

# 上海市金山区人民政府

金府〔2025〕21号

## 上海市金山区人民政府房屋征收决定

因公共利益需要，根据《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）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：沈浦泾路以东、亭枫公路以南、掘石港以西、金山区自来水公司以北（金山区朱泾镇189-190/113-114, 191-192/113-114红线范围）。

具体门牌号：朱泾镇水上新村2号101室、4号205室、5号107室、8号204室；金山大桥河西南堍船厂南面（朱泾镇清泉路201号）。

征收范围内被征收人户、公有房屋承租人户应当及时搬迁，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完成搬迁的，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：1. 金山区朱泾镇水上新村滨河公共绿地新建工程国有土地上居住房屋征收补偿方案
2. 金山区朱泾镇水上新村滨河公共绿地新建工程国有土地上企事业单位非居住房屋征收补偿方案

上海市金山区人民政府

2025年4月24日

## 附件 1

# 金山区朱泾镇水上新村滨河公共绿地新建工程 国有土地上居住房屋征收补偿方案

## 一、房屋征收与补偿的法律依据

（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》（上海市人民政府令第 71 号）（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》的通知（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）、上海市房屋管理局关于延长《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》有效期的通知（沪房规范〔2021〕10 号）；

（五）《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）；

（六）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）、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）；

（七）其他相关法规、规章和行政规范性文件。

## 二、房屋征收的目的

加快推进朱泾镇水上新村滨河公共绿地新建工程，改善居民的居住条件和环境质量，优化城镇空间布局，完善城镇功能。

## 三、房屋征收的范围

金山区朱泾镇水上新村滨河公共绿地新建工程国有土地上房屋征收范围根据该项目的《建设用地规划许可证》（编号：沪金地（2020）EA310116202000758号）确定。

房屋征收范围为：沈浦泾路以东、亭枫公路以南、掘石港以西、金山区自来水公司以北（金山区朱泾镇189-190/113-114, 191-192/113-114红线范围），门牌号码：水上新村2号101室、4号205室、5号107室、8号204室。

## 四、被征收房屋类型和建筑面积的认定办法

### （一）房屋类型认定

被征收房屋类型以房地产权证或公房管理资料记载为准。

### （二）房屋建筑面积的认定

对于已经登记的房屋，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。

承租的公有居住房屋，以租用公房凭证记载的建筑面积为准；租用公房凭证记载的是居住面积的，按下表所列的换算系数计算建筑面积：

房屋类型	公寓	独立住宅(花园住宅)	新里住宅	新工房(有电梯、成套)	新工房(无电梯、成套)	新工房(无电梯、不成套)	“两万户”新工房	旧里住宅	简屋
换算系数				2.00	1.98	1.94	1.65	1.54	1.25

在本市房屋征收补偿中，职工住宅(新工房)3(3)类房屋(标准较低、小梁薄板结构、设备较差的及五十年代建造的“两万户”

新工房均属此类），其居住面积换算为建筑面积的换算系数为1.65。

2001年11月1日前租用公房凭证中已有记载、用于居住并已计算收取租金阁楼，高度在1.2米至1.7米（含1.7米）的部分，按照实际居住面积的1/2及上款规定的换算系数计算建筑面积；1.7米以上的部分按照实际居住面积及上款规定的换算系数计算建筑面积。其他情形的阁楼，不计算建筑面积。

## 五、征收补偿主体及计户标准

### （一）征收主体

上海市金山区人民政府。

### （二）征收部门

上海市金山区住房保障和房屋管理局。

### （三）被征收人

指被征收房屋的所有权人。

### （四）公有房屋承租人

指执行政府规定租金标准、与公有房屋产权人或者管理人建立租赁关系的个人和单位。

### （五）计户标准

被征收人、公有房屋承租人以征收决定作出之日合法有效的房地产权证、租用公房凭证计户，按户进行补偿。

本方案中所指的户，均指按上述计户标准认定的户。

## 六、征收补偿协议主体的确定

房屋征收补偿协议由房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人签订。被征收人以房地产权证所载明的所有人为准，公有房屋承租人以租用公房凭证所载明的承租人为准。

房屋征收范围内的公有居住房屋承租人死亡的，由本处有本市常住户口的共同居住人继续履行租赁合同；无共同居住人的，其生前有本市常住户口的配偶和直系亲属可以继续履行租赁合同。继续履行合同者有多人的，应当自行协商确定承租人。

房屋征收决定作出前，各当事人之间仍未协商一致的，由征收范围内的第三方公信评议机构组织协商。协商一致的主体作为补偿协议签约主体；协商不一致的，由公有房屋出租人依据协商结果按照相关规定书面确定公有房屋承租人，确定后的公有房屋承租人作为补偿协议签订主体。

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；公有房屋承租人所得的货币补偿款、产权调换房屋归公有房屋承租人及其共同居住人共有。

## 七、房屋征收评估机构选定办法

被征收房屋的价值，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。评估时点为房屋征收决定公告之日。

房地产价格评估机构由被征收人、公有房屋承租人协商选定；协商不成的，由房屋征收部门通过组织被征收人、公有房屋承租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、公有房屋承租人采取摇号、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。

## 八、房屋征收补偿方式、标准和计算方法

### （一）补偿方式

征收居住房屋的，被征收人、公有房屋承租人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

被征收人、公有房屋承租人选择房屋产权调换的，房屋征收部门应当提供用于产权调换的房屋，并与被征收人、公有房屋承租人计算、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。

### （二）补偿、补贴计算标准

1. 被征收居住房屋的补偿金额=评估价格+价格补贴。
2. 评估价格=被征收房屋的房地产市场评估单价×被征收房屋的建筑面积。被征收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。
3. 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，并由房屋征收部门在征收范围内公布。
4. 价格补贴=评估均价×补贴系数×被征收房屋的建筑面积。  
本项目价格补贴系数为 0.25。

5. 套型面积补贴=评估均价×补贴面积。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。套型面积补贴按照房屋征收决定作出之日起合法有效的房地产权证、租用公房凭证计户补贴，每证补贴面积标准为15平方米建筑面积。

### （三）征收执行政府规定租金标准的公有出租居住房屋的补偿、补贴标准

1. 征收执行政府规定租金标准的公有出租居住房屋，被征收人选择货币补偿的，租赁关系终止，对被征收人的补偿金额计算公式为：评估价格×20%；对公有房屋承租人的补偿金额计算公式为：评估价格×80%+价格补贴，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，按规定增加套型面积补贴。

2. 征收执行政府规定租金标准的公有出租居住房屋，被征收人选择房屋产权调换的，由被征收人负责安置公有房屋承租人，租赁关系继续保持。对被征收人的补偿金额计算公式为：评估价格+价格补贴，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，按规定增加套型面积补贴。

## 九、奖励和补贴标准

### （一）签约奖励

被征收人、公有房屋承租人在规定期限内签订房屋征收补偿协议并在约定期限内搬迁的，每户给予一次性奖励10000元。

### （二）搬迁奖励

被征收人、公有房屋承租人在房屋征收补偿协议约定的搬迁期限内完成搬迁并办理房屋移交工作的，每户给予一次性奖励 10000 元。

注：已依法作出补偿决定，或被司法强制执行的被征收人、公有房屋承租人不再享受签约、搬迁奖励。

### （三）搬迁费

按被征收居住房屋建筑面积每平方米 12 元计算，每户低于 500 元的，按 500 元发放。

### （四）家用设施移装费

电话、网络、有线电视、管道煤气、空调、热水器、家用电器等家用设施移装费每户按 2000 元计算。被征收人、公有房屋承租人认为其家用设施移装费超过 2000 元的，应提供相应凭据，房屋征收部门根据对应凭据按实计算。

### （五）室内装饰装修补偿

被征收房屋室内装饰装修的价值，由选定的房地产价格评估机构通过评估确定，每户低于 1000 元的，按 1000 元发放。

### （六）不予认定建筑面积补贴

未经登记且未经规划土地部门批准建造的房屋，未经认定为违法建筑的，可以给予残值补偿，具体补偿标准由选定的房地产价格评估机构评估确定。

## 十、居住困难户审核办法（详见附件）

## 十一、房屋征收补偿的签约期限

签约期限为 30 天。（具体起止时间另行公布）

## **十二、搬迁期限**

被征收人、公有房屋承租人应当在征收补偿协议约定或者征收补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

被征收人、公有房屋承租人未按协议约定搬离原址，房屋征收部门有权解除协议，并追究其违约责任。

## **十三、房屋征收补偿决定及司法强制执行**

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条和《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》第四十二条规定，房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议的，由房屋征收部门报金山区人民政府。金山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、公有房屋承租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。

被征收人、公有房屋承租人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由金山区人民政府依法申请人民法院强制执行。

## **十四、受委托的房屋征收事务所名称**

上海市金山第一房屋征收服务事务所有限公司

现场办公地址：金山区朱泾镇仓桥街 101 弄 10 号 301 室

联系电话：37901620

## 十五、其他事项

- (一) 本房屋征收补偿方案中的货币单位为人民币。
- (二) 特别告知：本补偿方案中的搬迁指被征收人、公有房屋承租人搬离被征收房屋，在向征收人移交空房的同时，被征收房屋的水、电等公共设施费用必须结清，且被征收房屋没有设定抵押。
- (三) 本房屋征收补偿方案由区房屋征收部门负责解释。
- (四) 以上方案中未尽事宜按《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》等文件执行。

附件：1. 金山区朱泾镇水上新村滨河公共绿地新建工程产权  
调换房屋选购办法  
2. 金山区朱泾镇水上新村滨河公共绿地新建工程房屋  
征收居住困难户认定和保障补贴办法

## 附件 1-1

# 金山区朱泾镇水上新村滨河公共绿地新建工程 产权调换房屋选购办法

## 一、用于产权调换的房源

(一) 本次用于产权调换的房源为现房，位于朱泾镇镇区域，见下表：

楼盘名称	地址	房屋供应均价（元/m <sup>2</sup> ）
水尚华庭	朱泾镇众安街 218 弄	11667
明珠新苑	朱泾镇金南街 801 弄	11288

### (二) 说明

1. 以上产权调换房屋供应均价为房屋建筑面积预估均价，每套房屋的地址、建筑面积和价格等具体信息在征收基地内另行公示。产权调换房屋的室号和建筑面积以房屋交付使用时的室号和建筑面积为准。

2. 签约期限届满后，对未被使用的房源由房屋征收部门统一调配使用。

## 二、购买产权调换房屋的办法

### (一) 基本原则

1. 被征收人户、公有房屋承租人户，按规定签订房屋征收补偿协议的，实行先签约、先选房、先购买，就近靠档选购，购完

为止；

2. 产权调换房屋的购买实行“一房一价”；
3. 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；公有房屋承租人所得的产权调换房屋归公有房屋承租人及其共同居住人共有。

## （二）选购办法

1. 被征收人户、公有房屋承租人户选购的产权调换房屋，其选购房源总价原则上不应超过被征收房屋价值补偿款以及居住困难保障补贴，差价由双方按实结算。

注：被征收房屋价值补偿款=评估价格（公有房屋承租人为评估价格×80%）+价格补贴+套型面积补贴。

2. 产权调换房屋原则上按“一证一套”进行选购，确有特殊情形的被征收人户、公有房屋承租人户，需超出“一证一套”限定的，可向征收事务所提交书面申请，由房屋征收部门根据被征收房屋建筑面积、家庭情况及产权调换房屋房源供应情况综合考虑后予以审核决定。

3. 确因被征收房屋建筑面积较小等原因，被征收房屋价值补偿款及居住困难保障补贴总金额不足以选购所供应征收安置房最小户型房源的，可按最小户型予以选购，并按实结算差价。

4. 选购的产权调换房屋办理进房手续、不动产权证书（房地产证）以及所需交纳的契税、维修基金、物业管理等相关费用，由购房人按相关规定自行支付。

# 金山区朱泾镇水上新村滨河公共绿地新建工程 房屋征收居住困难户认定和保障补贴办法

## 一、目的和依据

为规范房屋征收与补偿中优先住房保障的居住困难户审核认定工作，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《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）（以下简称《实施细则》）、《上海市共有产权保障住房申请对象住房面积核查办法》（沪房规范〔2019〕17 号）、《关于延长部分规范性文件有效期的通知》（沪房规范〔2024〕12 号）等相关规定，特制定本办法。

## 二、居住困难户人数核定

### （一）可以核定为居住困难户人数的情况

1、截止该地块征收决定公布之日，在被征收房屋处有本市常住户口，在本市无他处住房，或虽有他处住房但人均建筑面积低于 15 平方米（含）的人员。

2、截止该地块征收决定公布之日，户口在被征收房屋内，在境外学校学习未满 5 年，未婚且未定居，或者在境外工作未定居且每年在本市居住满 90 日的人员，在本市无他处住房，或虽有他处住房但人均建筑面积低于 15 平方米（含）的人员。

3、截止该地块征收决定公布之日，不具有被征收房屋处常住户口，在本市无他处住房，或虽有他处住房但人均建筑面积低于15平方米(含)的人员，且符合下列情形之一的人员：

(1) 原户口从被征收房屋内迁出的军人、海员、船员、野外筑路、勘探、就学等人员，现户口在部队、单位或学校的人员；

(2) 原户口在被征收房屋内，因正在服刑、劳动教养而户口被注销的人员；

(3) 有本市户籍的未满18周岁的未成年人，其父母一方被核定为本地块居住困难户保障补贴人员的(离婚家庭按照法院民事调解书或判决书、离婚协议书明确的未成年人抚养权归属认定)。

(4) 非本市常住户口(不含外籍、港澳台人士)，有下列情形的人员：

①其配偶被核定为本地块居住困难户，结婚证开具的日期至本地块房屋征收决定公布之日满三年且截止至本地块征收决定公布之日具有本市居住证连续满三年的；

②其父母一方被核定为本地块居住困难户保障补贴人员(离婚家庭按照法院民事调解书或判决书、离婚协议书明确的未成年人抚养权归属认定)且截止至本地块征收决定公布之日具有本市居住证连续满三年或出生即办理本市居住证的三周岁以下未成年人；

## (二) 不予核定为居住困难户人数的情况

1、父母户口不在被征收房屋内，因入托、求学等原因将户口迁入被征收房屋内的未成年子女。

2、已享受过居住困难户保障补贴或经济适用住房的人员。

### 三、他处住房面积的核查与认定

#### (一) 他处住房面积核查的范围

征收地块范围内居民本人及其家庭成员（配偶和未成年子女）名下的：

1、本市他处的承租公有房屋（包含公有房屋使用权转让合同）；

2、本市他处的产权住房（包含网签购房合同、网签预售合同、预告登记）；

3、因本市他处住房（含宅基地）动迁（征收）获得的补偿安置房或产权调换的房屋；

4、本市他处的宅基地住房；

5、本市他处落实私房政策发回产权由业主自管的住房；

6、本市他处的共有产权保障房（经济适用住房）。

7、截止房屋征收决定公布之日 5 年（含）内，有下列情形的住房面积计算：

（1）出售或者赠与原有住房但未购入住房的，按照原有住房计算住房建筑面积；

（2）出售或赠与或其他方式转移并购入住房的，按照原有住房与购入住房之中面积较大的住房计算建筑面积；

(3) 按照离婚判决书或者协议书, 获得住房安置补贴款的, 按照获得住房安置补贴款时的申请对象户口所在区的二手房每平方米成交均价折算住房建筑面积(离婚家庭按照法院民事调解书或判决书、离婚协议书明确的房屋产权归属认定);

## (二) 核定面积家庭人数

核定面积家庭人数原则上按照申请对象户口所在地住房和他处住房计算。

1、《上海市房屋征收居住困难补贴申请表》中载明的全部申请人;

2、本市他处住房内户籍人员(除有下列情况的人员);

(1) 在本市另有住房且人均住房建筑面积超过 15 平方米(不含 15 平方米);

(2) 父母在本市另有住房, 因入托、求学等原因将户口迁入申请对象户口所在地住房或者他处住房的未成年子女;

3、下列人员, 应该按照以下规定共同核算住房建筑面积:

(1) 配偶;

(2) 未成年子女应当和父母共同核算住房建筑面积, 父母双亡的应当与具有法定赡养、抚养或者抚养关系的家庭成员共同核算住房建筑面积;

## (三) 他处住房建筑面积确定

1、产权住房按照《不动产权属证书》(含《房地产权证》、《房屋所有权证》, 下同)记载的建筑面积确定。尚未领取《不动产权

属证书》的，根据网签合同载明的建筑面积确定。

2、公有承租房按照《租用居住公房凭证》等记载的居住面积，居住面积根据房屋类型结合对应的换算系数计算建筑面积。换算系数按《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）执行。

#### （四）他处住房人均建筑面积低于 15 平方米（含）核定

申请对象他处住房应当按照该住房的全部建筑面积计算。如申请对象他处住房内无户籍人员，或者虽有户籍人员但按照规定不计入核定面积家庭人数的，可以按照申请对象在该住房拥有的建筑面积计算，计算方式如下：

1、该住房为产权住房，《房地产权证》记载房屋产权为按份共有的，按照其拥有的产权份额计算住房建筑面积；《房地产权证》记载房屋产权为共同共有的，按照住房建筑面积除以房地产权利人人数计算住房建筑面积。

2、该住房为承租公房的，按照该住房的全部建筑面积计算。

3、该住房为宅基地住房的，按照住房建筑面积除以批准建房人数计算。

### 四、居住困难户保障补贴计算

按照本办法和《实施细则》第三十一条第二款规定的折算公式计算后，人均安置建筑面积不足 22 平方米的居住困难户，增加居住困难补贴，但已享受过经济适用房政策的除外。

折算公式为：被征收房屋补偿金额 ÷ 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-被征收房屋补偿金额

征收居住和非居住兼用的房屋，在折算居住困难户的保障补贴时，应将居住部分的货币补偿款和非居住部分的货币补偿款合并计算。非居住房屋(全非居)不享受居住困难户保障补贴。

本地块折算单价为建筑面积 11667 元/平方米。

## 五、居住困难户的申请和审核

### (一) 居住困难户申请

居住困难的被征收人、公有房屋承租人提出居住困难审核申请并提供以下材料：

- 1、《上海市房屋征收居住困难补贴申请表》。
- 2、共同申请人的身份证明材料。
- 3、被征收房屋和需核查的他处住房户口簿等户籍证明；无本市常住户口的需提供所在地户口簿等户籍证明。
- 4、共同申请人的婚姻状况证明、外地配偶上海市居住证和户籍证明、未成年人的出生证明；达到法定结婚年龄的未婚者需提供本人单身承诺书；离婚者，应当提交离婚协议书或法院判决(调解)书及离婚后未婚证明。
- 5、共同申请人户口所在地住房和他处住房的《不动产权属证书(房地产权证)》等有效权属凭证或租赁公房凭证、户口簿等有关凭证。

## （二）审核

### 1、受理

（1）提交申请时，申请人应将原件及相关证件的复印件交征收事务所经办人核对无误后，由申请人提交及经办人在提交的材料上签字确认。

（2）征收事务所对申请户提供的书面材料进行核查，资料齐全的，予以受理并将申请户信息输入信息系统；资料不全的，应书面告知申请人（户）需要补充的材料，申请人（户）在收到书面告知之日起 5 日内提交补充材料，未在 5 日内提交补充材料的，由征收事务所作好注记，并按相关规定进行核定。

### 2、住房核查

受理后，由市、区相关部门对申请户的他处住房等进行核查。核查过程中，如需要申请人（户）提供相应材料的，由征收事务所书面告知，申请人（户）应当在收到书面告知之日起 10 日内提供补充材料，逾期不提供的，由征收事务所作好注记，并按相关规定进行核定。

### 3、认定公示

住房核查后，符合居住困难户人员的信息，在征收范围内进行为期 15 日的公示。公示期内有异议的，受理部门应当在 15 日内完成核查并进行公布；公示期内未提出异议的，公示期满无异议，或者虽有异议但经再次复查符合居住困难户人口核定标准的，作为征收补偿的依据。

## **六、法律责任**

在审核认定过程中，发现申请人存在伪造、变造或使用伪造、变造国家机关公文、证件、印章情形的，视情节轻重，依法追究相应法律责任。

补偿协议生效后，发现因申请人提供虚假材料造成认定有误的，房屋征收部门应当停止发放该户居住困难户保障补贴。

## **七、监督保障**

居住困难户保障补贴工作接受群众和社会的监督，并自觉接受监察部门、审计部门对认定各环节合法性的监察、审查。

## 附件 2

# 金山区朱泾镇水上新村滨河公共绿地新建工程国有土地上企事业单位非居住房屋征收补偿方案

## 一、房屋征收与补偿的法律依据

（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》（上海市人民政府令第 71 号）（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》的通知（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）、上海市房屋管理局关于延长《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》有效期的通知（沪房规范〔2021〕10 号）；

（五）《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）；

（六）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）、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）；

（七）上海市国有土地上非居住房屋征收停产停业损失补偿办法（沪房规范〔2025〕2号）；

（八）其他相关法规、规章和行政规范性文件。

## 二、房屋征收的目的

加快推进朱泾镇水上新村滨河公共绿地新建工程，改善居民的居住条件和环境质量，优化城镇空间布局，完善城镇功能。

## 三、房屋征收的范围

金山区朱泾镇水上新村滨河公共绿地新建工程国有土地上房屋征收范围根据该项目的《建设用地规划许可证》（编号：沪金地〔2020〕EA310116202000758号）确定。

房屋征收范围为：沈浦泾路以东、亭枫公路以南、掘石港以西、金山区自来水公司以北（金山区朱泾镇189-190/113-114, 191-192/113-114红线范围），房屋座落：金山大桥河西南堍船厂南面（朱泾镇清泉路201号）。

## 四、被征收房屋类型、建筑面积及用途的认定办法

### （一）房屋类型的认定

被征收房屋类型以房地产权证记载为准。

### （二）房屋建筑面积和用途的认定

对于已经登记的房屋，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。对于未经登记的房屋，以规划土地批准文件记载为准。实际建筑面积小于规划土地批准文件记载的，以实际建筑面积为准。

未经登记且未经规划土地部门批准建造的房屋，未经认定为违法建筑的，可以给予残值补偿，具体补偿标准由选定的房地产价格评估机构评估确定。

企事业单位房屋的用途，按照房地产权证记载的房屋用途进行补偿。未经登记的房屋，按照规划土地或住房保障房屋管理部门批准文件记载的用途进行补偿。未经批准改变房屋用途的，不得按照改变后的用途进行补偿。

注：征收范围内企事业单位房屋，因历史原因部分房屋已全部或局部拆除，导致现状房屋建筑面积与房地产权证和房地产登记簿不一致的，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。

## 五、征收补偿主体及计户标准

### （一）征收主体

上海市金山区人民政府。

### （二）征收部门

上海市金山区住房保障和房屋管理局。

### （三）被征收人

指被征收房屋的所有权人。

#### （四）计户标准

被征收人以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。

本方案中所指的户，均指按上述计户标准认定的户。

#### 六、征收补偿协议主体的确定

房屋征收补偿协议应当由房屋征收部门与被征收人签订。被征收人以房地产权证所载明的所有人为准。

#### 七、市场租赁关系的处理

征收范围内企事业单位房屋依照市场租赁关系出租的，企事业单位应当自行处理市场租赁关系，房屋征收部门应当与被征收人签订补偿协议，补偿协议中应当明确停产停业损失补偿作为租赁关系处理内容的事项。

#### 八、房屋征收评估机构的选定

被征收房屋的价值，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。评估时点为房屋征收决定公告之日。

房地产价格评估机构由房屋征收部门组织被征收人协商选定。协商不成的，由房屋征收部门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。

## 九、房屋征收补偿方式、标准和计算方法

### （一）补偿方式

企事业单位非居住房屋补偿一般以货币补偿为主。

### （二）补偿标准和计算方法

对被征收人给予以下补偿：被征收房屋的市场评估价格；设备搬迁和安装费用；无法恢复使用的设备按重置价结合成新结算的费用；停产停业损失补偿。

1. 被征收房屋的市场评估价格，由选定的房地产评估机构评估确定。

2. 被征收房屋室内装饰装修的价值，设备、物资等搬迁和安装费用，无法恢复使用的设备按重置价结合成新结算的费用，由选定房地产价格评估机构通过评估确定。

3. 停产停业损失的补偿标准，一般按照被征收房屋市场评估价的 8% 确定。涉及产业用地上房屋征收的，停产停业损失的补偿标准根据被征收房屋市场评估价的一定比例确定，并与产业用地综合绩效评估评定的 A、B、C、D 绩效类别按照以下方式联动：

（1）被评为 D 类的产业用地，按不高于 3% 确定；

（2）被评为 C 类的产业用地，按不高于 5% 确定；

（3）被评为 A 类和 B 类的产业用地，按不高于 8% 确定。

前期未开发投产或已停产的，原则上不考虑停产停业损失。被征收人认为其停产停业损失超过上述规定的，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

明材料。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。停产停业期限根据企事业单位实际停产停业时间确定，最长不超过1年。房屋征收决定作出后，企事业单位在征收范围内继续生产经营的，对其由此产生的损失不予补偿。

## **十、奖励标准**

### **(一) 签约奖励**

被征收人在规定期限内签订房屋征收补偿协议并在约定期限内搬迁的，给予一次性签约奖励费50000元。

### **(二) 搬迁奖励**

被征收人在房屋征收补偿协议约定的搬迁期限内完成搬迁并办理房屋移交工作的，给予一次性搬迁奖励费50000元。

注：已依法作出补偿决定，或被司法强制执行的被征收人、公有房屋承租人不再享受签约、搬迁奖励。

## **十一、房屋征收补偿的签约期限**

签约期限为30天。（具体起止时间另行公布）

## **十二、搬迁期限**

被征收人应当在征收补偿协议约定或者征收补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

被征收人未按协议约定搬离原址，房屋征收部门有权解除协议，并追究其违约责任。

## **十三、房屋征收补偿决定及司法强制执行**

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条和《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》第四十二条规定，房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议的，由房屋征收部门报金山区人民政府。金山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、公有房屋承租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。

被征收人、公有房屋承租人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由金山区人民政府依法申请人民法院强制执行。

#### **十四、受委托的房屋征收事务所名称**

上海市金山第一房屋征收服务事务所有限公司；

现场办公地址：金山区朱泾镇仓桥街 101 弄 10 号 301 室；

办公电话：37901620。

#### **十五、其他事项**

（一）本房屋征收补偿方案中的货币单位为人民币。

（二）特别告知：本补偿方案中的搬迁指被征收人搬离被征收房屋，在向征收人移交空房的同时，被征收房屋的水、电等公共设施费用必须结清，且被征收房屋没有设定抵押。

（三）本房屋征收补偿方案由区房屋征收部门负责解释。

（四）以上方案中未尽事宜按《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》等文件执行。