

闵行区北竹港泵闸新建工程（管理区）国有土地上 非居住房屋征收补偿方案（征求意见稿）

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、2024年4月2日上海市人民政府令第13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》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）；

（四）《国有土地上房屋征收评估办法》（建设部建房[2011]77号）；

（五）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（沪房规范[2018]5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) 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);

(七) 市、区相关法规、规章和规范性文件。

二、房屋征收的目的

因闵行区北竹港泵闸新建工程(管理区)建设,涉及国有土地上非居住房屋征收补偿,为了维护公共利益,保障被征收人的合法权益,现根据国家和本市有关法律、法规、政策规定,结合江川路街道的实际情况,制定本方案。

三、房屋征收的范围

根据上海市闵行区规划和自然资源局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》[编号:沪闵书(2023)BA310112202300643]所示:闵行区江川路街道,东至上海电机厂、南至上海电机厂、西至河道蓝线、北至上海电机厂。

四、被征收房屋类型、建筑面积及用途的认定

(一) 非居住房屋的认定

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、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；

4、原始设计为居住房屋，经市或者区（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，未经市或者区（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。

（二）被征收房屋建筑面积的认定

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，以规划土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。

（三）被征收房屋用途的认定

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补偿。

五、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签订。被

征收人以房地产权证所载明的所有人为准。被征收房屋的市场承租人不属于征收补偿对象。被征收人以征收决定作出之日合法有效的房地产权证计户，按户进行补偿。

六、市场租赁关系的处理

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房屋所有权人签订补偿协议，补偿协议中应当明确停产停业损失补偿作为租赁关系处理内容的事项。

七、房屋征收评估机构选定办法

房地产价格评估机构由被征收人协商选定；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，并予以公告。被征收房屋的价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

八、房屋征收补偿方式、标准和计算方法

（一）补偿方式

对被征收的非居住房屋实行货币补偿。

（二）补偿标准和计算方法

1、被征收房屋的市场评估价格

被征收房屋的市场评估价格由选定的房地产评估机构评估确定。

2、被征收房屋室内装饰装修价值，以及机器设备、物资等搬迁和安装费用等的补偿，由征收当事人协商确定；协商不成的，可以委托选定的房地产评估机构通过评估确定。无法恢复使用设备价值的补偿委托选定的房地产评估机构通过评估确定。

3、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人房屋的市场评估价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。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。被征收人对评估结果有异议的，可以申请复核、鉴定。房屋征收决定作出后，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。

九、对未经登记房屋的补偿标准

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，可以给予以下残值补偿：

（一）房屋残值补偿按房屋建安重置结合成新率，由选定的房地产价格评估机构通过评估确定。

（二）房屋室内装饰装修价值，以及机器设备、物资等搬迁和安装费、无法恢复使用的设备按重置价结合成新结算的费用等，由选定的房地产价格评估机构通过评估确定。

十、奖励标准

为加快项目腾地，鼓励被征收人在规定时间节点内搬离原址，房屋征收部门应当给予被征收人签约腾地奖。具体标准为：被征收人在签约期限内完成签约并按协议约定时间搬离的，房屋征收部门给予被征收人房屋补偿总额 3%的奖励。

在协议约定的时间内，办理完成交房手续的，给予发放以上奖励费。

十一、房屋征收的签约期限

自房屋征收决定公告之日起六个月内。

十二、搬迁期限

被征收人应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

十三、房屋征收补偿决定

房屋征收部门与被征收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。区人民政府应当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。作出补偿决定的被征收人不再享受签约腾地奖。

十四、受委托的房屋征收事务所名称

上海市闵行第一房屋征收事务所有限公司

十五、以上方案中未尽事宜由江川路街道按《上海市国有土

地上房屋征收与补偿实施细则》等文件规定，并按街镇三重一大制度进行决策。

十六、其他事项

本方案的征求意见期限为 30 日，从 2024 年 5 月 21 日至 2024 年 6 月 20 日，被征收范围内的权利人对本方案有不同意见的，请在 2024 年 6 月 20 日前提出书面意见，送达现场办公室或区房屋征收部门。逾期未提出的，视作无意见。

现场办公地址：闵行区江川路街道安宁路 850 号甲

办公时间：周一至周五 8:30 至 16:00 联系电话：64352199

征收部门联系电话：33885780，联系地址：庙泾路 88 号 303 室

监督举报电话：54173561

上海市闵行区人民政府

2024 年 5 月 20 日

