

上海市人民政府文件

沪府规〔2026〕9号

上海市人民政府关于印发 《上海市征收集体土地房屋补偿规定》的通知

各区人民政府，市政府各委、办、局：

现将修订后的《上海市征收集体土地房屋补偿规定》印发给你们，请认真按照执行。

2026年9月23日

（此件公开发布）

上海市征收集体土地房屋补偿规定

第一条 （目的和依据）

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》和《上海市实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等规定，制定本规定。

第二条 （适用范围）

本市行政区域内征收集体土地中实施房屋补偿的（以下简称“征地房屋补偿”），适用本规定。

第三条 （补偿原则）

征地房屋补偿应当遵循程序正当、公平补偿、结果公开原则，保障被征地农民的居住条件，维护被征地农民的合法权益。

第四条 （管理部门）

市规划资源部门是征地房屋补偿工作主管部门，负责业务指导和监督管理等工作。

市和区发展改革、住房城乡建设管理、农业农村、人力资源社会保障、房屋管理、财政、市场监管、税务等部门应当协同做好征地房屋补偿工作。

镇（乡）政府、街道办事处应当配合做好征地房屋补偿工作。

第五条 （补偿主体与实施部门）

区政府负责本行政区域征地房屋补偿工作，可以指定区规划

资源等部门组织实施。区政府指定的区征地事务机构负责具体实施。

区征地事务机构委托实施单位承担具体工作的,应当对实施单位行为进行监督,并对其行为后果承担法律责任。

第六条 （征地房屋补偿范围）

征地房屋补偿是征地补偿安置工作的组成部分。征地房屋补偿范围根据拟征地范围确定。

房屋部分位于拟征地范围,该部分拆除后影响房屋连接体安全或者使用功能的,可以将整体房屋纳入补偿范围。

建设项目用地涉及已征未拆房屋的,区规划资源部门可以按建设项目用地范围确定补偿范围。已征未拆房屋,是指房屋所在地块按照原土地管理法已取得征地批文,并已完成土地、青苗、集体资产补偿和被征地人员社会保障手续,但尚未实施补偿的房屋。

第七条 （征收土地预公告后不得实施的行为）

建设项目取得用地预审和选址批准文件后,区政府应当在拟征收土地所在镇(乡)、街道和村、村民小组范围内发布征收土地预公告,告知补偿政策依据以及本条第二款的要求,公告时间不少于10个工作日。

征收土地预公告后,拟征地范围一年内应当执行下列规定:不得新建、改建、扩建建筑物、构筑物及其他设施;不得突击装修房屋;已取得建房批准文件但尚未开工的新房,不得开工;不得从事其他不当增加补偿费用的行为。违反上述规定实施的,不予补偿。

征收土地预公告后,区规划资源部门应当将以上事项书面通知镇(乡)政府或者街道办事处。

第八条 (房屋调查确认)

征收土地预公告后,区征地事务机构应当会同镇(乡)政府、街道办事处以及村(居)民委员会调查拟征地范围内宅基地及房屋的权属、面积、用途等情况,核实不动产权证书、建房批准文件记载内容与房屋现状。

宅基地使用权人或者房屋所有人(以下简称“被补偿人”)应当在征收土地预公告后 10 个工作日内,凭权属证明材料对调查结果予以确认。被补偿人拒绝确认的,应当记录在册。

调查结果应当在拟征地范围内公示,公示期不少于 7 日,公示内容包括房屋的权属、面积、用途等。

对公示结果有异议的,区征地事务机构应当进行核实。核实后有变化的,应当及时公布。

第九条 (房屋补偿费用)

征地房屋补偿费用包括货币补偿资金与安置房。货币补偿资金应当在补偿协议签订前保证足额到位。安置房交付应当符合国家质量安全标准和本市住宅交付使用许可要求,产权清晰、无权利负担;安置房为期房的,临时过渡期自协议约定的搬迁之日起一般不超过三年。

第十条 (征地房屋补偿方案公告)

区征地事务机构应当根据调查结果拟订征地房屋补偿方案。

方案拟订后，区政府应当在拟征收土地所在的镇（乡）、街道和村、村民小组范围内公告，公告期不少于 30 日。方案应当载明：土地使用权基价、价格补贴标准；补偿方式、补偿金额计算方法；安置房坐落、单价、数量等；搬家补助费、设备迁移费、过渡期内的临时安置补助费、奖励费等标准；签约期限；评估单位、实施单位名称；其他事项。

方案应当听取相关权利人意见，半数以上被征地农村集体经济组织成员认为方案不符合法律法规规定的，区政府应当组织听证。区征地事务机构应当根据征求意见、听证情况修改方案，区政府应当将征求意见和方案修改情况及时公布。

第十一条 （签订支付协议和补偿协议）

区政府确定征地房屋补偿方案后，区征地事务机构应当与用地单位签订附生效条件的征地房屋补偿费用支付协议，与被补偿人签订附生效条件的征地房屋补偿协议。征收集体土地申请依法批准并公告后，补偿协议生效。

第十二条 （计户标准和面积确定）

征地房屋补偿应当以合法有效的不动产权证书、建房批准文件计户，按户补偿。房屋用途、建筑面积以合法有效的不动产权证书、建房批准文件记载为准。

第十三条 （建制撤销的居住房屋补偿）

被征地的村或者村民小组建制撤销的，被补偿人可以选择货币补偿或者安置房。选择安置房的，应当结清货币补偿金额与安

置房价格差价。

前款规定的货币补偿金额计算公式为：(房屋重置结合成新单价＋同区域新建商品住房每平方米建筑面积的土地使用权基价＋价格补贴)×房屋建筑面积。

本条及第十四条规定的单价是指每平方米建筑面积的价格；房屋重置结合成新单价由估价机构评估；土地使用权基价、价格补贴标准应当与安置房供应价格衔接，由区政府制定公布，并至少每三年调整或者重新公布一次。

第十四条 （建制不撤销的居住房屋补偿）

被征地的村或者村民小组建制不撤销且具备易地建房条件的，宅基地使用权人可以依法在国土空间规划确定的居民点范围内申请宅基地新建住房，并获得相应货币补偿；不具备易地建房条件的，按照第十三条规定执行。

本条规定的货币补偿金额计算公式为：(房屋重置结合成新单价＋价格补贴)×房屋建筑面积。使用新宅基地所需费用，由区征地事务机构支付给提供宅基地的村或者村民小组。

本条所称的“不具备易地建房条件”是指被征地的村或者村民小组集体土地范围内无国土空间规划确定的居民点。

申请宅基地新建房屋的审批程序，按照国家和本市农村村民住房建设相关规定执行。

第十五条 （居住房屋的其他补偿）

征地房屋补偿应当向被补偿人支付搬家补助费、设备迁移费、

过渡期内的临时安置补助费以及按期签约、搬迁奖励费,具体标准由区政府制定。

宅基地房屋应当按照居住房屋进行补偿安置。对于利用自有宅基地房屋从事生产经营活动,并在征收土地预公告前已办理工商营业执照的,可以一次性给予适当的停产停业损失补偿。

第十六条 （已批未建的房屋补偿）

征收土地预公告时,已取得建房批文但新房未完工的,在建工程按照实际完成工程量重置价补偿;建房批文规定拆除但尚未拆除的旧房,可以按重置价结合成新补偿。重置价由估价机构评估。

征收土地预公告时已取得建房批文但新房未开工或未完工的,土地使用权基价、价格补贴按照建房批文载明的建筑面积计算;建房批文允许保留旧房的,应当将旧房面积与批文新建面积合并计算。建房批文要求拆除但未拆除、已自行拆除的旧房,不得给予土地使用权基价补偿和价格补贴。

第十七条 （可建未建的房屋补偿）

征收土地预公告时,符合本市农村村民住房建设申请条件,因规划控制等原因未新建、扩建住房的家庭,现住房建筑面积按预公告时符合农村村民建房申请条件的人数计算;低于现行农村村民住房可建面积标准部分,可以给予土地使用权基价补偿和价格补贴,他处有经批准的农村住宅、已享受福利分房或征收拆迁补偿安置的人数除外。每户可建未建建筑面积与原建筑面积总和不得高于当地现行农村村民住房建设标准,且不作分户计算。

可建未建面积的认定,应当由村民家庭提出申请,镇(乡)政府或者街道办事处按照农村村民住房建设标准审核,并在拟征地范围内公示不少于7日。公示期满无异议,或者虽有异议但经复核符合条件的,由镇(乡)政府或者街道办事处出具认定证明。

第十八条 （超标准建房的补偿）

虽经建房批准,但存在超过本市农村村民住房建设标准审批或者只批准房屋建筑占地面积,未明确房屋层数、建筑面积的情形,对超标准建筑面积可以给予房屋重置结合成新价补偿,但不给予土地使用权基价补偿和价格补贴。超标准建筑面积由镇(乡)政府或者街道办事处认定。

第十九条 （非居住房屋的补偿）

非居住房屋实行货币补偿,补偿金额按房屋重置结合成新价计算。经批准用于生产经营的非居住房屋,还应当补偿设备搬迁安装费、无法恢复使用的设备按重置价结合成新结算的费用、停产停业损失和按期搬迁奖励费。

房屋重置结合成新价由估价机构评估;停产停业损失标准由各区政府制定公布,房屋所有人认为停产停业损失超过标准的,应当提供补偿实施前三年的经营状况、停产停业期限等证明材料,由估价机构评估。

第二十条 （特定非居住房屋土地使用权的补偿）

农村集体经济组织以土地使用权入股、联营等形式与其他单位、个人共同举办企业的非居住房屋,以及通过集体经营性建设用

地出让取得土地使用权的非居住房屋,除按第十九条补偿相关费用外,还应当对土地使用权进行补偿。

土地使用权补偿金额由估价机构评估,权利人应当提供依法取得土地使用权的证明材料。

第二十一条 (其他附着物的补偿)

房屋以外的其他附着物的补偿,按照本市征地财物补偿标准执行。

第二十二条 (违法建筑、临时建筑的处理)

未超过批准期限的临时建筑,可以给予适当补偿。

违法建筑、超过批准期限的临时建筑不予补偿。

第二十三条 (估价机构的确定)

征地房屋补偿中涉及评估的,估价机构由拟征地范围内被补偿人协商选定;协商不成的,由镇(乡)政府、街道办事处组织投票、摇号或者抽签确定。估价机构确定后,区征地事务机构应当与其签订委托评估协议。

第二十四条 (征地房屋补偿的评估)

征地房屋补偿评估时点为征地房屋补偿方案公告之日。

评估技术规范按本市相关规定执行。

第二十五条 (征地房屋补偿协调)

征收土地申请依法批准后,区征地事务机构与被补偿人无法达成补偿协议的,区政府应当作出征地补偿安置决定并依法组织实施。

作出征地补偿安置决定前，区征地事务机构应当制定具体补偿方案，载明补偿标准、安置房地点、搬迁期限等，提供给被补偿人，并要求其在规定期限内给予答复。答复期限内，区政府应当予以协调。

第二十六条 （责令交出土地）

违反土地管理法律法规规定，阻挠国家建设征收土地的，由区政府作出责令交出土地决定。

第二十七条 （强制执行）

被补偿人在征地补偿安置决定、责令交出土地决定规定期限内不腾退土地和房屋，且未在法定期限内申请行政复议、提起行政诉讼的，由区政府依法启动强制执行程序。

第二十八条 （补偿结果公开）

区征地事务机构应当建立征地房屋补偿档案，并将分户补偿结果在征地范围内向被补偿人公布。

第二十九条 （已征未拆房屋补偿方案）

对已征未拆房屋实施补偿的，区征地事务机构应当编制征地房屋补偿方案，由区政府按照第十条的规定履行公告、听取意见程序后实施。已征未拆房屋已批未建、可建未建建筑面积的认定时点为征地房屋补偿方案公告之日。

因国家建设征收土地，农民集体建制撤销或者其人口全部转为非农业人口的，该集体剩余未经征收土地上的房屋可以参照已征未拆房屋实施补偿。

第三十条 （协议置换遗留地块的房屋补偿程序）

协议置换遗留地块依法转为实施征地房屋补偿的，应当按照本规定程序执行。其中，房屋调查和估价机构选定工作可以按照以下意见执行：

镇（乡）政府或者街道办事处、村（居）民委员会已经组织开展过房屋调查，调查结果经被补偿人签字确认的，区征地事务机构可以将调查结果在拟征地范围内公示，公示后的调查结果可以作为开展征地房屋补偿工作的依据。

被补偿人已通过协商、投票、摇号、抽签等方式选定估价机构的，征地事务机构可以直接确定该估价机构开展评估工作。

第三十一条 （人员培训）

从事征地房屋补偿工作的人员应当通过市规划资源部门组织的有关法律、业务知识的培训考核后，持证上岗。

第三十二条 （举报处理）

任何组织和个人都有权对违反本规定的行为向市、区政府以及规划资源等有关部门举报；接到举报的市、区政府以及有关部门应当及时核实、处理。

第三十三条 （施行日期）

本规定自 2026 年 10 月 1 日起施行，有效期至 2031 年 9 月 30 日。按照原土地管理法的规定已取得征地批文的项目，沿用原有规定办理。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市纪委监委，市高院，市检察院。

上海市人民政府办公厅

2026 年 9 月 23 日印发
