

# 上海市房屋管理局文件

沪房规范〔2022〕3号

---

## 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

各区人民政府，各相关单位：

经市政府同意，现将《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》印发给你们，请遵照执行。

2022年6月29日

(此件公开发布)

# 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

## 第一条 制定依据

根据国务院发布的《国有土地上房屋征收与补偿条例》以及《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》（以下简称《实施细则》），制定本意见。

## 第二条 政府职责

区人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作，严格按照《实施细则》明确的基本原则，执行各项规定程序，做到过程全透明、结果全公开。

区人民政府建立国有土地上房屋征收公信评议制度，成立由被征收房屋所在地块的街道办事处、乡镇人民政府、居（村）委的干部以及律师、人大代表、政协委员等组成的房屋征收评议监督小组，并可以吸纳被征收人、公有房屋承租人推荐或者选举的代表参加。评议监督小组对房屋征收与补偿工作的全过程实行监督评议。

区人民政府严格执行中共中央、国务院《信访工作条例》及《上海市信访条例》，切实做好信访接待工作，对信访中反映的问题要及时核查处理。

## 第三条 组织领导与部门分工

区人民政府成立国有土地上房屋征收与补偿工作领导

小组，加强对国有土地上房屋征收与补偿工作的领导、协调和推进。领导小组组长由区人民政府分管领导担任，成员单位包括房屋行政管理、发展改革、住房城乡建设管理、规划资源、财政、公安、市场监管、监察等部门，办公室设在房屋行政管理部门。

区房屋行政管理部门为本行政区域的房屋征收部门，按照《实施细则》负责组织实施房屋征收与补偿工作。房屋征收部门设立房屋征收事务中心（其性质为事业单位），具体承担国有土地上房屋征收与补偿的事务性工作。各区负责为房屋征收事务中心配备相应的人员和编制，保障其正常工作。

区相关部门按照《实施细则》规定履行职责，互相配合，确保国有土地上房屋征收与补偿工作顺利进行。

#### **第四条 信息化管理**

市房屋行政管理部门建立国有土地上房屋征收信息化管理系统，加强对国有土地上房屋征收的信息化监督管理。

各区房屋征收部门和房屋征收事务所按照国有土地上房屋征收信息化管理的要求，做好房屋征收与补偿工作。

#### **第五条 年度计划**

本市实行国有土地上房屋征收年度计划管理。各区房屋征收部门会同区发展改革等部门拟订本区国有土地上房屋征收年度计划，经区人民政府同意后，报市房屋行政管理部

门备案。

国有土地上房屋征收年度计划的内容包括，拟实施国有土地上房屋征收的项目性质、项目名称、拟征收范围、项目审批办理情况、被征收户数、被征收房屋类型、建筑面积、补偿费用筹措情况、拟启动时间等。

## **第六条 房屋征收启动**

符合《实施细则》第八条第（一）项至第（四）项规定的建设项目需要征收房屋的，房屋征收范围应当按照建设用地规划许可证或建设用地预审与选址意见书确定。

符合《实施细则》第八条第（一）项至第（三）项规定的建设项目需要征收房屋的，由区规划资源部门将建设用地规划许可证或者建设用地预审与选址意见书确定的范围告知房屋征收部门。国有土地上房屋征收范围确定并列入国有土地上房屋征收年度计划后，房屋征收部门可以开展房屋调查登记和补偿方案拟订等工作。

符合《实施细则》第八条第（四）、（五）项规定，因保障性安居工程建设和旧城区改建需要征收房屋的，国有土地上房屋征收范围确定并列入区国民经济和社会发展年度计划、国有土地上房屋征收年度计划后，房屋征收部门可以开展房屋调查登记和补偿方案拟订等工作。

符合《实施细则》第八条规定的其他情形需要征收房屋的，由区人民政府将国有土地上房屋征收目的和拟征收范围

报市房屋行政管理部门，由市房屋行政管理部门组织相关单位和专家进行论证。经论证符合《实施细则》规定确需征收房屋的，由市房屋行政管理部门会同相关部门确定房屋征收范围。房屋征收范围确定并列入房屋征收年度计划后，房屋征收部门可以开展房屋调查登记和补偿方案拟订等工作。

### **第七条 旧城区改建的就近地段范围**

《实施细则》第二十六条规定的“就近地段范围”，在房屋征收补偿方案征求意见的过程中确定。在确定就近地段范围时，可以考虑下列因素：

（一）被征收房屋位于外环线以内的，就近地段范围可以为被征收房屋所在的行政区域或者相邻行政区域范围内；

（二）被征收房屋位于外环线以外的，就近地段范围一般为被征收房屋所在的街道、镇行政区域范围内。

### **第八条 居住困难户的保障补贴**

居住困难的被征收人、公有房屋承租人应当向区住房保障机构提出居住困难审核申请，由区住房保障机构会同房屋征收部门进行审核。

被征收人、公有房屋承租人向区住房保障机构提出居住困难审核申请的，要如实填报申请文书，提交房地产权属、租用公房凭证、身份证、实际居住等相关证明材料，并签署同意接受住房状况核查且将核查结果予以公示的书面文件，由区住房保障机构按照《实施细则》规定进行核查、认定和

公示。

### **第九条 企事业单位房屋征收的协同**

政府相关职能部门在房屋征收决定作出后，不再办理征收范围内涉及生产经营活动的行政审批事项或相关行政备案登记；在房屋补偿决定作出前，应当配合房屋征收部门对企事业单位提供的材料进行核实。

房屋补偿决定作出后，房屋征收部门应当将房屋补偿决定书面告知相关职能部门，征收范围内涉及生产经营活动的行政审批事项或相关行政备案登记，自相关职能部门收到书面告知之日起即中止。

### **第十条 企事业单位征收事项的告知**

在房屋征收计划备案后，房屋征收部门可以将征收事项书面告知涉及的企事业单位及其上级单位，以便做好被征收准备。

房屋征收决定发布后，房屋征收部门可以将房屋补偿的相关情况书面告知涉及的企事业单位及其上级单位。上级单位可以根据企事业单位发展方向，提出补偿方式建议，协同推进房屋补偿相关工作。

### **第十一条 企事业单位房屋补偿的方式**

企事业单位房屋补偿一般以货币补偿为主，也可以在符合规划控制、节约集约用地、产业发展导向的前提下，结合企业发展需要，在协商一致、操作可行的情况下，采用提供

商业用房或工业用房（用地）等其他补偿方式。

## **第十二条 企事业单位早签早搬的奖励措施**

为鼓励企事业单位早签约、早搬迁，房屋征收部门应当给予符合条件的企事业单位搬迁奖励。具体奖励标准应当在房屋征收补偿方案中明确。

## **第十三条 企事业单位停产停业损失的补偿**

企事业单位认为其停产停业损失超过现行规定标准的，由评估机构对企事业单位在征收范围内生产经营活动所产生的效益，结合企事业单位所属行业特点进行评估。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。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。

## **第十四条 企事业单位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被征收人、公有房屋承租人签订补偿协议，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。

## **第十五条 报请作出补偿决定**

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，由房屋征收部门报请区人民政府作出补偿决定，并提交以下材料：

- (一) 作出补偿决定的报告;
- (二) 被征收房屋的权属及租赁关系的调查资料、房屋评估报告及房屋评估鉴定结果;
- (三) 对被征收人、公有房屋承租人的具体补偿方案;
- (四) 用于补偿决定的产权调换房屋的相关证明材料;
- (五) 属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的, 需要提交协商记录(协商记录应当由当事人签名, 当事人拒绝签名的, 由现场见证人签名);
- (六) 属被征收房屋所有权人不明确的, 需要提交房屋勘察记录、公证机关出具的证据保全法律文书及相关情况说明;
- (七) 其他与补偿决定有关的材料。

房屋征收部门报请区人民政府作出补偿决定的, 应当同时将作出补偿决定的报告内容告知被征收人、公有房屋承租人。

## **第十六条 审理程序**

区人民政府在作出补偿决定前, 应当按照下列程序进行审理:

- (一) 听取被征收人、公有房屋承租人的陈述, 核实相关证据材料, 查清房屋征收补偿的事实, 并制作笔录;
- (二) 组织房屋征收部门和被征收人、公有房屋承租人



进行调解，达成协议的，应当签订房屋征收补偿协议，审理终止；

（三）被征收人、公有房屋承租人经两次通知不出席审理调解，或者经审理调解达不成协议的，区人民政府应当于房屋征收部门报请之日起 30 日内作出补偿决定；有正当理由的，可以延长 30 日作出补偿决定。补偿决定应当在房屋征收范围内公告张贴。

### **第十七条 审理中止**

在审理过程中出现下列情形之一，中止审理并书面告知被征收人、公有房屋承租人：

（一）发现新的需要查证的事实；

（二）补偿决定需要以法院判决或相关裁决结果为依据，而相关案件未结案的；

（三）被征收人、公有房屋承租人死亡或者终止，需要变更被征收人、公有房屋承租人的；

（四）被征收人、公有房屋承租人书面提出居住困难审核申请的；

（五）其他因特殊情况需要中止的情形。

中止审理的情形消除后，应当恢复审理。

### **第十八条 居住困难户的补偿决定**

被征收人、公有房屋承租人可能符合居住困难条件，但未提出居住困难审核申请，且与房屋征收部门不能达成补偿

协议的，由房屋征收部门委托相关部门对被征收人、公有房屋承租人进行居住状况的核查、认定后，报区人民政府。区人民政府在作出补偿决定前，应当征询被征收人、公有房屋承租人是否需要提出居住困难审核申请的意见。征询可以通过书面形式征询，也可以在审理调解时当场征询。

被征收人、公有房屋承租人在书面征询发出之日起5日内不提出书面审核申请，或者在当场征询时，不提出书面审核申请的，视作放弃居住困难保障补贴。

### **第十九条 补偿决定的内容**

补偿决定应当包括以下内容：

（一）房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人（包括代理人）的姓名或名称等基本情况；

（二）争议的事实和理由；

（三）认定的事实、理由和适用的法律依据；

（四）具体补偿方案（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、临时安置费或者周转用房、停产停业补偿、搬迁期限、过渡方式和过渡期限以及《实施细则》中规定的应当补偿的项目）；

（五）告知被征收人、公有房屋承租人行政复议、行政诉讼的权利及期限；

（六）区人民政府名称、补偿决定日期并加盖公章。

补偿决定规定的搬迁期限，不得少于15日。

## **第二十条 补偿决定文书送达**

补偿决定文书（包括作出补偿决定的报告、审理调解通知、补偿决定书等）应当送达被征收人、公有房屋承租人，并留有送达的证据。

补偿决定文书的直接送达、留置送达、电子送达、邮寄送达、公告送达，应当适用《中华人民共和国民事诉讼法》的相关规定。

采用公告送达的，区人民政府应当通过房屋征收范围内的公告栏及区人民政府网站等进行公告，自公告之日起满 30 日视为送达。公告送达，应当在案卷中记明原因和经过。

## **第二十一条 补偿决定的执行**

补偿决定送达后，房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人应当执行补偿决定。

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，由作出房屋征收决定的区人民政府依法申请人民法院强制执行。

区人民政府在申请人民法院强制执行前，应当依法书面催告被征收人、公有房屋承租人履行搬迁义务。

## **第二十二条 组织实施强制执行**

人民法院对补偿决定裁定准予执行的，一般由区人民政府组织实施。

## **第二十三条 对企事业单位的强制执行**

房屋补偿决定书送达后，企事业单位应当停止在征收范围内的生产经营活动，履行搬迁义务；法院准予强制执行裁定书送达后，房屋征收部门应当告知相关公用事业单位不再提供生产经营业务用电、用水、用气等。

法院准予强制执行裁定书送达后，企事业单位在区人民政府规定的期限内拒不搬迁的，企事业单位负责人应当承担相关责任；区人民政府对企事业单位房屋组织实施强制执行的，可以依法采取停止生产经营的强制措施，相关职能部门依法负责强制执行时的秩序安全。

## **第二十四条 参照适用**

已依法取得房屋拆迁许可证项目所涉行政裁决的强制执行、房屋拆迁补偿安置协议以及房屋征收补偿协议的强制执行，其执行模式参照适用本意见。

房屋拆迁行政裁决的强制执行，由裁决机关向人民法院申请；房屋拆迁补偿安置协议的强制执行，由拆迁人向人民法院申请；房屋征收补偿协议的强制执行，由房屋征收部门向人民法院申请。

## **第二十五条 实施日期**

本意见自 2022 年 7 月 1 日起施行，有效期至 2027 年 6 月 30 日。

---

上海市房屋管理局办公室

2022年6月30日印发

---