# 宝山区罗店老镇城中村改造项目（东南弄地块）
# 国有土地上房屋征收与补偿方案

## 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》（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》（市政府令第71号、根据2024年4月2日市政府令第13号第一次修正、根据2025年1月8日市政府令第15号第二次修正）；

（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>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》（沪房规范〔2026〕3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〔2025〕3号）；

（六）其他相关法规和规范性文件。

## 二、房屋征收的目的

为加快推进城中村改造，改善居民的居住条件和环境，对宝山区罗店老镇城中村改造项目（东南弄地块）范围内国有土地上的居住房屋进行征收。

## 三、房屋征收的范围

### （一）征收范围

地块1：东至罗溪路，南至赵巷街，西至塘西街，北至练祁河；地块2：东至罗太路，南至荻泾，西至老顾泾，北至罗升路。

具体门牌号详见房屋征收决定附件1。

## 四、房屋征收主体及征收部门

### （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。

## 五、房屋征收补偿协议签订主体

房屋征收补偿协议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，以租用公房凭证所载明的承租人为准。

## 六、房屋征收补偿计户标准

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。

## 七、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；租用公房凭证未记载建筑面积，房屋已经房屋测绘部门分户测绘建筑面积的，以测绘的建筑面积为准；无测绘建筑面积的，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 |

（计算公式：公有居住房屋建筑面积=居住面积×相应房屋类型换算系数。）

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。

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。

## 八、征收居住房屋的补偿

### （一）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，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。

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。

### （二）补偿标准

对被征收人、公有房屋承租人给予以下补偿：

**1.征收私有居住房屋**

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。本区补贴系数为0.3。

**2.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。

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。

**3.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本条有关公有房屋承租人的补偿规定执行。

**（三）套型面积补贴**

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，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房地产权证、不动产权证、租用公房凭证计户补贴，每证补贴面积标准为：12平方米建筑面积。套型面积补贴=评估均价×12平方米建筑面积。

## 九、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3000元／平方米奖励，不足12万元/证的，按12万元/证奖励；

在签约期限第11至17日内签约的，按被征收房屋建筑面积给予2000元／平方米奖励，不足8万元/证的，按8万元/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1000元/平方米，不足4万元/证的，按4万元/证奖励。

**（2）签约进度奖**

签约期限内，本地块国有土地上居住房屋签约率达到90%的，给予每证5万元奖励。

签约期限内，本地块国有土地上居住房屋签约率达到90%后，每增加1%，每证增加5000元奖励。

签约期限内，本地块国有土地上居住房屋签约率达到100%的，每证再增加5万元奖励。

**签约期限届满后签约的，不计入签约进度奖励百分比。**

**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，给予每证3万元奖励。

（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，自签约之次日起，15日内搬离被征收房屋并办理完毕交房手续的，再给予每证2万元奖励。

**3.房票奖励**

被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿安置方式，在签约期限内签约，在规定期限内搬离、腾空并办理交房手续的，在规定期限内购买符合规定的宝山区居住房屋的（购买日期以相关房屋买卖合同为准），凭购买房屋的房地产权证书等权利凭证，按被征收居住房屋建筑面积给予500元/平方米的房票奖励，不足2.5万元的，按2.5万元计。购买多套房屋的，仅限享受1次房票奖励。房屋购买及税收等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。

**（二）征收居住房屋的其他补贴标准**

**1.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2000元/证搬迁费补贴。

**2.临时安置补贴**

被征收人、公有房屋承租人签订房屋征收补偿协议，并按协议约定的搬迁期限内搬离、腾空并办理完毕交房手续的，给予每证一次性6个月的临时安置补贴，临时安置补贴标准为每月3000元。

**3.室内装修补贴**

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，可以书面提出评估申请，由本地块选定的估价机构进行实地评估，按照评估结果予以补偿。

**4.家用设施移装费**

（1）电话移装费，每门200元；

（2）热水器拆装费，每台 300 元；
（3）有线电视移装费，每户 490 元；
（4）空调拆装费，每台 400 元；
（5）煤气移装费，每户 50 元；
（6）宽带移机费，每户 90 元；
（7）太阳能装置移装费：每台 2000 元；
（8）由供电部门批准安装并由被征收人、公有房屋承租人出资安装 10 安培以上电表移装费，每表凭供电部门相关凭证所记载的安装费用进行补偿。

以上家用设施移装费每证不足 2000 元的，按 2000 元计算。

**5.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 6000 元/平方米均衡实物安置补贴，每证不足 24 万元的，按 24 万元计算。

## 十、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。

**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 15000 元/平方米建筑面积。

居住困难户保障认定详见本方案附件 1《宝山区罗店老镇城中村改造项目（东南弄地块）房屋征收居住困难户认定和保障补贴办法》。

## 十一、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本方案附件 2《宝山区罗店老镇城中村改造项目（东南弄地块）居住房屋征收产权调换房屋选购办法》。

## 十二、补偿协议的签约期限

本地块国有土地上居住房屋签约期限为 17 天，具体起止时间另行公布。

## 十三、房屋征收评估

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：上海市宝山房屋征收服务事务所有限公司。

现场办公地址：上海市宝山区祁北东路85弄9号

办公时间：上午8:30—下午16:30

办公电话：66867806

## 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，也可以依法提起行政诉讼。

### （二）补偿协议的履行

被征收人、公有房屋承租人未按期搬迁，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；或者依法作出履行房屋征收补偿

协议的书面决定。

**（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**

本补偿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完成指被征收人、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.宝山区罗店老镇城中村改造项目（东南弄地块）房屋征收居住困难户认定和保障补贴办法

2.宝山区罗店老镇城中村改造项目（东南弄地块）房屋征收产权调换房屋选购办法

上海市宝山区人民政府

2026年11月18日

# 宝山区罗店老镇城中村改造项目（东南弄地块）房屋征收居住困难户认定和保障补贴办法

## 一、目的和依据

为规范宝山区罗店老镇城中村改造项目（东南弄地块）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》（2025修正）（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罗店老镇城中村改造项目（东南弄地块）国有土地上居住房屋征收工作。

## 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）**截至“不得实施相关行为的公告”作出之日（2026年9月30日），在被征收房屋处有本市常住户口满两年且实际居住，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9月30日），不具有被征收房屋处常住户口但实际居住本处房屋，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），但符合以下情形之一的，其配偶可核定为本地块居住困难户保障补贴人员：

（1）结婚证登记日期至本地块房屋征收决定作出之日满一年的；

（2）结婚证登记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）户口登记于被征收房屋地址，在房屋征收决定作出前，该房屋已发生转让、出售、公有住房承租权差价交换等情形，但相关人员户口仍未迁出的。

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.截至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.截至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（包括建筑面积补贴）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》（沪房规范〔2026〕3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：被征收房屋补偿金额÷折算单价÷核定的居住困难户人数。

被征收房屋补偿金额=评估价格+价格补贴+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。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（被征收人、公有房屋承租人开始受领货币补偿、奖励等款项或开始办理产权调换房屋办进户手续）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

宝山区罗店老镇城中村改造项目（东南弄地块）国有土地上居住房屋征收居住困难户认定小组由区住房保障房屋管理局、罗店镇、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。

# 宝山区罗店老镇城中村改造项目（东南弄地块）
# 房屋征收产权调换房屋选购办法

## 一、选房办法

### （一）选房规则

本地块国有土地上居住房屋征收采取“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，但不得以任何形式转让、交换，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，房源所在地均在罗店镇范围内，实行一房一价，具体价格另行公告。

提供安置房源:

| 地区 | 套数 | 预估市场均价（每平方米） | 优惠安置均价（每平方米） |
|---|---|---|---|
| 罗店 | 90 | 18500 元 | 15000 元 |

### （二）购房原则及标准

1.可安置面积=补偿金额 ÷ 所选房屋的优惠安置单价。

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”。

2.选购安置房源的，以“补偿金额”计算的可安置面积为基础，结合搭配的房源套型“就近靠档”，以房屋对应的安置单价进行购买。

## 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）本地块国有土地上居住房屋征收签约期限届满后，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。