

静安区 128 街坊片区地块旧城区改建项目 房屋征收与补偿方案

一、房屋征收与补偿的法律依据

1. 国有土地上房屋征收与补偿条例（2011 年国务院令第 590 号）

2. 上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则（2011 年 10 月 19 日上海市人民政府令第 71 号公布 根据 2024 年 4 月 2 日上海市人民政府令第 13 号第一次修正 根据 2025 年 1 月 8 日上海市人民政府令第 15 号第二次修正）（以下简称《实施细则》）

3. 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）

4. 住房和城乡建设部关于印发《国有土地上房屋征收评估办法》的通知（建房〔2011〕77 号）

5. 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〔2022〕3 号）

6. 上海市人民政府印发《关于坚持留改拆并举深化城市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)

7.上海市房屋管理局关于进一步做好本市国有土地上房屋征收他处住房核查工作的通知(沪房征收〔2017〕72号)

8.关于印发《上海市国有土地上房屋征收评估技术规范》的通知(沪房规范〔2025〕1号)

9.关于印发《上海市国有土地上非居住房屋征收停产停业损失补偿办法》的通知(沪房规范〔2025〕2号)

10.关于印发《上海市国有土地上房屋征收评估管理规定》的通知(沪房规范〔2025〕3号)

11.关于印发《上海市国有土地上非居住房屋征收停产停业损失评估技术指引》的通知(沪房市场〔2025〕17号)

12.其他相关法规和规范性文件

二、房屋征收的目的

根据《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》第八条第五项之规定,拟征收该国有土地上的房屋。

三、房屋征收的范围

房屋征收四至范围:东至平型关路、南至柳营路、西至洛川东路400弄小区、北至洛川东路(其中部分)。

具体门牌号:柳营路309弄1-41号,柳营路319弄1-80号,柳营路311号-317号(单号)、451号、455号,洛川东路260号、280号、300号、310号、330号、340号、350号,洛川东

路 320 弄 1-21 号，洛川东路 352 弄 1-7 号，平型关路 300 弄 15 号，平型关路 306-330 号（双号）。（详见附图）

四、征收补偿协议主体的确定

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。

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、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。（注：一个不动产单元发放多本不动产权属证书的，按一证计户）

被征收人以房地产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、公有非居住房屋租赁合同所载明的承租人为准。

房屋征收范围内的公有居住房屋承租人户口迁离本市或死亡的，按照《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〉若干问题的意见》（沪房管规范征〔2012〕9号）文件执行。

五、居住房屋征收补偿所得的归属和安置义务

征收居住房屋的，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。

公有直管空置房屋由授权经营管理单位负责清退占用房屋

人员搬出原址并交出空房。

六、被征收房屋类型和建筑面积的认定办法

(一) 被征收房屋类型的认定

房屋类型根据《关于修订〈上海市房屋建筑类型分类表〉的通知》（沪房〔90〕规字发第 518 号）、《关于调整本市房屋建筑类型分类的通知》（沪房地资市〔2003〕141 号），以房产产籍资料记载的房屋类型为准。

(二) 被征收居住房屋建筑面积的认定

1. 被征收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；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(花 园住宅)	新里 住宅	新工房 (有电梯、 成套)	新工房 (无电 梯、成套)	新工房 (无电 梯、不成 套)	职工住宅 (新工房) 3(3)、 “两万户” 新工房	旧里 住宅	筒屋
换算 系数	2.06	1.83	1.82	2.00	1.98	1.94	1.65	1.54	1.25

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。

承租成套公有居住房屋的，房屋已经房屋测绘部门分户测绘建筑面积的，按照测绘的建筑面积确定。

在 2001 年 11 月 1 日以前租用公房凭证中已有记载的、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 1.2 米和 1.7 米）的部分，按照实际居住面积的一半，以上表所列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，以上表所列换算系数计算建筑面积。

租用公房凭证记载的独用的厨房（灶间）、备餐室、厕浴室、壁橱、箱子间、走道、晒台、阳台、天井（园地）、楼梯间等部位的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。

2. 被征收私有居住房屋建筑面积的认定

已经登记的私有居住房屋，其建筑面积一般以房地产权证和房地产登记簿的记载为准；房地产权证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。私有居住房屋中的阁楼（包括房地产权证“附记”部分的阁楼），不予认定建筑面积；已经登记的私有居住房屋，在房地产权证记载以外的搭建面积，不予认定建筑面积。

（三）被征收非居住房屋建筑面积的认定

1. 非居住房屋的界定标准

(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，可以认定为非居住房屋；

(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，经市或区（县）房屋行政管理部门批准居住房屋改变为非居住用途的，除有特别规定以外，可以认定为非居住房屋。但在 2001 年 11 月 1 日以前，已经以居住房屋作为经营场所并领取营业执照的，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，未经市或区（县）房屋行政管理部门批准居住房屋改变为非居住用途的，不认定为非居住房屋。

(5) 市、区（县）劳动部门核发的《非正规就业许可证》，以及市、区（县）民政部门或街道核发的《社区服务证》的持证人所使用的居住房屋，不认定为非居住房屋。

2. 被征收非居住房屋建筑面积的认定

(1) 有房地产权证的，以房地产权证记载的非居住用途的建筑面积为准。

(2) 公有房屋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。

(3) 被征收公有居非兼用房屋建筑面积的认定

被征收公有房屋因市或区(县)房屋行政管理部门批准部分居住部位改变为非居住用途，产生既有居住部分，又有非居住部分的，非居住部分建筑面积的认定以非居住房屋租赁合同或“居改非”审批文件记载的面积为准，居住部分面积按“居改非”前原始记载的居住面积乘以相应换算系数后，减去认定的非居住部分建筑面积，其剩余面积认定为居住部分的建筑面积。

经工商部门核发营业执照且原始设计为非居住房屋的，应按照国家非居住房屋进行补偿。在房屋征收决定作出时，房屋内有户籍人员的，不得作为居非兼用房屋，不得享受居住困难户保障补贴。

七、协议生效及履行

作出征收决定之日起至签约期内征收签约率达到 99%的，征收补偿协议生效。签约率未达到规定签约比例，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。

本基地设签约期 30 天，签约期具体时间另行公告。

征收补偿协议签订之后，被征收人、公有房屋承租人应当依照履行搬迁义务，若协议签订之日在基地集中搬迁之前的，搬迁期限自集中搬迁之日起 30 天内；若协议签订之日在基地集中搬迁之后的，搬迁期限自协议签订之日起 30 天内。（基地集中搬

迁开始时间详见公告)

被征收人、公有房屋承租人在约定的搬迁期限内不履行搬迁义务，经征收部门书面催告后，仍不履行搬迁义务的，房屋征收部门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。

被征收人、公有房屋承租人因未履行搬迁义务，由房屋征收部门解除补偿协议的，由房屋征收部门报请区人民政府依法作出补偿决定。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，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由作出房屋征收补偿决定的区人民政府依法申请人民法院强制执行。

八、房屋征收补偿方式

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。

征收企事业单位的房屋根据《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》规定办理。由房屋行政管理部门代理经租的宗教团体的房屋和执行政府规定租金标准的私有出租的房屋，被征收人以货币补偿为主。

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和用于产权调换房屋价

值的差价。

九、征收住房的补偿、补贴及奖励的计算标准

（一）征收私有住房

被征收住房的补偿金额=评估价格+价格补贴。

评估价格=被征收住房的房地产市场评估单价×被征收住房的建筑面积。被征收住房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=被征收范围内住房评估总价÷住房总建筑面积。本基地被征收住房评估均价经被征收居民选举产生的评估机构评估并计算后另行公告。被征收住房评估价经复核，鉴定后有变动的，评估均价不受其影响。

价格补贴=评估均价×补贴系数×被征收住房的建筑面积。
经区人民政府认定本基地补贴系数标准为 0.3。

被征收住房属于旧式里弄住房、筒屋以及其他非成套独用住房的，被征收住房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。套型面积补贴按照住房征收决定作出之日合法有效的房地产权证、租用公房凭证计户补贴。经区人民政府认定每证补贴面积为 12 平方米建筑面积。

征收成套独用工房的，参照给予套型面积补贴，金额为 8 平方米建筑面积乘以评估均价。（计算居住困难户保障补贴时，获得的该款项应当计入居住困难户保障补贴的折算公式）。

（二）征收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，被征收人选择货币补偿的，租赁关系终止，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，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，按规定增加套型面积补贴。

征收执行政府规定租金标准的公有出租居住房屋，被征收人选择房屋产权调换的，由被征收人负责安置公有房屋承租人，租赁关系继续保持。对被征收人的补偿金额计算公式为：评估价格+价格补贴，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，按规定增加套型面积补贴。

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、租用公房凭证计户补贴。经区人民政府认定每证补贴面积为12平方米建筑面积。

征收成套独用工房的，参照给予套型面积补贴，金额为8平方米建筑面积乘以评估均价。（计算居住困难户保障补贴时，获得的该款项应当计入居住困难户保障补贴的折算公式）。

（三）征收执行政府规定租金标准的私有出租居住房屋

征收执行政府规定租金标准的私有出租居住房屋，对被征收人的补偿金额计算公式为：评估价格×100%；对房屋承租人的

补偿按照上条第一款的补偿规定执行。

（四）征收宗教团体所有及依法代管的居住房屋

征收由房管部门代理经租的宗教团体的房屋，以及依法代管的房屋，租赁关系终止。补偿标准按照上条执行。

（五）居住困难户的优先保障

1. 居住困难户的申请和审核

居住困难的被征收人、公有房屋承租人应向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。区住房保障机构按照《实施细则》以及本市共有产权保障住房（经济适用住房）的相关规定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，由区住房保障机构在 15 日内进行核查和公布。

2. 居住困难户的保障补贴

按照本市共有产权保障住房（经济适用住房）面积核定规定及以下折算公式计算后，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。

被征收居住房屋补偿金额=评估价格（公有承租： $\times 80\%$ ）+价格补贴+12平方米建筑面积的特定房屋类型套型面积补贴（成套独用工房：评估均价 $\times 8$ 平方米建筑面积）

经区人民政府认定本基地折算单价为 16000 元/平方米（建筑面积）。

（六）居住房屋的补贴标准

1. 装潢补贴

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，按 500 元/平方米建筑面积给予装潢补贴；被征收房屋属于成套独用工房的，按 1000 元/平方米建筑面积给予装潢补贴。

被征收人、公有房屋承租人认为其装潢补贴需经评估确定的，应当向房屋征收部门提供相关装潢费用的证明材料。房屋征收部门应当委托房地产价格评估机构对其装潢进行评估，并按照评估结果予以补偿。不再按照以上标准进行装潢补贴。

2. 搬场、家用设施移装补贴

（1）搬场补贴： $15 \text{ 元} / \text{平方米} \times \text{被征收房屋建筑面积}$ ，每证低于 800 元，按 800 元/证发放。

（2）家用设施移装费补贴：

①电话移装费每台 140 元（凭账单）；

②管道煤气移装费用每户 200 元（凭账单）；

- ③热水器拆装每台 300 元（凭账单）；
- ④有线电视移装费每户 300 元（凭收据）；
- ⑤空调拆装费每台 400 元（凭发票）；
- ⑥宽带移装费每号 140 元（凭发票）；

⑦由供电部门批准安装并由被征收人、公房承租人出资的 10 安培以上电表移装费，按现行有关规定执行。

上述家用设施移装费补贴，若被征收人、公房承租人无法提供对应凭据或合计低于 2500 元 / 证的，按 2500 元 / 证计算；合计高于 2500 元 / 证的，根据对应凭据按实计算。

3. 临时安置费补贴

（1）被征收人、公有房屋承租人选择房屋产权调换的，在产权调换房屋交付前，由房屋征收部门支付临时安置费。计算标准为：

被征收房屋属于旧式里弄房屋、筒屋以及其他非成套独用居住房屋的，每月临时安置费=60 元/m² × 被征收房屋建筑面积；

被征收房屋属于成套独用工房的，每月临时安置费=90 元/m² × 被征收房屋建筑面积；

按上述公式计算后，每证临时安置费不足 6000 元/月的，按 6000 元/月计算。

（2）过渡期限

自被征收人、公有房屋承租人（含房屋使用人、同住人）搬

离原址并移交空房之日起至所选购的产权调换房屋书面通知办理进户之日止。在过渡期限内按月为单位计算临时安置费，未满一个月的按一个月计算。过渡期限少于3个月的，按3个月计算。

(3) 被征收人、公有房屋承租人选择房屋产权调换的，再增加搬家费补贴一次。

(4) 过渡方式：自行过渡。

临时安置费不包含在补偿安置协议中，在被征收人、公有房屋承租人填报空房单并搬迁后另行签订结算单。

4. 均衡实物安置补贴

被征收人、公有房屋承租人选择非实物安置协议，可根据被征收居住房屋建筑面积给予均衡实物安置补贴。

被征收居住房屋建筑面积按每平方米7000元给予均衡实物安置补贴。

每证均衡实物安置补贴低于30万元的，按30万元计算。

在签约期内签约并按时搬迁的可给予3个月的过渡费补贴，补贴标准参照临时安置费补贴标准。

(七) 居住房屋的奖励标准

特别说明：本条款下所指的签约率、搬迁率是针对居住房屋。

计算公式为：居住房屋签约率=居住房屋已签约证数÷居住房屋总证数×100%。

居住房屋搬迁率=居住房屋已签约并搬迁证数÷居住房屋总

证数 × 100%。

1. 签约奖励

签约期内，对签订征收补偿协议的被征收人、公有房屋承租人，每证可获得以下奖励：

(1) 签约期内

在签约期之内签订房屋征收补偿协议的，按 28 万元/证给予签约奖励；被征收房屋建筑面积超过 40 平方米的，超出部分再增加 1000 元/平方米的协议签约奖励。

(2) 签约期后

签约期结束后签订房屋征收补偿协议的，按 20 万元/证给予签约奖励；被征收房屋建筑面积超过 40 平方米的，超出部分再增加 1000 元/平方米的协议签约奖励。

(3) 签约率奖励

①在签约期之内签约，至签约期止，居住房屋签约率达到 99%，给予 7000 元/证的签约率奖励；其后签约率每增加 0.1%，增加给予 7000 元/证的签约率奖励。

特别说明：居住房屋签约率若为 99.09%，未达到增加 0.1%，奖励不增加，签约率若为 99.10%，增加了 0.1%，奖励增加 7000 元/证，以此类推。

②在签约期之内签约，至签约期止，居住房屋签约率达到 100%的，在上述基础上再增加给予 8000 元/证的签约率奖励。

③在签约期之内签约，至签约期止，同一门牌号内居民签约率达到 100%的，给予该门牌号内居民 1 万元/证的同一门牌签约率奖励。

(4) 早签多得益奖励

凡在签约期内签订房屋征收补偿协议的，根据签订协议的日期享受早签多得益奖励。在签约期前三天签约的，该项奖励标准为每证 20 万元，在签约期第四天签约的，该项奖励标准为每证 5 万元，自签约期第五天开始，在 5 万元的基础上每天递减 1000 元。

计算公式为：

早签多得益奖励 = 5 万元 - 1000 元/天 × 签约启动第四天至实际签约日的天数。

2. 搬迁奖励

(1) 早搬迁奖

在签约期内签约，在征收补偿协议生效后且宣布搬迁启动之日起 30 日内搬出原址并交出空房的可按证奖励，每证 10 万元。

在签约期结束后签约，并在协议签订之日起 30 天内搬出原址并交出空房的可按证奖励，每证 5 万元。

签约后，每户免费提供市内搬场车一车次。

(2) 提前搬迁加奖

在“搬迁奖”项基础上，在签约期内签约，并在协议生效后

且宣布搬迁启动之日起 15 天内提前搬迁的,按每证奖励 28 万元。

在签约期结束后签约,并在协议签订之日起 15 天内搬迁的,按每证奖励 22 万元。

(3) 搬迁率奖励

①在签约期之内签约,至签约期止或公告的搬迁率计算截止日,居住房屋搬迁率达到 99% (含 99%) 的,给予 4 万元/证的搬迁率奖励,其后搬迁率每增加 0.1%,增加给予 1 万元/证的搬迁率奖励。

②在签约期之内签约,至签约期止或公告的搬迁率计算截止日,居住房屋搬迁率达到 100% 的,再增加给予 2.5 万元/证的搬迁率奖励。

(4) 签约期内签约搬迁的利息奖励

征收居住房屋(居民)、非居住房屋(个体工商户)的被征收人、公有房屋承租人在签约期内签约并在约定的期限内搬迁的,以本方案内规定的被征收房屋价值补偿金额(居住房屋评估价格、价格补贴、套型面积补贴、非居住房屋评估价格)、居住困难户保障补贴(如有)、各类补贴、奖励的总额为基数(但不包括签约率奖励、搬迁奖、提前搬迁加奖、搬迁率奖励、非居住搬迁奖励、过渡费补贴、临时安置费补贴、单套非本区房源选购奖励),按照征收公告之日的银行同期一年期贷款年利率的标准计息。(具体计算办法见基地公告)

签约率奖励、搬迁奖励不包含在补偿协议中，在被征收人、公有房屋承租人填报空房单并搬迁后另行签订结算单。

特别告知：本补偿方案中的搬迁指被征收人、公有房屋承租人以及全部房屋使用人（同住人）搬离被征收房屋，在向征收人移交空房的同时，被征收房屋的房租、水、电、煤气、电话、有线电视、网络等公共设施费用必须结清，且被征收房屋没有设定抵押。

被征收房屋的房租、水、电、煤气、电话、有线电视、网络等公共设施费用未结清的，房屋征收部门将暂缓发放该证签约率奖励、搬迁率奖励。

3. 单套非本区房源选购奖励

被征收人、房屋承租人在签约期内签约并在约定的期限内搬迁的，仅选择单套非本区房源实物安置的，根据选购房型享受单套非本区房源选购奖励。

仅选购单套一房房型的非本区房源，给予 30 万元/证的奖励；仅选购单套两房房型的非本区房源，给予 25 万元/证的奖励；仅选购单套三房房型的非本区房源，给予 20 万元/证的奖励。

4. 房票奖励

被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿方式的，在签约期限内与房屋征收部门签订房屋征收补偿协议，在规定期限内搬离、腾空被征收房屋并办理完毕交房手续的，自区政府作出征收

决定次日起 12 个月内购买本市居住房屋（不包括商住两用房及使用权房，房屋购买日期以网签购房合同、网签预售合同或预告登记为准）的，按被征收房屋建筑面积给予 3000 元/平方米的奖励。

购买多套房屋的，仅限享受 1 次房票奖励。限购及税收政策按照本市现有的相关政策执行。

具体奖励办法另行公布。

注：已依法按照征收方案作出补偿决定，或被司法强制执行的被征收人、公有房屋承租人不享受上述各项奖励。

（八）除外情况

由房屋行政管理部门代理经租的宗教团体居住房屋和执行政府规定租金标准的私有出租居住房屋的被征收人不享受本条款的（六）至（七）各类补贴、各类奖励，但可以享受本条款的（七）中的签约率奖励和搬迁率奖励。

十、征收居非兼用的非居住部分或个体工商户的非居住房屋的补偿、补贴及奖励的计算标准

本条仅适用于两种情形：居非兼用的非居住部分的补偿、补贴及奖励的计算标准；个体工商户的非居住房屋的补偿、补贴及奖励的计算标准。

（一）非居住房屋凭证与营业执照（必须注册在被征收房屋内）齐全，按以下公式计算补偿金额

公有房屋：对公有房屋承租人的非居住房屋补偿金额=被征收房屋的房地产市场评估单价×被征收的非居住房屋建筑面积×80%，对被征收人的非居住房屋补偿金额=被征收房屋的房地产市场评估单价×被征收的非居住房屋建筑面积×20%。

私有房屋：非居住房屋补偿金额=被征收房屋的房地产市场评估单价×被征收的非居住房屋建筑面积。

（二）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，按照《实施细则》第三十五条规定及《关于印发〈上海市国有土地上非居住房屋征收停产停业损失补偿办法〉的通知》规定进行补偿。

（三）居非兼用的非居住部分或个体工商户的非居住房屋的补贴标准

1. 装饰装修、设备搬迁和安装以及无法恢复使用的设备的补贴

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，给予每平方米4000元的补贴，每证低于30万元的，可按30万元计算。

2. 执照补贴

对持有合法有效的个体工商户营业执照（必须注册在被征收房屋内）的，在签约并搬出原址交出空房后一年内办理注销手续

的，按房屋产权证或公房租赁凭证给予 30 万元/证补贴。

注：同一证被征收房屋内有多个个体工商户营业执照的，仍按照一证予以补贴。

执照补贴不包含在补偿协议中，在相应营业执照注销后（如有多个营业执照的需一并注销）另行签订结算单。

非个体工商户营业执照不享受本补贴。经营场所为流动，但营业执照登记在被征收房屋内的运输类个体工商户营业执照，可参照享受本补贴。对认定为居住房屋或非居住房屋但被征收房屋内注册有个体工商户营业执照的，可参照享受本补贴。

3. 临时安置费补贴

个体工商户的非居住房屋的被征收人、公有房屋承租人在签约期内签约并按时搬迁的可给予 3 个月的临时安置费，计算标准为：

每月临时安置费=60 元/m² × 被征收房屋建筑面积，每证临时安置费不足 6000 元/月的，按 6000 元/月计算。

临时安置费不包含在补偿安置协议中，在被征收人、公有房屋承租人填报空房单并搬迁后另行签订结算单。

（四）居非兼用的非居住部分或个体工商户的非居住房屋的奖励标准

1. 签约奖励

（1）签约期内

被征收人、房屋承租人在签约期限内签订房屋征收补偿协议的，按被征收非居住房屋建筑面积给予 10000 元/平方米的协议签约奖励，每证低于 55 万元的，可按 55 万元计算。

（2）签约期后

被征收人、房屋承租人在签约期限外签订房屋征收补偿协议的，按被征收非居住房屋建筑面积给予 8000 元/平方米的协议签约奖励，每证低于 40 万元的，可按 40 万元计算。

（3）早签约奖

在签约期前 5 日签约的，按证给予 8.5 万元的早签约奖励。

注：居非兼用的非居住部分按证不重复计算，根据居住部分标准按证给予签约率奖励。

2. 搬迁奖励

（1）搬迁奖

被征收人、房屋承租人自协议签订之日起 30 日内搬出原址交出空房的，可按证给予 10 万元/证的奖励。

在签约期内签约的，且被征收人、房屋承租人自协议签订之日起 15 天内搬出原址交出空房的，可按证再给予 10 万元/证的奖励。

（2）早搬迁奖

被征收人、房屋承租人自协议签订之日起 15 日内搬出原址交出空房的，按证给予 16.5 万元的早搬迁奖励。

注：居非兼用的非居住部分不享受此条早搬迁奖，根据居住部分标准按证给予搬迁率奖励。

签约率奖励、搬迁奖励不包含在补偿协议中，在被征收人、公有房屋承租人填报空房单并搬迁后另行签订结算单。

特别告知：本补偿方案中的搬迁指被征收人、公有房屋承租人以及全部房屋使用人（同住人）搬离被征收房屋，在向征收人移交空房的同时，被征收房屋的房租、水、电、煤气、电话、有线电视、网络等公共设施费用必须结清，且被征收房屋没有设定抵押。

被征收房屋的房租、水、电、煤气、电话、有线电视、网络等公共设施费用未结清的，房屋征收部门将暂缓发放该证签约率奖励、搬迁率奖励。

注：已依法按照征收方案作出补偿决定，或被司法强制执行的被征收人、公有房屋承租人不享受上述各项奖励。

3. 单套非本区房源选购奖励

被征收人、房屋承租人在签约期内签约并在约定的期限内搬迁的，仅选择非本区房源实物安置的，根据选购房型享受单套非本区房源选购奖励。

选购单套一房房型的非本区房源，给予 30 万元/证的奖励；选购单套两房房型的非本区房源，给予 25 万元/证的奖励；选购单套三房房型的非本区房源，给予 20 万元/证的奖励。

注：居非兼用的非居住部分按证不重复计算，根据居住部分标准按证给予单套非本区房源选购奖励。

4. 自购房奖励

个体工商户的非居住房屋的被征收人、公有房屋承租人选择非实物安置协议，在签约期前三日内签约并在约定的期限内搬迁的，可根据被征收非居住房屋建筑面积给予自购房奖励。

具体标准为：

签约期第一日签约，按被征收非居住房屋建筑面积每平方米5000元给予自购房奖励。

签约期第二日签约，按被征收非居住房屋建筑面积每平方米3000元给予自购房奖励。

签约期第三日签约，按被征收非居住房屋建筑面积每平方米1000元给予自购房奖励。

签约期第四日及之后签约的，不享受本奖励。

已依法按照征收方案作出补偿决定，或被司法强制执行的被征收人、公有房屋承租人不享受上述各项奖励。

（五）居非兼用房屋的计算

征收居住和非居住兼用的房屋，被征收人或公有房屋承租人选择非实物安置的，应当按照居住用建筑面积和非居住用建筑面积分别计算补偿金额，合并后的补偿金额为该房屋的补偿金额。

被征收人或者公有房屋承租人选择房屋调换的，应当按照上

述合并后的补偿金额，用居住房屋进行调换并结算差价；对提出居住困难申请的被征收人、公有房屋承租人，应当按照上述合并后的补偿金额进行折算。

折算公式为：（被征收居住房屋补偿金额+被征收非居住房屋补偿金额）÷折算单价÷居住困难人数；

保障补贴=折算单价×居住困难人数×22平方米-（被征收居住房屋补偿金额+被征收非居住房屋补偿金额）。

被征收非居住房屋补偿金额=评估价格（公有承租：×80%）

（六）征收居住和非居住兼用的房屋，可以按照居住用建筑面积和非居住用建筑面积分别计算上述各项奖励，已说明不重复计算的除外。

只有非居住部分，没有居住部分的全非居（个体工商户），在签约期内签订房屋征收补偿协议的，增加签约奖励18万元。

（七）除外情况

由房屋行政管理部门代理经租的宗教团体非居住房屋和执行政府规定租金标准的私有出租非居住房屋的被征收人不享受本条款的第三）款第2条以及第四）款的各类补贴、各类奖励。

十一、征收非居住房屋（个人或单位）的补偿、补贴及奖励的计算标准

本条适用于除第十条以外的其他类型非居住房屋的个人或

单位，房屋用途为非居住，包括但不限于营业、餐饮、娱乐、健身、休闲、办公、工业、教育等。

（一）非居住房屋（个人或单位）建筑面积和用途的处理

1.非居住房屋的建筑面积，一般以房地产权证记载的建筑面积为准。未经登记的建筑面积，以规划用地批准文件记载为准。实际建筑面积小于规划土地批准文件记载的，以实际建筑面积为准。未经登记且未经规划土地部门批准建造的房屋，未经认定为违法建筑的，可以给予残值补贴。

2.非居住房屋的用途，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）征收非居住房屋（个人或单位），按以下公式计算补偿金额

公有房屋：对公有房屋承租人的非居住房屋补偿金额=被征收房屋的房地产市场评估单价×被征收的非居住房屋建筑面积×80%，对被征收人的非居住房屋补偿金额=被征收房屋的房地产市场评估单价×被征收的非居住房屋建筑面积×20%。

私有房屋：非居住房屋补偿金额=被征收房屋的房地产市场评估单价×被征收的非居住房屋建筑面积。

（三）停产停业损失补偿

因征收非居住房屋（个人或单位）造成被征收人、公有房屋承租人停产停业损失的补偿标准，按照《上海市国有土地上非居住房屋征收停产停业损失补偿办法》（沪房规范〔2025〕2号）相关规定执行。

被征收人、公有房屋承租人认为其停产停业损失超过该办法规定标准的，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。房屋征收部门应当委托按照《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》第二十四条第二款规定选定的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。被征收人、公有房屋承租人对评估结果有异议的，可以按照《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》第二十五条第三款规定申请复核、鉴定。

（四）征收非居住房屋（个人或单位）的补贴标准

1. 装饰装修、设备搬迁和安装以及无法恢复使用的设备的补贴

对被征收非居住房屋（个人或单位）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，给予每平方米4000元的补贴，每证低于30万元的，可按30万元计算。

个人或单位认为其装潢补贴、设备搬迁和安装以及无法恢复使用的设备等需经评估确定的，应当向房屋征收部门提供相关费

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进行评估，并按照评估结果予以补贴。

2. 建筑物的残值补贴

对被征收房屋未经登记且未经规划土地部门批准建造的建筑物，未经认定为违法建筑的，按该建筑物实际建筑面积给予1000元/平方米的残值补贴。

3. 临时安置费补贴

非居住房屋（个人或单位）的被征收人、公有房屋承租人在签约期内签约并按时搬迁的可给予3个月的临时安置费，计算标准为：

每月临时安置费=60元/m²×被征收房屋建筑面积，每证临时安置费不足6000元/月的，按6000元/月计算。

临时安置费不包含在补偿安置协议中，在被征收人、公有房屋承租人填报空房单并搬迁后另行签订结算单。

（五）征收非居住房屋（个人或单位）的奖励标准

1. 签约奖励

（1）签约期内

非居住房屋（个人或单位）的被征收人、公有房屋承租人签订房屋征收补偿协议的，可按照被征收非居住房屋补偿金额[即：非居住房屋补偿金额（公有房屋×80%）、停产停业损失补偿、装饰装修、设备搬迁和安装以及无法恢复使用的设备的补偿]的

5%计算签约奖励，每证低于 20 万元的，可按 20 万元计算。

（2）签约期后

非居住房屋（个人或单位）的被征收人、公有房屋承租人签订房屋征收补偿协议的，可按照被征收非居住房屋补偿金额[即：非居住房屋补偿金额（公有房屋： $\times 80\%$ ）、停产停业损失补偿、装饰装修、设备搬迁和安装以及无法恢复使用的设备的补偿]的 3%计算签约奖励，每证低于 15 万元的，可按 15 万元计算。

（3）早签约奖

在签约期前 5 日签约的，按证给予 8.5 万元的早签约奖励。

2. 搬迁奖励

（1）搬迁奖

非居住房屋（个人或单位）的被征收人、房屋承租人在征收补偿协议生效后且宣布搬迁启动之日起 30 天内搬出原址交出空房的，可按照被征收非居住房屋补偿金额[即：非居住房屋补偿金额（公有房屋： $\times 80\%$ ）、停产停业损失补偿、装饰装修、设备搬迁和安装以及无法恢复使用的设备的补偿]的 8%计算搬迁奖励，每证低于 50 万元的，可按 50 万元计算。

（2）早搬迁奖

被征收人、房屋承租人自征收补偿协议生效后且宣布搬迁启动之日起 15 日内搬出原址交出空房的，按证给予 16.5 万元的早搬迁奖励。

特别告知：本补偿方案中的搬迁指被征收人、公有房屋承租人以及全部房屋使用人（同住人）搬离被征收房屋，在向征收人移交空房的同时，被征收房屋的房租、水、电、煤气、电话、有线电视、网络等公共设施费用必须结清，且被征收房屋没有设定抵押。

3. 自购房奖励

非居住房屋（个人或单位）的被征收人、公有房屋承租人选择非实物安置协议，在签约期前三日内签约并在约定的期限内搬迁的，可根据被征收非居住房屋建筑面积给予自购房奖励。

具体标准为：

签约期第一日签约，按被征收非居住房屋建筑面积每平方米5000元给予自购房奖励。

签约期第二日签约，按被征收非居住房屋建筑面积每平方米3000元给予自购房奖励。

签约期第三日签约，按被征收非居住房屋建筑面积每平方米1000元给予自购房奖励。

签约期第四日及之后签约的，不享受本奖励。

注：已依法按照征收方案作出补偿决定，或被司法强制执行的被征收人、公有房屋承租人不享受上述各项奖励。

（六）市场租赁关系等的处理

征收范围内企事业单位房屋依照市场租赁关系出租的，企事

业单位应当自行处理市场租赁关系，房屋征收部门应当与被征收人、公有房屋承租人签订补偿协议。

企事业单位房屋内集体宿舍及暂住户等历史遗留问题由企事业单位负责处理，并办理户口迁移。

（七）除外情况

由房屋行政管理部门代理经租的宗教团体非居住房屋和执行政府规定租金标准的私有出租非居住房屋的被征收人不享受本条款的第（四）款第 2 条以及第（五）款的各类补贴、各类奖励。

十二、用于产权调换房屋的基本情况和选购方法

详见《静安区 128 街坊片区地块旧城区改建项目产权调换房屋选购办法》。

十三、房屋征收评估机构选定

本基地房地产价格评估机构由房屋征收部门组织被征收人、公有房屋承租人协商选定；协商不成的，经房屋征收部门组织被征收人、公有房屋承租人按照简单多数的原则投票确定评估机构。

十四、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，以及被征收人、公有房屋承租人因未履行搬迁义务，由

房屋征收部门解除补偿协议的，由房屋征收部门报请区人民政府依法作出补偿决定。

十五、受委托的房屋征收事务所名称

上海市静安第一房屋征收服务事务所有限公司

上海市静安第三房屋征收服务事务所有限公司

上海市闸北第二房屋征收服务事务所有限公司

十六、其他事项

1.被征收人、公有房屋承租人应当如实提供文书送达地址。因提供或确认的送达地址不准确、拒不提供送达地址、送达地址变更未能及时告知征收部门、被征收人、公有房屋承租人或其指定的代理人拒绝签收，将自行承担由此可能产生的法律后果。

2.征收补偿协议签订后，被征收人、公有房屋承租人应当在征收补偿协议或者补偿决定确定的搬迁期限内，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。属于空关房屋的，由征收人负责通知。

3.签约当事人选择货币化补偿方式的，签订的《房屋征收补偿协议》；选择购买基地提供配套商品房的签订的《房屋征收补偿协议》和《购房意向书》，另需填写《配套商品房供应单》。

4.本基地按规定在公示栏公示征收补偿工作的有关事项。

5.本房屋征收补偿方案中的货币单位为人民币。

静安区 128 街坊片区地块旧城区改建项目 产权调换房屋选购办法

根据市相关部门制定的配套商品房使用规定及《静安区 128 街坊片区地块旧城区改建项目房屋征收与补偿方案》，结合本地块实际，特制定本选购办法：

第一条 产权调换房源

1. 就近房源：

(1) 静安黄山路二期平型关路 123 弄，房屋均价 52200 元/平方米，优惠补贴 2700 元/平方米；

(2) 静安彭浦十期(二期)江杨南路 466 弄，房屋均价 43775 元/平方米，优惠补贴 4775 元/平方米；

(3) 宝山顾村菊泉街 55 弄、1969 弄，房屋均价 30400 元/平方米，优惠补贴 5000 元/平方米。

若选购一房户型的就近房源，每证最多可以选购两套；若选购两房或两房以上户型的就近房源，每证仅可选购一套，但若选购两房或两房以上户型的顾村就近房源，则每证可加购一套一房户型的宝山顾村就近房源。

2. 异地房源：

(1) 宝山罗店美平路 999 弄，房屋均价 24200 元/平方米，优惠补贴 7500 元/平方米；

(2) 闵行浦江召楼路 1706 弄，房屋均价 30000 元/平方米，
优惠补贴 6500 元/平方米；

(3) 闵行浦江叶家桥东路 260 弄、浦涛路 75 弄、100 弄，
房屋均价 28800 元/平方米，优惠补贴 6500 元/平方米；

(4) 闵行旗忠银康路 750 弄，房屋均价 27400 元/平方米，
优惠补贴 7000 元/平方米；

(5) 松江佘山华莹山路 100 弄、450 弄，房屋均价 24800
元/平方米，优惠补贴 9000 元/平方米；

(6) 嘉定云翔嘉吉路 60 弄，房屋均价 23400 元/平方米，
优惠补贴 6400 元/平方米；

(7) 嘉定城北慈竹路 450 弄、175 弄、836 弄，房屋均价
22400 元/平方米，优惠补贴 8400 元/平方米；

(8) 浦东航头鹤驰路 88 弄，房屋均价 32800 元/平方米，
优惠补贴 10500 元/平方米；

(9) 浦东惠南拱川路 411 弄、拱海路 459 弄，房屋均价 21400
元/平方米，优惠补贴 6700 元/平方米；

(10) 奉贤南桥沿港河路 350 弄、478 弄、团汇公路 258 弄、
479 弄，房屋均价 18700 元/平方米，优惠补贴 5000 元/平方米。

特别告知：

1.征收补偿协议生效后，在确保剩余居民合理比例使用的前
提下，经征收部门同意，可将部分多余房源收回，收回房源清单

将提前在征收范围内公示，公示期不少于 10 日，公示期内被征收人和公有房屋承租人仍可选购上述房源。

2.对签订房屋征收补偿协议，选购上述房源并享受优惠补贴被征收人、公有房屋承租人，在办理房屋有关手续时，仍需按照原房屋价格承担相应费用。

3.上述房源若用于房屋征收补偿决定房源使用时，则一律不享受优惠补贴和折扣。

第二条 房源选购规定

（一）选购房型规定：

房型根据对应的家庭进行选购，1 个家庭可以选购一房或两房房型，2 个家庭及以上可以选择一房或二房或三房房型。先选先购，购完为止。家庭指夫妻配偶及未到法定婚龄的子女。

（二）选购房源总价的规定：

被征收人、公有房屋承租人选购的产权调换房源，其选购房源总价应当不超过评估价格（公有房屋： $\times 80\%$ ）、价格补贴、套型面积补贴、居住困难户保障补贴、装潢补贴、建筑面积的残值补贴、签约奖励（不含签约率奖励）、搬迁奖（不含搬迁率奖励、签约期内签约搬迁的利息奖励）、提前搬迁加奖的总和之内。在房源总价限定条件之内，选购套数根据被征收房屋的面积和家庭情况综合考虑。选购房型参照第二条第 1 款。先选先购，购完为止。

(三)对符合要求,选择多套产权调换房屋的,临时安置费补贴按如下办法计算:

1.首先根据原计算公式计算出每月总临时安置费,之后根据多套房屋中每套房屋的价格占总房屋价格的比例,分别对应计算该套房屋的每月临时安置费,即该套房屋的每月临时安置费=每月总临时安置费×(该套房屋的价格÷所选全部房屋的总价格)。计算结果取整数。

2.过渡期限:

自被征收人、公有房屋承租人(含房屋使用人、同住人)搬离原址并移交空房之日起,根据每套产权调换房屋书面通知办理进户之日止分别计算临时安置费,即第一套房屋的每月临时安置费×第一套房屋的过渡期限+第二套房屋的每月临时安置费×第二套房屋的过渡期限+……(以此类推)

(四)特殊情形:

有特殊情形的被征收人、公有房屋承租人,需超出本条第一款及第二款之限定的,可向征收事务所提交申请,由街道旧改工作小组根据被征收房屋的面积和家庭情况综合考虑,予以审核批准。但选购房源超出选购房源总价部分的金额不得大于所选购房屋中最少的一套房屋的房价款。

第三条 其他说明

(一)用于非居住房屋产权调换的房源:

本地块用于非住房屋的产权调换房房源地址、面积、价格等另行公布。

（二）特别告知：

选购的产权调换房屋办理进房手续、不动产权证书（房地产权证）以及所需缴纳的契税、维修基金、物业管理等相关费用，由购房人按相关规定自行支付。

静安区 128 街坊片区地块旧城区改建项目 居住困难户认定和补贴办法

一、目的和依据

为规范静安区 128 街坊片区地块旧城区改建项目征收与补偿工作中关于居住困难户保障补贴的核查和认定工作，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》）、上海市房屋管理局关于进一步做好本市国有土地上房屋征收他处住房核查工作的通知（沪房征收〔2017〕72 号）、参照《上海市共有产权保障房（经济适用住房）申请人住房面积核查办法》（沪房管规范保〔2012〕8 号）等相关规定，特制定本办法。

二、适用范围和补贴归属

本办法适用于静安区 128 街坊片区地块旧城区改建项目范围内由被征收人（户）、公有房屋承租人（户）自愿提出申请核查的。

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

三、居住困难户保障补贴核定对象

符合下列情况的，可核定为居住困难户保障补贴人员：

（一）截至“不得实施相关行为的公告”作出之日（2026年2月10日），在被征收房屋处有本市常住户口且实际居住，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。

（二）截至“不得实施相关行为的公告”作出之日（2026年2月10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；

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.被核定为本地块居住困难户保障补贴人员的配偶（不含外籍、港澳台人士），其户籍不在被征收房屋处，但符合以下情形之一的：

（1）结婚证开具的日期至本地块房屋征收决定作出之日满一年的；

（2）结婚证开具的日期在本地块房屋征收决定作出之日前，但未满一年，且与配偶所生未成年子女户口已报入被征收房屋内的。

4.有本市户籍的未满 18 周岁的未成年人（不含外籍、港澳台人士），其生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）。

5.已核定为本地块居住困难户保障补贴人员的未满 18 周岁的未成年人，其有抚养义务的生父母（不含外籍、港澳台人士），可核定为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）。

6.原户口在被征收房屋内，因支边、支内、支疆及上山下乡迁出且现已达到国家法定退休年龄的人员，并提供在征收决定之日前本市公安部门出具的正在办理入户被征收房屋的相关凭证的，且之后报入该处户籍。

（三）“不得实施相关行为的公告”作出之日（2026 年 2 月 10 日）前的公有房屋承租人，可核定为居住困难户保障补贴人员。若公有房屋承租人已死亡的，依法确定新的公有房屋承租人（签约主体）可核定为居住困难户保障补贴人员。

（四）截至房屋征收决定作出之日后的一年内，签约期内签约的居住困难户保障补贴人员中有报本市户籍的新出生婴儿的：

1.在签约前被征收户已提出居困申请并经审核认定符合居住困难户的，认定的居住困难户保障补贴人员中有已怀孕的，且新生儿在本市报出生的，可追加认定为居住困难户保障补贴人

员，并以结算单形式增加居住困难保障补贴。

2.在签约前被征收户已提出居困申请但不符合居住困难户的，但增加新生儿后，经审核认定符合居住困难户的，可以调整房屋征收协议形式增加居住困难保障补贴或者以结算单形式增加居住困难保障补贴。

3.在签约前被征收户未提出居困申请，该户应自知道或应当知道怀孕后及时提出居困申请，若房屋征收协议尚未开始履行可以受理居困申请，增加新生儿后，经审核认定符合居住困难户的，可以调整房屋征收协议形式增加居住困难保障补贴。若房屋征收协议已开始履行则不再受理居困申请。

4.符合上述规定调整房屋征收协议的，按照新的时间签订协议。但按照原房屋征收协议的奖励补贴进行计算有损失的，损失部分可以以结算单形式结算。

四、居住困难户保障补贴不予核定对象

（一）户口在被征收房屋的，截至房屋征收决定作出之日已离婚，包括但不限于判决（调解）书、离婚协议书等文件表述含义为在被征收房屋无居住权的或者离婚协议书明确户口应当从被征收房屋迁出而未迁出的人员。

（二）户口在被征收房屋的，截至房屋征收决定作出之日房屋已转让、出售、承租权差价交换，因其户口未从被征收房屋迁出造成受让人无法迁入户口的人员。

五、他处住房的认定标准

（一）他处住房的涵义

他处住房，是指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）截至房屋征收决定作出之日5年（含）内，有下列情形之一的：

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.将他处的产权住房出售或赠与或以其他方式转移产权份额的，或公有住房承租权差价交换的；

4.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房屋的；

5.因本市他处房屋拆迁（征收）获得过货币补偿的（按标准折算成面积）；

6.本市获得过住房货币补贴；

7.本市他处的宅基地住房；

8.本市他处落实私房政策发回产权由业主自管的住房；

9.本市他处的共有产权保障房（经济适用住房）。

（二）他处住房核查对象

《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。

（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）的认定标准

1. 被征收房屋居住困难申请人的他处产权住房内无户籍的，根据他处产权住房建筑面积中所享受的权益，低于 15 m²时，可认定为他处住房困难。

2. 被征收房屋居住困难申请人的他处产权住房内有户籍的，根据他处产权住房建筑面积除以他处住房户籍在册人员和他处住房产权人的人数之和，低于 15 m²时，可认定为他处住房困难。

3. 被征收房屋居住困难申请人的他处公有住房建筑面积（居住面积乘以相应换算系数）除以他处住房户籍在册人数，低于 15 m²时，可认定为他处住房困难。

4.被征收房屋居住困难申请人有多套他处住房的，建筑面积应当合并计算，合计后仍低于 15 m²时，可认定为他处住房困难。

5.根据本办法三（二）条款，不具有被征收房屋处常住户口的未成年人符合核定为居住困难户保障补贴人员的，若该未成年人在他处住房内有户籍，则不计入他处住房人数。

6.根据本办法三（三）条款，公有房屋承租人符合核定为居住困难户保障补贴人员的，若该公有房屋承租人在他处住房内有户籍则不计入他处住房人数；若拥有他处住房产权的，则不计入他处住房产权份额。

本规定的他处住房户籍在册人数是指他处住房的在册户籍至征收决定作出之日已满一年的人数。

六、困难补贴核定计算公式

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，为“居住困难户”，可增加居住困难补贴，但已享受过经济适用房政策的除外。非居住房屋（全非居）不得享受居住困难户保障补贴。

居住房屋折算公式：被征收居住房屋补偿金额÷折算单价÷核定的居住困难户人数。

被征收居住房屋补偿金额=评估价格（公有承租：×80%）+价格补贴+12 平方米建筑面积的特定房屋类型套型面积补贴（成套独用工房：评估均价×8 平方米建筑面积）

居住困难补贴=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。

七、申请和审核

（一）申请提出

居住困难审核申请,应当由被征收人、公有房屋承租人提出。被征收人、公有房屋承租人不提出居住困难申请,房屋使用人、共同居住人可以提出居住困难核查申请。

截至签约期满且房屋征收协议签约前,尚未提出申请或虽提出申请但未提交完整申请资料的被征收人和公有房屋承租人,应当自行承担逾期申请造成的奖励补贴等经济损失。

房屋征收协议已开始履行(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)再提出居住困难申请的,不再受理。可另行通过本市经济适用住房等住房保障政策申请。

（二）申请材料

1.申请人(被征收人、公有房屋承租人或房屋使用人、共同居住人)签名的《居住困难保障补贴申请家庭成员和住房基本情况及查询申请表》。

2.共同申请人签名同意接受核查他处住房情况、户籍并公示结果的书面文件、《居住困难保障补贴申请家庭成员和住房基本情况及查询申请表》。

3.共同申请人的身份证明材料。

4.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。

5.共同申请人的婚姻状况证明、外地配偶居住证明和户籍证明、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。

6.共同申请人户口所在地住房和他处住房的《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。

7.若该户人员放弃申请居住困难户保障补贴的，应当提交放弃申请人员的《放弃申请居住困难户保障补贴承诺书》；或者共同申请人承诺他人放弃申请的书面文件。未经申请核查的人员不得增加居住困难户保障补贴。

8.征收事务所核实放弃申请居住困难保障补贴人员的审查材料。

9.核定需要的其他证明材料。

（三）工作流程

1.受理

（1）被征收人（户）、公有房屋承租人（户）按照本办法规定的书面材料向征收事务所提出核查申请。

（2）征收事务所对申请户提供的书面材料进行核查：对资

料不全的申请户应当告知需要补充的材料(申请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,视为该户放弃);对资料齐全的申请户,予以受理并将申请户信息输入信息系统。

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核查。

核查过程中,需要申请户提供相应材料的由征收事务所告知,申请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,视为该户放弃。

3.认定公示

核查后经认定符合条件的居住困难户相关信息,在征收范围内公示15日。公示期内如有提出异议的,将在15日内进行核查和公布;公示期内如未提出异议的,在公示期满后按规定增加居住困难户保障补贴。

4.放弃申请

被征收人(户)、公有房屋承租人(户)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。

八、法律责任

补偿协议签订后,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。

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

九、居住困难户认定小组组成

静安区 128 街坊片区地块旧城区改建项目居住困难联合认定小组由区建管委、房管局等部门人员组成。

十、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。

静安区 128 街坊片区地块旧城区改建项目 房屋征收房票奖励办法

为规范静安区 128 街坊片区地块旧城区改建项目房屋征收与补偿工作中房票奖励的适用，充分保障被征收人户、公有房屋承租人户的合法权益，依据《静安区 128 街坊片区地块旧城区改建项目房屋征收与补偿方案》等，结合 128 街坊片区地块旧城区改建项目房屋征收补偿实际情况，制定房票奖励办法如下：

一、总则

（一）适用范围

本次《静安区 128 街坊片区地块旧城区改建项目房屋征收与补偿方案》中涉及房票奖励适用本办法。

（二）房票奖励定义

本办法所称的房票奖励，是指被征收人户、公有房屋承租人户选择货币补偿方式的，在规定时间内购买上海市住宅产权房的（不包括商住两用房及使用权房），凭所购房屋的不动产权证书可享受按被征收居住房屋建筑面积确定的购房奖励的奖励政策。

二、房票奖励适用规则

（一）房票奖励适用对象

在本次静安区 128 街坊片区地块旧城区改建项目签约期限内签订房屋征收补偿协议，征收签约率达到规定签约比例

后，在规定期限内搬离、腾空被征收房屋并办理完毕交房手续，选择货币补偿且不购买本地块产权调换房屋的被征收人户、公有房屋承租人户。

（二）适用期限及范围

房票奖励中所适用的购房主体包括以下人员（以下合称“购房人”）：

- 1.被征收人；
- 2.公有房屋承租人；
- 3.被征收人或公有房屋承租人的配偶、父母、子女；
- 4.被征收房屋的户籍在册人员；
- 5.经评审认定符合居住困难户条件的人员；
- 6.其他在房屋征收补偿协议中确定的签约主体。

购房人需符合本市限购及其他购房政策条件，购房税收政策按照本市现有的相关政策执行。

购房人应当自区政府作出征收决定次日起12个月内，购买本市居住房屋（不包括商住两用房及使用权房），并办妥不动产权证书。其中，购房时间以商品房预售合同、商品房出售合同或房地产买卖合同的网签备案日期为准。

购房人自《不得实施相关行为的公告》张贴次日起至区政府作出征收决定当日期间购买本市居住房屋（不包括商住两用房及使用权房）的亦可适用房票奖励。

（三）房票奖励享受限制

同一套新购房屋在本次静安区128街坊片区地块旧城区

改建项目房票奖励政策中仅能申领一次房票奖励。

如购买多套房屋的，被征收人户、公有房屋承租人户仅限享受一次房票奖励，房票奖励金额按被征收居住房屋建筑面积计算，不重复享受。

购房人在本地块内涉及多证被征收房屋的，原则上一套新购房屋仅可享受一证房票奖励。

逾期未购买房屋的，被征收人户、公有房屋承租人户将不再享受本次房票奖励。

三、房票奖励申请与发放

（一）申请条件

在房票奖励有效期限内购买符合条件的房屋并办妥不动产权证书后，应当在核发不动产权证书后（以不动产权证书记载的日期为准）的3个月内，由被征收人、公有房屋承租人向征收实施单位申请房票奖励结算。逾期不申请的，视为放弃房票奖励，相关责任由被征收人户、公有房屋承租人户自行承担。

（二）申请材料

被征收人、公有房屋承租人向征收实施单位提交房票奖励申请时，需提供：

- 1.所购买房屋的商品房预售合同、商品房出售合同、房地产买卖合同（原件及复印件）；
- 2.所购买房屋的不动产权证书（原件及复印件）；
- 3.所购买房屋的上海市房地产登记簿（原件）；

- 4.购房人身份证明（原件及复印件）；
- 5.指定购房人确认书（原件）；
- 6.购房人符合本办法第二条第二款购房主体认定的相关证明文件（原件及复印件）。

（三）房票奖励发放

征收实施单位收到材料并提交审核通过后，将房票奖励进行发放，具体房票奖励标准按照《静安区128街坊片区地块旧城区改建项目房屋征收与补偿方案》相关内容。

四、责任追究

被征收人户、公有房屋承租人户及其他相关人员严禁通过提供虚假购房材料、虚构购房行为、与第三方恶意串通等方式虚假购房套现，骗取房票奖励。若发现上述人员存在虚假购房套现等行为，给国家、集体或他人造成损失的，应依法承担赔偿责任；如行为涉嫌违法犯罪的，将依照相关法律法规追究其刑事责任。

相关政府部门要严格执行征收安置相关政策，对弄虚作假，或者擅自突破政策标准、拒不执行相关规定的，依法追究相关单位和人员责任。

五、附则

如有未尽事宜，由共和新路街道旧改工作小组审议决定。具体规定适用问题，由房屋征收部门负责解释。