附件1：

**川周公路（周康路-周园路）改建工程项目—周市路至周园路段国有土地上房屋征收补偿方案**

**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》（国务院令第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、根据2024年4月2日市政府令第13号修正）；

（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>的若干意见》的通知（沪房规范[2022]3号）；

（四）《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）、上海市房屋管理局关于延长《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》有效期的通知（沪房规范[2021]10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）；《上海市国有土地上房屋征收评估技术规范》（沪房规范[2018]6号）；上海市房屋管理局关于延长《上海市国有土地上房屋征收评估管理规定》和《上海市国有土地上房屋征收评估技术规范》有效期的通知（沪房规范〔2022〕4号）；

（六）《关于印发浦东新区国有土地上非居住房屋按期搬迁奖励费标准的通知》（浦府[2014]90号）、《浦东新区人民政府关于延长<浦东新区国有土地上非居住房屋按期搬迁奖励费标准>有效期的通知》（浦府规[2019]5号）、《浦东新区人民政府关于延长<浦东新区国有土地上非居住房屋按期搬迁奖励费标准>有效期的通知》（浦府规[2024]2号）;

（七）其他相关法规和规范性文件。

**二、房屋征收的目的**

为完善地区交通路网和市政基础设施，改善周边地区的环境。

**三、房屋征收的范围**

浦东新区川周公路（周市路-周园路）（以规划用地批准范围为准）。

 **四、被征收房屋类型和建筑面积的认定办法**

（一）被征收房屋类型以房地产权证、房屋所有权证及相关建房许可材料记载为准。

（二）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，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。

1. **房屋征收补偿方式、标准和计算方法**

 **（一）征收补偿协议主体的确定**

1、房屋征收补偿协议应当由房屋征收部门与被征收人签订。

2、被征收人以征收决定作出之日合法有效的房地产权证、房屋所有权证及相关建房许可材料计户，按户进行补偿。

3、被征收人以房地产权证、房屋所有权证及相关建房许可材料所载明的所有人为准。

**（二）征收居住房屋的补偿**

征收居住房屋的，被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

被征收居住房屋的补偿金额=评估价格+价格补贴。

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。被征收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=被征收范围内居住房屋评估总价÷居住房屋总建筑面积。评估均价标准，由房地产价格评估机构在评估后计算得出，由房屋征收部门在征收范围内公布。

价格补贴=评估均价×补贴系数×被征收房屋的建筑面积。浦东新区规定的补贴系数为0.3。

被征收房屋属于旧式里弄房屋的，被征收房屋的补偿金额增加套型面积补贴。套型面积补贴=评估均价×补贴面积。套型面积补贴按照房屋征收决定作出之日合法有效的房地产权证（房屋所有权证）及其他相关材料计户补贴，本项目每证补贴面积不高于15平方米建筑面积。

**1、私有居住房屋的补偿、补贴标准**

被征收居住房屋的补偿金额=评估价格+价格补贴。

**2、居住困难户的保障补贴**

按照本市经济适用住房有关住房面积核定规定以及本条第二款规定的折算公式计算后，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。

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=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。

居住困难的被征收人应当向浦东新区住房保障机构提出居住困难审核申请，并提供相关证明材料。

本项目的折算单价另行公示。

**（三）征收非居住房屋的补偿方式**

**1、征收非居住房屋的补偿方式**

货币补偿。

**2、征收非居住房屋的补偿内容**

（1）被征收房屋的市场评估价格；

（2）设备搬迁和安装费用；

（3）无法恢复使用的设备按重置价结合成新结算的费用；

（4）停产停业损失补偿：

停产停业损失补偿标准，按照被征收房屋市场评估价的10%确定。被征收人认为其停产停业损失超过被征收房屋市场评估价的10%的，应当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。由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。停产停业期限根据企事业单位实际停产停业期限确定，最长不超过一年。

（5）搬迁奖励费：

搬迁奖励费标准，对于在签约期限内签约并按照征收补偿协议约定的期限搬迁的，按照非居住房屋市场评估总价的3%给予奖励。搬迁奖励费不满5万元的非居住房屋，按照5万元给予奖励。

**六、征收居住房屋的补贴和奖励标准**

**（一）签约、搬迁奖励费**

每户5万元（按合法有效产权户及相关材料计算）。被征收人在规定时间内签约并搬迁的，可享受该项货币奖励，超过规定时限未签约或签约未搬迁的，不享受该项奖励。

**（二）临时安置补助费**

1.对选择产权房屋（期房）调换的，临时安置补助费按被征收房屋有证建筑面积计算。每户每月按被征收房屋有证建筑面积35元/平方米计算，每户每月低于1800元的，按1800元发放。若部分选择现房安置或货币补偿的，应按比例核减临时安置补助费。

2.被征收人延期交出被征收房屋钥匙的，按交房当月计算过渡费，奖励费相应扣除。

**（三）搬家补助费**

按被征收房屋核定的有证建筑面积12元/平方米计算，每户低于1000元的，按1000元发放。以期房互换的，增加一倍发放。强制执行的，不发给搬家补助费。

**（四）集体联动奖**

在签约期内完成签约产数达到总产数规定比例的(以下称签约比例)，按产给予集体联动奖，最终签约比例达到100%，每产奖励35万元。

签约期内未签约，及未按规定时间搬迁的被征收人不享受上述奖励。

**（五）家用设施移装费：**

1.电话移装费每门140元（凭收费单）；

2.太阳能热水器每套1200元（凭收费单）；

3.热水器移装费每台300元（凭发票）；

4.空调移装费每台400元（凭发票）；

5.有线电视移装费每户300元（凭收费单）；

6.宽带移装费每终端310元（凭收费单）；

7.由供电部门批准安装的电表（包括公房分时表）每只100元（凭收费单）；

8、水表每只100元（凭收费单）。

**（六）未见证建筑、违法建筑和超过批准期限的临时建筑的处置**

被征收人在签约期内签约搬迁的，对未见证建筑可按每平方米不高于500元（含建筑物评估、装修），对未见证建筑的货币补贴不得用于产权房屋调换。未在签约期内签约的，对未见证建筑不予补偿。

对被认定为违法建筑、超过批准期限的临时建筑，以及《关于房屋征收不得实施相关行为的公告》公告后擅自进行房屋及其附属物新建、改建、扩建的部分，不予补偿。

**（七）被征收房屋室内装饰装修价值补贴**

房屋征收部门委托房地产价格评估机构对被征收房屋室内装饰装修价值进行评估，并按评估结果予以补偿。

**七、用于产权调换房屋的基本情况和选购方法**

**（一）产权调换房屋的基本情况：**

本项目用于产权调换的房屋位于周浦镇区域等。

具体房源地址、安置价格、面积、房型图等另行公示。

**（二）选购原则：**

1.公开、公平、公正；

2.实行先签约、先选择的原则；

3.产权调换房屋实行一房一价；

4.产权调换房屋总价值不得超过被征收居住房屋货币补偿金额。可用于购买产权调换安置房屋的仅限于被征收居住房屋货币补偿金额，其它补偿费用包括（并不限于）奖励费、搬家补助费、临时安置补助费、装修费、设备迁移费等均不得用于购买产权调换安置房屋。

**八、房屋征收评估机构选定方法**

被征收房屋的价值，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按照以下方式确定：

（一）协商选定；

（二）按照少数服从多数的原则投票决定；

（三）采取摇号、抽签等随机方式确定。

**九、房屋征收补偿的签约期限**

签约期限为5天，具体时间设置另行公布。

**十、搬迁期限和搬迁过渡方式、过渡期限**

**（一）搬迁期限**

协议审计审核通过并生效后于协议约定的搬迁期限内搬离原址，交出原房钥匙。

**（二）过渡方式**

自行过渡。

**（三）过渡期限**

1、现房安置或货币补偿安置的，一次性照顾3个月装修临时安置费。

2.期房安置过渡期限暂定为36个月，一次性预发6个月临时安置补助费。超过约定过渡期的,增发临时安置补助费,超过期限三个月以内(含三个月)的，增发50%；超过期限三个月以上的增发100%。安置过渡期自被征收人将房屋交付拆除当月起计算，至安置房符合入户条件并通知被征收人办理入户手续当月止。

**十一、受委托的房屋征收事务所名称、地址及联系方式**

房屋征收实施单位：上海市浦东第二房屋征收服务事务所有限公司

地址：上海市浦东新区祖冲之路1500号

邮政编码：201210

联系电话：50796711

电子邮箱：pdzses@sina.com

**十二、其他事项**

本房屋征收补偿方案中的货币为人民币结算。