

## 关于长阳路 295 号友谊商贸公司的情况汇报

总指挥部:

受虹口区房屋征收中心委托,上海市中西医结合医院中医特色楼项目前期征收工作由虹口区第二征收事务所承担。经上门调查,征收范围内长阳路 295 号全幢房屋情况复杂,汇报如下:

### 一、基本情况

1、长阳路 295 号全幢,建筑面积 254 平方米,产权人上海友谊商贸有限责任公司(以下简称友谊商贸),房屋结构混合 1,房屋总层数三层,房屋性质商业,房屋用途厂房,房屋类型工厂。

2、房屋一层及二层出租,三层由居民居住。三层根据户籍资料显示有两本户口簿,其中一本户口簿在册户籍四人即户主顾阿发、女儿顾志琼、子顾志勇、孙子顾以择,该户不仅有户籍,还有一张 80 年代初单位调拨该房屋给顾阿发居住的证明(证明附后);另一本户口簿在册户籍三人即户主潘伯荣、妻潘根媛、子潘才鑫,三人于 1961 年 3 月迁入该地址,无任何调拨手续。

3、根据实地了解及多方查询,产权人友谊商贸原属远东电气集团,经多轮归并并入大祥集团。本世纪初,由于各种原因,友谊商贸股权转让,由华集股份控股。

### 二、存在问题

1、长阳路 295 号三楼房屋其房屋性质如何判定,如何确定被征收对象,被征收对象是单位房屋还是居民房屋?

2、如确认三楼房屋属单位所有,如何处理居民手中保存的单位调拨单,如何解释居民户籍在 1961 年即迁入该地址,且均为本市常住户口而非集体户籍,是否侵犯了居民的合法权益;如确定三楼被征收对象产权人为单位、承租人为居民,他们既无相应产权证明、承租卡,由于单位的变更和时间久远等原因,也无法确认居民的一些客观情况,只有简单的一张调拨单和本市常住户籍,政策法规中确定户的口径皆不适用;如何确定居民户权利人(产权人或是承租人);如何确定其居住房屋的建筑面积即补偿面积,虽然一户居民有调拨单,有使用面积,但是房屋类型无法确认,无法确认建筑面积,另一户更是无任何证明材料,更难确定建筑面积。

3、如确定三楼被征收对象产权人为单位、承租人为居民，该三楼房屋应视为系统房屋还是老出租房屋？

### 三、解决方案

经公司商量认为：

1、如确定三楼被征收对象为单位，居民仅为单位附属品，则对单位进行补偿，由单位对居民进行补偿或处理。

2、如确定三楼被征收对象产权人为单位、承租人为居民，则要求单位根据征收需要提供将该房屋调配居民使用的证明，并承诺放弃该三楼相应权益；居民户认定有两张租赁凭证，承租人根据该单位认定的人员担任，其建筑面积通过测绘处理。单位建筑面积另行测绘确定。

### 四、工作困难

1、如确定三楼被征收对象为单位；由单位负责安置居民，则单位定不可能签约，需通过裁决处理，如何裁决？

2、如确定三楼被征收对象产权人为单位、承租人为居民，居民如不能签约也须通过裁决处理，如何裁决？

3、如何确认三楼房屋属系统房屋或是老出租房屋，即产权人协议以 20%的比例或是以 100%的比例进行签约。

情况复杂，请总指挥部明示。

特报告

1. 控股集团公司名义确认，权利主体，

国有资本身份。

2. 现实租赁关系，操作上。

3. 房屋属性：批复，〈二楼〉

拆迁补偿利益不受损害。

4. 补偿决定。

5. 面积测绘，产权人。

1. 面积，

2. 产权人，

3. 性质。

上海市虹口第二房屋征收服务事务所有限公司

2013年6月1日

# 关于长阳路 295 号友谊商贸公司安置情况报告

总指挥部：

受虹口区房屋征收中心委托，上海市中西医结合医院中医特色楼项目前期征收工作由虹口区第二征收事务所承担。经上门调查，征收范围内长阳路 295 号全幢房屋情况复杂，汇报如下：

## 一、基本情况

1、长阳路 295 号全幢，建筑面积 254 平方米，产权人上海友谊商贸有限责任公司（以下简称友谊商贸），房屋结构混合 1，房屋总层数三层，房屋性质商业，房屋用途厂房，房屋类型工厂。

2、房屋一层及二层出租，三层由居民居住。三层根据户籍资料显示有两本户口簿，其中一本户口簿在册户籍四人即户主顾阿发、女儿顾志琼、子顾志勇、孙子顾以择，该户不仅有户籍，还有一张 80 年代初单位调拨该房屋给顾阿发居住的证明（证明附后）；另一本户口簿在册户籍三人即户主潘伯荣、妻潘根媛、子潘才鑫，三人于 1961 年 3 月迁入该地址，无任何调拨手续。

3、根据实地了解及多方查询，产权人友谊商贸原属远东电气集团，经多轮归并并入大祥集团。本世纪初，由于各种原因，友谊商贸股权转让，由华集股份控股。

## 二、确认情况

1、根据总指挥部、友谊商贸公司、第二征收事务所确认三楼房屋属单位所有，因历史原因，房屋被分配给两户居民解决居住问题，承租人为居民，该三楼房屋应视为系统房屋，单位享受 20% 的房屋补贴，居民作为承租户处理。

2、建筑面积的确定：因确定三楼被征收对象产权人为单位、承租人为居民，则要求单位承诺放弃该三楼相应权益；居民户认定为两张租赁凭证，承租人根据该单位认定的人员担任或者家庭成员形成委托，其建筑面积通过测绘处理。单位建筑面积另行测绘确定。

## 三、确定方案

1、单位按照厂房补偿，三层房屋按照租赁公房处理，单位收取 20% 公房补贴；



2、三层居民以两证计算，按照承租户处理；

3、因单位主动放弃第三层征收补偿仅作产权人补偿，另行补贴二十五万元。

特报告

经各部门协商一致，认可  
以上方案，特向总指挥部  
汇报。

俞 敏  
13.7.31.

拟同意，报请总审批。  
李 敏  
2013.8.1

上海市虹口第二房屋征收服务事务所有限公司

2013年8月1日

同意

杨叶盛  
2013.8.2

## 关于长阳路 295 号友谊商贸公司的报告

虹口区旧区改造与房屋征收工作指挥部：

虹口区长阳路 295 号全幢房屋，建筑面积 254 平方米，产权人上海友谊商贸有限责任公司（以下简称友谊商贸），房屋结构混合 1，房屋总层数三层，房屋性质商业，房屋用途厂房，房屋类型工厂。房屋一层及二层出租，三层由居民居住。三层根据户籍资料显示有两本户口簿，其中一本户口簿在册户籍四人即户主顾阿发、女儿顾志琼、子顾志勇、孙子顾以择，该户不仅有户籍，还有一张 80 年代初单位调拨该房屋给顾阿发居住的证明（证明附后）；另一本户口簿在册户籍三人即户主潘伯荣、妻潘根媛、子潘才鑫，三人于 1961 年 3 月迁入该地址，无任何调拨手续。

根据实地了解及多方查询，产权人友谊商贸原属远东电气集团，经多轮归并入大祥集团。本世纪初，由于各种原因，友谊商贸股权转让，由华集股份控股。

经总指挥部多次协调决定，确定房屋三楼被征收对象产权人为单位、承租人为居民，对三层房屋进行测绘确定居住面积并进行评估，单位一、二层房屋建筑面积为房屋总面积（产证）减去上述居住面积。

现我公司与该单位经多次协商确定：

- 1、该户除正常补偿标准外（含 20% 的公房补贴）外，增加补偿 30 万元以内费用；
- 2、该户费用经三方协议确定，支付给上海商业集团有限公司；
- 3、居民户按照虹口区中西医结合医院地块居民操作方案处理。

妥否，请总指挥部指示。

特报告  
该地块属公益项目，友谊商贸单位属  
配合工作，愿意协助我公司共同处理  
三层居民补偿，并放弃三层补偿，拟  
按上述内容执行。  
13.8.1

上海市虹口第二房屋征收服务事务所有限公司

2013 年 8 月 1 日



13) 意

俞叶

2013.8.2

## 关于长阳路 295 号网点动迁补偿部分

### 划归上海虹口商业(集团)有限公司的情况说明

虹口区旧区改造与房屋征收指挥部：

长阳路 295 号网点由原上海大祥（集团）有限公司所属上海友谊商贸有限公司所有，上海友谊商贸有限公司为上海虹口商业（集团）有限公司的前身上海大祥（集团）有限公司的控股子公司。上海大祥（集团）有限公司在友谊商贸有限公司经营期间注入了大量流动资金。2005 年 10 月经区府领导同意，上海大祥（集团）公司将友谊商贸有限公司 100%股权转让给上海华集投资（集团）有限公司，友谊商贸有限公司所属的东大名路、大连路、长阳路、海宁路等地段的四个商业网点归华集投资所有。转让价格为 300 万元，原大祥（集团）有限公司注入友谊商贸公司的 2000 万元流动资金由华集投资（集团）公司归还。华集投资（集团）公司在获得友谊商贸有限公司股权后陆续归还了部分欠款，至 2013 年 12 月 31 日华集投资（集团）有限公司尚余 450 万元欠款。

经上海虹口商业（集团）有限公司与上海华集投资（集团）有限公司协商同意：从长阳路 295 号动迁补偿中将上述欠款 450 万元直接划归上海虹口商业（集团）。

特此说明

上海虹口商业（集团）有限公司

2014 年 2 月 14 日





## 关于长阳路 295 号网点动迁补偿部分 划归上海虹口商业(集团)有限公司的情况说明

虹口区旧区改造与房屋征收指挥部：

长阳路 295 号网点由原上海大祥（集团）有限公司所属上海友谊商贸有限公司所有，上海友谊商贸有限公司为上海虹口商业（集团）有限公司的前身上海大祥（集团）有限公司的控股子公司。上海大祥（集团）有限公司在友谊商贸有限公司经营期间注入了大量流动资金。2005 年 10 月经区府领导同意，上海大祥（集团）公司将友谊商贸有限公司 100%股权转让上海华集投资集团名下上海华集文化发展有限公司持有。友谊商贸有限公司所属的东大名路、大连路、长阳路、海宁路等地段的四个商业网点归华集所有。转让价格为 300 万元，原大祥（集团）有限公司注入友谊商贸有限公司的 2000 万元流动资金由华集归还。华集在获得友谊商贸有限公司股权后陆续归还了部分款项，至 2013 年 12 月 31 日，双方尚余 450 万余元款，和 2 个商业网点未交接。

经上海虹口商业（集团）、上海华集文化发展有限公司协商同意：从长阳路 295 号动迁补偿中将 450 万元直接划归上海虹口商业（集团），上海虹口商业（集团）同时交接 2 个商业网点。

特此说明！

上海华集文化发展有限公司

2014 年 2 月 20 日