

上海市浦东新区人民政府

公 告

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十三条、《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》第十九条、第二十条的规定，《上海市浦东新区人民政府房屋征收决定》（浦府房征决字[2023]第028号）已于2023年9月26日经区政府第43次常务会议讨论通过。现予以公布。



上海市浦东新区人民政府

上海市浦东新区人民政府房屋征收决定

浦府房征决字[2023]第 028 号

因公共利益需要，根据《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》（上海市人民政府令第 71 号）规定，现决定征收下列范围内的房屋，同时收回该范围内国有土地使用权。

房屋征收范围：浦东新区东至上南路，南至后长街、玉泉街，西至杨思镇小学、杨思影剧院，北至杨新路（与批复确定的征收范围以及三林镇杨思社区 Z000601 单元 05-10、05-15 地块土地储备项目建设用地规划许可范围一致）。具体门牌号：见附件。

征收范围内被征收人户、公有房屋承租人户应当及时搬迁，在《上海市国有土地上房屋征收补偿协议》及《房屋征收补偿决定书》确定的搬迁期限内逾期未完成搬迁的，征收人将申请法院强制执行。

被征收人、公有房屋承租人对本决定不服的，可以在本公告公布之日起 60 日内向上海市人民政府依法申请行政复议，也可以在本公告公布之日起六个月内向人民法院依法提起行政诉讼。

附：1、《浦东新区三林镇杨思老街（2 号地块）旧城区改建项目国有土地上房屋征收补偿方案》

2、《浦东新区三林镇杨思老街（2 号地块）旧城区改建项目被征收国有土地上房屋门牌号清单》



上海市浦东新区人民政府

2023 年 9 月 28 日

附件 1:

浦东新区三林镇杨思老街（2 号地块）旧城区改建项目 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）；

（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）；

（七）其他相关法规和规范性文件。

二、房屋征收的目的

改善地块居民住房条件和生活环境，实施旧城区改建。

三、房屋征收的范围

浦东新区东至上南路，南至后长街、玉泉街，西至杨思镇小学、杨思影剧院，北至杨新路（与批复确定的征收范围以及三林镇杨思社区 Z000601 单元 05-10、05-15 地块土地储备项目建设用地规划许可范围一致）。

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（不动产权证、房屋所有权证）、租用公房凭证记载为准。

（二）对于已经登记的房屋，其建筑面积，一般以房地产权证（不动产权证、房屋所有权证）书和房地产登记簿的记载为准；房地产权证（不动产权证、房屋所有权证）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。

(三) 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；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计算建筑面积：

房屋类型	公寓	独立住宅	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

2001年11月1日前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。其他情形的阁楼，不计算建筑面积。

五、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、公有房屋承租人签订。

2、被征收人、公有房屋承租人以征收决定作出之日合法有效的房地产权证(不动产权证、房屋所有权证)、租用公房凭证计户，按户进行补偿。

3、被征收人以房地产权证(不动产权证、房屋所有权证)所载

明的所有人为准，公有房屋承租人以租用公房凭证所载明的承租人为准。

4、凡属析产、离婚户未到房地产登记部门办理新的产权登记的，仍按原产权证计户。

（二）征收居住房屋的补偿

征收居住房屋的，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。房地产权证（不动产权证、房屋所有权证）记载的权利人、居住房屋公房租赁凭证记载的承租人为单位的，按照货币补偿。

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。本项目的补贴系数为 0.3。

被征收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，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（不动产权证、房屋所有权证）、租用公房凭证计户补贴，每证补贴面积不超过 15 平方米建筑面积。

1.执行政府规定租金标准的公有出租居住房屋

征收执行政府规定租金标准的公有出租居住房屋，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%+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、公有房屋承租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

货币补偿。

（四）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；

5、搬迁奖励费。

其中，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。

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（按合法有效产权户计算）。被征收人、公有房屋承租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.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45元/平方米计算，每户每月低于2500元的，按2500元发放。本项目一次性照顾给予3个月临时安置补助费用于装修过渡。

2.被征收人、公有房屋承租人延期交出被征收房屋钥匙的，按实际交房日期计算过渡费，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。强制执行的，不发搬家补助费。

（四）集体联动奖

在本项目签约期内完成签约的产数达到总产数规定比例的，按产给予集体联动奖，具体标准另行公示。

（五）家用设施移装费

- 1.电话移装费每门 140 元；
- 2.太阳能热水器每套 1200 元；
- 3.热水器移装费每台 300 元；
- 4.空调移装费每台 400 元；
- 5.有线电视移装费每户 450 元；
- 6.宽带移装费每终端 310 元；
- 7.由供电部门批准安装的电表（包括公房分时表）每只 100 元；
- 8.水表每只 150 元。

如无法提供购机发票、付费单据等相关凭证，以村居委现场核实并出具证明材料为准。

（六）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）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、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

现房:三林镇凌兆路 160 弄，周浦镇瑞和路 935 弄。

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、装修补贴、设施移装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办法

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 10 天，具体时间及奖期设置另行公布。

十、搬迁期限和搬迁过渡方式、过渡期限

（一）搬迁期限

协议审计审核并生效后 15 天内搬离原址，交出原房钥匙。

（二）过渡方式

本项目使用房源为现房。

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：上海市浦东第四房屋征收服务事务所有限
公司

地址：上海市浦东新区康桥镇康威路 739 弄 10 号创研智造三期

邮政编码：201315

联系电话：68091500

电子邮箱：pdzs4@sina.com

十二、其他事项

房屋征收补偿协议生效或停止征收的条件：被征收人、公有房屋承租人在签约期限内，与房屋征收部门签订的“房屋征收补偿协议书”户数达到本次房屋征收总户数 85%以上（含 85%）的，已签订的补偿协议方能生效；如签约期限届满，签订“房屋征收补偿协议书”户数未达到本次房屋征收总户数 85%的，已签订的补偿协议不生效，征收决定终止执行，本次房屋征收工作随即停止。

本房屋征收补偿方案中的货币为人民币结算。

附件 2:

**浦东新区三林镇杨思老街（2 号地块）
旧城区改建项目被征收国有土地上房屋门牌号清单**

一、居住房屋

新村路 59 弄 4 号：102 室，103 室，104 室，105 室，201 室，202 室，203 室，204 室，205 室，301 室，302 室，303 室，304 室，305 室；

新村路 59 弄 5 号：101 室，102 室，103 室，104 室，201 室，202 室，203 室，204 室，301 室，302 室，303 室，304 室；

新村路 59 弄 6 号：101 室，102 室，103 室，104 室，105 室，201 室，202 室，203 室，204 室，205 室，301 室，302 室，303 室，304 室，305 室；

新村路 59 弄 10 号：101 室，102 室，103 室，104 室，105 室，201 室，202 室，203 室，204 室，205 室，301 室，302 室，303 室，304 室，305 室；

新村路 59 弄 11 号：101 室，102 室，103 室，104 室，201 室，202 室，203 室，204 室，301 室，302 室，303 室，304 室；

新村路 59 弄：3 号，7 号，8、9 号（1 产），13 号（2 产），16、17 号（1 产），18 号，19 号，20 号，22 号，22、23 号（1 产）；

新村路 55 弄：1 号，2 号，3 号，4 号，5 号，4 号、6 号（1

产)，7号、8号（1产），9号、10号（1产）；

玉泉街：2-4号（1产），8号，10号，12号，14号，16号，18号，22号，24号（2产），26号，28号全幢，32号全幢，34号1幢全幢，34号4幢全幢，36号，36号底层，36号二层，40号甲；

玉泉街42弄：1号，1号底层南间，2号（3产），3号、4号（1产），5号2幢，5号1幢二层，6号，7号，8号全幢，9号，10号，11号，12-14号1幢，12号，13号，12-14号2幢，12-14号3幢，12-14号4幢，12-14号5幢，12-14号6幢，15号，16号，17号，18号，19号全幢，20、21号1幢（1产），20、21号2幢（1产），20、21号3幢（1产）；

杨新路：7号，15号。

二、非居住房屋

上南路3000号

注：以上为被征收房屋权证、公房租赁凭证或相关批准文件记载门牌号，对应房屋信息详见调查摸底公示。