

# 小昆山镇人民政府文件

松昆府〔2024〕20号

---

## 关于印发《小昆山镇大港“城中村”非居住房屋（企业、商业用房）动迁补偿办法》的通知

各基层单位、机关各部门：

现将《小昆山镇大港“城中村”非居住房屋（企业、商业用房）动迁补偿办法》印发给你们，请遵照执行。

特此通知

上海市松江区小昆山镇人民政府

2024年3月11日

# 小昆山镇大港“城中村”非住房屋（企业、商业用房）动迁补偿办法

为了进一步规范小昆山镇大港“城中村”非住房屋（企业、商业用房）动迁补偿工作，为了切实保障权利人的合法权益，妥善解决当前动迁工作中存在的突出矛盾，提高动迁工作效率，特提交如下动迁补偿办法，通知如下：

## 第一条：征收范围

小昆山镇范围内大港“城中村”非住房屋（企业、商业用房）。

## 第二条：参照文件

### （一）国有土地

- 1、国有土地上房屋征收与补偿条例（国务院令 第 590 号）；
- 2、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）；
- 3、关于批转市住房保障房屋管理局制定的《上海市国有土地上房屋征收与补偿决定的若干规定》的通知（沪房规范〔2022〕3 号）；
- 4、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），经沪房规范〔2021〕10 号有效期延长至 2026 年 6 月 30 日；
- 5、《上海市国有土地上房屋征收评估管理规定》（沪房规

范〔2018〕5号)；

6、其他相关法律法规和规范性文件。

## (二) 集体土地

1、沪府发〔2021〕13号文《上海市征收集体土地房屋补偿规定》的通知；

2、沪规划资源规〔2023〕6号关于印发《上海市征收集体土地补偿标准(2024)》的通知；

3、沪规划资源规〔2019〕3号关于印发《上海市征收集体土地房屋补偿评估管理规定》的通知；

4、其他相关法律法规和规范性文件

## (三) 商业用房

1、《中华人民共和国城乡规划法》；

2、《上海市拆除违法建筑条例》；

3、松江区人民政府《关于进一步加快推进老城区改造的实施办法》。

### **第三条：补偿方式**

对非居住房屋（企业、商业用房）按照货币化方式进行补偿。

### **第四条：房屋建筑面积认定标准**

#### (一) 国有土地

企事业单位房屋的建筑面积，一搬以房地产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。

## （二）集体土地

企事业单位房屋的建筑面积，一般以房地产权证记载的建筑面积或相关批准材料为准。权利人为集体经济组织或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。

## （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；

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；

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，经有关部门备案的建筑，按照评估价的 70%给予补偿；

4、以上和其他特殊类型的动迁按“三重一大”规定执行，由镇动迁安置办班子全体成员讨论后，提交党政班子会议研究确定。

## （四）商业用房

以国家房地产管理部门颁发的房地产权证中记载的商业用

房面积为动迁补偿依据。

## **第五条：具体补偿标准**

（一）非居企业房屋权证上用地性质为 “国有土地”

1、被征收房地产的市场评估价格（土地+房屋）；

2、设备搬迁和安装费用；

3、搬场费按评估价予以按实结算；

4、无法恢复使用的设备按重置价结合成新予以结算；

5、停产停业损失补偿：①经批准用于生产经营的非居住房屋停产、停业损失补偿标准为用于生产经营的非居房屋建筑面积每平方米 300-400 元；②因征收非居住房屋造成被征收人停产、停业损失的补偿标准，按照被征收房屋与土地市场评估价的 10%确定；（两者就高进行补偿）

企业事业单位认为其停产停业损失补偿超过现行标准的，应当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，由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；

6、附属物按沪规划资源规〔2023〕6号及相关规定执行，按实进行补偿；

7、无证房屋按每平方米 400 元予以补偿，无证棚舍按每平方米 200 元予以补偿，上述无证房屋和棚舍不享受停产停业的补贴；

8、土地签约奖：按土地评估价的 5%给予补偿；

- 9、房屋搬迁奖：按房屋评估价的 5%给予补偿；
- 10、房屋购置补贴：按房屋评估价的 50%予以补偿；
- 11、土地（国有）购置补贴：按土地评估价的 70%予以补偿（工业用地）。

（二）非居企业房屋权证上用地性质为 “集体土地”

- 1、被征收房地产的市场评估价格（土地+房屋）；
- 2、设备搬迁和安装费用；
- 3、搬场费按评估价予以按实结算；
- 4、无法恢复使用的设备按重置价结合成新予以结算；

5、停产停业损失补偿：①经批准用于生产经营的非居住房屋停产、停业损失补偿标准为用于生产经营的非居房屋建筑面积每平方米 100-350 元；②因征收非居住房屋造成被征收人停产、停业损失的补偿标准，按照被征收房屋与土地市场评估价的 10%确定；（两者就高进行补偿）

企业事业单位认为其停产停业损失补偿超过现行标准的，应当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，由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；

6、附属物按沪规划资源规〔2023〕6号及相关规定执行，按实进行补偿；

7、无证房屋按每平方米 400 元予以补偿，无证棚舍按每平方米 200 元予以补偿，上述无证房屋和棚舍不享受停产停业的

补贴；

8、其他综合一次性补偿：按每户补偿总额的 20%进行补偿，超出标准由相关部门集体讨论后再进行补偿；

9、按时搬迁奖：按每户 50000 元补偿。

### （三）商业用房

商业用房认定的依据：以公安部门核发的门牌号为准，每一号计一户。

#### 1、商业用房补偿内容及标准

（1）房屋重置评估价；

（2）其它补偿，室内外装修及附属设施按评估价补偿；

（3）房屋贴价，按房屋面积每平方米补偿 5500 元；

（4）土地贴价，按房屋面积每平方米补偿 4500 元；

（5）搬场费，按房屋面积每平方米补偿 2000 元；

（6）停业损失费，按房屋面积每平方米补偿 3000 元；

（7）办证费每一执照补偿 10000 元，以工商部门核发的营业执照为准；

（8）签协奖，按房屋面积每平方米补偿 1000 元，最高奖励不超过 20 万元。

#### 2、其他情况认定标准

为彻底解决历史遗留问题，维护动迁商户的正当权益，对本实施办法公布前仍在实际用于商业经营的用房，具备下列条件之一的，一是持有国家房地产管理部门颁发的房地产证，该

产权证登记的房屋用途为商业用房。二是持有国家市场监督管理总局颁发的营业执照。三是本实施办法公布之日前仍在营业和实际经营。认定标准按商业用房认定，并给予相应补偿。

(1) 持有松江区或原小昆山镇、大港镇、大港科技园区制作并颁发的权属证明文件，该证明文件确认为商业用房的；

(2) 原系居住用房，改变房屋用途为商业用房的；

(3) 原系集体建造的房屋，转让给个人用于商业的房屋；

(4) 原系工业用房，改为商业用房经营的。

### 3、参照执行商业用房的补偿内容及标准

(1) 持有松江区或原小昆山镇、大港镇、大港科技园区制作并颁发的权属证明文件，该证明文件确认为商业用房的；

①房屋重置评估价；

②其它补偿，室内外装修及附属设施按评估价补偿；

③房屋贴价，按房屋面积每平方米补偿 4500 元；

④土地贴价，按房屋面积每平方米补偿 3000 元；

⑤搬场费，按房屋面积每平方米补偿 2000 元；

⑥停业损失费，按房屋面积每平方米补偿 3000 元；

⑦办证费每一户补偿 10000 元；

⑧签协奖，按房屋面积每平方米补偿 1000 元，最高奖励不超过 20 万元。

(2) 原系居住用房，改变房屋用途为商业用房的。

①房屋重置评估价；

②其它补偿，室内外装修及附属设施按评估价补偿；

③房屋贴价，按房屋面积每平方米补偿 3500 元；

④土地贴价，按房屋面积每平方米补偿 2500 元；

⑤搬场费，按房屋面积每平方米补偿 2000 元；

⑥停业损失费，按房屋面积每平方米补偿 2000 元；

⑦办证费每一户补偿 10000 元；

⑧签协奖，按房屋面积每平方米补偿 1000 元，最高奖励不超过 20 万元。

(3) 原系集体建造的房屋，转让给个人用于商业的房屋。

①房屋重置评估价；

②其它补偿，室内外装修及附属设施按评估价补偿；

③房屋贴价，按房屋面积每平方米补偿 3000 元；

④土地贴价，按房屋面积每平方米补偿 1500 元；

⑤搬场费，按房屋面积每平方米补偿 1500 元；

⑥停业损失费，按房屋面积每平方米补偿 2000 元；

⑦办证费每一户补偿 10000 元；

⑧签协奖，按房屋面积每平方米补偿 1000 元，最高奖励不超过 20 万元。

(4) 原系工业用房，改为商业用房经营的。

①房屋重置评估价；

②其它补偿，室内外装修及附属设施按评估价补偿；

③房屋贴价，按房屋面积每平方米补偿 1000 元；

④ 搬场费，按房屋面积每平方米补偿 1000 元；

⑤ 停业损失费，按房屋面积每平方米补偿 600 元；

⑥ 办证费每一户补偿 10000 元；

⑦ 签协奖，按房屋面积每平方米补偿 500 元，最高奖励不超过 20 万元。

#### (5) 不予补偿的情形

除本补偿办法第五条、第三项、第 2 条所列的商业用房外，未经合法审批擅自搭建的房屋现用于商业的面积按违法建筑认定，并 100 元/平方米补偿。

#### **第六条：其它**

1、非居住房屋动迁补偿预算资金报镇党委会通过后启动签约。双方应当约定明确的动迁补偿款支付计划，签约后支付首期动迁补偿款一般不超过应付总额的 30%(有特殊情况的企业的预付款另行商定)；余款在企业整体搬离、清空且出具租金(如有)、水、电、煤、通讯等缴款凭证后，并经小昆山镇动迁安置办验收小组验收合格完成资产交接手续后可按约定计划予以支付；动迁补偿款在支付中必须留存不少于动迁补偿总额的 5%作为风险保证金，待厂房拆除验收完毕再予支付；

2、被动迁的企业签约后原则上在六个月内搬离，逾期未搬离的，房屋搬迁奖不予发放。因企业特殊原因逾期的，经小昆山镇党委会研究同意后，可不予扣除；

3、企业搬迁完毕后，建筑物拆除工作按土地使用性质交由

机关职能部门或单位实施；

4、商业用房动迁补偿款支付，搬离房屋后十五个工作日内一次性结清补偿款。

**第七条：** 本办法由小昆山镇动迁安置办公室负责解释。

**第八条：** 本办法自 2024 年 1 月 1 日起施行。