

上海市松江区人民政府房屋征收决定

沪松府房征[2025]2号

因上海市松江区车墩镇华阳桥社区“城中村”地块改造工程建设的需要，根据《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》（2011年10月19日上海市人民政府令第71号公布 根据2024年4月2日上海市人民政府令第13号修正 根据2025年1月8日上海市人民政府令第15号第二次修正）规定，现决定征收下列范围内的房屋，同时收回该范围内国有土地使用权。

房屋征收范围：华阳街207号、209号；华阳街200号（华阳街11组278号）。征收范围内被征收人应当及时搬迁，在《上海市国有土地上房屋征收补偿协议》及《房屋征收补偿决定书》确定的搬迁期限内逾期未搬迁的，征收人将申请法院强制执行。

被征收人、公有房屋承租人对本决定不服的，可以在本公告公布之日起60日内向上海市人民政府依法申请行政复议，也可以在本公告公布之日起六个月内向人民法院依法提起行政诉讼。

附件：松江区车墩镇华阳桥社区“城中村”地块国有土地上
居住房屋征收与补偿方案

上海市松江区人民政府

2025年9月18日



松江区车墩镇华阳桥社区“城中村”地块 国有土地上居住房屋征收与补偿方案

二〇二五年九月

松江区车墩镇华阳桥社区“城中村”地块 国有土地上房屋征收与补偿方案

一、房屋征收与补偿的法律和政策依据

（一）国有土地上房屋征收与补偿条例（国务院令第 590 号）；

（二）上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则（2011 年 10 月 19 日上海市人民政府令第 71 号公布，根据 2024 年 4 月 2 日上海市人民政府令第 13 号修正，根据 2025 年 1 月 8 日上海市人民政府令第 15 号第二次修正）；

（三）上海市房屋管理局关于印发《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）；

（四）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）；

（五）国有土地上房屋征收评估办法（建房〔2011〕77 号）；

（六）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》的通知（沪府办〔2016〕43 号）；

（七）关于印发《松江区人民政府关于本区国有土地上房屋征收与补偿相关标准的决定》的通知（沪松府规〔2019〕16 号，经沪松府规〔2024〕3 号有效期延长至 2029 年 8 月 27 日）；

（八）关于进一步做好本市国有土地上房屋征收他处住房核查工作的通知（沪房征收〔2017〕72 号）；

（九）上海市房屋管理局关于印发《上海市国有土地上房屋征收评估技术规范》的通知（沪房规范〔2025〕1号）；

（十）上海市房屋管理局关于印发《上海市国有土地上房屋征收评估管理规定》的通知（沪房规范〔2025〕3号）；

（十一）上海市房屋管理局关于确认松江车墩镇华阳桥社区城中村项目国有土地房屋征收范围的批复（沪房征收〔2025〕14号）；

（十二）其他相关法律法规和规范性文件。

二、房屋征收的目的

对“城中村”地块进行改造，改善群众的住房条件和居住环境，推进城镇化健康发展。

三、房屋征收的范围

车墩镇华阳桥社区“城中村”地块四至范围：东区块，东至北泖泾，南至华汽路，西至建阳支路，北至华铁路。

具体门牌或房地坐落如下：松江区华阳街207号、209号；华阳街200号（华阳街11组278号）。

四、征收补偿主体及计户标准

（一）征收主体

上海市松江区人民政府。

（二）征收部门

上海市松江区住房保障和房屋管理局。

（三）被征收人

被征收人以房地产权证所载明的所有人为准。

（四）计户标准

以房屋征收决定作出之日合法有效的房地产权证计户，按户进行补偿。

（五）货币单位

本方案中的货币单位均为人民币。

五、被征收房屋类型和建筑面积的认定办法

（一）房屋类型的认定

以不动产权属证书（房地产权证）记载的房屋类型为准。

（二）被征收房屋建筑面积的认定

对于已经登记的私有居住房屋，其建筑面积一般以房地产权证和房地产登记簿的记载为准；房地产权证和房地产登记簿的记载不一致的，除有证据证明房地产登记簿确有错误外，以房地产登记簿为准。

对于未经登记的私有居住房屋，以相关批准文件记载的建筑面积为准，实际建筑面积小于相关批准文件记载的建筑面积的，以实际建筑面积为准。相关批准文件未记载建筑面积，或者虽无批准文件但有相关材料证明在 1981 年以前已经建造并用于居住的房屋，以房屋行政管理部门认定的房屋调查机构实地丈量的建筑面积为准。

对于落政房屋、代管房产等房屋的性质、用途、建筑面积的认定，按照相关规定处理。

六、对未经登记建筑的调查、认定和处理

对于未经登记的建筑物和构筑物，区人民政府应当组织有关行政管理部门依法对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的，房

屋征收部门应当给予补偿，其建筑面积，以相关批准文件记载的建筑面积为准，实际建筑面积小于相关批准文件记载的建筑面积的，以实际建筑面积为准；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿；对不予认定建筑面积的建筑物和构筑物，给予残值补偿，残值由房地产估价机构评估确定。

七、征收居住房屋的补偿方式

征收居住房屋的，被征收人按照本款下列公式计算被征收居住房屋价值补偿后，可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

被征收人选择房屋产权调换的，应与房屋征收部门计算、结清被征收房屋补偿金额与用于产权调换房屋价值的差价。

八、征收居住房屋的补偿、补贴计算标准

被征收居住房屋的补偿金额=评估价格+价格补贴。

评估价格=被征收居住房屋的房地产市场评估单价×被征收居住房屋建筑面积。被征收居住房屋的房地产市场评估单价低于评估均价的，按评估均价计算。

评估均价=被征收范围内居住房屋评估总价÷居住房屋总建筑面积。评估均价标准，由房地产价格评估机构在评估后计算得出，由房屋征收部门在范围内公布，被征收居住房屋评估价经复核、鉴定后有变动的，评估均价不受其影响。

价格补贴=评估均价×补贴系数×被征收房屋的建筑面积。
补贴系数不超过 0.3，本区价格补贴系数为 0.3。

被征收房屋属于旧式里弄房屋、简屋以及其他非成套独用居住房屋的，被征收房屋的补偿金额增加套型面积补贴。套型面积

补贴=评估均价×补贴面积。套型面积补贴按照房屋征收决定作出之日合法有效的房地产权证补贴，每证补贴面积标准不超过15平方米建筑面积，本区套型面积补贴标准为每户15平方米建筑面积。

九、居住房屋征收补偿所得的归属和安置义务

征收居住房屋的，被征收人取得货币补偿款、产权调换房屋后，应当负责安置房屋使用人。

十、居住困难户的优先保障、申请和审核

（一）居住困难户的优先保障

按照本市经济适用住房有关住房面积核定规定以及折算公式计算后，人均建筑面积不足22平方米的居住困难户，增加保障补贴，但已享受过经济适用住房政策的除外。增加的保障补贴可以用于购买产权调换房屋。

折算公式为：被征收居住房屋补偿金额÷折算单价÷居住困难户人数。

保障补贴=折算单价×居住困难户人数×22平方米-被征收居住房屋补偿金额。

本地块折算单价为14543元/㎡。

（二）优先住房保障的申请和审核

居住困难的被征收人应当向所在区住房保障机构提出居住困难审核申请，并提供相关证明材料。

区住房保障机构应当按照本细则以及本市经济适用住房的相关规定对居住困难户进行认定，并将经认定符合条件的居住困

难户及其人数在征收范围内公示，公示期 15 日。公示期内有异议的，由区住房保障机构在 15 日内进行核查和公布。

十一、特殊对象认定和补贴办法（附件一）

十二、用于产权调换的房源及购买方法（附件二）

十三、征收居住房屋其他补贴标准

（一）临时安置费补贴

被征收人选择货币补偿或产权调换房屋的，一次性给予被征收人六个月临时安置补贴费，每户每月以被征收居住房屋的建筑面积为基准给予补贴 17 元/㎡，不足 1700 元/月的按照 1700 元/月计发。

（二）居住房屋装饰装修的补贴

被征收居住房屋属于旧式里弄房屋、简屋以及其他非成套独用居住房屋的，按被征收房屋的建筑面积给予 200 元/㎡的装饰装修补贴。

被征收人对装饰装修补贴有异议的，可以向负责本项目房屋征收评估工作的房地产价格评估机构提出书面申请并由该房地产价格评估机构评估确定。经房地产价格评估机构评估的，以评估结果进行补贴，不再按 200 元/㎡进行补贴。

被征收人对装饰装修补贴有异议的，但未提出书面申请或提出书面申请后拒不配合房地产价格评估机构评估的，按被征收房屋的建筑面积给予 200 元/㎡的装饰装修补贴。

（三）搬家补贴

搬家补贴，按被征收房屋的建筑面积给予 12 元/㎡补贴（按二次计发）。

（四）移装费补贴

对水、电、燃气、电话、宽带及其他家用设施移装和拆除费用，给予每户 2000 元一次性补贴。

房屋征收补偿签订后，被征收人在房屋征收补偿协议或者房屋征收补偿决定确定的搬迁期间内完成搬迁后，应当在房屋征收部门与被征收人结算征收补偿费用前结清被征收房屋的水、电、燃气等相关费用，房屋征收部门在收到相应支付凭证后按协议约定期限支付货币款。

十四、签约搬迁奖励标准

（一）按期签约奖

被征收人在规定的签约期限内与房屋征收部门签订房屋征收补偿协议的，给予 50000 元/户的奖励。

说明：被征收人在签约期结束后，但在区人民政府作出补偿决定前签约的，不享受按期签约奖，仅给予 25000 元/户的奖励。区人民政府作出补偿决定后，被征收人不享受奖励。

（二）按期搬迁奖

被征收人在规定的搬迁期限内完成搬迁和交房手续的，给予 50000 元/户的奖励。

说明：被征收人在搬迁公告发布后，未在规定的搬迁期限内完成搬迁和交房手续的，不享受按期搬迁奖，完成搬迁和交房手续后仅给予 25000 元/户的奖励。

（三）补偿协议的履行

被征收人应当在征收补偿协议生效后，在协议约定的搬迁期限内完成搬迁。若被征收人未按期搬迁，经房屋征收部门通知催

告仍不履行搬迁义务的，房屋征收部门可以解除已签订的补偿协议，补偿协议约定的权利义务终止，视作未签订征收补偿协议。

被征收人认为房屋征收部门不依法订立、不依法履行、未按照约定履行或者违法变更、解除补偿协议的，可以依法申请行政复议或者提起诉讼。

（四）签约及搬迁期限

本项目签约期限 7 天，搬迁期限 15 天(具体起始时间另行公告)。

十五、征收房屋设有抵押权、限制权、查封等情况的，按国家、本市有关法律规定执行。

征收设有抵押权的房屋，抵押人与抵押权人应当按照国家和本市房地产抵押规定，就抵押权及其所担保债权的处理问题进行协商。

抵押人与抵押权人达成书面协议的，房屋征收部门应当按照协议对被征收人给予补偿。达不成协议的，房屋征收部门对被征收人实行货币补偿，并将补偿款向公证机构办理提存；对被征收人实行房屋产权调换的，抵押人可以变更抵押物。但是，抵押权的变更未经其他抵押权人书面同意的，不得对其他抵押权人产生不利影响。

十六、市场租赁关系的处理

征收范围内居住房屋依照市场租赁关系出租的，由被征收人自行处理市场租赁关系。

十七、达不成补偿协议的处理办法

（一）补偿决定及复议和诉讼

房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报区人民政府。区人民政府应当依法按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

（二）补偿决定的司法强制执行

被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，或经行政复议或行政诉讼维持补偿决定的，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的区人民政府依法申请人民法院强制执行。

区人民政府在申请人民法院强制执行前，应当依法书面催告被征收人履行搬迁义务。

十八、征收实施单位

本项目征收实施单位为上海市松江第一房屋征收服务事务所有限公司。

十九、其他事项

（一）关于房屋征收评估及评估机构的选定

被征收房屋的价值和用于产权调换房屋的价值（除本市对用于产权调换房屋价格有特别规定外），由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。

房地产价格评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，由房屋征收部门通过组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，也可以由房屋征收部门或者被征收人采取摇号、抽签等随

机方式确定。房屋征收部门应当将确定的房地产价格评估机构予以公告。

房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，任何单位和个人不得干预。

（二）关于补偿协议签订主体、签约期限、生效条件、履约约定等

房屋征收部门与被征收人应按照本补偿方案签订补偿协议。

私有房屋由其产权人作为补偿协议签订主体；产权人死亡的，应当根据《中华人民共和国民法典》的规定办理相关继承手续后，由继承人签约，多个继承人的可以公证委托或房屋征收评议监督小组成员（详见公示名单）当场见证委托过程的形式委托代表签约。

当事人提交虚假证明材料或委托书，导致补偿错误，造成征收部门或其他人损失的，有关当事人应承担法律责任。

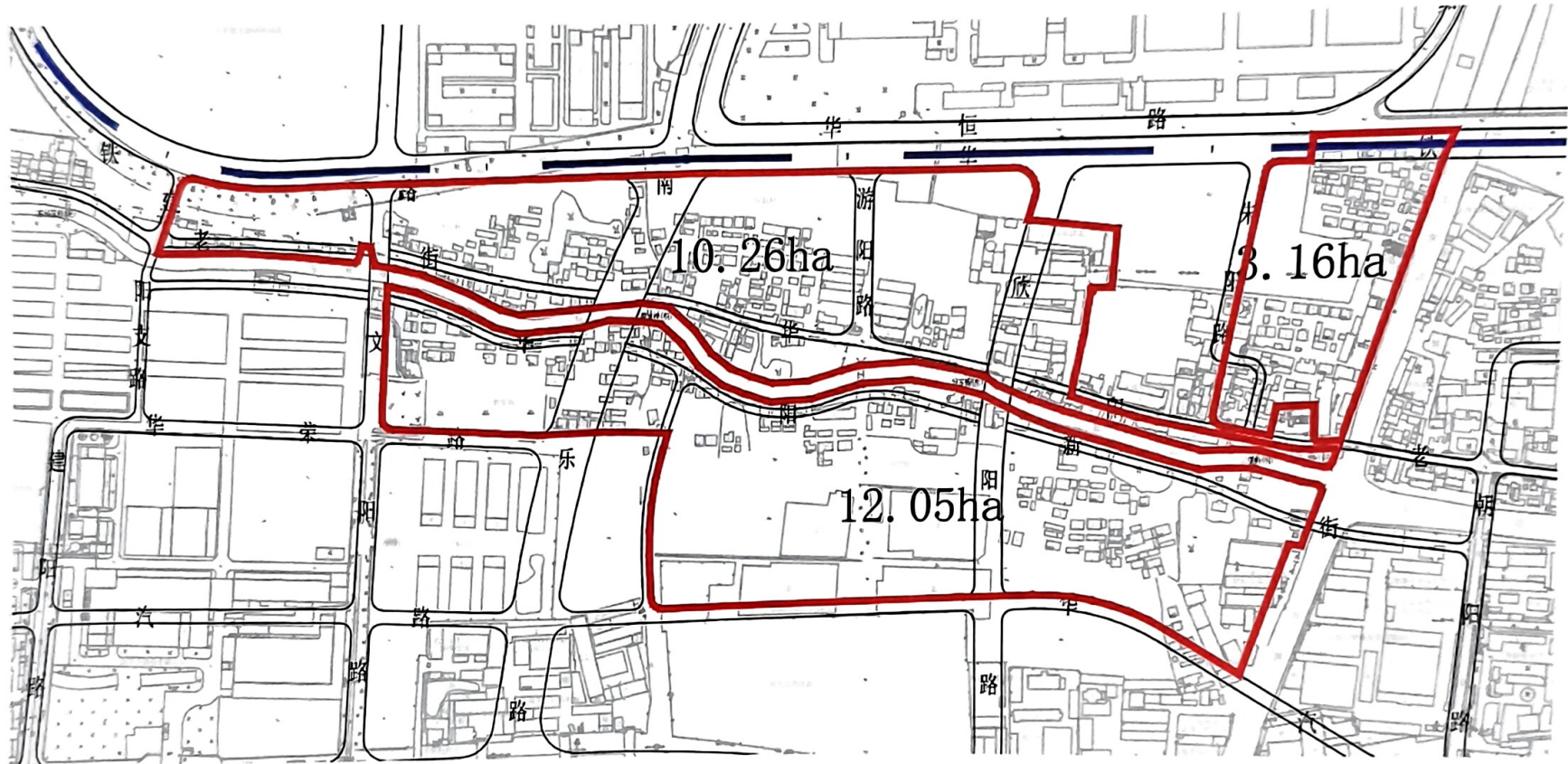
本征收房屋补偿方案未明确事项，按现行征收法律、法规、政策的相关规定执行。

- 附件：1. 征收范围图
2. 特殊对象认定和补贴办法
3. 用于产权调换的房源及购买方法



附件 1

征收范围图



附件 2

特殊对象认定和补贴办法

一、特殊对象的范围与补贴标准

- 1、80 岁以上（含 80 岁）老人，每人补贴 2 万；
- 2、残疾人员，残疾等级为一级、二级的每人补贴 2 万元，残疾等级为三级、四级的每人补贴 1 万元；
- 3、重大疾病符合《关于印发〈上海市城乡居民大病保险办法〉的通知》（沪医保（2021）24 号）规定的大病医保范围的人员，每人补贴 2 万元；
- 4、完全丧失劳动能力人员，每人补贴 2 万，大部分丧失劳动能力人员，每人补贴 1 万元；
- 5、烈属、因公牺牲人员家属，每户补贴 2 万元；
- 6、低保人员，每户补贴 1 万元。

上述 1 至 4 项，按人补贴，采取就高原则，补贴一次。5 和 6 项，按户补贴，可累计享受。

7、征收范围内，被征收人（含该户户籍人员）持在有效期内的营业执照注册地址在被征收房屋内且从事经营活动的，给予一次性补贴人民币 5000 元。

说明：特殊对象申请人须为产权人或户籍在征收范围内的共同居住人。（特殊对象认定的截止时点为本地块房屋征收决定公告之日）

二、特殊对象认定流程

1、申请人向征收事务所提出书面申请，并提供相关证明材料，由街（镇）进行核实认定并出具认定结果。认定结果在征收地块公示栏进行公示，公示期限为七日。

2、公示期间，对认定结果有异议的，可以书面提出并说明理由及提供相应的证明材料，由街（镇）进行复核，复核结果在征收地块公示栏内公示，公示期限为七日。

3、公示期满无异议，或者虽有异议但经复核确认符合特殊对象认定标准的，予以认定。

申请人经上述认定，且所涉的被征收房屋补偿协议生效后，可享受相关特殊对象补贴。

附件 3

用于产权调换的房源及购买方法

一、用于产权调换的房源

(一) 本地块提供的产权调换房屋见下表:

楼盘名称	地址	房屋均价 (元/㎡)
祥东小区	车峰路 199 弄	13380
高馨雅苑	南姚东路 90 弄	17760

(二) 说明

1、以上产权调换安置房源每套房屋的地址、建筑面积、房型、价格等具体信息见本地块房源公示栏。(上述产权调换安置房源的均价是预评估价格,具体产权调换安置房源价格是由法定程序选定的负责本项目的房地产价格评估机构评估的一房一价为准)

2、购买的产权调换房屋总价与被征收房屋价值补偿款(房屋评估价格、价格补贴、套型面积补贴、依申请并符合条件的居住困难户保障补贴)之间的差价由征收双方按实结算。

3、办理产权调换房屋进户、房地产权证需缴纳的契税、维修资金、物业管理等相关费用,由购房人按相关规定支付。

4、签约期后,本地块未被使用的房源由区人民政府统一调配。

二、购买产权调换房屋的基本原则和选购办法

（一）基本原则

产权调换房屋的购买实行“一证一套”。

购买产权调换房屋总价不得超过被征收房屋的价值补偿款（房屋评估价格、价格补贴、套型面积补贴、依申请并符合条件的居住困难户保障补贴）。

（二）征收居住房屋的，被征收人取得产权调换房屋后，应当负责安置房屋使用人（租赁关系除外）。

（三）有特殊情况的，被征收人提供相关材料后，经房屋征收部门审核，并在基地公示栏公示三天后方可实施。

三、剩余房源的处理办法

在签约期限届满后，房屋征收部门将对未使用的产权调换房屋进行收回，区人民政府作出房屋征收补偿决定所需产权调换房源另行公告。