

虹口区 143 街坊房屋征收与补偿方案听证会公告

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》（上海市人民政府令第 71 号）以及《上海市重大行政决策程序规定》（沪府令 35 号）相关规定，现就虹口区 143 街坊房屋征收与补偿方案听证会有关事项公告如下：

一、听证会时间

2024 年 3 月 21 日（周四）上午 9:30

二、听证会地点

虹口区嘉兴路街道社区文化活动中心 303 会议室（瑞虹路 400 号）。

三、听证事项

虹口区 143 街坊房屋征收与补偿方案听证。

四、听证会参加人员

听证会的参加人员包括：

- （一）被征收人、公有房屋承租人代表；
- （二）公众代表（律师代表、人大代表等）；
- （三）房屋征收部门相关人员。

五、被征收人、公有房屋承租人代表产生办法

（一）发言代表产生办法

1、征收范围内的被征收人、公有房屋承租人符合下列条件者可自愿报名参加听证会：

（1）年满 18 周岁，具有完全民事行为能力并能按时全程参加会议，遵守听证会纪律，能围绕听证事项发表意见、阐明理由。

（2）同意公开部分个人信息，报名时需填写本人姓名、性别、身份证号码、家庭住址、联系电话等个人资料。

2、参加听证会的被征收人、公有房屋承租人代表为 5 名（含 5 名），报名人数超过 5 名的，由报名者协商推选出 5 名代表参加听证会。

3、报名者须携带本人身份证、被征收房屋房地产权证或公房租赁凭证，于 2024 年 2 月 25 日—2 月 27 日上午 9:00—11:00 下午 14:00—16:00 前往被征收房屋所在地居委会报名（临平居委会：天宝路 72 号、岳州居委会：物华路 58 号 2 楼）。报名人数超过 5 名的，由嘉兴路街道旧改分指挥部于 2024 年 2 月 27 日下午 16:00 分别在临平居委会、岳州居委会组织报名者协商推选。代表产生后一日内，由嘉兴路街道旧改分指挥部在房屋征收范围内进行公告。

（二）旁听代表产生办法

本次听证会设旁听席，征收范围内年满 18 周岁、具有完全民事行为能力的居民可持本人身份证、户口簿报名旁听。旁听人员不超过 6 名（含 6 名），报名人数超过 6 名的，由报名者协商推选出 6 名代表旁听。报名和协商推选的时间与地点同上。

六、其他

本地块被征收人、公有房屋承租人可在听证会开始前将对房屋征收与补偿方案的意见和建议交听证会发言代表，也可通过被征收房屋所在地居委会转交。

特此公告



关于《虹口区 143 街坊房屋征收与补偿方案》 征求意见的公告

根据《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》第十五条第二款的规定，现在房屋征收范围内公布《虹口区 143 街坊房屋征收与补偿方案（征求意见稿）》（以下简称《征收补偿方案》），征求被征收人、公有房屋承租人的意见，征求意见的时间为 2024 年 2 月 18 日至 2024 年 3 月 21 日。征求意见期间，被征收人、公有房屋承租人可以书面形式对《征收补偿方案》提出意见和建议，也可将意见和建议直接向接待的工作人员反映。我们还会召开居民座谈会和由被征收人、公有房屋承租人和律师等公众代表参加的听证会，以充分听取各方对《征收补偿方案》的意见，座谈会和听证会的时间地点另行通知。

征求意见期满后，我们将对收集到的意见和建议进行汇总、研究，对《征收补偿方案》进行修改和完善，并将修改情况进行公布。

感谢您的支持和参与！

接待地点：临平路 50 号、飞虹支路 83 弄 38 号

接待时间：上午：9:00—11:30

下午：13:30—17:00



虹口区 143 街坊房屋征收与补偿方案 (征求意见稿)

经市相关部门和区人民政府共同确认,虹口区 143 街坊已被列入我区旧城区改建房屋征收范围。本地块被征收人、公有房屋承租人的改建意愿征询于 2024 年 1 月 11 日通过,同意在本地块实施旧城区改建征收的被征收人、公有房屋承租人为 90%以上。根据相关规定,区人民政府将对本地块作出房屋征收决定。

为使本地块征收补偿工作依法有序进行,根据房屋征收与补偿相关规定,结合本区实际,拟定本地块房屋征收补偿方案如下:

一、房屋征收与补偿的法律和政策依据

(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 (上海市人民政府令第 71 号);

(三) 上海市人民政府印发《关于坚持留改拆并举深化城市有机更新进一步改善市民群众居住条件的若干意见》的通知 (沪府发〔2017〕86 号);

(四) 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);

(五) 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,经沪房规范〔2021〕10 号延期至 2026 年 6 月 30 日);

(六) 《关于职工住宅(新工房)3(3)类房屋建筑面积换算系

数的批复》（沪房管征〔2014〕302号）；

（七）其他相关法律法规和规范性文件。

二、房屋征收的目的

由政府依照国家和本市有关城乡规划规定组织实施的对基础设施落后地段进行旧城区改建的需要。

三、房屋征收的范围

虹口区 143 街坊四至范围为：东至岳州路，南至高阳路、物华路，西至弄地，北至弄地。（具体地址另行公布）

四、征收补偿主体及计户标准

（一）征收主体

上海市虹口区人民政府。

（二）征收部门

上海市虹口区住房保障和房屋管理局。

（三）被征收人

指被征收房屋的所有权人。

（四）公有房屋承租人

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。

（五）计户标准

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。

本方案中所指的户，均指按上述计户标准认定的户。同一房屋的共有人分别持证的，按一户进行补偿。

（六）货币单位

本方案中的货币单位均为人民币。

五、被征收房屋类型和建筑面积认定

（一）房屋类型的认定

以公房管理资料记载的房屋类型为准。

（二）居住房屋建筑面积的认定

1、公有居住房屋建筑面积的认定

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；如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换算成建筑面积：

房屋类型	公寓	独立住宅（花园住宅）	新里住宅	新工房（成套、有电梯）	新工房（成套无电梯）	新工房（不成套无电梯）	“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

在本市房屋征收补偿中，职工住宅（新工房）3（3）类房屋（标准较低、小梁薄板结构、设备较差的及五十年代建造的“两万户”新工房均属此类），其居住面积换算为建筑面积的换算系数为 1.65。

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。仅承租一个居住部位且为阁楼，如阁楼最高处的高度低于 1.2 米（含）的，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。其他情形的阁楼，不计算建筑面积。

换算建筑面积的基数为租用公房凭证记载的独用居住部位的面积（使用面积）。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属于居住面积，不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。

租用公房凭证未作记载的部位均不计算建筑面积，公房管理资料记载按照公房承租且收取租金的除外。

2、私有居住房屋建筑面积的认定

对于已经登记的居住房屋，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。对于未经登记的居住房屋，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。

私有永久建筑，高度在 2.2 米以上（含 2.2 米）的部分，以核定的土地使用面积为基数，实际层数在三层以上（含三层）的，按地面以上三层计算建筑面积；实际层数在三层以下的，按地面以上实际层数计算建筑面积；每层的实际建筑面积小于核定的土地使用面积的，按实际建筑面积计算。私有永久建筑，地面以上高度小于 2.2 米的部分，按第九条第（三）项的规定给予不予认定建筑面积材料补贴。

（三）非居住房屋界定及建筑面积的认定

1、非居住房屋的界定

（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，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) 房地产权证书和房地产登记簿记载的权利人为单位，可以认定为非居住房屋，但其房屋性质明确记载为居住或者实际用作职工或者职工家庭居住使用的除外。

(4) 原始设计为居住房屋，经房屋行政管理部门批准改为非居住用途的，可以认定为非居住房屋。

(5) 原始设计为居住房屋，未经房屋行政管理部门批准改为非居住用途，但在 2001 年 11 月 1 日以前，已经以居住房屋作为经营场所领取营业执照，且在房屋征收决定公告之日仍然有效的，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的，不认定为非居住房屋。

除上述情形外的其它情形均按居住房屋进行安置补偿。

2、私有非居住房屋建筑面积的认定

有房地产权证的房屋，以房地产权证记载的非居住用途的建筑面积为准。

经工商部门核发营业执照的非居住房屋，在相关申请和批准文件中有营业面积记载的，以相关文件记载的营业面积为准。

经工商部门核发营业执照的非居住房屋，在相关申请和批准文件中无营业面积记载但明确房屋经营部位的，由房屋行政管理部门认定的房屋调查机构对相关文件明确的实际经营部位进行现场丈量后认定其经营面积。

经工商部门核发营业执照的非居住房屋，在相关申请和批准文件

中无营业面积记载并未标明经营部位的，由房屋行政管理部门认定的房屋调查机构进行现场丈量，原则上按房屋底层实际经营部位认定非居住经营面积。

3、公有非居住房屋建筑面积的认定

签订公有非居住房屋租赁合同的，以合同记载的建筑面积为准。

原始设计为公有居住房屋，经房屋管理部门批准改为非居住用途或部分改为非居住用途的，以相关批准文件记载的非居住建筑面积为准。记载的非居住建筑面积未按房屋类型换算系数标准换算的，按房屋类型换算系数标准换算。

说明：本方案所称的建筑面积，除有特别规定外，均指按本条办法认定的建筑面积。

六、被征收房屋的价值补偿

（一）居住房屋征收补偿方式、对象和补偿标准

征收居住房屋的，被征收人、公有房屋承租人按照本款下列公式计算被征收居住房屋价值补偿款后，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，应与房屋征收部门计算，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。

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。

对被征收人、公有房屋承租人给予以下补偿：

1、私有居住房屋

对被征收人的价值补偿款为：评估价格×100%+价格补贴。

2、公有居住房屋

对被征收人的价值补偿款为： $\text{评估价格} \times 20\%$ ；

对公有房屋承租人的价值补偿款为： $\text{评估价格} \times 80\% + \text{价格补贴}$ 。

本地块被征收居住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，增加套型面积补贴。经区人民政府决定，每证补贴面积为 15 m^2 建筑面积。

【注解】：

评估价格 = 被征收居住房屋的房地产市场评估单价 $\times$ 被征收居住房屋建筑面积（如被征收居住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。评估均价标准，由评估公司将地块内所有被征收居住房屋的评估总价除以被征收居住房屋的总建筑面积后得出，由房屋征收部门在地块内公布。被征收居住房屋评估价经复核、鉴定后有变动的，评估均价不受其影响）。

价格补贴 = 评估均价 $\times$ 补贴系数 $\times$ 被征收居住房屋建筑面积

套型面积补贴 = 评估均价 $\times$ 补贴面积

本地块价格补贴系数为 30%；评估均价另行公告。

（二）非居住房屋征收补偿方式、对象和补偿标准

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。对被征收人、公有房屋承租人给予以下补偿：

1、市场评估价格

（1）私有非居住房屋

对被征收人的市场评估价格为：被征收非居住房屋的房地产市场评估单价 $\times$ 被征收非居住房屋建筑面积 $\times 100\%$ 。

（2）公有非居住房屋

对被征收人的市场评估价格为：被征收非居住房屋的房地产市场评估单价 $\times$ 被征收非居住房屋建筑面积 $\times 20\%$ ；

对公有房屋承租人的市场评估价格为：被征收非居住房屋的房地产市场评估单价 $\times$ 被征收非居住房屋建筑面积 $\times 80\%$ 。

2、停产停业损失补偿

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，按以下公式进行补偿：

停产停业损失补偿 = 被征收非居住房屋的房地产市场评估单价 $\times 10\% \times$ 被征收非居住房屋建筑面积。

七、居住困难户的优先保障

被征收人、公有房屋承租人在被征收居住房屋补偿金额确定后，对按规定条件和计算标准折算人均建筑面积低于 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。

征收居住和非居住兼用的房屋，在折算居住困难户的保障补贴时，应将居住部分的货币补偿款和非居住部分的货币补偿款合并计算。

折算公式为：被征收房屋补偿金额 $\div$ 折算单价 $\div$ 居住困难户人数
保障补贴 = 折算单价 $\times$ 居住困难户人数 $\times 22$ 平方米 - 被征收房屋补偿金额。

符合经济适用住房政策规定条件的居住困难户，可以优先购买经济适用住房。

本地块的折算单价为 21,500 元/ m^2 。

居住困难的被征收人、公有房屋承租人可以按照《虹口区 143 街坊房屋征收居住困难户认定和保障补贴办法》相关规定，向区住房保障机

构提出居住困难审核申请，提供相关证明材料，并签署同意接受住房状况核查且将核查结果予以公示的书面文件。区住房保障机构按照《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》规定进行核查、认定和公示。

区住房保障机构按照本市经济适用住房有关住房面积核定规定以及居住困难户折算公式，对居住困难户进行认定，并将经认定符合条件的居住困难户及其人数在征收范围内公示，公示期为 15 日。公示期内有异议的，由区住房保障中心在 15 日内进行核查和公布。

对没有可比性的特殊居住困难户，由被征收房屋所在街道办事处会同第三方公信人士、居民代表等组成的评议小组进行评议，并将结果在征收范围内公示，公示期为 15 日。

居住困难户的房屋征收补偿所得包括保障补贴，按照《细则》规定，属于被征收人所有，或公有房屋承租人及其共同居住人共有。

八、用于产权调换的房源及购买办法

产权调换房源及购买办法见《虹口区 143 街坊产权调换房屋选购办法》。

九、签约搬迁补贴办法（企事业单位非居住房屋除外）

（一）居住房屋补贴标准

1、临时安置费补贴

（1）选择购买产权调换房屋的，被征收户、公有房屋承租户自行过渡。自办理被征收房屋交房手续之日起至房屋征收部门通知产权调换房屋交房日止（按月统计），按被征收居住房屋建筑面积给予每月 100 元/㎡的临时安置费补贴，每月补贴低于 6,000 元/证的，按 6,000 元/证计。如因故未能在约定的期限内交付房屋的，在原有基础上增发临时安置费，凡超过期限 3 个月以内（含）的，增发 50%；

超过期限 3 个月以上的，增发 100%。

(2) 凡在签约期内或签约期结束后一个月内签约并在规定时间内搬迁的，给予 3 个月临时安置费补贴，计算标准同上。

2、室内装饰装修补偿

被征收居住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 500 元/m² 建筑面积给予室内装饰装修补偿。被征收人、公有房屋承租人认为其室内装饰装修补偿需经评估确定的，应当向房屋征收部门提供相关室内装饰装修费用的证明材料。房屋征收部门应当委托房地产价格评估机构对其室内装饰装修进行评估，并按照评估结果予以补偿。

经评估的，以评估结果进行补偿，不再按 500 元/m² 建筑面积的标准进行补偿。

3、搬迁费

(1) 以被征收居住房屋建筑面积为基准给予搬迁费补贴，补贴标准为 15 元/m²；低于 700 元/证的，按 700 元/证计。

(2) 电话、热水器、空调、有线电视、宽带、家用（独用）电表和煤气等家用设施移装费按 2,000 元/证计。

4、证照补贴

在 2001 年 11 月 1 日以后，以居住房屋作为经营场所领取工商营业执照且在房屋征收决定公告之日仍然有效，但未经房屋管理部门批准居住房屋改变为非居住用途，不认定为非居住房屋。被征收人、公有房屋承租人在签约期内签约并在规定时间内搬迁的，每张有效的营业执照给予 150,000 元证照补贴。

(二) 非居住房屋补贴标准

1、临时安置费补贴

没有居住部位的全非居住房屋，被征收人、公有房屋承租人在签约期内或签约期结束后一个月内签约并搬迁的，给予 3 个月临时安置费补贴，每月补贴标准按 6,000 元/证计。

2、证照补贴

以被征收房屋作为经营场所领取工商营业执照且在房屋征收决定公告之日仍然有效的，给予被征收人、公有房屋承租人证照补贴，补贴标准为每一张营业执照 100,000 元。

3、非居住房屋其他补偿

对被征收非居住房屋内的装饰装修、设备搬迁和安装以及无法恢复使用的设备等，按照被征收非居住房屋建筑面积，给予 2,500 元/m²的补偿，低于 100,000 元/证的，按 100,000 元/证计。

（三）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，给予材料补贴。不予认定建筑面积按以下标准给予材料补贴：

1、以下情形的不予认定建筑面积，经公示后，以居住房屋评估单价乘以材料补贴面积给予材料补贴（全非居住房屋以本地块居住房屋评估均价乘以材料补贴面积给予材料补贴）：

（1）房地产权证中有记载但不计入建筑面积的部位，实际用于居住的阁楼、独用晒台搭建、独用天井搭建等；

（2）租用公房凭证中有记载但未记载在独用租赁部位，实际用于居住的独用阁楼、独用晒台搭建、独用天井搭建等；

（3）未记入房地产权证、租用公房凭证但经房屋管理部门批准，实际用于居住的独用阁楼、独用晒台搭建、独用天井搭建等。

(4) 被征收房屋类型属简屋、旧里住宅、职工住宅（新工房）3（3）（含“两万户”新工房）、新里住宅、独立住宅（花园住宅）的不成套公房中，在租赁凭证上有记载且缴纳租金的独用灶间、独用卫生间。

(5) 私有永久建筑，在核定的土地使用面积范围内，三层以下（含三层）高度小于 2.2 米的部分。

2、其余违法搭建的不予认定建筑面积，按补贴面积乘以 600 元/m² 给予材料补贴。

3、除上述规定外，其余部位和面积不予补贴。

上述情形有面积记载的以记载的面积作为材料补贴面积，没有记载的以实际丈量结果作为材料补贴面积。上述情形中涉及的阁楼及所在层最低高度小于 2.2 米的楼层，按照高度分别计算材料补贴面积：高度在 1.7 米以上的部分，按照实际丈量结果作为材料补贴面积；高度在 1.2 米至 1.7 米（含）的部分，按照实际丈量结果的 1/2 作为材料补贴面积；高度在 1.2 米（含）以下的部分，不计算材料补贴面积。

说明：按上述规定计算所得的各项材料补贴之和低于 40,000 元/证的，按 40,000 元/证给予材料补贴。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 40,000 元/证。

（四）居非兼用房屋补贴标准

居住和非居住兼用的房屋，按照居住建筑面积和非居住建筑面积分别计算各项补贴，按证计算的补贴不重复计算。

十、签约搬迁奖励办法（企事业单位非居住房屋除外）

签约期内本地块签约率达到 85%、补偿协议生效的，对在签约期内签约并在规定时间内搬迁的被征收户、公有房屋承租户给予以下奖

励：

（一）居住房屋奖励标准

1、按期签约奖

以被征收居住房屋建筑面积为基准，奖励 1,000 元/m²。

在促签促搬奖期内签约的，给予 70,000 元/证奖励，促签促搬奖期后的第一天签约的扣除 300 元，促签促搬奖期后的第二天签约的扣除 600 元(300×2)，促签促搬奖期后的第三天签约的扣除 900 元(300×3)，以此类推至签约期最后一天。签约期结束后不再享受。

2、按期搬迁奖

在签约期内签约并在规定时间内搬迁的，给予 100,000 元/证按期搬迁奖。在促签促搬奖期内签约并在规定时间内搬迁的，按 5,000 元/m²×被征收居住房屋建筑面积增加按期搬迁奖；低于 200,000 元/证的，按 200,000 元/证计。

另外免费为签约的被征收户、公有房屋承租户提供搬场车一次。

3、集体签约搬迁奖

（1）集体签约奖

签约期内签约率达到 85%的，对在签约期内签约的奖励 120,000 元/证。

（2）集体搬迁奖

签约期内签约率达到 90%的，对在签约期内签约并在规定时间内搬迁的，给予集体搬迁奖 20,000 元/证。

签约期内，签约率达到 90%以后，签约率每增加 1%，对在签约期内签约并在规定时间内搬迁的，再增加奖励 6,000 元/证。

签约期内，签约率达到 95%以后，签约率每增加 1%，对在签约期

内签约并在规定时间内搬迁的，再增加奖励 10,000 元/证。

（二）非居住房屋奖励标准

1、按期签约奖

以被征收非居住房屋建筑面积为基准，奖励 5,000 元/m²。

没有居住部位的全非居住房屋，被征收人、公有房屋承租人在促签促搬奖期内签约的，给予 60,000 元/证奖励，促签促搬奖期后的第一天签约的扣除 300 元，促签促搬奖期后的第二天签约的扣除 600 元（300×2），促签促搬奖期后的第三天签约的扣除 900 元（300×3），以此类推至签约期最后一天。签约期结束后不再享受。

2、按期搬迁奖

没有居住部位的全非居住房屋，被征收人、公有房屋承租人在签约期内签约并在规定时间内搬迁的，给予 100,000 元/证按期搬迁奖；在促签促搬奖期内签约并在规定时间内搬迁的，增加 200,000 元/证按期搬迁奖。

没有居住部位的全非居住房屋，被征收人、公有房屋承租人在签约期内签约并在规定时间内搬迁的，享受一次免费搬场服务。

3、集体签约搬迁奖

同居住房屋奖励标准。有居住部位的不再享受。

（三）居非兼用房屋奖励标准

居住和非居住兼用的房屋，按照居住建筑面积和非居住建筑面积分别计算各项奖励，按证计算的奖励不重复计算。

说明：

（1）上述搬迁奖在被征收人、公有房屋承租人搬迁并办理被征收房屋移交手续后按本方案规定结算。

(2) 签约期结束后，在区人民政府作出补偿决定前签约的，不享受上述集体签约搬迁奖，仅给予 60,000 元/证的集体签约奖。

(3) 签约后未在签约期结束后 60 天内搬迁交房的，不享受上述集体签约搬迁奖，仅给予 60,000 元/证的集体签约奖。

(4) 区人民政府作出补偿决定，或司法强制执行的，被征收人、公有房屋承租人不享受本条（一）至（三）项奖励。

十一、其他事项

（一）关于房屋征收评估

被征收房屋的价值和用于产权调换房屋的价值（除本市对用于产权调换房屋价格有特别规定外），由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通过协商、投票或摇号等方式确定。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。

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。

（二）关于补偿协议签订主体、签约期限、生效条件、履约约定等

房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人应按照本补偿方案签订补偿协议。

1、签订补偿协议的主体

（1）私有房屋由其产权人作为补偿协议签订主体；产权人死亡

的, 由该私有房屋的继承人作为补偿协议签订主体, 继承人有多人的, 可以协商委托确定签约代表。

(2) 公有房屋由其承租人作为补偿协议签订主体。公有居住房屋租赁期间承租人户口迁离本市或者死亡的, 补偿协议的签订主体按以下方法确定:

①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。

②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, 确定后的公有房屋承租人作为补偿协议签订主体。

③房屋征收决定作出前, 各当事人之间仍未协商一致的, 由征收范围内的第三方公信评议机构组织协商。协商一致的主体作为补偿协议签约主体; 协商不一致的, 由公有房屋出租人依据协商结果按照相关规定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。

(3) 补偿协议签订主体确定后, 应由签订主体本人签订补偿协议; 确因特殊情况本人不能签订的, 可以委托他人签订, 但必须提供委托和被委托双方签名盖章的书面委托书或办理公证的委托文书。

(4) 当事人提交虚假证明材料或委托书, 导致补偿错误造成损失的, 有关当事人应承担法律责任。

2、补偿协议的签约期限

本地块签约期限：1 个月（具体起始时间另行公告）。

3、补偿协议的生效条件

签约期限内，本地块签约户数达到本地块总户数的 85% 时，补偿协议生效。签约期限内，本地块签约户数未达到本地块总户数的 85% 的，本地块房屋征收决定终止执行。原则上五年之内不再安排旧区改造征收工作。

4、补偿协议的履行

补偿协议签订后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼要求继续履行。

被征收户、公有房屋承租户未按期搬迁，经房屋征收部门书面通知催告仍不履行搬迁义务的，房屋征收部门也可以解除已签订的补偿协议，补偿协议约定的权利义务终止。

（三）达不成补偿协议的处理办法

1、补偿决定

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，由房屋征收部门报区人民政府。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。

被征收人、公有房屋承租人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

2、补偿决定的司法强制执行

被征收人、公有房屋承租人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，或经行政复议或行政诉讼维持补偿决定的，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由区人民政府依法申请人民法院强制执

行。

（四）关于搬迁

被征收人、公有房屋承租人应当在补偿协议或补偿决定规定的搬迁期限内完成搬迁，并负责将房屋使用人和同住人迁出。房屋使用人和同住人未迁出的，视同被征收人、公有房屋承租人未完成搬迁。腾空被征收房屋后，被征收人、公有房屋承租人应及时办理交房手续。如有不予认定建筑物或构筑物的，被征收人、公有房屋承租人应在被征收房屋移交前自行拆除；如不拆除即将被征收房屋移交征收部门的，视作委托征收部门拆除。

（五）关于费用的结算与发放

补偿协议生效后，被征收人、公有房屋承租人在搬离被征收房屋后应自行缴清水、电、煤、房租等相关费用，并及时办理被征收房屋移交手续。

房屋征收部门按补偿协议约定的时限进行结算，选择产权调换房屋的，被征收房屋补偿总款抵扣购买的产权调换房屋总价款，差额部分由征收双方按实结算，多退少补。

（六）征收实施单位

本地块征收实施单位为上海市虹口第二房屋征收服务事务有限公司。

（七）企事业单位非居住房屋的征收补偿

本地块房屋征收范围内，产权人或公有房屋承租人为单位的工厂、办公楼、商铺、公共设施等非居住房屋的征收补偿标准见《虹口区 143 街坊企事业单位非居住房屋征收补偿办法》。

（八）附件

- 1、《虹口区 143 街坊产权调换房屋选购办法》
- 2、《虹口区 143 街坊房屋征收居住困难户认定和保障补贴办法》
- 3、《虹口区 143 街坊企事业单位非居住房屋征收补偿办法》

上海市虹口区人民政府
2024年2月18日

附件 1

虹口区 143 街坊产权调换房屋选购办法 (征求意见稿)

一、用于产权调换的房源

(一) 本地块提供的产权调换房屋见下表:

	房屋所在地区	房屋单价 (元/m ²)
就近地段房源	本区彩虹湾	49,800
大基地房源	嘉定区黄渡基地	21,200
	松江区南站基地	20,100

(二) 说明

1、以上产权调换房屋的房屋单价均为房屋建筑面积均价，每套房屋的地址、建筑面积和价格等具体信息见本地块房源公示栏。产权调换房屋的室号和建筑面积以房屋交付使用时的室号和建筑面积为准。

2、被征收房屋补偿总款（含居住困难户保障补贴）抵扣购买的产权调换房屋总价款，差额部分由征收双方按实结算，多退少补。

3、办理产权调换房屋进户、房地产权证需缴纳的契税、维修资金、物业管理等相关费用，由购房人按相关规定支付。

4、签约期后，本地块未被使用的房源由区人民政府统一调配。

二、购买产权调换房屋的办法

(一) 购买产权调换房屋的基本原则

- 1、产权调换房屋的购买原则上实行“一证一套”。
- 2、购买产权调换房屋总价原则上不得超过被征收房屋的补偿总款（含居住困难户的保障补贴）。
- 3、购买产权调换房屋的建筑面积不低于被征收房屋的建筑面积。
- 4、产权调换房屋的购买人仅限被征收房屋的被征收人、公有房屋承租人及在册户籍人员，企事业单位原则上不能购买产权调换房屋。
- 5、实行“先签约、先选择、先购买”，购完为止。

（二）购买产权调换房屋的流程

1、被征收人、公有房屋承租人选择房屋产权调换的，征收事务所经办人根据该户的补偿总款核定可购买的套数，经征收事务所项目经理同意，征收双方签订意向书，被征收人、公有房屋承租人可参与摸号选房。

2、如被征收人、公有房屋承租人申请购买的产权调换房屋总价超出补偿总款，且超出部分金额占价值最小一套房屋房价50%以上的，需按以下流程办理：

（1）征收事务所经办人将该户购房申请书、他处住房核查情况及其他相关材料报项目经理及分管领导，经分管领导同意后，报区旧改指挥部开会讨论。

（2）区旧改指挥部组织街道分指挥部、征收事务所等就该户情况进行讨论，确定是否同意该户的购房申请。经讨论同意的，被征收人、公有房屋承租人与征收事务所经办人签订意向书后可参与摸号选房，选房结果在基地触摸屏上公示。

上海市虹口区人民政府

2024年2月18日

附件 2

虹口区 143 街坊 房屋征收居住困难户认定和保障补贴办法 (征求意见稿)

一、目的和依据

为规范房屋征收与补偿中优先住房保障的居住困难户审核认定工作,根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第 590 号)、《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》(上海市人民政府令第 71 号)(以下简称《实施细则》)、《上海市共有产权保障住房申请对象住房面积核查办法》(沪房规范〔2019〕17 号)等相关规定,特制定本办法。

二、居住困难户人数核定

(一)可以核定为居住困难户人数的情况

1、截止该地块征收决定公布之日,在被征收房屋处有本市常住户口,在本市无他处住房,或虽有他处住房但人均建筑面积低于 15 平方米(含)的人员。

2、户口在被征收房屋内,在境外学校学习未满 5 年,未婚且未定居,或者在境外工作未定居且每年在本市居住满 90 日的人员。

3、截止该地块征收决定公布之日,不具有被征收房屋处常住户口,在本市无他处住房,或虽有他处住房但人均建筑面积低于 15 平方米(含)的人员,且符合下列情形之一的人员:

(1)原户口从被征收房屋内迁出的军人、海员、船员、野外筑

路、勘探、就学等人员，现户口在部队、单位或学校的人员；

(2) 原户口在被征收房屋内，因正在服刑、劳动教养而户口被注销的人员；

(3) 有本市户籍的未满 18 周岁的未成年人，其父母一方被核定为本地块居住困难户保障补贴人员的(离婚家庭按照法院民事调解书或判决书、离婚协议书明确的未成年人抚养权归属认定)。

(4) 非本市常住户口(不含外籍、港澳台人士)，有下列情形的人员：

①其配偶被核定为本地块居住困难户，结婚证开具的日期至本地块房屋征收决定公布之日满三年且截止至本地块征收决定公布之日具有本市居住证连续满三年的；

②其父母一方被核定为本地块居住困难户保障补贴人员(离婚家庭按照法院民事调解书或判决书、离婚协议书明确的未成年人抚养权归属认定)且截止至本地块征收决定公布之日具有本市居住证连续满三年或出生即办理本市居住证的三周岁以下未成年人；

(二)不予核定为居住困难户人数的情况

1、父母户口不在被征收房屋内，因入托、求学等原因将户口迁入被征收房屋内的未成年子女。

2、已享受过居住困难户保障补贴或经济适用住房的人员。

三、他处住房面积的核查与认定

(一)他处住房面积核查的范围

征收地块范围内居民本人及其家庭成员(配偶和未成年子女)名下的：

- 1、本市他处的承租公有房屋(包含公有房屋使用权转让合同);
- 2、本市他处的产权住房(包含网签购房合同、网签预售合同、预告登记);
- 3、因本市他处住房(含宅基地)动迁(征收)获得的补偿安置房或产权调换的房屋;
- 4、本市他处的宅基地住房;
- 5、本市他处落实私房政策发回产权由业主自管的住房;
- 6、本市他处的共有产权保障房(经济适用住房)。
- 7、截止房屋征收决定公布之日 5 年(含)内,有下列情形的住房面积计算:

(1) 出售或者赠与原有住房但未购入住房的,按照原有住房计算住房建筑面积;

(2) 出售或赠与或以其他方式转移并购入住房的,按照原有住房与购入住房之中面积较大的住房计算建筑面积;

(3) 按照离婚判决书或者协议书,获得住房安置补贴款的,按照获得住房安置补贴款时的全市二手房每平方米成交均价折算住房建筑面积(离婚家庭按照法院民事调解书或判决书、离婚协议书明确的房屋产权归属认定);

(4) 因本市他处房屋征收(拆迁)获得过货币补偿,由于自身原因未购买住房的,其住房面积的认定,原则上按照获得货币补偿款时的全市二手房每平方米成交均价折算建筑面积。货币补偿款,应当包括被征收(拆迁)房屋的房地产市场评估价格、价格补贴、特定房屋类型的套型面积补贴、居住困难户的保障补贴;但不包括搬迁费、临

时安置费和奖励费。

(二)核定面积家庭人数

核定面积家庭人数原则上按照申请对象户口所在地住房和他处住房计算。

1、《上海市房屋征收居住困难补贴申请表》中载明的全部申请人；

2、本市他处住房内户籍人员（除有下列情况的人员）；

（1）在本市另有住房且人均住房建筑面积超过 15 平方米（不含 15 平方米）；

（2）父母在本市另有住房，因入托、求学等原因将户口迁入申请对象户口所在地住房或者他处住房的未成年子女；

3、下列人员，应该按照以下规定共同核算住房建筑面积：

（1）配偶；

（2）未成年子女应当和父母共同核算住房建筑面积，父母双亡的应当与具有法定赡养、抚养或者抚养关系的家庭成员共同核算住房建筑面积；

(三)他处住房建筑面积确定

1、产权住房按照《不动产权属证书》（含《房地产权证》、《房屋所有权证》，下同）记载的建筑面积确定。尚未领取《不动产权属证书》的，根据网签合同载明的建筑面积确定。

2、公有承租房按照《租用居住公房凭证》等记载的居住面积，居住面积根据房屋类型结合对应的换算系数计算建筑面积。换算系数按《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)执行。

(四)他处住房人均建筑面积低于 15 平方米(含)核定

申请对象他处住房应当按照该住房的全部建筑面积计算。如申请对象他处住房内无户籍人员,或者虽有户籍人员但按照规定不计入核定面积家庭人数的,可以按照申请对象在该住房拥有的建筑面积计算,计算方式如下:

1、该住房为产权住房,《房地产权证》记载房屋产权为按份共有的,按照其拥有的产权份额计算住房建筑面积;《房地产权证》记载房屋产权为共同共有的,按照住房建筑面积除以房地产权利人人数计算住房建筑面积。

2、该住房为承租公房的,按照该住房的全部建筑面积计算。

3、该住房为宅基地住房的,按照住房建筑面积除以批准建房人数计算。

四、居住困难户保障补贴计算

按照本办法和《实施细则》第三十一条第二款规定的折算公式计算后,人均安置建筑面积不足 22 平方米的居住困难户,增加居住困难补贴,但已享受过经济适用房政策的除外。

折算公式为:被征收房屋补偿金额÷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-被征收房屋补偿金额

征收居住和非居住兼用的房屋,在折算居住困难户的保障补贴时,应将居住部分的货币补偿款和非居住部分的货币补偿款合并计

算。

非居住房屋(全非居)不享受居住困难户保障补贴。

五、居住困难户的申请和审核

(一)居住困难户申请

居住困难的被征收人、公有房屋承租人提出居住困难审核申请并提供以下材料:

- 1、《上海市房屋征收居住困难补贴申请表》。
- 2、共同申请人的身份证明材料。
- 3、被征收房屋和需核查的他处住房户口簿等户籍证明;无本市常住户口的需提供所在地户口簿等户籍证明。
- 4、共同申请人的婚姻状况证明、外地配偶上海市居住证和户籍证明、未成年人的出生证明;达到法定结婚年龄的未婚者需提供本人单身承诺书;离婚者,应当提交离婚协议书或法院判决(调解)书及离婚后未婚证明。
- 5、共同申请人户口所在地住房和他处住房的《不动产权属证书(房地产权证)》等有效权属凭证或租赁公房凭证、户口簿等有关凭证。
- 6、如该户人员放弃申请居住困难户保障补贴的,应当提交全体申请人共同签署的《放弃申请居住困难户保障补贴承诺书》,及征收事务所的审查材料。

征收地块的房屋征收补偿协议已开始履行(被征收户、公有房屋承租户开始受领补偿奖励等款项或开始办理产权调换房屋办理进房手续)时,不再受理居住困难申请。可另行通过本市经济适用住房等住房保障政策申请。

(二) 审核

1、受理

(1) 提交申请时，申请人应将原件及相关证件的复印件交征收事务所经办人核对无误后，由申请人提交及经办人在提交的材料上签字确认。

(2) 征收事务所对申请户提供的书面材料进行核查，资料齐全的，予以受理并将申请户信息输入信息系统；资料不全的，应书面告知申请人(户)需要补充的材料，申请人(户)在收到书面告知之日起 5 日内提交补充材料，未在 5 日内提交补充材料的，由征收事务所作好注记，并按相关规定进行核定。

2、住房核查

受理后，由市、区相关部门对申请户的他处住房等进行核查。

核查过程中，如需要申请人(户)提供相应材料的，由征收事务所书面告知，申请人(户)应当在收到书面告知之日起 10 日内提供补充材料，逾期不提供的，由征收事务所作好注记，并按相关规定进行核定。

3、认定公示

住房核查后，符合居住困难户人员的信息，在征收范围内进行为期 15 日的公示。公示期内如有人举报或提出异议的，受理部门应当在 15 日内完成核查并进行公布；公示期内未提出异议的，公示期满后按规定调整居住困难户保障补贴。

4、放弃申请

被征收人、公有房屋承租人提出放弃居住困难户保障补贴的，应

在签约前由原全体申请人共同签署放弃房屋征收居住困难户保障补贴的书面文件。

六、法律责任

在审核认定过程中，发现申请人存在伪造、变造或使用伪造、变造国家机关公文、证件、印章情形的，视情节轻重，依法追究相应法律责任。

补偿协议生效后，发现因申请人提供虚假材料造成认定有误的，房屋征收部门应当停止发放该户居住困难户保障补贴。

七、监督保障

居住困难户保障补贴工作接受群众和社会的监督，并自觉接受监察部门、审计部门对认定各环节合法性的监察、审查。

上海市虹口区人民政府

2024年2月18日

附件 3

虹口区 143 街坊 企事业单位非居住房屋征收补偿办法 (征求意见稿)

本地块房屋征收范围内,产权人或公有房屋承租人为企事业单位的工厂、办公楼、商铺、公共设施等非居住房屋的征收补偿,适用本办法。

一、房屋建筑面积、房屋用途的认定和处理

企事业单位房屋的建筑面积,一般以房地产权证记载的建筑面积为准。未经房地产登记的房屋的建筑面积,以规划土地批准文件记载的建筑面积为准;实际建筑面积小于规划土地批准文件记载的建筑面积的,以实际建筑面积为准。

企事业单位房屋的用途,按照房地产权证记载的房屋用途进行补偿。未经房地产登记的房屋,按照规划土地或住房保障房屋管理部门批准文件记载的用途进行补偿。未经批准改变房屋用途的,不得按照改变后的用途进行补偿。

二、房屋的补偿标准

(一) 房屋市场价格补偿

房屋评估价格=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。征收执行政府规定租金标准的公有出租房屋,对公有房

屋承租人的补偿金额计算公式为：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 × 80%。

（二）设备搬迁和安置费用补偿

设备搬迁是指经清理拆卸、包装运输、安装调试后可恢复并继续使用的设备。除本款下列明确补偿的标准外，有需要补偿情形的，补偿费用由房地产估价机构评估确定。

- 1、空调移机费：400 元/台
- 2、电话移机费：140 元/台
- 3、热水器移装费：300 元/台
- 4、宽带移装费：90 元/台
- 5、有线电视移装费：330 元/台
- 6、管道煤气移装费：200 元/台

（以上均凭购买、安装发票办理）

（三）无法恢复使用的设备按重置价格结合成新结算费用的补偿

无法恢复使用的设备是指房屋征收决定公告之日前已合理置于房屋征收范围内，并在对应企事业单位的会计报表的资产明细账目登记的设备。重置价格是指评估时点于公开市场重新购买该全新状态机器设备的市场价格或重新生产该机器设备的重置成本。有需要补偿情形的，补偿金额由房地产估价机构评估确定。

（四）停产停业损失补偿

停产停业损失是指被征收人、公有房屋承租人在签约、搬迁期间因停产停业造成的经济损失。补偿标准按照被征收房屋房地产市场评

估价的 10% 确定。具体公式为：被征收房屋的房地产市场评估单价 $\times$ 10% $\times$ 被征收房屋的建筑面积。

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市场评估价 10%，并选择房地产估价机构评估的，停产停业损失补偿的计算公式为：前 3 年效益 $\div$ 3 $\times$ 停产停业期限。前 3 年效益由房地产估价机构根据企业实际纳税情况，结合所在行业的特点进行评估。停产停业期限根据企事业单位实际停产停业时间确定，最长不超过 1 年。房屋征收决定作出后，企事业单位在征收范围内继续生产经营的，对其由此产生的损失不予补偿。

三、早签早搬奖励标准

被征收人、公有房屋承租人在规定期限内签约、搬迁的，给予搬迁奖励。奖励标准不超过被征收房屋房地产评估价的 5%。具体公式为：

被征收房屋建筑面积小于 200 m^2 （含）的，按被征房屋房地产市场评估单价 $\times$ 5% $\times$ 被征房屋建筑面积；被征收房屋建筑面积大于 200 m^2 的，大于 200 m^2 以上部分，按被征房屋房地产市场评估单价 $\times$ 3% $\times$ （被征收房屋建筑面积 - 200 m^2 ），合并计算。

区人民政府作出补偿决定，或被司法强制执行的，被征收人、公有房屋承租人不享受早签早搬奖励。

四、签约搬迁补贴标准

（一）搬场费用的补贴

按照被征收房屋建筑面积确定。具体公式为：15 元/ m^2 $\times$ 被征收

房屋建筑面积。补贴不足 1,000 元，按 1,000 元计。

另外免费为签约的被征收户、公有房屋承租户提供搬场车辆。

（二）装饰装修费用补贴

按照被征收房屋建筑面积确定。具体公式为： $1,000 \text{ 元/m}^2 \times \text{被征收房屋建筑面积}$ 。被征收人、公有房屋承租人认为其装饰装修费用超过 $1,000 \text{ 元/m}^2$ ，并选择房地产估价机构评估的，可由房地产估价机构评估确定；如评估价格低于 $1,000 \text{ 元/m}^2$ 的，按评估价格进行补偿。

（三）未认定建筑面积残值补偿

未经房地产登记且未经规划土地部门批准建造的房屋的建筑面积，未经认定为违法建筑的，给予残值补偿。残值补偿的计算公式为： $600 \text{ 元/m}^2 \times \text{测绘建筑面积}$ 。被征收人、公有房屋承租人有异议的，按造价的残值评估价进行补偿；如残值评估价低于 600 元/m^2 的，按残值评估价进行补偿。

上海市虹口区人民政府

2024 年 2 月 18 日

