



# 上海市国有土地上房屋征收补偿协议

上海市住房保障和房屋管理局监制  
(2012) 修订版



## 注 意 事 项

一、本协议文本根据《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》及相关规定制定，供房屋征收与补偿安置使用。

二、协议条款均为电子版本格式，由上海市国有土地上房屋征收与补偿管理系统自动生成，并生成二维条形码作为认定标准，本协议除签字外无手写内容。

三、房屋被征收人应当仔细阅读本协议内容，本协议签订后，当事人应当履行。



## 上海市国有土地上房屋征收补偿协议

征收编号： 扩-1

流水号： 321522320140124110654

甲方： 虹口区 房屋征收部门（房屋征收中心）

房屋征收实施单位： 上海市虹口第二房屋征收服务事务有限公司

乙方：被征收人或公有房屋承租人 上海友谊商贸有限责任公司（实际居住人“顾阿发”）

身份证件号码： 310109193309221610

代理人： 无

代理人身份证件号码： 无

被征收房屋地址： 长阳路295号

房地产权证号： 无

公有房屋租赁凭证号： 无

土地使用权证号/土地使用权批文号： 无

其他： 无



## 第一条（房屋征收决定）

因 中西医结合医院中医特色楼工程扩大用地项目 项目  
(征收类别 其它项目 ) , 虹口区 人民政府于 2013-7-5 作出  
《房屋征收决定》, 编号为: 虹府房征[2013]4号 。

## 第二条（被征收房屋）

乙方的房屋坐落于 长阳路295号  
房屋类型 旧里 , 房屋性质 公房 , 房屋用途 居住 。未  
认定建筑面积 0.0000 平方米。土地证记载的土地使用面积 0.0000  
平方米。

其中居住部分公房租赁凭证记载居住面积 / 平方米, (换算) 建  
筑面积 / 平方米; 房地产权证记载建筑面积 /  
平方米; 测绘面积 / 平方米, 层数为 / 层, 认定建筑面  
积 50.0000 平方米。

其中非居住部分公房租赁凭证记载居住面积 / 平方米, (换算)  
建筑面积 / 平方米; 房地产权证记载建筑面积 /  
平方米; 测绘面积 / 平方米, 层数为 / 层, 认定建筑面  
积 / 平方米。

## 第三条（房屋评估）

被征收房屋经 上海房地产估价事务所有限公司 评估。

(一)、居住部分房地产市场评估单价为 ¥0.00  
元 / 平方米(建筑面积)。非居部分其房地产市场评估价格为 ¥0.00 元  
。被征收居住房屋评估单价低于评估均价的, 按照评估均价计算被征收房屋评估价格。

(二)、评估均价经评估公司计算, 并在征收基地公布, 房屋征收决定范围内被拆





除居住房屋评估均价为 ¥24,519.00 元 / 平方米 (建筑面积)。被征收居住房屋  
评估单价低于评估均价的,按照评估均价计算被征收房屋评估价格。

#### 第四条 (补贴参数)

根据 虹口区 人民政府确定 (文号: 虹府发[2012]8号  
) , 房屋征收价格补贴系数为 0.30 , 套型面积补贴为建筑面积 15.00 平方米, 计  
算认定居住困难户货币补贴的折算单价为 ¥10,000.00 元/平方米 (建筑面积)。

#### 第五条 (价值补偿款计算方式及公式)

根据相关规定及本基地征收补偿安置方案, 被征收房屋价值补偿款计 ¥1,716,330.00 元, 其中:

一、居住-被拆除房屋价值补偿款为 ¥1,716,330.00 元,

计算公式如下:  $1225950.00 \times 0.8 + 367785.00 + 367785.00$

1、居住-评估价格为 ¥1,225,950.00 元,

计算公式如下:  $24519.00 \times 50.0000$

2、居住-价格补贴为 ¥367,785.00 元,

计算公式如下:  $24519.00 \times 0.30 \times 50.0000$

3、居住-套型面积补贴为 ¥367,785.00 元,

计算公式如下:  $24519.00 \times 15$

二、非居-被拆除房屋价值补偿款为 ¥0.00 元,

计算公式如下: 无

#### 第六条 (居住困难保障补贴)

☐ 经认定, 乙方符合居住困难户的补偿安置条件, 居住困难人口信息为:

序号

姓名

身份证号



居住困难户增加货币补贴款\_\_\_\_\_元，计算公式如下：

无

☒ 乙方不符合居住困难户的补偿安置条件。

### 第七条（补偿方式）

☐ 1. 乙方选择货币补偿，补偿款为\_\_\_\_\_元。

☒ 2. 乙方选择房屋产权调换，根据本征收基地补偿安置方案，以乙方应得的货币款额，甲方提供给乙方的产权调换房屋计<sup>3</sup>套，房屋总建筑面积207.7800平方米。

序号	地址	建筑面积	预测面积	房屋单价	房屋总价	优惠总价	预计交房日期
1	嘉定区金耀南路80弄31号1502室	75.6500	0.00	¥9,150.00	¥692,197.50	¥0.00	
2	嘉定区江桥金耀南路80弄35号903室	56.4800	0.00	¥8,950.00	¥505,496.00	¥0.00	
3	嘉定区江桥金耀南路80弄31号503室	75.6500	0.00	¥8,650.00	¥654,372.50	¥0.00	

以上房屋价格及各项调整合计：¥1,852,066.00元。产权调换房屋总价值与被征收房屋价值补偿款的差价为¥135,736.00元，由乙方支付。

### 第八条（其他各类补贴、奖励费用）

序号	奖励补贴名称	计算公式	奖励补贴金额
1	购房补贴	1852066.00- ((556461.50+135736.00) +505496+654372.5)	¥0.00
2	居住房屋装潢费补贴	50.0000×500	¥25,000.00
3	居住房屋搬迁补助费	50.0000×15	¥750.00
4	未认定建筑面积二补贴	40000	¥40,000.00
5	居住房屋征收面积奖	50.0000×1000	¥50,000.00



奖励补贴合计 ¥115,750.00 元

### 第九条（补偿所得的归属和安置义务）

本协议生效后，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其他共同居住人共有。

### 第十条（权证移交）

乙方应当在本协议生效后 5 日内将被征收房屋的《公房租赁凭证》或《房地产权证》及相关权属证明材料（原件）交甲方报有关部门办理注销手续。

### 第十一条（搬离原址）

乙方应当在本协议生效后 7 日内搬离原址，并负责共同居住人/房屋使用人按期搬迁，共同居住人/房屋使用人未搬迁的，乙方承担未按期搬迁的相关责任。

### 第十二条（空房移交）

乙方搬离原址时，应将空房在 7 日内完整移交甲方并办理手续，不得拆除原房屋中的房屋设备和建筑材料。

### 第十三条（款项支付）

本协议生效后，乙方搬离原址 60 日内，甲方应按本协议的第七条、第八条的约定支付乙方补偿款项，共计 ¥-19,986.00 元。

### 第十四条（违约责任）

甲方未按照本协议约定支付乙方补偿款项及其他费用的，每延迟一日，应当按照未支付款项的 0.010000% 向乙方支付违约金。期房交房若超过临时安置过渡期的，甲方应增发临时安置补助费，超过期限 3 个月以内（含）的，增发 50 %；超过期限 3 个月以上的，增发 100 %。至通知办理进户后 0 个月止，停止发放。





## 第十五条（争议解决）

甲乙双方在履行本协议的过程中发生争议，应当协商解决。协商不能解决的，由当事人向人民法院提起诉讼或者仲裁。

## 第十六条（其他约定） 甲乙双方其他约定事项

- |   |  |
|---|--|
| 1 | 乙方未按期搬迁，经甲方书面通知催告仍不履行搬迁义务的，甲方有权解除本协议，本协议约定的权利义务终止。                                       |
| 2 | 签约期结束后，甲方与乙方就居住房屋家用设施移装费、选择房屋产权调换的临时安置费补贴及签约期开始之日起30日内签约的公益项目专项奖励、小组鼓励奖等费用的具体金额另行签订补充协议。 |
| 3 | 本协议以房屋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。   |
| 4 | 产权调换房屋为期房的，房屋交付使用时，总房价款按房屋实测面积计算，多退少补。   |
| 5 | 保障性住房房价款=（暂/实测）建筑面积×房屋单价-（暂/实测）封闭阳台面积×房屋单价×50%<br>。非保障性住房房价款=（暂/实测）建筑面积×房屋单价             |

## 第十七条（协议生效）

本协议经甲乙双方签字或盖章后生效。

本协议一式 8 份，甲方执 3 份，乙方执 1 份，房屋征收事务所 4 份。

甲方盖章合同 15 个工作日内送达乙方

甲方（盖章）：

乙方（签章）：

房屋征收事务所（盖章）：

经办人（签字）：

签约日期： 2014年1月24日

签约地点：



## 虹口区中西医结合医院中医特色楼工程扩大用地项目结算单

结算清单1

征收编号：扩-1

被征收人/承租人	上海友谊商贸有限责任公司（实际居住人“顾阿发”）		房屋地址	长阳路295号	
房屋类型	旧里	房屋性质	公房	房屋用途	居住
居住-建筑面积	50.0000	居住部分评估单价	0.00	非居-建筑面积	0.0000
非居部分评估总价	0.00	居住困难认定人数	0		
(一) 协议书应付总计【(1) + (2) - (3)】				¥-19,986.00	
(1)、协议书包含房屋价值补偿金额				¥1,716,330.00	
居住-被拆除房屋价值补偿款：		¥1,716,330.00			
计算公式如下：		1225950.00×0.8+367785.00+367785.00			
非居-被拆除房屋价值补偿款：		¥0.00			
计算公式如下：		无			
居住困难保障补贴：		¥0.00			
计算公式如下：		无			
(2)、协议书包含奖励补贴如下：				¥115,750.00	
(3)、协议书包含已购房屋如下：				¥1,852,066.00	
(二) 本结算单额外增加发放费用如下：				¥21,660.00	
序号	名称	计算公式		金额	
1	家用设施移装费	1660.00		¥1,660.00	
2	小组鼓励奖	20000		¥20,000.00	
合计【(一) + (二)】				¥1,674.00	
合计（大写）		壹仟陆佰柒拾肆元整			
备注如下：					

注：公益项目专项奖励中的10,000元在被征收房屋内户口全部迁移后发放。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

年 月 日

年 月 日

征收实施单位（盖章）：

年 月 日

经办人（签字）：陈健

项目经理（签字）：

陈健