

松江区人民政府文件

沪松府规〔2024〕4号

上海市松江区人民政府关于 印发《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》的通知

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门：

《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》经第71次区政府常务会议研究通过，现印发给你们，请遵照执行。

2024年9月16日

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

为贯彻实施《上海市征收集体土地房屋补偿规定》，规范本区征收集体土地房屋补偿行为，切实维护征地范围内房屋权利人的合法权益，根据《上海市征收集体土地房屋补偿规定》及《上海市征地房屋补偿争议协调和处理办法》等有关规定，特制定此实施意见。

一、适用范围

本实施意见适用在本区行政范围内征收集体土地中实施房屋补偿的（以下简称“征地房屋补偿”），及在征收集体土地中已经完成土地补偿，但尚未实施房屋补偿的房屋补偿行为。

二、管理部门

区规划资源局负责本区征地房屋补偿的业务指导和监督管理等工作。

区发展改革委、区农业农村委、区建设管理委、区人力资源社会保障局、区住房保障房屋管理局、区城管执法局、区财政局、区市场监管局、区审计局等部门应当协调做好征地房屋补偿工作。

各镇人民政府、街道办事处应当配合做好征地房屋补偿工作。

三、补偿主体与实施部门

松江区人民政府负责本行政区域的征地房屋补偿工作。

区规划资源局等部门组织实施本区的征地房屋补偿工作。

区征地事务机构具体实施征地房屋补偿工作。

区征地事务机构委托房屋征收事务所等实施单位承担征地房屋补偿具体工作，区征地事务机构对实施单位实施的征地房屋补偿行为进行监督，并对其行为后果承担法律责任。

四、征地房屋补偿范围

征地房屋补偿范围根据拟征地范围确定。如拟征地范围内有房屋连体或已征未拆房屋情形的，按《上海市征收集体土地房屋补偿规定》第七条处理。

五、征地房屋补偿程序

（一）区人民政府发布征收土地预公告，发布不得实施行为通知；

（二）区征地事务机构会同被征地镇（街道）以及村（居）委员会对拟征地范围内房屋开展调查确认、公示工作，镇（街道）同步启动违法建筑认定相关程序；

（三）被征地镇（街道）核准征收土地预公告时，符合本区农村村民住房建设申请条件的村民家庭，确认、公示可建未建的房屋面积；

（四）用地单位落实补偿资金和安置房源；

（五）区征地事务机构根据调查结果编制征地房屋补偿方案，区规划资源局审核后报区政府，并以区政府名义进行公告。

征地房屋补偿方案应当听取相关权利人意见，多数被征地的农村集体经济组织成员认为方案不符合法律、法规规定的，区人民政府应当按照规定组织听证；

（六）确定征地房屋补偿方案后，区征地事务机构与用地单位签订附生效条件的征地房屋补偿费用支付协议，征收集体土地申请经依法批准并公告后，相关补偿协议生效；

（七）按规定估价机构确定后，区征地事务机构应当与估价机构签订委托评估协议，估价机构开展评估工作；

（八）补偿结果协商确定后，区征地事务机构委托房屋征收事务所等实施单位与宅基地使用权人或者房屋所有人签订附生效条件的征地房屋补偿协议，征收集体土地申请经依法批准并公告后，相关补偿协议生效；

（九）补偿结果协商不成的，由区征地事务机构制定、送达具体补偿方案，同时向区规划资源局报送协调处理资料；

（十）区规划资源局按规定召集区征地事务机构、实施单位、被征地镇（街道）、村委会、被补偿人等召开争议协调会。被补偿人仍不签订补偿协议的，区规划资源局应当再次协调；

（十一）经协调会无法达成协议的，在征收土地申请经依法批准后，区规划资源局制定征地补偿安置决定，由区规划资源局报请区政府批准后，送达被补偿人；

（十二）被补偿人在征地补偿安置决定、责令交出土地决定规定的期限内不腾退土地和房屋，且不在法定期限内申请行

政复议或提起行政诉讼的，由区规划资源局完成催告后，组织材料报请区政府同意依法启动强制执行程序。

六、相关补偿标准

（一）征收集体土地房屋补偿区域等级划分

本区征收集体土地房屋补偿区域等级划分为五级：

一级区域：东起洞泾港、西至油墩港、南起沪杭铁路、北至辰花路、永丰街道全域；

二级区域：九里亭街道、九亭镇、新桥镇、泗泾镇及佘山国家旅游度假区核心区的行政区域；

三级区域：油墩港以东，黄浦江、横潦泾以北的除一、二级之外的区域；

四级区域：斜塘以东，横潦泾以北，油墩港以西区域；

五级区域：黄浦江、横潦泾以南，斜塘以西区域。

（二）征收集体土地房屋补偿标准

新建多层商品住房每平方米建筑面积的土地使用权基价和价格补贴标准：

区域等级	土地使用权基价（元/平方米）	价格补贴（元/平方米）	合计（元/平方米）
一级	750	600	1350
二级	600	480	1080
三级	550	440	990
四级	400	320	720
五级	300	240	540

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。

（三）搬家补助费、设备迁移费、过渡期内的临时安置补助费、按时搬迁奖励费

1、搬家补助费。征地房屋补偿过程中，应当对宅基地使用权人或者居住房屋所有人补偿搬家补助费。发放标准按被拆除房屋的每平方米建筑面积 10 元计算，每户低于 500 元的，按 500 元发放。以期房调换的，应增加一倍计费，并一次付清。对强制执行的被征收人，不发给搬家补助费。

2、设备迁移费。电话移装费、煤气拆装费、有线电视移装费，仍按现行有关规定。空调拆装费每台 400 元。热水器拆装费每台 300 元。

由供电部门批准安装并由被拆迁人出资的 10 安培以上电表移装费，按现行有关规定；其他家用设施移装费标准，按照本市有关国家建设征地的财物补偿标准执行或者由征地事务机构委托具有相应资质的评估机构评估。

3、过渡期内的临时安置补助费

（1）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期。在约定的临时安置过渡期内，拆迁人应按本通知的规定发放给被拆迁人临时安置补助费，发放标准按被拆除房屋的每平方米建筑面积每月 8 元计算。每户每月低于 600 元的，按 600 元发放。

(2) 超过约定临时安置过渡期的，拆迁人应在原有基础上增发临时安置补助费，凡超过期限 3 个月以内（含 3 个月）的，增发 50%；超过期限 3 个月以上的，增发 100%；

4、按时搬迁奖励费

对按时签约的宅基地使用权人或者居住房屋所有人，应给予适当奖励。具体奖励标准可在征地房屋补偿方案中确定。

(四) 非居住房屋的停产停业损失补偿标准

非居住房屋的停产停业损失补偿标准按核准确认的建筑面积每平方米给予 100-350 元补偿。房屋所有人认为其停产停业损失超过此标准的，应当提供实施房屋补偿前三年的经营状况、停产停业期限以及其他实际损失等相关证明材料，提出申请后由区征地事务管理所委托估价机构对征收范围内生产经营活动所产生的效益，结合被征收单位所属行业特点进行评估。

七、施行日期

本实施意见自 2024 年 11 月 1 日起施行，有效期至 2029 年 10 月 31 日。

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

2024 年 9 月 20 日印发
