

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已于2024年11月22日作出浦府房征决字[2024]第019号《上海市浦东新区人民政府房屋征收决定》。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[2024]第 019 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》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：地块四，零星分布的 9 幢不成套居住房屋：朝阳二村 1 号、朝阳一村 1-2 号、向阳新村 1-2 号、向阳新村 3-4 号、工农新村 1 号、工农新村 2-3 号、工农新村 10 号、工农新村 11 号、军民新村 14 号。本项目涉及地块四内军民新村 14 号。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、《浦东新区新场镇新场村、蒋桥村等地块“城中村”改造项目（不成套新工房 2 类区域）国有土地上房屋征收补偿方案》

2、《浦东新区新场镇新场村、蒋桥村等地块“城中村”改造项目（不成套新工房 2 类区域）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

2024 年 11 月 22 日



附件 1

浦东新区新场镇新场村、蒋桥村等地块“城中村”改造 项目（不成套新工房 2 类区域）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）、《上海市住房和城乡建设管理委员会关于公布部分规范性文件清理结果的通知》（沪建法规[2016]664 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><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）其他相关法规和规范性文件。

二、房屋征收目的

改善群众居住条件，提升区域环境面貌，消除城市安全隐患。

三、房屋征收的范围

地块四，零星分布的9幢不成套居住房屋：朝阳二村1号、朝阳一村1-2号、向阳新村1-2号、向阳新村3-4号、工农新村1号、工农新村2-3号、工农新村10号、工农新村11号、军民新村14号。本项目涉及地块四内军民新村14号。

四、被征收房屋类型及建筑面积的认定办法

（一）房屋类型认定

被征收房屋类型以公房租赁凭证及相关证明材料记载为准。

（二）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；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。

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得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。

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、公有房屋承租人以征收决定作出之日合法有效的租用公房凭证及相关证明材料计户，按户进行补偿。

3、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。居住房屋公房租赁凭证记载的承租人为单位的，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，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的租用公房凭证及相关证明材料计户补贴，本项目每证补贴面积不高于 15 平方米建筑面积。

1、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。

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）。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、对选择产权房屋（期房）调换的，临时安置补助费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。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、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。以期房互换的，增加一倍发放。强制执行执行的，不发给搬家补助费。

（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(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%的，每产奖励 35 万元，未按规定时间搬迁的公有房屋承租人不享受上述奖励。

（五）家用设施移装费（凭发票或相关证明）

- 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 100 元。

如无法提供购机发票、付费单据等相关凭证，以村居委出具的证明为准。

（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

公有房屋承租人在签约期内签约搬迁的，对未见证建筑可按每

平方米 500 元（含建筑物、装饰装修）予以货币补贴，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新场镇区域。

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该户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 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

被征收居民于协议通过审计、审核并生效后 15 天内搬离原址，交出原房钥匙。

（二）过渡方式

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，预发 6 个月时安置补助费。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%。安置过渡期自公有房屋承租人将房屋交付拆除当月起计算，至安置房符

合入户条件并通知公有房屋承租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

受委托的房屋征收事务所：上海市浦东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

（一）公有房屋承租人的货币补偿款待协议审计通过并盖章生效、公有房屋承租人按协议约定交房搬迁并将房屋权属资料交付征收服务事务所用于办理注销手续后的 60 个工作日内支付。公有房屋承租人的补偿款以银行定期存单方式支付，并应在签约同时书面约定存单开立户名和领款人。

（二）公有房屋承租人在搬迁前应结清水、电、煤、通信等公用事业费用，未结清的视为未履行搬迁义务。

（三）本房屋征收补偿方案中的货币为人民币结算。

**浦东新区新场镇新场村、蒋桥村等地块“城中村”改造项目
(不成套新工房2类区域) 被征收国有土地上房屋门牌号清单**

序号	镇(街道)	房屋门牌号	备注
1	新场镇	新场镇军民新村14号101室	居民
2	新场镇	新场镇军民新村14号102室	居民
3	新场镇	新场镇军民新村14号103室	居民
4	新场镇	新场镇军民新村14号104室	居民
5	新场镇	新场镇军民新村14号201室	居民
6	新场镇	新场镇军民新村14号202室	居民
7	新场镇	新场镇军民新村14号203室	居民
8	新场镇	新场镇军民新村14号204室	居民
9	新场镇	新场镇军民新村14号301室	居民
10	新场镇	新场镇军民新村14号302室	居民
11	新场镇	新场镇军民新村14号303室	居民
12	新场镇	新场镇军民新村14号304室	居民
13	新场镇	新场镇军民新村14号401室	居民
14	新场镇	新场镇军民新村14号402室	居民
15	新场镇	新场镇军民新村14号403室	居民
16	新场镇	新场镇军民新村14号404室	居民
17	新场镇	新场镇军民新村14号501室	居民
18	新场镇	新场镇军民新村14号502室	居民
19	新场镇	新场镇军民新村14号503室	居民
20	新场镇	新场镇军民新村14号504室	居民