

黄浦区新昌路 7 号地块及新昌路 1 号地块南块 个体工商户非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,现将个体工商户非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 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和环境。

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,北至上海关路。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、建筑面积及用途的认定办法

- (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权登记簿确有错误外,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,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。
承租的公有非居住房屋,以租用公房凭证、房屋租赁合同记载的建筑面积为准。
- (三)非居住房屋的认定

- 1、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;
- 2、公有房屋承租人与公有房屋出租人签订了公有非居住房屋租赁合同,建立了公有非居住房屋租赁关系的,可以认定为非居住房屋;

- 3、原始设计为居住房屋,经市或者区房屋行政管理部门批准居住房屋改变为非居住用途的,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,未经市或者区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。
区劳动部门核发的《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》的持证人所使用的居住房屋,不认定为非居住房屋。

五、征收非居住房屋的补偿方式、补偿标准和计算方法

- 征收非居住房屋的,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。
征收非居住房屋的,应当对被征收人、公有房屋承租人给予以下补偿:被征收房屋的市场评估价格;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的费用;停产停业损失补偿。
征收执行政府规定租金标准的公有出租非居住房屋的补偿标准,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%;被征收人选择房屋产权调换的,由被征收人安置公有房屋承租人,租赁关系继续保持。
因征收非居住房屋造成被征收人、公有房屋承租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、公有房屋承租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,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。房屋征收部门委托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、公有房屋承租人对评估结果有异议的,可以申请复核、鉴定。

六、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。

七、征收非居住房屋的奖励和补贴标准

- 本方案仅适用于被征收人、公有房屋承租人为个人,且持有注册在被征收房屋范围内有效工商营业执照的个体工商户。
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、公有非居住房屋租赁合同计户发放。
(一)征收非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搬离被征收房屋的,每户给予 40 万元奖励。非居住房屋建筑面积在 10 平方米以上,每增加 1 平方米增发奖励费 1.2 万元。
2、搬迁奖励费
被征收非居住房屋在签约期限内签订房屋征收补偿协议,并在约定期限内搬离被征收房屋的,每户奖励 40 万元。
(二)征收非居住房屋的补贴标准

- 1、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。
2、证照补贴
对持有注册在被征收房屋范围内有效工商营业执照(店铺)的个体工商户,给予一次性补贴 30 万元。
3、室内装饰装修补偿
对非居住房屋室内装饰装修补偿,按被征收非居住房屋建筑面积每平方米补贴 1500 元计算,每证低于 15 万元的,按 15 万元计算。
4、自行购置营业用房补贴
被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿方式、自行购置非居住营业用房的,按被征收房屋的非居住建筑面积 30000 元 / 平方米计算补贴,每证低于 60 万元的,按 60 万元计算。
5、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(不包括临时安置费)以一年期贷款利率 4.6%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。

注:征收居住和非居住兼用的房屋,被征收人或公有房屋承租人选择货币补偿的,按照居住用建筑面积和非居住用建筑面积分别计算货币补偿款。

八、房屋征收评估机构

上海信衡房地产估价有限公司。

九、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、其他事项

- (一)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、公有非居住房屋租赁合同计户,按户进行补偿。
(二)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、公有非居住房屋租赁合同所载明的承租人为准。
(三)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、停产停业损失、搬迁期限等事项,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。
(四)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。
(五)本房屋征收补偿方案中的货币单位为人民币。
(六)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同时,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。
(七)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