

盈浦街道盈秀路南侧 21-02、21-03 地块工程

建设项目房屋征收补偿方案

(征求意见稿)

根据城市建设总体规划，因由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要，需建设盈浦街道盈秀路南侧 21-02 地块(原 C-19E-02 地块)工程及盈浦街道盈秀路南侧 21-03 地块(原 C-19E-03 地块)工程。依据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》和《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》有关规定，结合该地块实际情况，制定本征收补偿方案。

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》(中华人民共和国国务院令 第 590 号)；

(二)《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》(上海市人民政府令 第 71 号)；

(三)《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)；

(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)和《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》(沪法规建[2016]664号)以及《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)《国有土地上房屋征收评估办法》(建房[2011]77号);

(六)上海市房屋管理局关于印发《上海市国有土地上房屋征收评估管理规定》的通知(沪房规划【2018】5号);

(七)《关于印发<本市建设项目涉及土地房屋征收工作程序(试行)>的通知》(沪规划资源规〔2020〕14号);

(八)市、区相关法规、规章和规范性文件。

二、房屋征收目的与补偿原则

(一)根据《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》第八条第三项:因由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要。

(二)房屋征收与补偿遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则,对被征收人给予公平补偿。

三、房屋征收范围

根据上海市青浦区规划和自然资源局核发的《关于核定盈浦街道盈秀路南侧21-02地块(原C-19E-02地块)工程建设项目规划土地意见书的决定》(沪青规划资源选预〔2022〕57号),建设项目用地位置

为：青浦区盈浦街道，东至龚贤路，南至 21-03 地块，西至 21-01 地块，北至盈秀路；根据上海市青浦区规划和自然资源局核发的《关于核定盈浦街道盈秀路南侧 21-03 地块（原 C-19E-03 地块）工程建设项目规划土地意见书的决定》（沪青规划资源选预〔2022〕56 号），建设项目用地位置为：青浦区盈浦街道，东至龚贤路，南至达恒路，西至 21-01 地块，北至 21-02 地块。

本地块房屋征收范围：青浦区盈浦街道，东至龚贤路，南至达恒路，西至 21-01 地块，北至盈秀路。具体门牌号：青浦区盈浦街道盈秀路 98 号（房地产权证号：沪 2019 青 001106）上海浩隆实业有限公司。具体见上海市青浦区国有土地上房屋征收面积认定表【盈浦街道盈秀路南侧 21-02、21-03 地块工程】。

四、被征收房屋类型和建筑面积认定办法

（一）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，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。

（二）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；

（三）房地产权证书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；

（四）未经登记的建筑，由区人民政府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，房屋征收部门应当给予补偿；对认定为违法建筑、超过批准期限的临时建筑不予补偿。房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。

五、征收补偿协议主体的确定

房屋征收补偿协议由房屋征收部门与被征收房屋的所有权人签订。

被征收房屋的所有权人以征收决定作出之日合法有效的房地产权证进行补偿。

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。

六、房屋征收补偿方式、标准和计算方法

（一）对被征收的非居住房屋原则上实行货币补偿

（二）征收非居住房屋的，对被征收人给予以下补偿：

- （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；

（三）停产停业损失补偿相关规定

因征收非居住房屋造成被征收人停产停业损失的补偿标准，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、纳税等相关证明材料，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。企事业单位认为其停产停业损失超过现行标准的，由评估机构对企事业单位在征收范围内生产经营活动所产生的效益，结合企事业单位所属行业特点进行评估。停产停业期限根据企事业单位实际停产停业时间确定，最长不超过 1 年。

房屋征收决定作出或房屋征收补偿方案批准后，企事业单位在征收范围内继续生产经营的，对其由此产生的损失不予补偿。

七、补贴和奖励标准

被征收人在签约期限内签约并在搬迁期限内搬迁的，根据被征收人的实际情况综合考虑，给予被征收房屋市场评估价 1% 的奖励。

八、用于产权调换房屋的基本情况和选购方法

该征收基地内被征收房屋为非居住房屋，原则上实行纯货币补偿。

九、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由房屋征收部门组织被征收人协商选定；协商不成的，由房屋征收部门通过组织被征收人按照少数服从多数的原

则投票决定，也可以由房屋征收部门或者被征收人采取摇号、抽签等随机方式确定。被征收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。

十、房屋征收补偿的签约期限

本地块房屋征收补偿协议的签约期限为 1 个月，具体签约开始时间另行公布。

十一、搬迁期限和搬迁过渡方式、过渡期限

（一）被征收人应当在征收补偿协议约定或者征收补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

（二）该基地原则上采用纯货币补偿方式。

十二、受委托的房屋征收事务所名称

名称：上海市闸北第一房屋征收服务事务所有限公司。

十三、其他事项

（一）本房屋征收补偿方案中的货币为人民币。

（二）被征收人应当向房屋征收部门如实提供文书送达地址。因被征收人提供和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房屋征收部门，被征收人或其指定的代理人拒绝签收等情况，造成的相关后果由被征收人自行承担。

（三）本方案未尽事项，另行制定公布。具体规定适用问题，由房屋征收部门负责解释。

现场办公地址：上海市青浦区青赵公路 980 号

联系方式： 13701793182

监督举报电话： 021-69228557

上海市青浦区住房保障和房屋管理局

2022 年 8 月 25 日