

普陀区轨道交通 20 号线广泉路站地块 (交通路 3177 号、3185 号、3193 弄 1-11 号) 房屋征收补偿方案

为做好普陀区轨道交通 20 号线广泉路站地块（交通路 3177 号、3185 号、3193 弄 1-11 号）房屋征收与补偿工作，加快推进城市建设，改善居民的居住条件和环境，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》（上海市人民政府令第 71 号公布，上海市人民政府令第 13 号修正），结合本区及本地块实际，制定房屋征收补偿方案如下：

一、房屋征收范围

根据建设项目用地预审与选址意见书〔沪规书（2022）BA310000202200897〕，本地块房屋征收范围：交通路 3177 号，交通路 3185 号，交通路 3193 弄 1-11 号。

二、房屋征收与补偿的政策及法律依据

- （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》（上海市人民政府令第 71 号公布，上海市人民政府令第 13 号修正，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）《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）及《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〉》（沪房规范〔2021〕10 号）；
- （五）《普陀区人民政府关于确定本区国有土地上房屋征收与补偿相关标准的通知》（普府规范〔2018〕3 号）及《上海市普陀区人民政府关于延长〈上海市普陀区人民政府关于确定本区国有土地上房屋征收与补偿相关标准的通知〉有效期的通知》（普府规范〔2023〕3 号）；
- （六）《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〔2018〕5号）及《上海市房屋管理局关于延长〈上海市国有土地上房屋征收评估管理规定〉和〈上海市国有土地上房屋征收评估技术规范〉有效期的通知》（沪房规范〔2022〕4号）；

（七）市、区有关部门的其他相关法律法规和规范性文件。

三、关于房屋征收补偿协议

（一）本方案中下列用语的含义

1. 被征收人，是指被征收房屋的所有权人。

2. 公有房屋承租人，是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。

3. 共同居住人，是指作出房屋征收决定时，在被征收房屋处具有常住户口，并实际居住生活一年以上（特殊情况除外），且本市无其他住房或者虽有其他住房但居住困难的人。

4. 房屋使用人，是指实际占用房屋的单位和个人。

5. 搬离、腾空并办理完毕交房手续，是指被征收人、公有房屋承租人以及全部房屋使用人搬离被征收房屋，在向房屋征收部门移交空房、办理交房手续的同时，被征收房屋的政府标准租金、水、电、煤气、电话、有线电视、网络等公共设施费必须结清，且涤除包括但不限于房屋租赁状况信息、房地产抵押信息、权利限制信息、文件登记信息等影响注销房地产权证书的情况。如有特殊情况，房屋征收部门将与被征收人、公有房屋承租人协商一致后，在房屋征收补偿协议中另行约定。

（二）房屋征收补偿协议的计户标准

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书、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。

（三）房屋征收补偿协议签订主体的确定

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。

被征收人以房地产权证书所载明的所有人为准，公有房屋承租人以租用公房凭证、公有非居住房屋租赁合同所载明的承租人为准。

（四）关于公有居住房屋租赁期间承租人户口迁离本市或者死亡的，补偿

协议签订主体的确定

房屋征收范围内的公有居住房屋承租人户口迁离本市的，本处有本市常住户口的共同居住人可以协商变更承租人，变更后的公有房屋承租人作为补偿协议签订主体。

房屋征收范围内的公有居住房屋承租人死亡的，由本处有本市常住户口的共同居住人继续履行租赁合同；无共同居住人的，其生前有本市常住户口的配偶和直系亲属可以继续履行租赁合同。继续履行合同者有多人的，应当自行协商确定承租人。

房屋征收决定作出前，各当事人之间仍未协商一致的，由征收范围内的第三方公信评议机构组织协商。协商一致的主体作为补偿协议签约主体；协商不一致的，由公有房屋出租人依据协商结果按照上海市公有房屋相关规定确定公有房屋承租人，确定后的公有房屋承租人作为补偿协议签订主体。

（五）房屋征收补偿协议的订立

征收决定作出后，房屋征收部门组织被征收人、公有房屋承租人根据本房屋征收补偿方案签订补偿协议。

若被征收人、公有房屋承租人因故不能亲自签约的，可依法书面委托代理人签约。

四、关于非居住房屋的认定

（一）原始设计为非居住房屋，延续至房屋征收决定作出时仍作为非居住房屋使用的，应当认定为非居住房屋；

（二）公有房屋承租人与公有房屋出租人签订了公有非居住房屋租赁合同，建立了公有非居住房屋租赁关系的，可以认定为非居住房屋；

（三）房地产权证书和房地产登记簿记载的权利人为单位，可以认定为非居住房屋，但其房屋性质明确记载为居住或实际用作职工或职工家庭居住使用的除外；

（四）原始设计为居住房屋，经市或区（县）房屋行政管理部门批准居住房屋改为非居住用途的，除有特别规定以外，可以认定为非居住房屋。但在 2001 年 11 月 1 日以前，已经以居住房屋作为经营场所并领取营业执照的，可以认定为非居住房屋；在 2001 年 11 月 1 日以后，以居住房屋作为经营场所并领取

营业执照的，未经市或区（县）房屋行政管理部门批准居住房屋改变为非居住用途的，不认定为非居住房屋。

五、关于被征收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。私房中的阁楼（包括房地产权证“附记”部分的阁楼），不予认定建筑面积。在房地产权证记载以外的搭建面积，不予认定建筑面积。

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。有相关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的建筑面积为准，超出相关批准文件范围的搭建部位不予认定建筑面积。

对于未经登记的房屋，无相关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，1981年以后改扩建增加的部位不予认定建筑面积。

承租的公有非居住房屋，以房屋租赁合同记载的建筑面积为准。

承租的公有居住房屋的建筑面积，以租用公房凭证所记载的建筑面积为准；租用公房凭证记载的是居住面积（使用面积）的，按租用公房凭证记载的独用居住部位的面积（使用面积）作为换算建筑面积的基数，按下表所列的换算系数计算建筑面积，具体计算方式为：公有居住房屋建筑面积=公有居住房屋的独用部位的居住面积（使用面积）×换算系数。

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	筒屋
换算系数	2.06	1.83	1.82	2.00	1.98	1.94	1.65	1.54	1.25

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。

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。

承租成套公有居住房屋，经房屋测绘部门分户测绘建筑面积的，按照已有的测绘建筑面积结果确定承租的公有居住房屋的建筑面积。

六、征收居住房屋的补偿

（一）征收居住房屋的补偿方式

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。

（二）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，由本地块选定的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。

被征收房屋的房地产市场评估单价经复核、鉴定后有变动的，评估均价不受其影响。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。

价格补贴 = 评估均价 × 补贴系数 × 被征收房屋的建筑面积。根据相关规定，经区政府批准，本地块补贴系数为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房地产权证、租用公房凭证计户补贴。根据相关规定，经区政府批准，本地块每证被征收居住房屋补贴面积标准为：15平方米建筑面积。套型面积补贴=评估均价×15平方米建筑面积。

被征收房屋属于成套独用居住房屋的，给予每证8平方米建筑面积补贴，建筑面积补贴=评估均价×8平方米建筑面积。

（三）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，套型面积补贴标准按照本方案第六条第（二）款的规定执行。

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，套型面积补贴标准按照本方案第六条第（二）款的规定执行。

（四）征收执行政府规定租金标准的私有出租居住房屋的补偿、补贴标准
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第六条第（三）款租赁关系终止时有关公有房屋承租人的补偿规定执行。

（五）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以及本条规定的折算公式计算后，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。

未在签约奖励期截止前按规定向房屋征收部门提出居住困难户保障补贴书面申请的被征收人（户）、公有房屋承租人（户）视作放弃居住困难户保障补贴。

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/人-被征收居住房屋

补偿金额。

根据相关规定，经区政府批准，本地块折算单价为：25000 元/平方米。

《普陀区轨道交通 20 号线广泉路站地块（交通路 3177 号、3185 号、3193 弄 1-11 号）房屋征收居住困难户保障补贴申请核查认定办法》由区住房保障机构另行公布。

七、征收住房的奖励标准

（一）签约奖励费

被征收人、公有房屋承租人在签约奖励期内与房屋征收部门签约的，每户按被征收房屋建筑面积每平方米奖励 6000 元，不足 30 万元的按 30 万元计算。

未在签约奖励期内签约的被征收人、公有房屋承租人，本项奖励费按以下方式减扣：签约奖励期结束后的 30 日内签约的，本项奖励费用减扣 5000 元；签约奖励期结束后的第 31 日（含）至第 60 日（含）签约的，本项奖励费用减扣 10000 元；签约奖励期结束后的第 61 日（含）起签约的，本项奖励费用减扣 15000 元。

（二）搬迁奖励费

1. 被征收人、公有房屋承租人以被征收住房建筑面积为基准，每平方米奖励 6000 元，不足 30 万元的按 30 万元计算。

2. 被征收人、公有房屋承租人自行搬离、腾空并办理完毕交房手续的，每户予以奖励 4 万元。被征收人、公有房屋承租人未能自行完成履行搬迁义务的，不享受本项奖励费。

3. 被征收人、公有房屋承租人在签约奖励期内与房屋征收部门签约的，在规定期限内搬离、腾空并办理完毕交房手续的户数占地块总户数的比例超过 85% 的，86%（含）至 100% 的部分每满一个百分点，每户在规定期限内搬离、腾空并办理完毕交房手续的被征收人、公有房屋承租人奖励 2 万元。具体搬迁期限另行通知。

（三）按期交房奖励费

被征收人、公有房屋承租人在签约奖励期内与房屋征收部门签约的，在规定期限内搬离、腾空并办理完毕交房手续的，每户予以奖励 2 万元。具体搬迁期限另行通知。

八、征收居住房屋的其他补贴标准

（一）室内装饰装修补贴

室内装饰装修补贴由本地块选定的房地产价格评估机构通过评估确定，不足3万元的，按3万元计算。

（二）无证建筑面积补贴

本地块对于各类无证建筑面积予以300元/平方米的建筑材料残值补贴。没有无证建筑面积或虽有无证建筑面积但不要求建筑材料残值补贴的，每户予以一次性补贴5万元。

（三）均衡实物补贴

被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿，且不选择购买本地块提供的产权调换房屋的，根据被征收居住房屋建筑面积给予每平方米8000元的均衡实物补贴，每户均衡实物补贴低于30万元的，按30万元计算。

（四）购房补贴

被征收人、公有房屋承租人仅选择购买嘉定区城北地块、青浦区新城一站地块的产权调换房屋的，根据被征收居住房屋建筑面积给予每平方米5000元的购房补贴。

（五）临时安置费

征收补偿协议生效且按约履行的，发放临时安置费。

临时安置费发放期限为自征收补偿协议生效后被征收人、公有房屋承租人搬离被征收房屋并办理交房手续之月起，至被征收人、公有房屋承租人选购的产权调换房屋实际通知交房日期的自然月份为止，产权调换房屋实际通知交房日期与征收补偿协议约定日期不一致的，以实际通知交房日期为准。

1. 临时安置费计算发放标准

被征收人、公有房屋承租人选择产权调换房屋的，按被征收房屋建筑面积计算，每平方米建筑面积每月补贴100元。每户每月总额不足5000元的按5000元计算。

若被征收人、公有房屋承租人选购两套以上（含两套）产权调换房屋且产权调换房屋交房有先后的，首套产权调换房屋交付后，临时安置费发放金额按照已交付产权调换房屋建筑面积占所购产权调换房屋总建筑面积的相应比例

扣除，以此类推。

若产权调换房屋逾期交房的，逾期 6 个月之内的，临时安置费中对逾期的部分增加 30%；逾期 6 个月以上至 12 个月以内的，临时安置费中对逾期的部分增加 40%；逾期 12 个月以上的，临时安置费中对逾期的部分增加 50%。

2. 照顾增发临时安置费

考虑到搬离被征收房屋后，被征收人、公有房屋承租人需办理相关手续等因素，每户给予照顾增发三个月临时安置费，发放标准按被征收居住房屋建筑面积计算，每平方米建筑面积每月补贴 100 元。每户每月总额不足 5000 元的按 5000 元计算。

（六）搬家补贴费

被征收房屋的建筑面积小于等于 50 平方米的，每户 1200 元。被征收房屋建筑面积大于 50 平方米的，50 平方米（含）以下部分按 1200 元计算，50 平方米以上部分按每平方米 18 元计算。

若选择房屋产权调换的，按搬家补贴费增加一倍计算。

（七）家用设施移装费

1. 电话移装费，每门 140 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，每台 400 元；
5. 有线电视移装费，每户 300 元；
6. 宽带移装费，每户 90 元；

7. 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给予补贴 600 元。

以上家用设施移装费每户不足 2200 元的，按 2200 元计算。

（八）营业执照补贴

截至房屋征收决定作出之日，对被征收房屋内注册有合法有效的营业执照的，每张营业执照予以一次性 10 万元补贴。

九、征收非居住房屋的补偿

（一）征收非居住房屋的补偿方式

本地块征收非居住房屋的，一般采用货币补偿。

（二）征收非居住房屋的补偿、补贴计算标准

被征收非居住房屋的补偿金额 = 市场评估价格。

被征收非居住房屋内的设备搬迁和安装费用、无法恢复使用的设备按重置价结合成新结算，由本地块选定的房地产价格评估机构通过评估确定。

因征收非居住房屋造成被征收人、公有房屋承租人停产停业损失的补偿标准，按照被征收房屋市场评估价的 10% 确定。

被征收人、公有房屋承租人认为其停产停业损失超过被征收房屋的市场评估价 10% 的，应当向房屋征收部门提供房屋被征收前三年的平均效益、停产停业期限等相关证明材料。房屋征收部门应当委托本地块选定的房地产价格评估机构对停产停业损失进行评估，并按照评估结果予以补偿。被征收人、公有房屋承租人对评估结果有异议的，可以按照《实施细则》第二十五条第三款规定申请复核、鉴定。

（三）征收执行政府规定租金标准的公有出租非居住房屋的补偿标准

征收执行政府规定租金标准的公有出租非居住房屋，一般采用货币补偿，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%。

（四）征收非居住房屋的奖励和补贴标准

1. 搬迁奖励费

被征收人、公有房屋承租人自行搬离、腾空并办理完毕交房手续的，每户给予搬迁奖励费，按被征收房屋市场评估价格的 10% 计算。

2. 各类补贴

（1）室内装饰装修补贴

按被征收房屋的建筑面积每平方米 600 元计算。被征收人、公有房屋承租人有异议的，可以委托本地块选定的房地产价格评估机构通过评估确定。

（2）搬场补贴费

被征收房屋的建筑面积小于等于 50 平方米的，每户 2400 元。被征收房屋建筑面积大于 50 平方米的，50 平方米以下部分（含）按 2400 元计算，50 平

平方米以上部分按每平方米 18 元计算。

（3）营业执照补贴

截至房屋征收决定作出之日，对被征收房屋内注册有合法有效的营业执照的，每张营业执照予以一次性 10 万元补贴。

（4）水电等设施移装补贴

a. 电话移装费，每门 140 元；

b. 管道煤气移装费，每户 200 元；

c. 热水器拆装费，每台 300 元；

d. 空调拆装费，每台 400 元；

e. 有线电视移装费，每户 300 元；

f. 宽带移装费，每户 90 元；

g. 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给予补贴 600 元。

以上水电等设施移装补贴每户不足 2200 元的，按 2200 元计算。

（5）自行购房补贴

被征收人、公有房屋承租人采用货币补偿的，按被征收房屋市场评估价格的 10% 计算，每户予以自行购房补贴。

（6）建筑材料残值补贴

未经登记且未经规划土地管理部门批准建造的房屋，未经认定为违法建筑的，每户可以给予建筑材料残值补贴，由本地块选定的房地产价格评估机构通过评估确定。

十、征收居住和非居住兼用房屋的补偿标准及奖励、补贴标准

（一）征收居住和非居住兼用房屋的补偿标准

征收居住和非居住兼用的房屋，被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿的，应当按照居住用建筑面积和非居住用建筑面积分别计算货币补偿款，合并后的货币补偿款为该房屋的补偿金额。

被征收人、公有房屋承租人选择房屋产权调换的，应当按照上述合并后的

货币补偿款，用居住房屋进行调换并结算差价；对符合居住困难户保障补贴标准的被征收人、公有房屋承租人，应当根据《实施细则》第三十一条的规定，按照上述合并后的货币补偿款进行折算。

（二）征收居住和非居住兼用房屋的奖励、补贴标准

征收居住和非居住兼用房屋的奖励、补贴以居住用建筑面积和非居住用建筑面积分别按照本方案第七条至第九条（一）至（三）款计算。其中，对第七条第（二）款“搬迁奖励费”中第2项，另行增加1万元，共计为5万元。

十一、关于补偿决定

房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人在签约奖励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作出补偿决定。

由区人民政府作出房屋征收补偿决定的被征收人、公有房屋承租人，一般不能享受本方案第七条规定的、第八条第（三）款规定的各类奖励补贴费、第九条第（四）款中“搬迁奖励费”和“自行购房补贴”，最终以房屋征收补偿决定文书为准。

十二、产权调换房屋的基本情况和选购方法

本地块产权调换房屋房源：普陀区桃浦地块、嘉定区城北地块、青浦区新城一站地块、闵行区马桥地块。

《普陀区轨道交通20号线广泉路站地块（交通路3177号、3185号、3193弄1-11号）房屋征收产权调换房屋选购办法》及产权调换房屋的详细情况由房屋征收部门另行公布。

签约奖励期届满后，房屋征收部门将对未被使用的部分产权调换房屋进行调减，视情况安排房屋征收补偿决定所需产权调换房屋，并将调整后的房源进行公布。

十三、房地产价格评估机构选定办法

按《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〔2018〕5号）及《上海市房屋管理局关于延长〈上海市国有土地上房屋征收评估管理规定〉和〈上海市国有土地上房屋征收评估技术规范〉有效期的通知》（沪房规范〔2022〕4号）相关规定执行。

十四、房屋征收补偿的签约奖励期

本地块房屋征收补偿协议的签约奖励期为 30 天，具体签约开始时间另行公布。

十五、相关费用的发放时间

本方案中涉及的被征收房屋补偿款（被征收人、公有房屋承租人选择房屋产权调换，购买房屋征收部门提供的产权调换房屋的，则被征收房屋补偿款用于购买产权调换房屋，并结清差价）、相关奖励、补贴费用，由房屋征收部门根据征收补偿协议中的约定向已签订征收补偿协议并已搬离、腾空并办理完毕交房手续的被征收人、公有房屋承租人发放。

十六、搬迁期限和搬迁过渡方式、过渡期限

被征收人、公有房屋承租人应当在规定的搬迁期限内完成搬迁。

搬迁过渡方式：征收住房的，被征收人、公有房屋承租人选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，由房屋征收部门支付临时安置费自行过渡，具体支付方式如前文所述。

十七、受委托的房屋征收事务所名称

上海市普陀第二房屋征收服务事务所有限公司。

十八、其他事项

（一）本房屋征收补偿方案中的货币为人民币。

（二）征收住房的，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。

（三）被征收房屋依照市场租赁关系出租的，被征收人、公有房屋承租人应当自行处理市场租赁关系。

（四）被征收人、公有房屋承租人应当向房屋征收部门如实、及时提供文书送达地址。因被征收人、公有房屋承租人提供的送达地址不准确，或拒不提供送达地址的，送达地址变更未及时告知房屋征收部门，以及被征收人、公有房屋承租人或其指定的代理人拒绝签收等情况，造成的相关后果由被征收人、公有房屋承租人自行承担。

（五）被征收人、公有房屋承租人如因自身原因导致房屋征收补偿协议无

法履行的，将自行承担相应的法律后果。

（六）本方案未尽事项，另行制定公布。具体规定适用问题，由房屋征收部门负责解释。