

中共松江区九亭镇委员会

松九委〔2025〕35号



关于印发《九亭镇朱龙、兴联“城中村”改造征收动迁实施方案》的通知

机关各科室、各镇属企事业单位、居民区及区属单位：

现将《九亭镇朱龙、兴联“城中村”改造征收动迁实施方案》印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。



中共上海市松江区九亭镇委员会
上海市松江区九亭镇人民政府

2025年4月18日

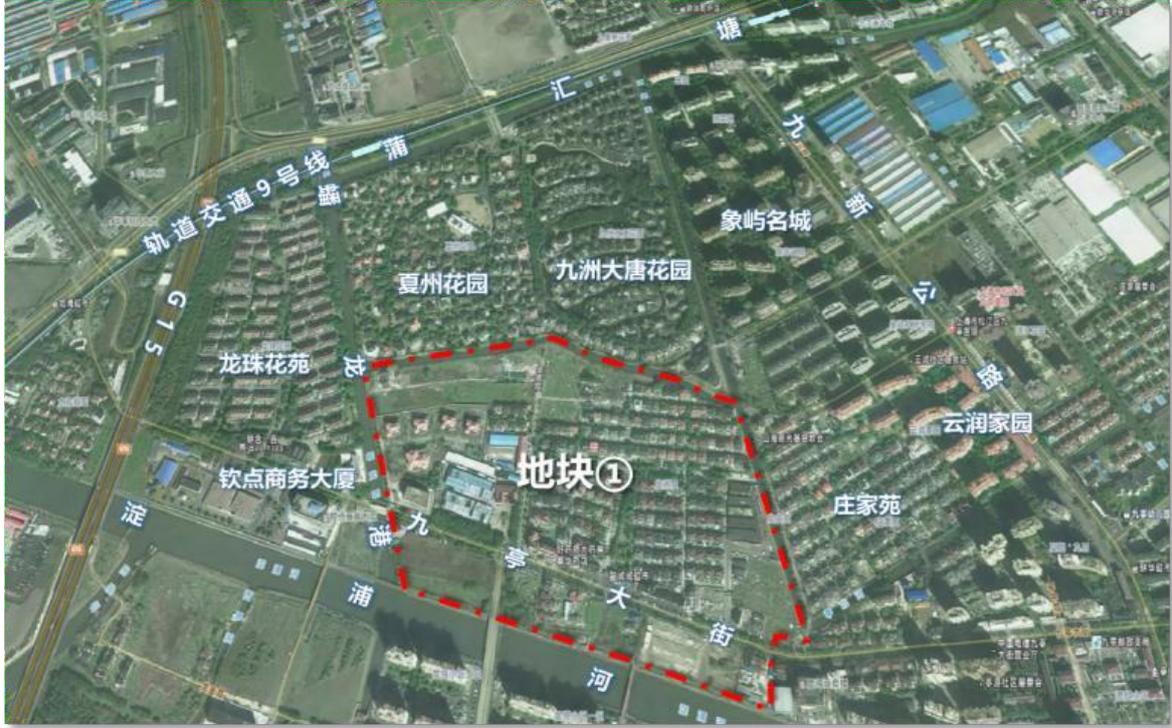
九亭镇朱龙、兴联“城中村”改造征收动迁 实施方案

为进一步深入践行“人民城市人民建，人民城市为人民”重要理念，落实城市更新行动，加快推进城中村改造，不断增强人民群众获得感、幸福感和安全感。根据《国务院办公厅关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》（国办发〔2023〕25号）、《中共上海市委办公厅、上海市人民政府办公厅印发〈关于深入实施城市更新行动加快推动高质量发展的意见〉的通知》（沪委办〔2023〕43号）、《关于加快推进本市城中村改造工作的实施意见》（沪府办〔2024〕39号）、《上海市住房和城乡建设管理委员会关于认定松江区九亭镇朱龙、兴联地块为城中村改造项目的复函》（沪建房管〔2025〕188号）等文件精神，为有力有序有效推进九亭镇城中村改造，计划通过2年的不懈努力，全面完成朱龙、兴联城中村改造地块内征收动迁工作，制定本实施方案。

一、基本情况

九亭镇朱龙、兴联“城中村”改造项目位于 SJP0-0103 单元和 SJP0-0105 单元。涉及三个地块，地块一：东至西庵浜，南至淀浦河，西至蟠龙港，北至虬泾河；地块二：东至涑亭南路，南至蒲汇路，西至繁荣河，北至蒲汇塘；地块三：东至小涑港，南至伴亭路，西至涑亭南路，北至蒲汇塘；总用地面积 761.6 亩。

改造范围内涉及未动迁居住房屋 188 户、非居 57 户（以最终确权数据为准）。



二、工作目标

按照“先谋后动、动则必快、动则必成”的目标，通过广泛动员、财供带头、集中签约、合力攻坚，全面推进城中村改造地块内征收动迁工作。计划2年内完成全部签约腾地工作，第1年完成80%以上签约腾地，第2年完成收尾工作；2026年6月底前，安置房地块和首个经营性地块达到净地出让条件。征收动迁工作以公平、公正、公开为原则，确保推进有力有序有效。

三、组织架构

（一）成立指挥部。成立由镇党委书记为总指挥，镇党委副书记、镇长和镇人大主席为常务副总指挥，镇党委、政府班子其他领导为副总指挥，相关职能部门、居委和公司主要负责人为成员的“城中村”改造征收动迁工作指挥部。

（二）下设办公室。指挥部下设办公室，办公室人员由相关职能部门抽调，集中办公、实体运作，负责落实指挥部交办的各项任务，做好征收动迁工作具体推进和组织协调等工作。

（三）组建工作组。组建10个征收动迁专项工作组，各司其职，统筹协调，有效推进征收动迁各项工作。

1、政策制定组。组织开展调研，研究制定征收动迁政策、补偿标准，对权利人、有效面积、安置面积等进行认定等。

2、征收推进组。按住房屋和非居房屋2种不同类型分10个住房屋征收动迁推进组和1个非居房屋征收动迁推进组。每组组长分别由镇班子领导挂帅，副组长由科级干部担任，征收公

司配备洽谈人员和依法征收工作人员，律师事务所配备专职律师和工作人员。各征收推进组根据“城中村”征收动迁方案，负责开展征收动迁范围内的入户宣传、评估洽谈、签约补偿、房屋拆除等全过程工作。

3、综合执法组。对项目地块内的违法建筑、违法居住和安全隐患开展综合整治工作。

4、信访维稳组。负责征收动迁工作中的信访维稳和相关法律政策的宣传解释劝导等工作。

5、宣传舆论组。负责“城中村”改造项目宣传手册制作、政策宣传、氛围营造、正面典型报道等工作。

6、资金保障组。负责征收动迁工作专项资金申请、拨付、使用和监管等工作。

7、依法征收组。协助区级相关部门按法律、政策规定开展依法征收，有效推进依法征收等工作。

8、组织保障组。负责征收动迁工作人员调配，并在征收动迁过程中，做好项目地块内财政供养人员、党员的思想工作，推动党员、财供人员发挥带头表率作用。

9、资产管理组。负责研究和确定镇、村集体经济组织的实施主体、股权架构、集体经济组织资产增值收益等方案。

10、社区保障组。负责对项目范围内社区管理秩序的巡查、值守和综合管理。

另外，建筑拆除、管线搬迁由规建办负责，绿化搬迁由农副

公司负责，聘用征收事务所由动迁办向区征收部门申请报批和网上公开招投标。

四、时间安排

(一) 准备阶段：4月21日-5月30日

1. 动员部署。4月25日前，召开全镇动员部署会议。

2. 人员到位。建立微信工作群，明确工作职责，细化工作任务清单。

3. 组织培训。组织包干攻坚人员、抽调骨干等学习征收动迁政策文件、工作实施方案，跟被征收户的接触谈判技巧及注意事项，进行廉政警示教育。

4. 资料准备。准备宣传手册、启动告知书、评估公司选取单、房型搭配方案、征收工作人员廉政承诺书。

(二) 摸底阶段：6月1日-7月20日

发放告知书、宣传手册、资料收集、测绘、评估公司选择、安置人员和面积认定。

第一周：发放告知书、宣传手册完成50%；资料收集完成30%；测绘完成30%；评估公司选择完成30%。

第二周：发放告知书、宣传手册完成100%；资料收集完成60%；测绘完成60%；评估公司选择完成60%。

第三周：资料收集完成80%；测绘完成80%；评估公司选择完成80%；认定工作完成30%。

第四周：资料收集完成90%；测绘完成100%；评估公司选择

完成 100%；认定工作完成 60%。

第五周：资料收集完成 100%；认定工作完成 80%。

第六周：认定工作完成 90%。

第七周：认定工作完成 100%。

（三）评估阶段 7 月 21 日-9 月 20 日

确定评估公司、入户初评、出具初评报告、评估报告复核、洽谈交底、结算单核对。

第一周：入场初评完成 40%。

第二周：入场初评完成 70%。

第三周：入场初评完成 90%。

第四周：入场初评完成 100%。

第五周：完成汇总测算，集中反馈评估公司审核出具初评报告，完成 100%。

第六周：评估报告复核完成 40%；洽谈交底、结算单完成 40%，律师、监理预审完成 30%。

第七周：评估报告复核完成 70%；洽谈交底、结算单完成 60%，律师、监理预审完成 60%。

第八周：评估报告复核完成 100%；洽谈交底、结算单完成 80%，律师、监理预审完成 90%。

第九周：洽谈交底、结算单完成 100%；律师、监理预审完成 100%。

注：必须在整个改造范围内的所有被征收户（除了非居类房

屋)完成洽谈交底下,才能进入签约阶段。

(四) 签约阶段

1、居住房屋:采用集中签约方式,待意向签约居民达到一定比例后,公告集中签约。

2、非居房屋:计划从启动开始陆续对能签约的签约,不采用集中模式,按照惯例成熟一家签一家。监理、律师根据签约情况,有一家审一家。

3.各推进小组根据协议约定,及时督促腾房、督促被征收户抓紧办理水、电、煤等销户手续。

(五) 拆房阶段

根据腾房情况,安全有序安排拆除房屋,可拆尽拆,直至基地结束。

(六) 攻坚阶段

根据剩余未签约或未腾房情况,制定攻坚计划,集中力量进行攻坚,安置房基地优先,直至全部签约腾地。

五、征收签约、安置房选房流程和规则另行制定和公布

六、推进措施

(一)建立红黑名单。视配合程度,对征收动迁对象建立红黑名单。针对黑名单对照问题,加快问题认定并采取相应措施,锁定依法征收重点对象。

(二)整治拆违先行。在建立红黑名单的基础上,加强征收范围内违法建筑的认定、整治和拆违工作。

（三）财供人员先行。党员干部、财供人员要起到带头表率作用，以大局为重，带头开展洽谈签约工作。

（四）依法征收同步。在协议征收启动的同时，同步启动依法征收。集体土地依法征收以上海市住建委认定“城中村”复函作为依据，由镇动迁办委托进行测绘，报区规资局征收部门启动。国土房屋依法征收将国有房屋四至范围和户数情况报区房管局启动。

（五）安全管理配合。在拆违、整治、拆房等工作开展的同时，分别由综合行政执法队和规建办牵头负责，对施工区域进行必要的管理看护，确保平稳有序。

（六）综合法治保障。由司法所、顾问律师等提供司法保障，必要时对符合起诉条件的及时提起诉讼。

（七）多方联系洽谈。一是针对被征收户方，找不同的人做工作推进签约，通过找其本人谈，找家人谈，找亲戚朋友一起谈，找相关单位领导一起谈。二是针对我征收方，换不同的人做工作推进签约，由征收公司谈，居委配合谈，抽调骨干谈，带队领导出面谈，助力单位配合谈，动迁办配合谈，整治拆违配合谈，依法征收配合谈。

七、工作要求

（一）广泛宣传，发动群众。所有工作人员要统一思想，提高认识，增强责任感和紧迫感，要利用各种方式进行广泛宣传动员，要让广大群众充分理解和积极支持九亭镇“城中村”改造征

收动迁工作，为九亭镇“城中村”改造征收动迁营造良好氛围。

（二）加强领导，统筹协调。由于征收动迁工作时间紧、任务重、涉及面广、政策性强，所有征收推进组、属地居委、助力单位、征收公司、评估公司人员等要统一服从征收动迁指挥部领导，各组别和成员之间要做好沟通和配合，及时解决征收动迁过程中出现的各类问题。

（三）严格政策，统一口径。要严格按照九亭镇“城中村”改造征收动迁方案和补偿标准进行洽谈和签约，评估价格以评估公司评估为准，政策解释和执行以征收公司和动迁办为准，所有签订协议均应通过法律顾问和财务监理审核方能生效。要严格按照政策依法有序推进，坚持以“公平、公正、公开”为原则。凡涉及被征收户切身利益的重大事项一律公开，以此赢得广大群众的信任。

（四）讲究方法，注重实效。针对不同对象采取不同的工作方式。对于积极配合的被征收户，尽快帮其解决具体问题，办理相关手续；对于观望户，要不厌其烦讲解政策，帮其算好“经济账”，促其尽快定下决心配合征收；对于有抵触情绪的被征收户，认真听其想法和意见，不失时机地加以引导，逐步消除疑虑，使其变抵触为接受和理解。

（五）争分夺秒、逐一突破。各攻坚包干组关键时刻要充分发挥“五加二”“白加黑”的攻坚克难精神，白天主动与拆迁户约谈征收事宜，晚上入户与被征收户沟通，讲解征收政策，逐户

突破推进。要利用被征收户周末休息的机会，紧抓双休日时间，发扬连续作战精神，持续攻坚在一线，确保征收工作顺利推进。征收工作时间紧、任务重，在时间上要树立争分夺秒意识，要紧盯时间节点不放松，每一项工作内容都要建立进度汇总表，各组之间要相互比学赶超，奋力打赢一场征收工作攻坚战。

（六）属地管理，助力前移。遵循“属地管理”的原则，属地居委要全力保障本居委范围内所有征收工作的宣传、联络、协调。同时负责对被征收户的违法情况巡查、发现、报告、制止、反馈和维护安全、稳定，信访纠纷的协调处理、答复，办理政府交办、督办事项等工作。属地居委是征收工作开展的最重要的责任主体，主要负责人为第一责任人，大力正面宣扬九亭镇“城中村”改造的美好规划前景和阳光征收政策，全力协助各包干攻坚组克难拔钉和拆房腾地。

（七）强化监督，廉政征收。在征收过程中要强化纪委监督，主动接受被征收户监督。启动后，主动向每一户被征收户发放廉政承诺书。所有涉及征收工作的部门和人员在征收工作中应保持清醒头脑，守住廉政底线，做到到位不越位，做到“六不准”“六严禁”，绝不以权谋私、优亲厚友，恪守政治纪律，严守工作纪律。

“六不准”即：不准曲解政策、反面宣传；不准绕道、回避被征收户提出的问题；不准支持、帮助、教唆被征收户弄虚作假；不准违反保密原则，随意公开被征收户基本信息；不准违反法律

政策乱开口子；不准因工作简单、行为粗暴，引起群体性事件。

“六严禁”即：严禁吃、拿、卡、要，不接受被征收户宴请、馈赠；严禁与被征收户恶意串通，侵吞、损害国家财产；严禁侵占、截留、挪用征地拆迁补偿款；严禁懈怠，不相互推诿；严禁向其他征收工作人员打招呼、说人情；严禁篡改原始调查资料、数据，不得私自抬高或降低补偿标准。

附件：九亭镇朱龙、兴联“城中村”改造征收包干攻坚表

附件一

九亭镇朱龙、兴联“城中村”改造动迁征收包干攻坚表

组别	攻 坚 组					攻 坚 任 务											
	包干领导	攻坚组长	组 员	征收公司	律师事务所	签 约				腾 房				拆 房			
						任务总数	完成数	完成率	排名	任务总数	完成数	完成率	排名	任务总数	完成数	完成率	排名
第一组 (居住)	吴 炜	罗玉杰	陶波、张明、陆益军			30				30				30			
第二组 (居住)	金哲峰	王志刚	田慧、朱伟强、俞陈俊			28				28				28			
第三组 (居住)	刘春辉	管耀林	袁从玉、王玮、朱晓雯			15				15				15			
第四组 (居住)	童松涛	张家威	袁燕萍、徐华、唐佳斌			22				22				22			
第五组 (居住)	许 萍	吴喆焱	季萍、金燕峰、周永峰			15				15				15			
第六组 (居住)	陈金軼	沈倬少	吴懿、陈栋、沈雪军			15				15				15			

第七组 (居住)	欧阳亮 辉	陆 汇 超	陈超、陈佳君、王晓军			12				12				12			
第八组 (居住)	唐 健	费 东	沈旭、黄纪忠、颜心艳			19				19				19			
第九组 (居住)	吴 青	戴 君 亮	周淑美、董卫国、张辉			17				17				17			
第十组 (居住)	顾 瑞	陆 昊 玄	赵峰、高春霞、李维杰			18				18				18			
第十一组 (非居)	张 瑛	张 银 其	张文彬、戴程程			57				57				57			