

小昆山镇人民政府文件

松昆府〔2024〕 19 号

关于印发《小昆山镇大港“城中村”房屋改造（动迁）补偿和安置实施办法》的通知

各基层单位、机关各部门：

现将《小昆山镇大港“城中村”房屋改造（动迁）补偿和安置实施办法》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”房屋改造（动迁） 补偿和安置实施办法

一、目的与依据

为改善小昆山镇大港“城中村”居民居住环境，提高居民生活质量，加快推进小昆山镇的建设步伐，促进城市功能更好的发挥和转型升级，加快城乡一体化进程，更好地适应新型城镇化建设的需求，根据上海市人民政府办公厅关于转发市住房城乡建设管理委等七部门《关于进一步推进本市“城中村”地块改造的若干意见》沪府办〔2016〕43号等有关文件精神，特制定此“城中村”补偿安置方案。

二、改造范围

本实施办法适用的范围为小昆山镇大港“城中村”区域：东至绕城高速，南至浦港路，西至五号河，北至沪昆高速。

三、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、松昆府〔2017〕67号《小昆山镇关于郊野单元规划项目区域动搬迁补偿和安置实施办法》的通知；

5、松昆府〔2017〕68号《小昆山镇关于集镇区域危、旧居住房屋改建（动迁）补偿和安置实施办法》的通知；

6、其他相关法律法规和规范性文件。

四、房屋类型和建筑面积的认定办法

小昆山镇大港“城中村”区域，居住房屋分为宅基地房屋、系统公房、自建房屋三种类型。

（一）宅基地房屋面积认定

1、房屋的用途和合法建筑面积以农村宅基地使用证或 1991 年后建房批准文件记载为准；

2、评估报告中未见权证的房屋不得计入居住房屋合法建筑面积；

3、农村宅基地使用证或 1991 年后建房批文中有记载棚舍（副业用房）的，按规定予以扣除；实际棚舍（副业用房）超过 16 m²的，超出的面积作为居住房屋合法建筑面积；16 m²（含）以内的，按实际面积予以扣除；合法副业用房在宅基地审核表中无记载的一律不扣除面积；

4、1991 年后申请建造新房时，该户审批表中明确注明拆除原宅基地的住宅，不作为该户本次动搬迁的居住房屋合法建筑面积；

5、合法的居住房屋或棚舍，在原有面积的基础上，不增加间数扩建的，其实际建筑面积认定为有证面积，如果在原有面积的基础上，增加间数扩建的，按农村宅基地审核表记载的面积认定为有证面积，其余面积认定为无证面积；

6、在有证房屋的基础上，标准建造的占天不占地房屋面积可认定为有证面积（副业用房或棚舍除外）；

7、在农村宅基地使用证或 1991 年后建房批准文件记载的房屋，部分房屋坍塌后尚余残值的或因新农村建设而拆除的有证居住房屋，由于村委会不允许该户再建造，但本人能提供镇

村建办开具证明的，可认定为有证面积。

（二）系统公房面积认定

1、房屋的用途和合法建筑面积以房屋产权证登记记载项、租赁卡或购房原始凭证记载为准；无权属资料的房屋，由房屋权属部门和政府职能部门确认为准；

2、有房屋产权证的居住房屋以实际测绘的合法面积为准；无房屋产权证的或由于历史原因无法查询到建房审批资料的，经政府有关职能部门（规划生态办、规划和资源管理局）确认并公示后认定的有效面积为准。

（三）自建房屋面积认定

房屋的用途以房屋产权证、建房批准文件等相关原始凭证作为合法建筑面积。无房屋产权证、建房批准文件等相关资料的按以下方式认定房屋面积：

1、户数确认：以派出所设定的门牌号数计户，即一个门牌为一户；

2、房屋形态：分主屋和附属房屋；

3、面积确认：以评估公司实测面积确认的主屋和 16 平方米的附属房屋作为本次安置的基本面积，低于 16 平方米的按实测面积为准，超出 16 平方米（含）的按 16 平方米计算，其余房屋为无证房屋，附属房屋未建的自动放弃。

五、计算方法

（一）宅基地房屋补偿标准

1、补偿金额计算公式：（房屋建安重置结合成新单价 + 土地使用权基价 + 价格补贴）× 居住房屋合法建筑面积。

根据市、区相关动拆迁规定，小昆山镇行政区域属松江四类地区，土地使用权基价为每平方米 400 元；价格补贴为每平方米 320 元；

2、购房补贴：按每平方米市场补差价 1200 元进行补贴；

3、附属物价格补偿：

（1）每户按实际有形附属物计算补偿（有形附属物由动迁安置办公室安排工作小组到户核实登记）；

（2）另行补贴以农村宅基地使用证或 1991 年后以建房批文计户，每户为 40000 元，不以户籍多少等原因另外再补贴费用；

4、过渡费：按居住房屋合法建筑面积每平方米每月补偿 8 元。每户每月低于 600 元的，按 600 元发放。过渡费暂按 3 个月发放，超过 3 个月按实际结算；

5、搬家补助费：按居住房屋合法建筑面积每平方米补偿 10 元计两次核算，每户每次低于 500 元的，按 500 元发放；

6、动迁奖励费：按居住房屋合法建筑面积每平方米奖励 12 元；

7、按时签协奖：在规定时间内节点内完成签约的，每户一次

性奖励 20000 元;

8、家庭开店或开小作坊的动迁户持有营业执照的一次性补助 10000 元(有效营业执照注册地与拆迁房屋地址相匹配),无营业执照的一次性补助 5000 元,三相四线一次性补助 4000 元,规模较大的动搬迁户适当考虑补偿。

(二) 系统公房补偿标准

1、居住房屋补偿价格=评估价格+价格补贴

(1) 评估价格=被动迁房屋的重置单价 $\times$ 居住房屋合法有效面积;

(2) 价格补贴=评估均价 $\times$ 0.3(系统公房补贴系数) $\times$ 居住房屋合法有效面积;

(3) 评估均价=动迁范围内居住房屋重置价 $\div$ 居住房屋合法有效总面积;

(4) 被动迁房屋的重置单价低于评估均价的,按评估均价计算。

2、其他补偿、补贴:

(1) 搬家费。按每平方米 10 元计算,不足 500 元/户,按 500 元/户/次计算,按 2 次计发;

(2) 过渡费。按每月 8 元/平方米计算,不足 600 元/月的按 600 元/月计算,签约时过渡费暂发 3 个月,实际过渡费按实计算;

(3) 室内装修按房地产市场评估机构确定的评估进行补

偿；

（4）实有附属物补偿费由动迁安置办公室按实登记，并确定补偿费用。

3、购房补贴：按每平方米市场补差价 1700 元进行补贴；

4、动迁奖励费：按居住房屋合法有效面积每平方米奖励 12 元；

5、按时签协奖：在规定时间节点内完成签约的，每户一次性奖励 40000 元；

6、捆绑式签约奖：在规定时间节点内完成签约的，每户一次性奖励 30000 元。

（三）自建房屋补偿标准

自建房屋补偿标准：按上述第五款，第一项，宅基地房屋补偿标准执行。

六、补偿方式

（一）本次动搬迁采用货币补偿加产权房屋调换相结合的方式，动搬迁户可以选择货币补偿，也可以选择产权房屋调换，动搬迁户腾出房屋上交钥匙后，在十五个工作日内以银行现金支票形式，将动搬迁补偿款下发给动搬迁户。

（二）动搬迁户自愿将动搬迁补偿款延期领取的，与镇动迁安置办公室签订补充协议。

1、动搬迁补偿款未满一年领取的，按银行现行活期利率，以实际天数计算利息；

2、动搬迁补偿款满一年领取的，按年利率 6%，以实际天数计算利息；

3、动搬迁补偿款直接抵扣安置房款的，未满三个月的动搬迁补偿款利息按上述第 1 条执行，超过三个月（含）的动搬迁补偿款利息按上述第 2 条执行。

七、安置办法

（一）安置房源

安置房源分布在文晋苑、翔昆苑、平复苑、四期安置房大港建新区安置房等五个小区，分小套、中套、大套、复式等四种房型。动搬迁户所需大套或复式房型的，必须以文晋苑、翔昆苑、平复苑三个安置小区内现房先行安置，其他房型待四期安置房和大港建新区安置房竣工后，另行安排。动搬迁户根据安置面积结合房源实际情况，申报房型。

（二）安置面积

1、宅基地房屋安置面积

单张农村宅基地使用证或 1991 年后建房批文，居住房屋合法建筑面积不足 80 平方米的动搬迁户，安置面积照顾到 80 平方米；

认定房屋的合法有效面积，动搬迁户选配安置房总的额度不得超出基本安置面积的 15%，作为安置面积；

2、系统公房安置面积

认定居住房屋合法有效面积基础上增加 25 平方米或原居住

房屋合法有效面积 50%，增加面积最高不得超过 60 平方米（两者就高原则），作为安置面积；

3、自建房屋安置面积

参照上述第七款，第二项，第 1 条标准执行。

（三）安置方式

动迁户根据安置面积结合安置房源实际情况，申报房型。

1、购买唯一一套安置房的，如有基本安置面积 10（含）平方米以上的，只能购买与安置面积最接近的房型；

2、购买二套以上（含二套），选配安置房总的配房额度不得超过安置面积；

3、因配房额度关系，动搬迁户剩余居住房屋合法建筑面积 10 平方米以内的，不得再配房购买，所剩余的基本安置面积给予回购；

4、居住房屋合法有效面积需回购的，由该家庭书面申请，要求全部或部分安置房基本安置面积予以回购。该家庭在农村宅基地使用证上的立基人签字确认，并经松江区公证处公证后，由镇人民政府以 5000 元/平方米对其申请的安置房的基本安置面积予以回购；调剂面积、照顾面积、批多建少面积、坍塌面积不属于回购范围；

5、位置调换：抽签确定相同面积房型的动搬迁户，经协商一致，可以相互调换，在抽签定位后 7 天内，在双方未结算房款前提下，凭双方自愿签署的调换承诺书及相关书面协议向镇

动迁安置办公室提出申请，镇动迁安置办公室审核确认后方可调换；

6、除宅基地房屋有宅基地使用证记载有立基人口的，可以进行分户，系统公房和自建房屋动迁户不得以任何理由进行面积划转、分户。

（四）安置价格

安置房根据楼层和座落位置实行一房一价，安置房面积以实际测绘报告为准，一房一价以公示为准。

1、宅基地房屋安置价格

（1）基本安置面积内购买安置房，按均价 3000 元/平方米据实结算；

（2）调剂面积：调剂面积是指基本安置面积与所购安置房面积不一致，在结算房款时，在用完基本安置面积后享受政府给予优惠价格的面积。调剂面积以农村宅基地使用证或以 1991 年后建房批文计户，每户只能享受一次 10+10 平方米的调剂面积；调剂面积不因房屋买卖、立基人口分户等原因重复计算使用；调剂面积原则上以家庭各方协商使用，也可以按分得的基本安置面积的比例来分享；基本安置面积有回购或划转的，原则上不得使用调剂面积；选配安置房时调剂面积不得作为配房额度，根据各动搬迁户的实际家庭情况，按以下两种方式处理；

①在农村宅基地使用证或 1991 年后建房批文上注明棚舍、副业用房面积并在动搬迁协议上按照棚舍、副业用房标准予以

补偿的或 1991 年后建房时未申请建造棚舍、副业用房的，按动搬迁协议确定的居住房屋合法建筑面积作为基本安置面积，在结算安置房房款时，另可享受 10+10 平方米以内的调剂面积，其中 10（含）平方米按均价 3000 元/平方米享受，另外 10 平方米按均价 6000 元/平方米享受；

②单张农村宅基地使用证或 1991 年后建房批文，居住房屋合法建筑面积不足 80 平方米的动搬迁户，安置面积照顾到 80 平方米，享受政府照顾面积的，在结算安置房房款时，另可享受 10+10 平方米以内的调剂面积，其中 10（含）平方米按均价 6000 元/平方米享受，另外 10 平方米按均价 9000 元/平方米享受；

（3）超过 10+10 调剂面积以上的超购面积，按以下二种情况结算：

①同一农村宅基地使用证或 1991 年后建房批文，立基人口之间未分户的，按均价 10000 元/平方米据实结算；

②同一农村宅基地使用证或 1991 年后建房批文，立基人口之间有分户的，按小昆山市场评估价均价 19800 元/平方米结算；

（4）部分自行拆除或坍塌居住房屋的合法面积、批多建少（以房屋建造最后一次审批为准）的居住房面积，不可享受各项补偿费，在购买安置房时，面积与主房屋面积一并安置，价格按均价 6500 元/平方米据实结算；

（5）因新农村建设而拆除的有证居住房屋，由于村委会不

允许该户再建造，但本人能提供镇村建办开具证明的（如证明遗失有村镇建设办予以核实），评估公司凭此证明，在评估报告中以虚线形式体现该房屋，同时注明该房屋已拆除。此有证无房面积可享受土地使用权基价、价格补贴、过渡费、搬家费、购房补贴、动迁奖励费。在购买安置房时，面积与主房屋面积一并安置，价格按均价 3000 元/m²据实结算；如拆除的有证棚舍，此棚舍在 16 m² 内的，按棚舍评估重置价补偿。在 16 m² 以上部分，补偿和安置参照以上有证住房标准执行。

2、系统公房安置价格

选购安置房时，安置面积以内购买安置房，按均价 3000 元/平方米，据实结算；超过安置面积购买安置房，按均价 6000 元/平方米据实结算；

3、自建房屋安置价格

（1）基本安置面积内购买安置房，按均价 3000 元/平方米据实结算；

（2）调剂面积以房屋产权证、建房批准文件等相关原始凭证作为合法建筑面积计户，每户只能享受一次 10+10 平方米的调剂面积；在结算安置房房款时，其中 10（含）平方米按均价 3000 元/平方米享受，另外 10 平方米按均价 6000 元/平方米享受；

房屋产权证、建房批准文件等相关原始凭证作为合法建筑面积不足 80 平方米的动搬迁户，安置面积照顾到 80 平方米，

享受政府照顾面积的，在结算安置房房款时，另可享受 10+10 平方米以内的调剂面积，其中 10（含）平方米按均价 6000 元/平方米享受，另外 10 平方米按均价 9000 元/平方米享受；

（3）超过 10+10 调剂面积以上的超购面积，按以下二种情况结算；

①房屋产权证、建房批准文件等相关原始凭证未分户的，按均价 10000 元/平方米据实结算；

②房屋产权证、建房批准文件等相关原始凭证因买卖之间有分户的，按小昆山市场评估价均价 19800 元/平方米结算。

（五）手续办理

1、抽签资格。抽签人应为居住房屋动迁补偿安置协议的签约人，抽签人所抽取的抽签结果对其全体家庭成员具有约束力。如果签约人不能前来抽签，可以由其受托人凭公证机关公证或小昆山司法所和所属村委会见证签署的委托书、及受托人的身份证参与安置工作；

2、付款要求。抽签定位安置房后 7 日内到动迁安置办公室办理房款缴付手续。已领取动迁补偿款的家庭，凭解款单自行到指定银行支付房款；动迁补偿款抵扣房款的，凭补充协议原件直接抵扣房款，多退少补；

3、费用结算。自抽签定位安置房次月起与安置房相等面积的过渡费三个月后自行终止；

4、签订合同。动迁安置办公室收到付款凭证后，于一周内

安排动迁户办理购房手续，签订购房合同；

5、违约处理。动迁户如逾期资金不到位，其房屋保留半年。逾期期内承担房屋总价 8%的滞纳金，动迁安置办公室有权直接在动迁款中予以扣除；超过半年购房款仍不到位，视作该家庭自愿放弃购房权利，其安置面积予以回购，该家庭对此不再主张任何其权利；

6、安置房权属规定。安置房仅限已签约的动迁户购买，非动迁户不得购买。安置房的权利人可以根据动迁户家庭达成的协议，确定是协议的签约人及其三代以内的亲属成员。购买的安置房办理房屋权属登记手续过程中按照国家相关规定发生的税、费由动迁户自行承担；

7、相关责任。有下列情况之一的，视为自愿放弃本次安置，相关的过渡费、利息等费用自本次安置工作开始之日起停止发放。相关居住房屋动迁户待本次安置工作全部进行完毕后，如还有剩余房源的，可再次抽取安置房，如房源没有剩余，则由镇政府按照回购价予以回购，不再另行安置。如需要领取动迁补偿款的家庭，由镇政府按照回购价予以回购，并与其一次性结清相关费用；

（1）收到动迁安置办公室书面通知后，无正当理由在规定时间内未按照通知要求到达现场参加安置工作的；

（2）自行放弃已经抽签定位的安置房，未在规定时间内交付相应房款的。

八、评估机构的选定

被动迁房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

房地产价格评估机构由房屋动迁部门、动迁户协商选定。

房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地展开房屋动迁评估工作，任何单位和个人不得干预。

被动迁房屋的价值评估时点为本方案公布之日。

九、受委托的动拆迁事务所名称

上海市松江第一房屋征收服务事务所有限公司

公司地址：松江区仓丰路 1009 号

十、其它事项

（一）在规定时间内产权人腾出动迁房屋并交出钥匙后，动迁补偿安置协议生效。

（二）房屋产权人必须自行结清水、电、煤、电话、有线电视等费用。

（三）本实施办法由小昆山镇动迁安置办公室负责解释。

十一、实施时间

本实施办法自 2024 年 1 月 1 日起予以施行。

特此通知