

闵行区浦江镇召稼楼城中村改造项目 国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）

一、房屋征收补偿的法律和政策依据

（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》（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》”）；

（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）上海市人民政府印发《关于坚持留改拆并举深化城市有机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）；

（五）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）；

（六）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》（建房[2011]77 号）；

(七) 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);

(八) 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);

(九) 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);

(十) 其他相关法律、法规和规范性文件。

二、房屋征收的目的

为了维护公共利益,改善居民的生活居住条件,根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《实施细则》等文件的相关规定,结合浦江地区的实际情况制定本方案。

三、房屋征收的范围

本项目征收范围如下:

保南街 46、48 号;保南街 48 号;召楼镇礼耕堂路 14 号 0041 室;召楼镇礼耕堂路 14 号 0040、0047、0048 室;召楼镇梅园路 33 号 0018 室;召楼镇梅园路 33 号 0059、0060 室;召楼镇梅园路 33 号 0016 室;召楼镇梅园路 33 号 0012 室。

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不动产权属证书(房地产权证)、租用公房凭证,按户进行补偿。

被征收人以不动产权属证书(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《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）、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〉若干问题的意见》有效期的通知（沪房规范[2021]10号）执行。

房屋征收范围内的私有房屋不动产权属证书（房地产权证）所载明的所有人死亡的，应当根据《中华人民共和国民法典》的规定，由继承人签约，多个继承人的可共同或委托代表签约。

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。

六、被征收房屋建筑类型和建筑面积的认定办法

（一）被征收房屋建筑类型的认定

房屋建筑类型以房地产登记资料记载的房屋建筑类型为准或按相关政策法规执行。

（二）被征收居住房屋建筑面积的认定

1、公有居住房屋

承租的公有居住房屋，以租用公房凭证所记载或相关部门认定的建筑面积为准；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	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。

2、私有居住房屋

（1）对于已经登记的房屋，其建筑面积一般以不动产权属证书（房地产权证）和房地产登记簿的记载为准；不动产权属证书（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（包括不动产权属证书[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，在不动产权属证书（房地产权证）记载以外的搭建面积，不予认定建筑面积。

（2）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。

（3）对于未经登记的私有居住房屋，有房屋建造批准文件但

未记载建筑面积的，以房屋行政管理部门认定的房屋调查机构实地丈量建筑面积为准，超出房屋建造批准范围的搭建部位不予认定建筑面积。

（4）对于未经登记的私有居住房屋，无批准文件的不予认定建筑面积，但有相关材料证明在 1981 年以前建造、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；1981 年以后改扩建增加的部位不予认定建筑面积。相关材料指房管历史资料、地籍图、街道（乡镇）出具的证明等。

七、签约期限

本项目签约期为 45 天，具体起始时间由闵行区住房保障和房屋管理局另行公告。

八、搬迁期限

被征收人、公有房屋承租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。

九、房屋征收补偿方式

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。被征收人、公有房屋承租人选择房屋产权调换的，房屋征收部门应当提供用于产权调换的房屋，并与被征收人、公有房屋承租人计算、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。

十、征收居住房屋的补偿、补贴及奖励的计算标准

（一）征收居住房屋的补偿、补贴计算标准

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，由房屋征收部门在本项目征收范围内公布。被征收房屋评估价经复核，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×被征收房屋的建筑面积。本项目补贴系数为 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有效的不动产权属证书（房地产权证）、租用公房凭证计户补贴。本项目补贴面积为每证 15 平方米建筑面积。

（二）征收执行政府规定租金标准的公有出租居住房屋的补偿、补贴计算标准

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。

（三）居住困难户的优先保障

1、居住困难户的申請和审核

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

按照本市经济适用住房有关住房面积核定规定，经折算公式计算后，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。

本项目折算单价为22000元/平方米（建筑面积）。

3、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。

详见附件一：闵行区浦江镇召稼楼城中村改造项目国有土地上居住房屋征收补偿居住困难户审核办法

（四）征收设有抵押权房屋的补偿标准

征收设有抵押权的房屋，抵押人与抵押权人应当按照国家和本市房地产抵押规定，就抵押权及其所担保债权的处理问题进行协商。抵押人与抵押权人达成书面协议的，房屋征收部门应当按照协议对被征收人予以补偿。达不成协议，房屋征收部门对被征收人实行货币补偿的，应当将补偿款向公证机构办理提存；对被征收人实行房屋产权调换的，抵押权人可以变更抵押物。

（五）补贴标准

1、搬迁费、家用设施移装费补贴

（1）搬迁费：10 元/平方米×被征收房屋建筑面积，每证低于 1000 元的按 1000 元计算。

（2）家用设施移装费补贴

- ①电话移装费每门 250 元；
- ②管道煤气移装费每户 200 元；
- ③热水器拆装费每台 300 元；
- ④空调拆装费每套 450 元；
- ⑤宽带移装费每门 400 元；
- ⑥有线电视移装费每户 400 元。

其他特殊家用设施移装费，按现行规定执行；如无现行规定的，按评估确定。

2、临时安置费补贴及标准

一次性给予被征收人或公房承租人 6 个月临时安置费补贴，标准为 15 元/平方米(建筑面积)，每户每月低于 1600 元的按 1600 元发放。

3、室内装饰装修补偿

室内装饰装修补偿按 400 元/平方米×被征收房屋建筑面积。被征收人、公有房屋承租人认为装饰装修价值超过以上标准的，应当书面提出申请，由确定的估价机构进行评估，并按照评估结果予以补偿。

(六) 奖励标准

被征收人或公有房屋承租人在规定的签约期限内完成签约并交出钥匙搬离且办理交房手续的，每户奖励 5 万元。超过签约期限签约搬离的不再享受签约奖励。

(七) 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，可以给予每平方米 300 元残值补偿。

对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

十一、用于产权调换房屋的基本情况和选购办法

详见附件二：闵行区浦江镇召稼楼城中村改造项目国有土地上居住房屋征收补偿产权调换房屋选购办法。

十二、房屋征收评估机构选定

房地产价格评估机构由被征收人、公有房屋承租人协商选定；协商不成的，由房屋征收部门通过组织被征收人、公有房屋承租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、公有房屋承租人采取摇号、抽签等随机方式确定，并予以公告。

十三、被征收房屋的价值评估时点

被征收房屋的价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

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，由房屋征收部门报请区人民政府依法作出补偿决定。

十五、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，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。

十六、房屋征收部门

上海市闵行区住房保障和房屋管理局。

十七、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。

十八、其他事项

（一）本方案中未尽事宜，按照《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》等相关文件规定，由浦江镇按照镇三重一大制度进行决策。

（二）本补偿方案中的“完成搬迁”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，在向房屋征收部门移交空房的同时，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。

（三）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。

（四）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。

（五）被征收人、公有房屋承租人确因自身原因无法处理被征收房屋补偿事宜的，可以委托代表签约。

（六）本项目按规定在公示栏等场所公示征收补偿工作的有关事项。本项目公示栏地址：礼园正门对面（原景区管理处）。

（七）本方案的征求意见期限为 30 日，从 2025 年 11 月 1 日至 2025 年 11 月 30 日，被征收范围内的权利人对本方案有不同意见的，请在 2025 年 11 月 30 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。

本项目现场办公地址、时间及联系方式：礼园二楼办公室、
办公时间：周一至周五 8:30 至 16:30、工作人员联系电话：
18017598652。

征收部门联系电话：33885780，联系地址：庙泾路 88 号 303 室

(此页无正文)

上海市闵行区人民政府

2025年10月31日



附件一：

闵行区浦江镇召稼楼城中村改造项目 国有土地上房屋征收补偿 居住困难户审核办法

一、目的和依据

为规范闵行区浦江镇召稼楼城中村改造项目国有土地上居住房屋征收补偿工作中关于居住困难户保障补贴的审核和认定工作，根据《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）、《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》”）、《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）、《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）等相关规定等相关规定，制定本办法。

二、适用范围

本办法适用于闵行区浦江镇召稼楼城中村改造项目国有土地上居住房屋征收范围内由被征收人、公有房屋承租人自愿提出居住困难审核申请的。

居住困难户人数及住房面积核查认定时点以本项目房屋征收决定公告之日为准。

三、适用条件

按照本市经济适用住房有关住房面积核定规定以及本办法第五条规定的折算公式计算后，人均面积不足 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。

四、居住困难户人数审核程序

（一）申请人提出申请

申请人应为被征收房屋的产权人或公有房屋承租人，向设在本征收范围内的区住房保障机构受理窗口提出申请，并提交下列材料：

- 1、被征收房屋权属证明；
- 2、被征收房屋户籍证明；
- 3、在本市有他处房屋的，需提交相关证明；
- 4、申请人要求将外地配偶、未成年子女认定为居住人口的，必须提供婚姻状况的证明及当地居委会出具的居住情况证明材料；
- 5、其他相关材料。

以上材料由申请人提供原件，受理窗口原件与复印件核对无误后方可受理。

（二）居住困难户的核查

区住房保障机构按照《实施细则》以及本市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。

五、居住困难户折算公式及补贴标准

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。

保障补贴标准：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。

本项目折算单价为建筑面积 22000 元/平方米。

六、法律责任

申请人伪造国家机关公文、证件、印章情形的，视情节轻
重，依法追究相应法律责任。

七、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。

附件二：

闵行区浦江镇召稼楼城中村改造项目 国有土地上居住房屋征收补偿 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《闵行区浦江镇召稼楼城中村改造项目国有土地上居住房屋征收补偿方案》，结合本地块实际，特制定本选购办法。

第一条 房屋产权调换的房源

1、现房：26 套

2、房型：小套 3 套，中套 21 套、大套 2 套。

具体如下：

序号	安置房源坐落	门牌号	室号	建筑面积
1	叶家桥东路 106 弄	6	1302	62.69
2	叶家桥东路 106 弄	6	1402	62.69
3	叶家桥东路 106 弄	18	1402	62.69
4	叶家桥东路 106 弄	18	1803	85.48
5	叶家桥东路 106 弄	19	1801	85.48
6	叶家桥东路 106 弄	19	1803	85.48
7	叶家桥东路 106 弄	2	101	86.25
8	叶家桥东路 106 弄	2	103	86.25
9	叶家桥东路 106 弄	7	103	85.48
10	叶家桥东路 106 弄	24	101	103.69
11	叶家桥东路 106 弄	24	103	103.69

序号	安置房源坐落	门牌号	室号	建筑面积
12	叶家桥东路 106 弄	24	1801	103.69
13	叶家桥东路 106 弄	25	101	103.48
14	叶家桥东路 106 弄	25	103	103.48
15	叶家桥东路 106 弄	25	1803	103.48
16	叶家桥东路 106 弄	13	101	85.48
17	叶家桥东路 106 弄	13	1803	85.48
18	叶家桥东路 106 弄	11	101	124.99
19	叶家桥东路 106 弄	26	101	124.99
20	叶家桥东路 36 弄	17	1803	103.49
21	江文路 201 弄	23	103	107.15
22	江文路 201 弄	31	103	107.15
23	江文路 201 弄	21	103	110.18
24	江文路 201 弄	19	103	110.18
25	江文路 201 弄	19	101	110.78
26	江文路 201 弄	16	101	110.78

第二条 房屋产权调换的选购规定

1、房屋产权调换基价：本项目产权调换房屋的基价为 22000 元/平方米，具体房源一房一价，另行公示。

2、房屋产权调换的总价

被征收人、公有房屋承租人选择房屋产权调换的，购买房屋的总价原则上不超过被征收房屋价值补偿金额，房屋产权调换的房价款在房屋交付时据实结算。因特殊情况经认定需超出被征收房屋补偿价值金额的，可选购房屋中建筑面积最接近的一套房屋。

被征收房屋价值补偿金额=评估价格（公有房屋承租人为评估价格的 80%）+价格补贴+套型面积补贴+居住困难户的保障补贴

3、房屋产权调换套数的规定

以不动产权属证书（房地产权证）、公有房屋租赁凭证为单位，原则上实行“一证一套”选购，居住困难户等特殊情况除外。

4、房源选购实行先签约、先选择、先购买，购完为止。

第三条 其他说明

选购的房屋办理进户手续、不动产权属证书（房地产权证）的费用，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。

