

松江区人民政府文件

沪松府规〔2025〕7号

上海市松江区人民政府关于印发 《松江区国有土地上房屋征收和集体土地 房屋征收补偿实施标准》的通知

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门：

《松江区国有土地上房屋征收和集体土地房屋征收补偿实施标准》已经区政府同意，现印发给你们，请认真按照执行。



2025年11月30日

松江区国有土地上房屋征收和集体土地房屋征收补偿实施标准

为加快落实土地征收动迁安置由协议置换向依法征收转变，有力推动政府投资和土地开发，制定本实施标准。

一、国有土地上房屋征收补偿标准

（一）政策依据

依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令 第 590 号）（以下简称“590 号令”）、《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》（2011 年 10 月 19 日上海市人民政府令 第 71 号公布，根据 2024 年 4 月 2 日上海市人民政府令 第 13 号第一次修正，根据 2025 年 1 月 8 日上海市人民政府令 第 15 号第二次修正）（以下简称《实施细则》）、《上海市国有土地上非居住房屋征收停产停业损失补偿办法》（沪房规范〔2025〕2 号）及其他相关征收政策文件。

（二）征收补偿范围

国有土地上房屋征收补偿（包含公房、宗教团体房屋、依法代管房屋）主要包括：

1. 居住房屋补偿。包含被征收房屋市场评估价格、价格补贴、特定房屋类型的套型面积补贴、居住困难户的保障补贴、临时安置费、搬迁费、奖励费、未经登记建筑补偿及其他补贴。

2. 非居住房屋补偿。包含被征收房屋市场评估价格、设备搬迁和安装费用、停产停业损失补偿、奖励费及其他补贴。

（三）补偿实施标准

1. 对《实施细则》已明确的补偿标准严格按照市级规定执行；
2. 对《实施细则》要求各区结合实际制定的补偿标准，按区住房保障和房屋管理局拟定的标准执行，包括价格补贴系数标准为 0.3 和每证 15 平方米建筑面积的套型面积补贴标准等；
3. 对需要在实际征收方案中确定的标准，例如临时安置费，考虑到本区各街镇（园区）发展不均衡的现状，结合房屋出租市场实际情况及周边区域征收补偿方案相应标准，分区域设置梯次补偿标准，明确在征收补偿方案中予以公布。（具体标准详见附件 1）

二、集体土地房屋征收补偿标准

（一）政策依据

依据《上海市征收集体土地房屋补偿规定》（沪府规〔2021〕13号）、《松江区关于贯彻〈上海市征收集体土地房屋补偿规定〉的实施意见》（沪松府规〔2024〕4号）等文件。

（二）征收补偿范围

集体土地房屋征收补偿主要包括：

1. **征收集体土地补偿。**包含征地土地补偿费、征地青苗补偿、征地财物补偿。
2. **被征地人员就业和社会保障。**
3. **居住房屋补偿。**包含房屋建安重置结合成新价格、土地使用权基价及价格补贴、搬家补助费、设备迁移费、过渡期内的临时安置补助费、奖励费、其他补贴。与属地街镇安置房源相对应

的购置与退出费用，根据“一基地一方案”由各街镇园区自行制定。

4. 非居住房屋补偿。包含房屋建安重置价、相应的土地使用权取得费用、设备搬迁和安置费用及无法恢复使用的设备、停产停业损失补偿、其他补贴。

（三）补偿实施标准

依照沪府规〔2021〕13号文及沪松府规〔2024〕4号文以及其他相关文件的规定执行。（具体标准详见附件2）

三、其他事项

1. 本标准自2026年1月1日起施行，有效期至2030年12月31日。

2. 本标准涉及的补偿内容和具体标准，如施行期国家、市、区出台新政策涉及补偿标准调整的，按新政策执行。

3. 涉及征收评估事项的，按征收评估管理相关规定执行。

附件：1. 松江区国有土地上房屋征收补偿标准

2. 松江区集体土地房屋征收补偿标准

附件 1

松江区国有土地上房屋征收补偿标准

序号	补偿项目	具体内容	政策依据	执行标准	备注
—	居住房屋补偿	征收居住房屋的，应当根据不同情况，按照《实施细则》规定给予被征收人相关补偿、补助			
1	被征收房屋的市场评估价格	被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定	《实施细则》/第二十八条	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	
1.1	公有出租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居住房屋，被征收人选择货币补偿的，租赁关系终止。	《实施细则》/第二十九条	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为评估价格 × 80%+价格补贴，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，增加套型面积补贴。	
		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，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，增加套型面积补贴。	
1.2	宗教团体所有的房屋的补偿标准	征收宗教团体所有的房屋，房屋征收部门应当事先征求宗教事务管理部门的意见，并与宗教团体签订征收补偿协议。 征收由房屋行政管理部门代理经租的宗教团体的房屋，租赁关系终止。	《实施细则》/第三十七条	征收居住房屋的，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金额计算公式为：评估价格 × 80%+价格补贴。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，增加套型面积补贴。	
1.3	依法代管房屋的补偿标准	征收房屋管理部门依法代管的房屋，房屋征收部门应当与代管人订立征收补偿协议。	《实施细则》/第三十八条	征收居住房屋的，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金额计算公式为：评估价格 × 80%+价格补贴。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，增加套型面积补贴。	

序号	补偿项目	具体内容	政策依据	执行标准	备注
2	价格补贴	本区被征收居住房屋的价格补贴系数标准为 0.3。	《实施细则》/第二十八条；沪松府规〔2025〕5号	价格补贴=评估均价×补贴系数×被征收房屋的建筑面积。	
3	特定房屋类型的套型面积补贴	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。	《实施细则》/第二十八条；（沪松府规〔2025〕5号）	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，每证补贴面积标准为 15 平方米建筑面积。	
4	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。	《实施细则》/第三十一条	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。	
5	临时安置费	选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置补偿。	《实施细则》/第三十三条	基准补贴为 30 元/平方米/月。 （1）城区（方松、岳阳、永丰、中山、广富林街道）按不高于基准补贴×1.0 系数； （2）九里亭、九亭镇、泗泾镇、洞泾镇、新桥镇按不高于基准补贴×1.2 系数； （3）浦南四镇（石湖荡镇、新浜镇、泖港镇、叶榭镇）按不高于基准补贴×0.6 系数； （4）佘山镇、小昆山镇、车墩镇、经开区按不高于基准补贴×0.8 系数； 每户每月不低于 1700 元，货币安置和现房的，按六个月计，期房调换的，除安置期外再享受六个月。	该标准由区人民政府依据职权制定
6	搬迁费	因征收房屋造成搬迁的，房屋征收部门应当向被征收人支付的搬迁费补偿。	《实施细则》/第三十三条	不高于 24 元/平方米，低于 500 元的按 500 元发放。	该标准由区人民政府依据职权制定
7	奖励费	对按期签约、搬迁的被征收人、公有房屋承租人，房屋征收部门应当给予奖励。	《实施细则》/第二十七条	签约奖励：不高于 30 万元/户 搬迁奖励：不高于 25 万元/户	该标准由区人民政府依据职权制定
8	未经登记建筑补偿	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。	《实施细则》/第十四条	按评估价格	
9	其他补贴	居住房屋装潢补贴（按照装修材料、工艺、折旧程度等对房屋装修价值进行补偿）		按原有装潢评估价格，根据项目启动时前期开展的预评估工作，在实地入户踏勘后，对征收范围内居住房屋装潢补贴进行整体性评估，实施一基地一方案标准。	该标准由区人民政府依据职权制定
		移装费补贴（因征收房屋造成搬迁的，应当向被征收人支付设备迁移补助）		不高于电话 140 元/门、宽带 450 元/门、管道煤气 200 元/户、有线电视 450 元/户、热水器 300 元/台、空调 400 元/台，上述移装费用按照两次发放，10A 以上电表按供电部门发票结算。	该标准由区人民政府依据职权制定

序号	补偿项目	具体内容	政策依据	执行标准	备注
二	非居住房屋补偿	征收非居住房屋，支付给房屋所有权人、公有房屋承租人的补偿费用，包括个人和单位的非居住房屋。			
1	被征收房屋的市场评估价格	被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。	《实施细则》/第三十四条	按评估价格	
1.1	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，被征收人选择货币补偿的，租赁关系终止；被征收人选择房屋产权调换的，由被征收人安置公有房屋承租人，租赁关系继续保持。	《实施细则》/第三十六条	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%。	
1.2	宗教团体所有的房屋的补偿标准	征收宗教团体所有的房屋，房屋征收部门应当事先征求宗教事务管理部门的意见，并与宗教团体签订征收补偿协议。 征收由房屋行政管理部门代理经租的宗教团体的房屋，租赁关系终止。	《实施细则》/第三十七条	征收非居住房屋的，对被征收人的补偿金额为：评估价格×100%，对房屋承租人的补偿金额计算公式为：评估价格×80%。	
1.3	依法代管房屋的补偿标准	征收房屋管理部门依法代管的房屋，房屋征收部门应当与代管人订立征收补偿协议。	《实施细则》/第三十八条	征收非居住房屋的，对被征收人的补偿金额为：评估价格×100%，对房屋承租人的补偿金额计算公式为：评估价格×80%。	
2	设备搬迁和安装费用及无法恢复使用的设备	因征收房屋造成设备搬迁的，给与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的费用。	《实施细则》/第三十四条	按评估价格	
3	停产停业损失补偿	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，给予相应补偿。	《上海市国有土地上非居住房屋征收停产停业损失补偿办法》（沪房规范〔2025〕2号）/第三条、第四条、第五条	一般按照被征收房屋市场评估价的8%确定； 产业用地：A类B类不高于8%，C类不高于5%，D类不高于3%。 前期未开发投产或已停产的，原则上不考虑停产停业损失。	
4	奖励费	为鼓励企事业单位早签约、早搬迁，给予搬迁奖励。	《实施细则》/第三十四条、沪房规范〔2022〕3号/第十二条	签约奖励：不高于150元/㎡×证载土地面积 搬迁奖励：不高于100元/㎡×证载房屋面积	该标准由区人民政府依据职权制定
5	其他补贴	非居住房屋装潢补贴（按照装修材料、工艺、折旧程度等对房屋装修价值进行补偿）		按评估价格	该标准由区人民政府依据职权制定

附件 2

松江区集体土地房屋征收补偿标准

序号	补偿项目	具体内容	政策依据	执行标准	备注
一	征收集体土地补偿				
1	征地土地补偿费	征用农民集体所有的土地时，用地单位依法向被征地的村民委员会或者村民小组支付的款项。	《上海市征地土地补偿费标准（2024）》（沪规划资源规〔2023〕6号）	（1）东部工业区、方松街道、广富林街道、九亭镇、九里亭街道、新桥镇、岳阳街道七个街镇和园区：12.34 万/亩； （2）中山街道、永丰街道、原佘山度假区、西部工业区、洞泾镇、车墩镇、泗泾镇七个街镇和园区：11.63 万/亩； （3）石湖荡镇、佘山镇、小昆山镇：10.45 万/亩； （4）叶榭镇、新浜镇、泖港镇：9.26 万/亩。	
2	征地青苗补偿	征用农民集体所有的土地时，用地单位应给予土地承包者或土地使用者的经济补偿。	《上海市征地青苗补偿费标准（2024）》（沪规划资源规〔2023〕6号）	粮棉地：3300 元/亩，蔬菜地：5800 元/亩	
3	征地财物补偿	对被征地的地上财物所有权人因其土地被征用造成财物损失给与的经济补偿。	《上海市征收财物补偿标准（2024）》（沪府规〔2023〕6号），按测绘报告认定地类。	按《上海市征收财物补偿标准（2024）》（沪府规〔2023〕6号）目录规定价格补偿，目录之外的按评估价格补偿。	
二	被征地人员就业和社会保障	征地单位依法足额支付被征地人员的社会保障费用。	《上海市被征收农民集体所有土地农业人员就业和社会保障办法》（沪府规〔2022〕3号）、《松江区被征收农民集体所有土地农业人员就业和社会保障办法》的通知（沪松府规〔2022〕1号）	按照沪府规〔2022〕3号及沪松府规〔2022〕1号市区两级文件规定执行	
三	居住房屋补偿	征收居住房屋，支付给房屋所有权人的补偿费用。			
1	房屋建安重置结合成新价格	重新建造与被补偿的房屋新旧程度一样的房屋需要的成本价，计算基数包括房屋有证建筑、新房的在建工程、应当拆除未拆除的旧房、超标准建房，可按重置价结合成新价格补偿	上海市征收集体土地补偿规定（沪府规〔2021〕13号）/第十四条、第十七条、第十九条	按评估价格	

序号	补偿项目	具体内容	政策依据	执行标准	备注
2	土地使用权基价及价格补贴	征地房屋补偿时，向宅基地使用权人支付的补偿金额，具体标准由所在区人民政府（市属管委会）制定，计算基数包括房屋有证建筑、已批未建的房屋补偿、可建未建的房屋补偿。	沪松府规〔2024〕4号/第六条第（一）（二）	（1）一级 1350 元/平米，二级 1080 元/平米，三级 990 元/平米，四级 720 元/平米，五级 540 元/平米。 （2）符合易地建房条件并选择易地建房安置的房屋补偿，价格补贴标准为 400 元/平方米。	
3	搬家补助费	因征收房屋造成搬迁的应当向被征收人支付的搬迁补助。	沪松府规〔2024〕4号/第六条第（三）	10 元/平米，低于 500 元/户的，按 500 元发。期房调换的，增加一倍并一次付清。对强制执行的被征收人，不发给搬家补助费。	
4	设备迁移费附属物	因征收房屋造成搬迁的，应当向被征收人支付的设备迁移补助。	沪松府规〔2024〕4号/第六条第（三）、《上海市征地土地补偿费标准（2024）》	空调拆装 400 元/台，热水器 300 元/台，其他有规定的按规定，没规定的按评估价，上述移装费用按照两次发放；附属物严格按照《上海市征地土地补偿费标准（2024）》中内容标准进行补偿	
5	停产停业损失补偿	对于利用自有宅基地房屋从事生产经营活动，并在征收土地预告前已办理了工商营业执照的，可一次性给予适当的停产停业损失补偿。	上海市征收集体土地补偿规定（沪府规〔2021〕13号）/第十六条	对于利用自有宅基地房屋从事生产经营活动，并在征收土地预告前已办理了工商营业执照的，一张工商营业执照可一次性给予人民币 5000 元的停产停业损失补偿。	该标准由区人民政府依据职权制定
6	过渡期内的临时安置补助费	征收集体土地居住房屋以期房调换的，拆迁人与被拆迁人应当在拆迁安置补偿协议中约定临时安置过渡费，在约定的临时安置过渡期内，拆迁人应当按规定发放给被拆迁人临时安置补助费。	上海市征收集体土地补偿规定（沪府规〔2021〕13号）/第十六条	基准补贴为 8 元/平方米/月。 （1）城区（方松、岳阳、永丰、中山、广富林街道）不高于基准补贴×2.0 系数； （2）九里亭、九亭镇、泗泾镇、洞泾镇、新桥镇不高于基准补贴×2.5 系数； （3）浦南四镇（石湖荡镇、新浜镇、泖港镇、叶榭镇）不高于基准补贴×1.0 系数； （4）佘山镇、小昆山镇、车墩镇、经开区不高于基准补贴×1.5 系数。 货币安置和现房的，按六个月计，期房调换的，除安置期外再享受六个月。	该标准由区人民政府依据职权制定
7	奖励费	对按时签约、搬迁的宅基地使用人或者居住房屋使用人，应给予适当奖励。	上海市征收集体土地补偿规定（沪府规〔2021〕13号）/第十六条	签约奖励：不高于 10 万元/户 搬迁奖励：不高于 10 万元/户	该标准由区人民政府依据职权制定
四	非居住房屋补偿	征收非居住房屋，支付给房屋所有权人的补偿费用。			
1	房屋建安重置价	建造与被补偿房屋结构、建筑标准和质量完全相同的建设成本。	上海市征收集体土地补偿规定（沪府规〔2021〕13号）/第二十条	按评估价格	

序号	补偿项目	具体内容	政策依据	执行标准	备注
2	相应的土地使用权取得费用	农村集体经济组织以土地使用权入股、联营等形式与其他单位、个人共同举办企业的非居住房屋，以及通过集体经营性建设用地入市取得土地使用权。	上海市征收集体土地补偿规定（沪府规〔2021〕13号）/第二十条	按照征收该地块集体土地的现行标准评估	
3	设备搬迁和安装费用及无法恢复使用的设备	因征收房屋造成设备搬迁的，给与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的费用。	上海市征收集体土地补偿规定（沪府规〔2021〕13号）/第二十一条 /（一）、（二）	按评估价格	
4	停产停业损失补偿	在集体土地上从事生产经营活动的企事业单位可一次性给予适当的停产停业损失补偿。	沪松府规〔2024〕4号/第六条第（四）	100~350元/平米，超过此标准的，根据房屋所有人提供的前三年相关证明材料，经评估后按评估价格补偿。	

抄送：区委办公室，区人大常委会办公室，区政协办公室，区纪委监委，区法院，区检察院，区群团。

上海市松江区人民政府办公室

2025年11月30日印发
