

宝山区吴淞十四街坊二期旧城区改建 房屋征收与补偿方案

宝山区吴淞十四街坊二期已被列入我区旧城区改建房屋征收范围。本地块被征收人、公有房屋承租人的改建意愿征询于2024年6月30日通过，同意在本地块实施旧城区改建征收的被征收人、公有房屋承租人为90%以上，根据相关规定，宝山区人民政府将对本地块作出房屋征收决定。

为使本地块征收补偿工作依法有序进行，根据国有土地上房屋征收与补偿相关规定，结合本区实际，拟定本地块房屋征收补偿方案如下：

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》（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〉若干具体问题的意见》（沪房管规范征〔2012〕9号，经沪房规范〔2021〕10号延期至2026年6月30日）；
- (四) 《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》（沪房规范〔2022〕3号）；
- (五) 《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）；
- (六) 《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，经沪房规范〔2022〕4号延期至2027年12月31日）；
- (七) 其他相关法规和规范性文件。

二、房屋征收的目的

为加快推进旧城区改建，提升城市品质，完善公共设施配套，改善居民居住条件和环境，对吴淞十四街坊二期进行房屋征收。

三、房屋征收的范围

东至淞浦路，南至淞兴路，西至同泰路，北至淞滨路。

具体门牌号详见房屋征收决定附件1。

四、征收主体、征收部门、征收补偿协议主体及计户标准

（一）征收主体

上海市宝山区人民政府。

（二）征收部门

上海市宝山区住房保障和房屋管理局。

（三）房屋征收补偿协议签订主体

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。

被征收人指被征收房屋的所有权人，以房地产权证所载明的所有人为准。公有房

屋承租人指执行政府规定租金标准、与公有房屋产权人或者管理人建立租赁关系的个人和单位，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。

(四) 计户标准

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。

五、被征收房屋类型、建筑面积的认定办法

(一) 房屋类型认定

以公房管理资料或房产产籍资料记载的房屋类型为准。

(二) 居住房屋建筑面积的认定

1. 私有居住房屋建筑面积的认定

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。

对于未经登记的房屋，宝山区人民政府应当组织有关行政管理部门依法对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的，房屋征收部门应当给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。

2. 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) | “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 |

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。

换算建筑面积的基数为租用公房凭证记载的独用居住部位的面积（使用面积）。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

等部位的面积不属于居住面积，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。

(三) 非居住房屋界定及建筑面积的认定

1. 非居住房屋的界定

(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，应当认定为非居住房屋。

(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) 原始设计为居住房屋，经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。

(4) 原始设计为居住房屋，未经房屋行政管理部门批准居住房屋改变为非居住用途的，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，且在房屋征收决定公告之日仍然有效的，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的，不认定为非居住房屋。

(5) 房地产权证书和房地产登记簿记载的权利人为单位，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。

(6) 市、区劳动部门核发的《非正规就业许可证》，以及市、区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. 私有非居住房屋建筑面积的认定

有房地产权证的房屋，以房地产权证记载的非居住用途的建筑面积为准。

经工商部门核发营业执照的非居住房屋，在相关申请和批准文件中有营业面积记载的，以相关文件记载的营业面积为准。

3. 公有非居住房屋建筑面积的认定

承租的公有非居住房屋，以房屋租赁合同记载的建筑面积为准。

原始设计为公有居住房屋，经房屋管理部门批准改为非居住用途或部分改为非居住用途的，以相关批准文件记载的非居住建筑面积为准。记载的非居住建筑面积未按房屋类型换算系数标准换算的，按房屋类型换算系数标准换算。

4. 居住和非居住兼用房屋建筑面积的认定

2001 年 11 月 1 日以前，以居住房屋部分建筑面积作为经营场所并领取营业执照，且在房屋征收决定公告之日仍然有效的，该非居住部分建筑面积以相关申请和批准文件中记载的营业面积为准。相关申请和批准文件未记载营业面积的，由房屋行政管理部门认定的房屋调查机构进行现场丈量，原则上按房屋底层实际经营部位认定非居住经营面积。

房屋认定的总建筑面积 - 认定的非居住部分建筑面积 = 认定的居住部分建筑面积。

说明：本方案所称的建筑面积，除有特别规定外，均指按本条办法认定的建筑面积。

六、被征收房屋的补偿

(一) 居住房屋征收补偿方式、对象和补偿标准

1. 补偿方式

征收居住房屋的，被征收人、公有房屋承租人按照本款下列公式计算被征收居住房屋价值补偿款后，可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

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与用于产权调换房屋价值的差价。

2. 补偿对象

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的货币补偿款、产权调换房屋归公有房屋承租人及其共同居住人共有。

3. 补偿标准

对被征收人、公有房屋承租人给予以下补偿：

(1) 私有居住房屋

被征收房屋补偿金额计算公式为：评估价格×100%+价格补贴。

(2) 公有居住房屋

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。

(3) 套型面积补贴

本地块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，增加套型面积补贴，每证补贴 15 平方米建筑面积。

套型面积补贴=评估均价×补贴面积。

【注释】

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。

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。本区补贴系数为 0.3。

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。

(二) 非居住房屋征收补偿方式、对象和补偿标准

1. 补偿方式

征收非居住房屋的，被征收人、公有房屋承租人可以选择货币补偿，也可以选择同等价值房屋产权调换。

2. 补偿标准

对被征收人、公有房屋承租人给予以下补偿：

(1) 市场评估价格

①私有非居住房屋。被征收房屋的市场评估价格为：被征收非居住房屋的房地产市场评估单价×被征收非居住房屋建筑面积×100%。

②公有非居住房屋。对被征收人的市场评估价格为：被征收非居住房屋的房地产

市场评估单价×被征收非居住房屋建筑面积×20%。

对公有房屋承租人的市场评估价格为：被征收非居住房屋的房地产市场评估单价×被征收非居住房屋建筑面积×80%。

(2) 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，按以下公式进行补偿：

停产停业损失补偿=被征收非居住房屋的房地产市场评估单价×被征收非居住房屋建筑面积×10%。

被征收人、公有房屋承租人认为其停产停业损失超过被征收房屋的市场评估价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。房屋征收部门应当委托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。

(3) 非居住房屋其他补偿

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，以选定的房地产价格评估机构评估确定。

(三) 居住和非居住兼用房屋的征收补偿

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货币补偿的，应当按照居住用建筑面积和非居住用建筑面积分别计算货币补偿款，合并后的货币补偿款为该房屋的补偿金额。

被征收人或公有房屋承租人选择房屋产权调换的，应当按照上述合并后的货币补偿款，用居住房屋进行调换并结算差价。

七、征收居住房屋的奖励和其他补贴标准

(一) 征收居住房屋的奖励标准

1. 签约奖励

(1) 早签约奖

被征收人、公有房屋承租人与房屋征收部门签订房屋征收补偿协议的，按签约时段给予早签约奖：

在签约期限第1至10日内签约的，按被征收房屋建筑面积给予8000元/平方米奖励，不足30万元/证的，按30万元/证奖励；

在签约期限第11至15日内签约的，按被征收房屋建筑面积给予7000元/平方米奖励，不足26万元/证的，按26万元/证奖励；

签约期限届满后签约的，按被征收房屋建筑面积给予6000元/平方米，不足22万元/证的，按22万元/证奖励。

(2) 签约进度奖

签约期限内，本地块签约户数达到本地块总户数的85%的，给予每证10万元奖励。

签约期限内签约率以85%为基础，第一档为85%至90%（含90%），每增加1%

增加 2 万元奖励；第二档为 90%至 100%，每增加 1%增加 1 万元奖励。

2. 搬迁奖励

(1) 按期搬迁奖

被征收人、公有房屋承租人与房屋征收部门签订房屋征收补偿协议并按约定的搬迁期限搬离被征收房屋，且办理完毕交房手续的，按被征收房屋建筑面积给予 3000 元/平方米奖励，不足 10 万元/证的，按 10 万元/证奖励。

(2) 早搬迁奖

签约期限内完成签约的被征收人、公有房屋承租人，自旧改签约生效且签约期届满次日起，15 日内搬离被征收房屋并办理完毕交房手续的，每证额外给予 8 万元奖励。

(二) 征收居住房屋的其他补贴标准

1. 均衡实物安置补贴

被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿方式的，按被征收房屋建筑面积给予 10000 元/平方米均衡实物补贴，不足 35 万元，按 35 万元计算。

2. 不予认定建筑面积材料补贴

被征收居住房屋按规定不予认定建筑面积的部分，按 800 元/平方米给予一次性材料补贴，低于 5 万元的，按 5 万元计算。对于居住房屋没有不予认定建筑面积的，给予无不予认定建筑面积补贴 5 万元。

3. 家用设施移装费

每证给予家用设施移装费 2500 元。

4. 搬迁费

搬迁费发放标准按被征收房屋认定的建筑面积每平方米 12 元计算，每证低于 500 元的按 500 元计。考虑到市场价格因素，另行给予一次性 3000 元/证搬迁费补贴。

5. 室内装修补贴费

每证按被征收房屋建筑面积 800 元/平方米给予室内装修补贴费。

被征收人、公有房屋承租人对室内装修补贴有异议的，可由本地块选定的房地产价格评估机构进行实地评估，并按照评估结果予以补偿。

6. 临时安置费

(1) 临时安置费发放标准按被征收房屋认定的建筑面积每平方米 80 元/月计算，每证低于 4500 元/月的按 4500 元/月计。

(2) 被征收人、公有房屋承租人签订房屋征收补偿协议，并在协议生效后约定的期限内搬离、腾空并办理完毕交房手续的，给予一次性 6 个月的临时安置补贴。

7. 证照补贴

对持有征收决定作出之日合法有效的工商营业执照等经营性证照的经营户（注册在被征收房屋内），按房屋产权证或公房租赁凭证给予 15 万元/证补贴。

注：同一证被征收房屋内有多个工商营业执照等经营性执照的，仍按照一证予以补贴。

八、征收非居住房屋的奖励和其他补贴标准

(一) 征收非居住房屋的奖励标准

1. 签约奖励

(1) 早签约奖

被征收人、公有房屋承租人与房屋征收部门签订房屋征收补偿协议的，按签约时段给予早签约奖：

在签约期限第 1 至 10 日内签约的，按被征收房屋建筑面积给予 8000 元/平方米奖励，不足 30 万元/证的，按 30 万元/证奖励；

在签约期限第 11 至 15 日内签约的，按被征收房屋建筑面积给予 7000 元/平方米奖励，不足 26 万元/证的，按 26 万元/证奖励；

签约期限届满后签约的，按被征收房屋建筑面积给予 6000 元/平方米，不足 22 万元/证的，按 22 万元/证奖励。

(2) 签约进度奖

签约期限内，本地块签约户数达到本地块总户数的 85% 的，给予每证 10 万元奖励。

签约期限内签约率以 85% 为基础，第一档为 85% 至 90%（含 90%），每增加 1% 增加 2 万元奖励；第二档为 90% 至 100%，每增加 1% 增加 1 万元奖励。

2. 搬迁奖励

(1) 按期搬迁奖

被征收人、公有房屋承租人与房屋征收部门签订房屋征收补偿协议并按约定的搬迁期限搬离被征收房屋，且办理完毕交房手续的，按被征收房屋建筑面积给予 3000 元/平方米奖励，不足 10 万元/证的，按 10 万元/证奖励。

(2) 早搬迁奖

签约期限内完成签约的被征收人、公有房屋承租人，自旧改签约生效且签约期届满次日起，15 日内搬离被征收房屋并办理完毕交房手续的，每证额外给予 8 万元奖励。

(二) 征收非居住房屋的其他补贴标准

1. 自行购房补贴

全货币补偿给予被征收人非居住部分房地产评估价格 30% 的自行购房补贴。

2. 不予认定建筑面积材料补贴

被征收非居住房屋按规定不予认定建筑面积的部分，按 800 元/平方米给予一次性材料补贴，低于 5 万元的，按 5 万元计算。对于非居住房屋没有不予认定建筑面积的，给予无不予认定建筑面积补贴 5 万元。

3. 临时安置费

被征收人、公有房屋承租人签订全货币房屋征收补偿协议，并在协议生效后约定的期限内搬离、腾空并办理完毕交房手续的，给予一次性 6 个月临时安置费补贴，每月补贴 6000 元。

4.证照补贴

对持有征收决定作出之日合法有效的工商营业执照等经营性证照的经营户(须注册在被征收房屋内),按房屋产权证或公房租赁凭证给予15万元/证补贴。

注:同一证被征收房屋内有多个工商营业执照等经营性执照的,仍按照一证予以补贴。

九、居住和非居住兼用房屋补贴与奖励标准

居住和非居住兼用的房屋,各项补贴按照居住用建筑面积和非居住用建筑面积分别计算(含一次性补贴),各项奖励按照居住用建筑面积和非居住用建筑面积合并计算,按证计算的补贴和奖励不重复计算。

十、补偿协议的签约期限及生效条件

本地块签约期限为15天,具体时间另行公布。

签约期限内,本地块签约户数达到本地块总户数的85%时,补偿协议生效。本地块签约户数未达到本地块总户数的85%的,本地块房屋征收决定终止执行。

十一、居住困难户保障认定

被征收人、公有房屋承租人在被征收居住房屋补偿金额确定后,对按规定条件和计算标准折算人均建筑面积低于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。

符合经济适用住房政策规定条件的居住困难户,可以优先购买经济适用住房。

居住和非居住兼用的房屋,在折算居住困难户的保障补贴时,应将居住部分的货币补偿款和非居住部分的货币补偿款合并计算。

折算公式: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。

本地块折算单价为21500元/平方米建筑面积。

居住困难户保障认定详见《宝山区吴淞十四街坊二期旧城区改建房屋征收居住困难户认定和保障补贴办法》。

对于没有可比性的特殊困难户,由本地块监督评议小组进行公信评议并将结果在征收范围内公示,公示期为15日。

十二、用于产权调换的房源及购买办法

本地块房源为宝山区范围内安置房源。

产权调换房源及购买办法详见《宝山区吴淞十四街坊二期旧城区改建房屋征收产权调换房屋选购办法》。

十三、房屋征收评估机构

房屋征收部门将房屋征收评估项目在市估价师协会网站上发布,接受报名审核,将审核通过的评估机构名单在房屋征收范围内公示,并组织被征收人、公有房屋承租人在5个工作日内协商选定评估机构;协商不成的,房屋征收部门组织被征收人、公有房屋承租人在张贴公示的评估机构名单中进行投票,按照简单多数的原则,以得票多少的顺位确定评估机构。房屋征收部门将确定的评估机构名单在房屋征收范围内和

市估价师协会网站上予以公告。

被征收房屋和用于产权调换房屋的价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

被征收人、公有房屋承租人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向房地产价格评估机构申请复核评估。被征收人、公有房屋承租人或者房屋征收部门对房地产价格评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内，向市房地产估价师协会组织的房地产估价专家委员会申请鉴定。

十四、受委托的房屋征收事务所

受委托的房屋征收事务所：上海市宝山第一房屋征收服务事务所有限公司

现场办公地址：同泰路68号（沪客隆）5楼

办公时间：上午9:00—下午17:00

办公电话：021—56730710

十五、其他事项

（一）房屋征收补偿协议的订立

房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人依照本方案的规定，就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立房屋征收补偿协议。

被征收人、公有房屋承租人认为房屋征收部门不依法订立、不依法履行、未按照约定履行或者违法变更、解除补偿协议的，可以依法申请行政复议或者提起诉讼。

（二）补偿协议的履行

被征收户、公有房屋承租户未按期搬迁，经房屋征收部门书面通知催告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。

（三）达不成补偿协议的处理办法

1. 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，由房屋征收部门报区人民政府。区人民政府依法按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

被征收人、公有房屋承租人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

2. 补偿决定的司法强制执行

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，或经行政复议或行政诉讼维持补偿决定的，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由区人民政府依法申请人民法院强制执行。

3. 不享受各项奖励的说明

区人民政府作出补偿决定或司法强制执行的，被征收人、公有房屋承租人不享受本方案各项奖励。

(四) 货币单位

本方案中的货币单位均为人民币。

(五) 关于搬迁

被征收人、公有房屋承租人应当在补偿协议或者补偿决定规定的搬迁期限内完成搬迁，并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。

(六) 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及销户，且被征收房屋未设有抵押或被查封。

- 附件：1.宝山区吴淞十四街坊二期旧城区改建房屋征收产权调换房屋选购办法
2.宝山区吴淞十四街坊二期旧城区改建房屋征收居住困难户认定和保障补贴办法

上海市宝山区人民政府
2024年10月9日



宝山区吴淞十四街坊二期旧城区改建 房屋征收产权调换房屋选购办法

一、选房办法

(一) 选房规则

本地块采取“摇号排序签约”方式进行选房、签约工作。全体被征收人、公有房屋承租人作为摇号对象。

(二) 摇号排序

本地块采用上海市宝山公证处专用计算机摇号排序的方式，产生签约序号，公证机关和社会公信代表对摇号进行全程公证监督，最终产生的签约序号名单在本地块公示栏内予以公示。

签约序号产生后，被征收人、公有房屋承租人可放弃，但不得以任何形式擅自转让，否则视作无效。

二、购房规定

(一) 房源信息

本地块房源均为现房，按地区划分为淞宝、罗店、大场，一房一价另行公告。

就近安置房源：

| 地区 | 套数 | 预估市场价 (每平方米) | 优惠安置价 (每平方米) |
|----|------|-----------------|-----------------|
| 淞宝 | 38 套 | 36800 元 | 27500 元 |

异地安置房源：

| 地区 | 套数 | 预估市场价 (每平方米) | 优惠安置价 (每平方米) |
|----|-------|-----------------|-----------------|
| 罗店 | 594 套 | 22500 元 | 16500 元 |
| 大场 | 238 套 | 42800 元 | 34500 元 |

(二) 购房原则及标准

1. 可安置面积=补偿金额÷所选房屋的安置单价。

居住房屋补偿金额=评估价格+价格补贴+套型面积补贴。

经认定符合居住困难条件的被征收户，其居住困难保障补贴可以计入上述“补偿金额”。

非居住房屋补偿金额=被征收房屋的市场评估价格。

2.选择就近安置房源、异地安置房源以及就近安置房源与异地安置房源相结合的，原则上以“补偿金额”计算的可安置面积为基础，结合搭配的房屋套型“就近靠档”，以房屋对应的安置单价进行购买。

3.享受居住困难保障补贴的被征收户，原则上只能购买罗店地区安置房源。如选择淞宝、大场地区安置房源，则需该房屋的被征收人、公有房屋承租人、户籍在册人员及认定的居住困难对象全体签字同意后，方可进行购买。

三、其他规定

(一) 产权调换房屋的地址、建筑面积和价格等具体信息详见基地房源公示栏。

(二) 购买的产权调换房屋总价与被征收房屋补偿款之间的差价由征收双方按实结算。

(三) 办理产权调换房屋进户、房地产权证需缴纳的契税、维修资金、物业管理等相关费用，由购房人按相关规定支付。

(四) 本地块房屋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，经房屋征收部门同意，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。

宝山区吴淞十四街坊二期旧城区改建 房屋征收居住困难户认定和保障补贴办法

一、目的和依据

为规范宝山区吴淞十四街坊二期旧城区改建项目房屋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》）、参照《上海市共有产权保障住房申请对象住房面积核查办法》（沪房规范〔2019〕17号）等规定，特制定本办法。

二、适用范围

本办法仅适用于宝山区吴淞十四街坊二期旧城区改建房屋征收工作。

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）截止“不得实施相关行为的公告”作出之日（2024年6月20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）截止“不得实施相关行为的公告”作出之日（2024年6月20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.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，并提供在征收决定作出之日前本市公安部门出具的正在办理入户被征收房屋处相关凭证的人员。

4.非本市常住户口（不含外籍、港澳台人士），其配偶被核定为本地块居住困难户保障补贴人员，且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）结婚证开具的日期至本地块房屋征收决定作出之日不满一年，但与配偶所生子女户口已报入被征收房屋内的。

5.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）。

四、居住困难户保障补贴不予核定对象

（一）户口在被征收房屋处，截止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）户口在被征收房屋处，截止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、住房面积的核查与认定

(一) 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及其家庭成员（配偶和未成年子女）。

(二) 他处住房的核查范围

1. 截止房屋征收决定作出之日，有下列情形的：

- (1) 本市他处的公有承租住房（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) 因本市他处住房（含宅基地）征收（拆迁）获得的补偿安置房或产权调换房屋；

(4) 本市他处的宅基地住房；

(5) 本市他处落实私房政策发回产权由业主自管的住房；

(6) 本市他处的共有产权保障房（经济适用住房）。

2. 截止房屋征收决定作出之日 5 年（含）内，有下列情形的：

- (1) 出售或者赠与原有住房但未购入住房的，按照原有住房计算住房建筑面积；
- (2) 出售或赠与或以其他方式转移并购入住房的，按照原有住房与购入住房之中面积较大的住房计算建筑面积；

(3) 因本市他处房屋征收（拆迁）获得过货币补偿，由于自身原因未购买住房的，其住房面积的认定，原则上按照获得货币补偿款时的全市二手房每平方米成交均价折算建筑面积。货币补偿款，应当包括被征收（拆迁）房屋的房地产市场评估价格、价格补贴、特定房屋类型套型面积补贴及居住困难户的保障补贴；但不包括搬迁费、临时安置费等补贴奖励费用。

(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. 公有承租住房按照《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，应全部计算住房建筑面积；房屋产权为按份共有的，按照其拥有的产权份额计算住房建筑面积；房屋产权为共同共有的，按照住房建筑面积除以房地产权利人人数计算住房建筑面积；低于 15 平方米（含）的，可认定为他处住房居住困难。

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 平方米（含）的，可认定为他处住房居住困难。

3. 被征收房屋居住困难申请人的他处公有承租住房建筑面积（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 平方米（含）的，可认定为他处住

房居住困难。

4.被征收房屋居住困难申请人的他处宅基地房屋，根据宅基地批准建房建筑面积除以宅基地户籍在册人员和批准建房人员（立基人）的人数之和，低于15平方米（含）的，可认定为他处住房居住困难。

5.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平方米（含）的，可认定为他处住房居住困难。

六、居住困难户保障补贴计算

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平方米的居住困难户，增加居住困难保障补贴，但已享受过经济适用房政策的除外。

折算公式：被征收住房补偿金额÷折算单价÷核定的居住困难户人数。

被征收住房补偿金额=评估价格（公有承租房屋×80%）+价格补贴+15平方米建筑面积的特定房屋类型套型面积补贴。

保障补贴=折算单价×居住困难户人数×22平方米-被征收住房补偿金额。

征收居住和非居住兼用的房屋，在折算居住困难户的保障补贴时，应将居住部分的被征收住房补偿金额和非居住部分的被征收房屋市场评估价格合并计算。

非住房房屋（全非居）不享受居住困难户保障补贴。

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。如放弃申请，被征收人、公有房屋承租人应当提交《放弃申请居住困难户保障补贴承诺书》。

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）时，不再受理居住困难申请。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.申请户签名的《上海市房屋征收居住困难补贴申请表》、《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，外地配偶上海居住证明、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《不动产权证（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.核定需要的其他证明材料。

（三）工作流程

1.受理

(1) 被征收人、公有房屋承租人按照本办法规定，以在册户籍人员的自然家庭为单位向征收事务所提交核查申请及相关材料。

(2) 提交申请时，申请人应将原件及相关证件的复印件交征收事务所经办人核对无误后，由申请人在提交的材料上签字确认。

(3) 征收事务所对申请户提供的书面材料进行核查，资料齐全的，予以受理。资料不全的，应当书面告知申请人（户）需要补充的材料，申请人（户）在收到书面告知之日起 10 日内提交补充材料，未在 10 日内提交补充材料的，视为放弃申请；对资料齐全的申请户，提交区住房保障机构进行核查。

2.住房核查

住房核查由市、区相关部门对申请户的他处住房等进行核查。

核查过程中，如需要申请人（户）提供相应材料的，由征收事务所书面告知，申请人（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，视为放弃申请。

3.认定公示

住房核查后，经认定符合条件的居住困难户及其人员信息，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；公示期内未提出异议的，公示期满后按规定增加居住困难户保障补贴。

4.放弃申请

受理后，被征收人、公有房屋承租人提出放弃居住困难户保障补贴申请的，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的书面文件。

八、居住困难人数计入标准

被征收房屋处，居住困难户保障补贴核定对象人均住房面积低于 15 平方米（含）的，且经住房核查及本地块房屋征收居住困难户认定小组核定在本市无他处住房，或虽有他处住房但属于居住困难的人员，计入折算公式中的居住困难户人数。

如居住困难户保障补贴核定对象经住房核查及本地块房屋征收居住困难户认定小组核定在本市有他处住房，且不属于居住困难的，则该核定对象不予计入折算公式中的居住困难户人数。

九、法律责任

补偿协议生效后，若发现申请人提供虚假材料造成认定有误的，应当立即停止发放该户居住困难户保障补贴。

在审核认定过程中，若发现申请人提供的材料存在伪造、变造国家机关公文、证件、印章等情形的，视情节轻重，依法追究相关法律责任。

十、居住困难户认定小组

宝山区吴淞十四街坊二期旧城区改建房屋征收居住困难户认定小组由区住房保障房屋管理局、吴淞街道办事处、和丰居委会、房屋征收事务所、法律顾问等部门人员组成。

十一、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。