

# 松江区车墩镇人民政府文件

车府〔2025〕98号

## 关于 S32 公路（G1503 公路-G15 公路）改建 工程项目动迁补偿安置方案

S32 公路(G1503 公路-G15 公路)改建工程位于松江区境内，西起 S32 公路/G1503 公路立交，东至 S32 公路/G15 公路立交，全长 13839.85 米。主线建设涉及到车墩镇米市渡村、打铁桥村、得胜村、洋泾村，并于 2025 年启动动迁（征收）准备工作，特制订本动迁补偿方案。

### 非居住类房屋动迁补偿标准

#### 一、依据的相关文件

##### （一）国有土地

1. 《国有土地上房屋征收评估办法》（建设部建房〔2011〕77号）；
2. 《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》（沪府发〔2012〕71号）；
3. 《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》（沪房规范〔2022〕3号）。

## （二）集体土地

1. 《关于贯彻实施〈上海市征收集体土地房屋补偿暂行规定〉的若干意见》（沪规土资规〔2017〕2号）；

2. 《上海市征收集体土地房屋补偿规定》（沪府规〔2021〕13号）；

3. 《上海市征收集体土地补偿标准（2024）》的通知（沪规划资源规〔2023〕6号）。

## 二、房屋建筑面积认定

### （一）国有土地

企事业单位房屋的建筑面积，一般以房地权证记载的建筑面积为准。其他情况无证视同有证参照本款第三条执行，并给予70%的残值补偿。其余认定为违法建筑的，一律不予补偿。

### （二）集体土地

企事业单位房屋的建筑面积，一般以房地权证记载的建筑面积或者相关批准材料为准。权利人为集体经济组织或向集体经济组织处转让的原固定资产房屋，可视同为有证面积。其他情况无证视同有证参照本款第三条执行，并给予70%的残值补偿。其余认定为违法建筑的，一律不予补偿。

### （三）其他情况的认定

1. 企业持有土地使用证但无房屋产权证或土地使用证上房屋经规划许可，发改委批准立项可以建造但未申领房屋产权证

的,建筑物按照评估价的 70%给予补偿,其他动迁补偿政策参照执行。

2. 企业与土地管理部门签订《土地出让合同》或与政府相关部门签订《土地预约合同》、并全部或部分交纳了土地出让金的,现有房屋根据经营需要建造多年,但由于规划控制未办理两证的,建筑物按照评估价的 70%给予补偿,其他动迁标准参照执行。

3. 企业签订有未到期的土地租赁合同,租赁土地后根据经营需要自行建造房屋并存在多年的,经有关部门备案的或规划、城管未认定为违法建筑的,按照评估价的 70%给予补偿,其他动迁标准参照执行。

4. 以上和其他特殊类型的动迁按“三重一大”规定执行,由镇动迁领导小组讨论后,提交党政班子会议研究确定。

### **三、动迁（征收）非居住房屋补偿标准**

1. 被动迁（征收）房屋的重置价;
2. 设备搬迁和安装费用;
3. 无法恢复使用的设备按重置价结合成新结算的费用;
4. 停产停业损失补偿标准:

国有土地:按照被征收房屋市场评估价的 10%确定,或按每平方米证载建筑面积 300-400 元进行补偿。被征收人认为其停产停业损失超过被征收房屋市场评估价的 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

关证明文件。房屋征收部门应当委托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，无证视同有证房屋按照 280 元/m<sup>2</sup> 给予停产停业补偿。企业确实利用场地或特殊场所进行生产经营的（注：停车场、堆场、码头、金属大棚等），可按照实际经营面积给予 150 元/m<sup>2</sup> 的停产停业补偿。

集体土地：按每平方米有证建筑面积 100-350 元进行补偿。被征收人认为其停产停业损失超过以上标准的，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文件。房屋征收部门应当委托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。无证视同有证房屋按照 100-200 元/m<sup>2</sup> 给予停产停业补偿。企业确实利用场地或特殊场所进行生产经营的（注：停车场、堆场、码头、金属大棚等），可按照实际经营面积给予 100 元/m<sup>2</sup> 的停产停业补偿。

#### 5. 土地补偿：

国有土地：取得国有土地使用证或国有土地房地产权证的，按动迁（征收）房地产市场评估价格给予补偿。

#### 集体土地：

（1）领取集体土地使用证的，按照发证日期起使用年限 50 年，每亩 9 万元，系数 1.5，补偿剩余未使用年份的相应费用。

（2）实际支付费用长期取得土地使用权的，按照协议约定使用年限，每亩 9 万元，系数 1.5，补偿剩余未使用年份的相应

费用，补偿对象为取得使用权人。（需土地出租方提供相关证明并上会讨论决定）

#### **四、其他补偿**

1. 被动迁（征收）房屋的装修、附属设施等由有资质的房地产估价机构评估进行补偿；

2. 办公物品和其它零星物品的搬迁，按被拆除房屋建筑面积每平方米 30 元进行补偿；

3. 征收范围内企事业单位或集体经济组织依照市场租赁关系出租的，应当自行处理市场租赁关系，房屋征收部门或征地事务机构应当与房屋所有权人签订补偿协议。

#### **五、奖励费**

国有土地、集体土地：视非居住经营状况、经营规模以及配合动迁（征收）工作签约、搬迁的进度，可给予  $100 \text{ 元/m}^2 \times$  土地面积的速签奖和  $100 \text{ 元/m}^2 \times$  证载面积的速搬奖。

## **农户房屋动迁补偿安置标准**

### **一、动迁补偿安置方式**

本次采取货币补偿和提供动迁安置房（外购安置房）相结合的方式。

根据沪松府（2012）220 号文件规定三级区域土地使用权基价为 550 元/平方米，价格补贴单价为 440 元/平方米。

经车府（2014）6 号文规定，调整后的总的补贴价格为 3300

元/平方米。

货币补偿金额计算公式为：（被拆除房屋建安重置单价结合成新+同区域土地使用权基价+价格补贴）×被拆除房屋的建筑面积。其中重置单价结合成新（即评估单价）由具有资质的房地产评估事务所评估确定。

## 二、动迁补偿安置的相关细则

1. 被动迁人以合法有效的宅基地使用证、乡（镇）人民政府建房批准文件计户，动迁补偿安置按户进行。

2. 个人建房的用地面积和建筑面积按照上海市人民政府沪府发（2019）16号《上海市农村村民住房建设管理办法》以下简称16号文。

3. 村民户申请个人建房用地的人数，按照该户在本村或者村民小组内的常住户口进行计算，其中，领取本市《独生子女父母光荣证》（或者《独生子女证》）的独生子女，按2人计算。

按动迁时点，依据《上海市农村村民住房建设管理办法》，符合应建未建条件的，由镇规建办、镇规土所认定后给予应建未建部分的补偿，其他特殊情况一事一议。

宅基地房屋评估前，符合2019年16号令《上海市农村村民住房建设管理办法》条件的村民家庭，因建设规划控制、经济困难等原因未新建、扩建住房的，现住房建筑面积以评估之日符合农村建房申请条件的人数计算，低于现行农村个人住房可建面积标准的部分，可按照方案给予“土地使用权基价”和

“价格补贴”“购房补贴”的补偿，但他处有经批准建造的农村住宅、已享受过福利分房或已享受过房屋动迁补偿安置的人数除外。每户可建建筑面积与原建筑面积总和，不得高于当地现行农村个人住房建设标准，且不作分户计算。

同户（以合法有效的农村宅基地使用证或者建房批准文件计户）居住人口中有两个以上（含两个）达到法定结婚年龄的未婚者，其中一人要求分户建房，且符合所在区（县）人民政府规定的分户建房条件的，可以分户。

4. 被拆除房屋的用途和建筑面积以宅基地使用证、乡（镇）人民政府建房批准文件所记载的为准，1991年发证前一体建造或加层以规土所审核为准。

（1）被拆除房屋根据宅基地使用证、乡（镇）人民政府建房批准文件所记载的占地建筑面积基础上建造的三层楼和小屋占地建筑面积基础上一体建造的二层楼，以及宅基地范围内自行搭建的房屋如所属村委会可提供“以罚代处”书面材料，可按照记载的罚款面积给予重置结合成新价补偿，其余面积给予每100元/m<sup>2</sup>补偿。

（2）超出宅基地范围私自搭建的无证建筑和超过批准期限的临时建筑给予每100元/m<sup>2</sup>补偿。

5. 改厕面积认定：原则上依规土部门核发有效的批复计算改厕面积；相关部门在城乡改造过程中要求改厕的，由村委会出具证明的，在宅基地范围内，且2006年底前建造的，可给予

一层 6-8 m<sup>2</sup>，两层的 12-16 m<sup>2</sup>。

6. 被动迁户涉及离婚且离婚后未重新建房的农民（农业户口），需同时符合以下条件：①离婚户申请人户口在本户内，并以项目启动之日，即发放的动迁补偿宣传资料的落款时间，持续保持离婚状态已满五年。②离婚户申请人从未享受过动迁安置房权益的。③离婚户申请人年龄未超过 60 周岁，以动迁项目启动之日为准。经审核，符合条件的离婚户申请人可申报房源面积 55 m<sup>2</sup>，离婚户申请人的子女（也需农业户口）跟随离婚户申请人的，可将前述申报房源面积 55 m<sup>2</sup>增加至 90 m<sup>2</sup>，实际安置超出可申报面积按分房方案进行结算。

7. 大龄未婚女青年政策（需为多子女家庭）：项目启动之日起年满 35 周岁的未婚大龄女青年可向所在地村委会提出书面申请，经村委会和派出所核实情况，报镇动迁安置办审批，镇政府备案后，符合条件的可以在该户实际动迁中增加 50 平方米，增加的面积在安置房申报时允许单独申报，实际拿房超出可申报面积按分房方案进行结算。

### **三、动迁补偿费、奖励费**

1. 搬家补助费：被拆除房屋建筑面积 10 元/平方米，每户不足 500 元的按 500 元发放，每户按二次计发。

2. 临时过渡费：第一个年度起被拆除房屋有证建筑面积每月 8 元/平方米，如每户每月低于 600 元的按 600 元发放，第一年过渡费在协议中一并结算。第二年起的过渡费为每平方米建

筑面积 16 元/月，如每户每月低于 1200 元的按 1200 元发放。如已参与抽签选定安置房的动迁人，未在规定时间内履行办理相关手续，已抽签房源权属仍归动迁人，物业空置费由业主承担支付。在临时安置过渡期内，后续过渡费发放时，在原安置面积基础上，扣除已中签房源安置面积对应的费用。

3. 动迁奖励费：被拆除房屋有证建筑面积 12 元/平方米。

4. 附属物补偿费：以核实登记如实计算为原则进行补偿，并给予 50000 元/户的附属物一次性补偿。

5. 签协奖：每户在规定时间内签约的，奖励 5000 元。

6. 家用设施移装费，均按二次计发：

(1) 空调移装费：400 元/台

(2) 热水器移装费：350 元/台

(3) 电话移装费：140 元/线

(4) 有线电视移装费：350 元/户

(5) 宽带网络移装费：510 元/线

7. [车墩镇集镇建设管理办公室车集镇字（2007）第 58 号、车收基字（2007）第 330 号]规定：对持有有效个体工商营业执照的，每户补偿个体工商营业执照变更及搬场费 3000-5000 元。如取得烟草经营许可证的，每户补偿 8000 元。

#### **四、安置房申报办法**

1. 本次动迁农户安置房将在全镇范围内统筹安排和调剂，如有可能还可进行市级、区级层面的统筹。

2. 申报安置房面积以动迁协议认定面积 100%为准，所申报的安置房套数总面积严格控制在动迁面积的 110%以内，如超动迁面积 110%以外的，按照安置房分配结算的有关方案进行结算。

3. 此次动迁将采用外购安置房进行安置，暂定外购安置房价为 28000 元/m<sup>2</sup>。

4. 签约后，被动迁人申报安置房源的，每套申报的房屋需支付 25 万元的报房信用金，信用金在以后购房款中抵扣，且不计息。留存款计息时间以签约时间一个月内搬离动迁房为准，如超出限定搬离时间，按实际交房时间计息，利率为每年 5%。如动迁户需要领取剩余补偿款的可提出申请，经所在村核实交动迁办审批同意后，按一定比例（补偿款的 10%以内）可提前支取。剩余的（包括不计息的报房信用金及计息的剩余资金）待最终结算时再进行总核算。

## 绿化苗木及花卉补偿标准

### 一、迁移补偿标准

1. 本镇绿化苗木适用迁移补偿，并由原权利人自行搬迁或处置，苗木迁移补偿价格主要包括基础迁移费及其他相关费用。

2. 有效期内的各类租地种植苗木协议，且在合同租赁土地亩数范围内的，给予 100%迁移补偿；如超出租赁合同以外自行填土、填沟、开垦等原因种植的苗木，按迁移费的 50%给予补偿。

3. 按照苗木的类别和具体规格，查询对应的基础迁移费表

确定；其他相关费用以上海市建设市场信息服务平台“苗木市场信息价1”所列除税价或者《补充规格参考价》中对应价格为基数，乘以苗木迁移补偿系数10%。计算公式：苗木迁移补偿费用 = 基础迁移费 + [苗木市场信息价（除税价）或补充规格参考价] × 苗木迁移补偿系数。

4. 种植的苗木以株为单位，参照苗木迁移计算公式进行补偿，对于实际价值较高的苗木，最高苗木迁移补偿不超124460元/亩。

5. 在协议签订后，若权属方未按期限对苗木自行移栽，政府委托施工单位进行移栽，则相关费用由权属方承担，并将补偿费用的50%作为移栽费。

6. 大棚种植盆栽花卉的，进行盆栽花卉搬迁评估。

7. 租借的种植绿化苗木土地范围内涉及的房屋和附属设施需要拆除的，按评估进行补偿。

8. 需拆除的房屋内物品和设施、设备需要搬迁的，给予房屋建筑面积每平方米30元进行搬迁补偿。

**二、各类公益林搬迁一并适用本补偿标准。**

**三、征地青苗费补偿按《上海市征收集体土地补偿标准（2024）》执行。**

本项目委托松江区第一征收事务所负责实施，以上动迁均按有关标准收取评估费、签约服务费、动迁管理费等。

本方案自发布之日起生效，由车墩镇人民政府动迁安置办

负责解释。

