

房屋征收十问十答

1

什么是“二轮征询”？

答：依照《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》规定进行旧城区改造的，要在征收范围内，向被征收居民进行两轮征询，达到一定比例时才可以正式启动征收工作。

第一轮，是指旧城区改造的“意愿”征询，即在旧城区改造房屋征收范围确定后，由区住房保障和房屋管理局组织该范围内的被征收人、公有房屋承租人进行投票，征询改造意愿，赞成率达到90%以上的，区人民政府才可以发布征收决定。

第二轮，是指以签订附生效条件的补偿协议来征询最终意愿，即由区住房保障和房屋管理局在征收决定作出后，组织被征收人、公有房屋承租人根据征收补偿方案签订附生效条件的补偿协议，达到生效条件的，补偿协议生效，征收继续；未达到生效条件的，征收决定中止。

2

什么是附生效条件的补偿协议？

答：在签订协议时约定生效条件，只有该条件成就后，协议方才生效。

征收补偿协议的生效条件是，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。

签约比例由区人民政府决定，但不得低于85%。

3

如果第二轮征询签约率不到85%，是否会修改方案？

答：本地块房屋征收决定于2020年6月17日公示，当天同步公示地块征收补偿方案正式稿，方案正式稿一经公示，不会再作修改。签约期限内，征收地块签约率达到85%，补偿协议生效。签约期限内，征收地块签约率未达到85%的，房屋征收决定终止执行，五年之内该地块不再安排旧区改造征收工作。

4

什么是被征收房屋的建筑面积？

答：被征收房屋为私有房屋的，房地产权证书上记载的一般均为建筑面积；

被征收房屋为公有房屋的，租用公房凭证上记载的一般为居住面积或者使用面积，需要结合换算系数来计算相应的建筑面积。

5

什么是“数砖头、不数人头”？

答：《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》是以“数砖头加套型保底”的政策作为房屋征收补偿标准的核心政策，也就是在被征收人、公有房屋承租人户存在居住困难的情况下，给予“保障补贴”。

同时，在保证被征收群众居住条件有改善、生活水平不降低的基础上，又细化了补助、补贴和奖励等措施，各项费用均是以“房屋建筑面积”为计算标准，而不是“人头数量”为计算标准。

6

征收补偿的方式有哪些？

答：1)货币补偿；
2)房屋产权调换；
3)货币补偿和房屋产权调换相结合。

选择房屋产权调换的，区住房保障和房屋管理局应当提供用于产权调换的房屋，双方进行差价结算，多退少补。

7

如何确定签约主体？

答：以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签约。

公房：租用公房凭证或者公有非居住房屋租赁合同所载明的承租人。

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，变更后的承租人作为补偿协议签约主体。

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，承租人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。

私房：以房地产权证所载明的所有人为准。

产权人死亡的，由具有法定继承权的继承人通过协商确定签约主体或者以全体具有继承权的继承人作为签约主体。

但是如有司法文书、公证文书等确定继承人的，该(些)继承人作为补偿协议签订主体。

8

被征收房屋的价值如何确定？

答：由依法确定的具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。



房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，任何单位和个人不得干预。

被征收房屋价值评估会考虑被征收房屋的区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积以及占地面积、土地使用权等综合确定。

9

房屋征收补偿方案中有提到“评估单价”，在确定评估单价时会考虑哪些因素？

如果对评估单价不满是否可以提出异议？

答：关于在确定被征收房屋评估单价时会考虑到哪些因素的问题，根据《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》(上海市人民政府令71号)第二十五条第一款规定：被征收房屋价值评估应当考虑被征收房屋的区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积以及占地面积、土地使用权等因素。

关于对评估单价有异议是否可以提出不同意见的问题，根据《实施细则》第二十五条第三款规定：被征收人、公有房屋承租人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向房地产价格评估机构申请复核评估。被征收人、公有房屋承租人或者房屋征收部门对房地产价格评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内，向市房地产估价师协会组织的房地产估价专家委员会申请鉴定。

10

与被征收人、公有房屋承租人达不成协议，如何处理？

答：在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，由区住房保障和房屋管理局报请区人民政府依法按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

区政府受理后要召开审理协调会，进行调解后达成协议的，签订房屋征收补偿协议；未能达成协议的，由区政府作出征收补偿决定。未履行补偿决定的，由区政府申请人民法院强制执行。