

上海市浦东新区规划和自然资源局 责令交出土地决定书

沪浦征地责令〔2023〕第 001 号

顾强（户）：

你户宅基地坐落的集体所有土地经上海市人民政府 2019 年 2 月 11 日以沪府土〔2019〕63 号文批准征收，用于祝桥社区 2-5-3 地块土地储备项目，浦东新区人民政府于 2021 年 9 月 30 日批准浦东新区祝桥镇范围内〔四至：东至外河塘港，南至张家路港，西至河东路，北至金亭路〕的征地房屋补偿方案，由浦东新区房屋征收事务中心（以下简称“区房屋征收中心”）具体实施补偿工作，区房屋征收中心委托上海市浦东第二房屋征收服务事务所有限公司实施补偿。

你户房屋坐落于本市浦东新区祝桥镇祝西村 278 号，位于上述征地房屋补偿方案确定的范围内。因你户与区房屋征收中心未能达成补偿安置协议，由本局进行协调处理。

经本局查明：你户现有房屋建筑面积为 281.52 平方米。祝桥镇人民政府认定你户房屋有证建筑面积为 152 平方米，阳台建筑面积为 30 平方米，副舍有证建筑面积为 30 平方米，已批未建建筑面积为 7.60 平方米，未见证建筑面积为 77.12 平方米。

根据《祝桥社区 2-5-3 地块土地储备项目集体土地征地房屋补偿工作操作口径》（以下简称《口径》）规定，该区域土地使用权基价为 1100 元/平方米（人民币，下同），价格补贴为 300 元/平方米。经上海港城房地产土地估价有限公司评估，152 平方米有证建筑面积房屋建安重置结合成新单价为 1871 元/平方米。

征地房屋补偿方案规定的签约期限为 2021 年 10 月 1 日至 2021 年 10 月 7 日。区房屋征收中心与你户于 2021 年 10 月 6 日签订了《上海市征收集体土地居住房屋补偿安置协议》（件袋编号：N-ZQZX-44），因你户没有在规定的期限内履行协议，经催告你户仍未履行协议，搬离原址移交房屋。区房屋征收中心于 2022 年 1 月 24 日告知你户协议解除。区房屋征收中心根据《上海市征收集体土地房屋补偿规定》（沪府规〔2021〕13 号）（以下简称

《补偿规定》)第三十四条及《上海市征收集体土地房屋补偿暂行规定》(沪府发〔2011〕75号)(以下简称《暂行规定》)第二十五条和已批准的征地房屋补偿方案制定的具体补偿方案[沪浦房征补(2022)第(017)号],已于2022年11月16日送达你户。

具体补偿方案为:你户房屋坐落于本市浦东新区祝桥镇祝西村278号,该房屋属浦东新区E2类区域,该区域新建多层商品住房每平方米建筑面积的土地使用权基价为1100元,价格补贴为每平方米300元。《祝桥镇祝西村7队农民建房规划建筑审核表》持有人为顾强,核定你户房屋有证建筑面积为152平方米。房屋建安重置结合成新单价为1871元/平方米。区房屋征收中心根据沪规划资源规〔2021〕7号《关于印发〈上海市征地房屋补偿争议协调和处理办法〉的通知》的有关规定,于2022年11月7日向你户征询对该房屋评估报告结果是否申请鉴定,并要求在收到《评估鉴定意见征询函》之日起5日内反馈。但你户未在规定期限内答复,故区房屋征收中心按规定认定为逾期视作不申请鉴定。另查,你户有阳台建筑面积为30平方米。根据《口径》,对已批未建、可建未建面积部分给予重置价补贴600元/平方米。对未计入有证建筑占地面积的阳台中,有立柱的阳台、内阳台、平台的建筑面积,按立柱外边线或者墙体外边线水平面积计算。各类阳台建筑面积均不得超过批准的宅基地范围。每产阳台面积小于30平方米(含30平方米)的,按照实际评估丈量面积给予建安重置结合成新单价补偿,该项补偿可用于产权房屋调换;超过30平方米部分参照本口径第九条“未见证建筑”进行处置。你户应得房屋货币补偿安置款为553322元,即: $(1871+1100+300) \times 152 + 1871 \times 30$ 。装修补偿款为370368元,附属物设施补偿款为214706元,设备迁移费为6550元。你户有副舍有证建筑面积为30平方米,已批未建建筑面积为7.60平方米,副舍补偿款为74291.20元,即: $(1238+1100+300) \times 22.40 + (600+1100+300) \times 7.60$ 。

区房屋征收中心提供以下房屋以产权房屋调换方式对你户进行补偿:(1)浦东新区新环西路1185弄12号604室,建筑面积84.24平方米,二室一厅,房屋安置价为225170元;(2)浦

东新区新环西路 1185 弄 12 号 704 室，建筑面积 84.24 平方米，二室一厅，房屋安置价为 229264 元；以上两套安置房屋，建筑面积合计为 168.48 平方米，安置价合计为 454434 元。根据《口径》，超面积 1-5 平方米（含），按安置价结算；超面积 5-15 平方米（含），按市场优惠价结算。你户可安置面积为 152 平方米，现超过 11.76 平方米，故需增加房款 85358.52 元，即： $(15377-2750) \times 6.76$ ，以上房款总计为 539792.52 元。与你户进行产权房屋调换后，区房屋征收中心应支付你户房屋调换差价款为 13529.48 元。根据《口径》，你户有自行购房补贴为 122266.89 元，即： $13529.48 \div 2870 \times (28829 - 2870)$ 。区房屋征收中心应支付你户装修补偿款、附属物设施补偿款、设备迁移费、副舍补偿款、自行购房补贴共计 788182.09 元。两相抵扣后，区房屋征收中心应支付你户 801711.57 元，还将另行按规定支付你户搬家补助费等。你户应于实施补偿之日起 15 日内搬出本市浦东新区祝桥镇祝西村 278 号，并负责房屋使用人如期搬迁。

区房屋征收中心要求你户在 2022 年 11 月 26 日前答复相关补偿事宜，你户逾期未答复。

2022 年 11 月 16 日，区房屋征收中心将你户具体补偿方案、安置房屋证明材料、征地房屋调查确认信息等相关材料报送本局。

本局分别于 2022 年 11 月 18 日和 11 月 21 日召集区房屋征收中心和你户进行协调。因你户两次缺席协调会，致使协调未能进行。

区房屋征收中心于 2022 年 11 月 29 日对你户实施补偿，将具体补偿方案、入户通知书、补偿资金存单（中国农业银行支票）送至浦东新区祝桥镇祝西村 278 号，要求你户在实施补偿之日起十五日内搬离，期满后你户拒绝接受补偿。

本局认为：祝桥镇人民政府认定你户房屋有证建筑面积为 152 平方米，阳台建筑面积为 30 平方米，副舍有证建筑面积为 30 平方米，已批未建建筑面积为 7.60 平方米，未见证建筑面积为 77.12 平方米。你户应得房屋货币补偿安置款为 553322 元，装修补偿款为 370368 元，附属物设施补偿款为 214706 元，设备迁移费为 6550 元，副舍补偿款为 74291.20 元。区房屋征收中心

以产权房屋调换安置你户：(1)浦东新区新环西路 1185 弄 12 号 604 室,建筑面积 84.24 平方米,二室一厅,房屋安置价为 225170 元;(2)浦东新区新环西路 1185 弄 12 号 704 室,建筑面积 84.24 平方米,二室一厅,房屋安置价为 229264 元;以上两套安置房屋,建筑面积合计为 168.48 平方米,安置价合计为 454434 元。根据《口径》,超面积 1-5 平方米(含),按安置价结算;超面积 5-15 平方米(含),按市场优惠价结算。你户可安置面积为 152 平方米,现超过 11.76 平方米,故需增加房款 85358.52 元,以上房款总计为 539792.52 元。与你户进行产权房屋调换后,区房屋征收中心应支付你户房屋调换差价款为 13529.48 元。根据《口径》,你户有自行购房补贴为 122266.89 元。区房屋征收中心应支付你户装修补偿款、附属物设施补偿款、设备迁移费、副舍补偿款、自行购房补贴共计 788182.09 元。两相抵扣后,区房屋征收中心应支付你户 801711.57 元,还将另行按规定支付你户搬家补助费等。区房屋征收中心对你户制定的具体补偿方案符合征地房屋补偿方案的规定,对你户提出要求红线外房子一起带拆的要求,不予支持。

区房屋征收中心已对你户实施补偿,你户无正当理由拒绝接受补偿,且拒不搬迁和交出土地。根据《补偿规定》第三十四条、《暂行规定》第二十六条、《上海市征地房屋补偿争议协调和处理试行办法》(沪规土资规〔2017〕1 号)的规定,本局决定:

责令你户自收到本《责令交出土地决定书》之日起十五日内,浦东新区祝桥镇祝西村 278 号,交出土地,搬至浦东新区新环西路 1185 弄 12 号 604 室、浦东新区新环西路 1185 弄 12 号 704 室。

你户如不服本决定,可自收到本决定之日起六十日内依法申请行政复议或者六个月内向静安区人民法院提起行政诉讼。

你户在法定期限内对本决定不申请行政复议或者不提起行政诉讼,又不履行的,本局将依法申请人民法院强制执行。

上海市浦东新区规划和自然资源局

2023 年 1 月 3 日

