住房申请、供应实施细则〉的通知》(沪房规范〔2019〕22 号)的相关规定执行。

居住困难户人数及住房面积核查认定时点以本地块房屋征收决定公告之日为准。

三、居住困难户人数审核程序

(一)申请人提出申请

申请人应为被征收房屋的产权人或公有房屋承租人, 由其向设在本征收地块的区住房保障机构受理窗口提出申请, 并提交下列材料:

- 1、被征收房屋权属证明;
- 2、被征收房屋户籍证明;
- 3、在本市有他处房屋的,需提交相关证明;
- 4、申请人要求将外地配偶、未成年子女认定为居住人口的, 必须提供婚姻状况的证明及当地居委会出具的居住情况证明材料;

5、其他相关材料。

以上材料由申请人提供原件,受理窗口原件与复印件核对无误后方可受理。

(二)受理窗口初审

申请人提交材料齐全的,区住房保障机构受理窗口自收到申请之日 7 日内受理;申请人提交材料不全的,受理窗口应告知申请人补齐材料后受理。受理申请后,区住房保障机构受理窗口对申请人的资格条件、提交的申请表和材料进行初审,征收事务所协助材料的核实和调查工作。初审意见自受理申请之日起 30 日内作出。

(三)区住房保障机构复审

区住房保障机构收到受理窗口初审意见后进行复审,在复审过程中涉及重大争议或情况特别复杂的,必须经区住房保障机构班子集体讨论决定。复审意见自收到受理窗

口初审意见之日起 60 日内作出。

(四)复审结果公示

居住困难户复审结果由区住房保障机构在征收地块公示栏进行公示,公示期不少于 15 日,公示期内有异议的,由区住房保障机构进行复核,复核结果在征收地块公示栏内公示,公示期不少于 7 日,公示期满无异议,或者虽有异议但经再次复查符合居住困难户人口核定标准的,作为征收补偿的依据。

四、居住困难户折算公式及补贴标准

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。

保障补贴标准:保障补贴=折算单价×居住困难户人数×22 平方米-被征收居住房屋补偿金额。

本地块折算单价为建筑面积 21000 元/平方米。

附件二：

黄浦区新昌路 7 号地块及新昌路 1 号地块南块特殊对象认定和补贴办法

一、特殊对象的范围与补贴标准

- 1、孤老、孤幼、孤残(享受社会救济、救助的)。
 - 2、持有"上海市社会救助领取证",领取最低生活保障金的人员及享受遗属补助的人员。
 - 3、持有各类残疾证的残疾人。
 - 4、符合《上海市城镇职工基本医疗保险办法》规定的大病医保范围的人员。
- 根据市民政局、市财政局、市医疗保险局"沪民教发(2001)17 号文"规定:大病医保对象主要为低收入家庭中患恶性肿瘤、尿毒症、精神病等大病重病的对象。
- 5、经劳动能力鉴定机构鉴定为完全丧失劳动能力和部分丧失劳动能力的人员。

- 6、省、直辖市、自治区,部级以上的劳模、先进工作者。
 - 7、经市民政局认定的烈属或病故现役军人,因公牺牲人员的直系亲属。
- 符合上述 1 至 7 项条件的对象,一次性补贴人民币 3 万元。
- 8、享受离休待遇的老同志,每人一次性补贴人民币 3 万元。
 - 9、至房屋征收决定公告之日,年满 80 周岁的高龄老人, 每人一次性补贴人民币 2 万元。
 - 10、至房屋征收决定公告之日,年满 90 周岁的高龄老人, 每人一次性补贴人民币 3 万元。
- 注:上述特殊对象按本地块房屋征收决

定公告之日前户口簿记载人口经认定后计算,同一人符合上述 1-10 项多种情形的,不作叠加计算。

11、本地块房屋征收决定公告之日,不具有征收范围内的本市常住户口, 原户口从被征收房屋内迁出,且本人已实际回沪居住的支边、支疆及知青本人户口无法迁入本市的每人一次性补贴人民币 5 万元。

12、征收范围持有经区、县劳动部门核发的《非正规就业许可证》,以及区民政部门或街道核发的《社区服务证》的居民房屋的持证人,且在征收范围内从事经营活动的,给予一次性补贴人民币 10 万元。

二、特殊对象认定流程

1、申请人向设在本征收地块的受理窗

口提出书面申请,并提供相关证明材料,由街道特殊对象认定小组进行核实认定。认定结果在征收地块公示栏进行公示,公示期限为七日。

2、公示期间,对认定结果有异议的,可以书面提出并说明理由及提供相应的证明材料,由街道特殊对象认定小组进行复核,复核结果在征收地块公示栏内公示,公示期限为七日。

3、公示期满无异议,或者虽有异议但经复核确认符合特殊对象认定标准的,予以认定。

申请人经上述认定,且所涉的被征收房屋补偿协议生效后,可享受相关特殊对象补贴。