

上海市金山区人民政府

金府规发〔2023〕3号

金山区人民政府关于印发 《金山区征收集体土地房屋补偿实施办法》的 通知

各镇政府、街道办事处、园区管委会，区政府各部门、各直属单位：

《金山区征收集体土地房屋补偿实施办法》已经第38次区政府常务会议讨论通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

特此通知。



金山区征收集体土地房屋补偿实施办法

为规范我区征收集体土地房屋补偿行为，维护征地范围内宅基地使用权人或者房屋所有人（以下简称“被补偿人”）的合法权益，根据《上海市征收集体土地房屋补偿规定》（沪府规〔2021〕13号）（以下简称《补偿规定》）的要求，结合我区的实际情况，制定实施办法如下：

一、关于征收集体土地居住房屋的区域划分

一类：石化街道、山阳镇、金山卫镇、朱泾镇所属行政区域；

二类：枫泾镇、亭林镇、高新区社区（原朱行镇行政区域）、漕泾镇、张堰镇所属行政区域；

三类：廊下镇、吕巷镇所属行政区域。

二、关于征收集体土地居住房屋土地使用权基价和价格补贴标准

（一）货币补偿或产权房屋调换的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标准

一类：1200元/平方米建筑面积；

二类：1050元/平方米建筑面积；

三类：900元/平方米建筑面积。

（二）货币补偿或产权房屋调换的价格补贴标准

一类：400元/平方米建筑面积；

二类：400元/平方米建筑面积；

三类：400 元/平方米建筑面积。

（三）易地建房的价格补贴标准

具备易地建房条件并选择易地建房的，一、二、三类区域的价格补贴标准均为 210 元/平方米建筑面积。

三、关于征收集体土地居住房屋补偿的方式

征收集体土地居住房屋，被补偿人按户可以选择货币补偿方式，也可以选择产权房屋调换方式。

四、关于征收集体土地居住房屋货币补偿金额计算公式和居住建筑面积认定

（一）征收集体土地居住房屋选择货币补偿或产权房屋调换方式的货币补偿金额计算公式

选择货币补偿或产权房屋调换方式的货币补偿金额计算公式为：（被征收房屋经认定的居住建筑面积建安重置结合成新单价+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）×被征收房屋经认定的居住建筑面积。

（二）征收集体土地居住房屋选择易地建房方式的货币补偿金额计算公式

符合《补偿规定》第十五条规定的被补偿人，也可以选择易地建房方式。易地建房方式的货币补偿金额计算公式为：（被征收房屋经认定的居住建筑面积建安重置结合成新单价+价格补贴）×被征收房屋经认定的居住建筑面积。

（三）被征收房屋的居住建筑面积认定

被征收房屋的居住建筑面积，由被征收房屋所在地各街镇（高新区社区）根据征收土地预公告时被征收房屋的宅基地使用权证、房地产权证、不动产权证或者建房批准文件等认定。

（四）可建未建建筑面积的货币补偿金额计算公式

被补偿人经审核认定的可建未建建筑面积，可给予土地使用权基价补偿和价格补贴。货币补偿金额计算公式为：（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）×经审核认定的可建未建建筑面积。

可建未建建筑面积由被征收房屋所在地各街镇（高新区社区）根据《补偿规定》第十八条相关规定进行审核认定。

五、关于征收集体土地居住房屋选择产权房屋调换方式的征收安置建筑面积享受对象、供应均价、审核认定标准和价值结算

（一）征收安置建筑面积的享受对象

被补偿人选择产权房屋调换方式的，按户享受征收安置建筑面积。

（二）征收安置建筑面积的供应均价

各区域征收安置建筑面积的供应均价为：

一类：3000元/平方米建筑面积；

二类：2700元/平方米建筑面积；

三类：2400元/平方米建筑面积。

（三）享受征收安置建筑面积的审核认定

被补偿人应享受的征收安置建筑面积，由被征收房屋所在地

各街镇（高新区社区）按户为单位，以下列标准审核认定：

1. 征收土地预公告时，被征收房屋经认定的居住建筑面积与可建未建建筑面积的货币补偿金额总和除以同区域征收安置建筑面积的供应均价后所得的建筑面积，予以审核认定。

2. 征收土地预公告时，被征收房屋内已享受本区范围内征用集体所有土地拆迁房屋补偿安置、征收集体土地房屋补偿、集体土地房屋搬迁补偿、集体土地房屋协议置换补偿、农民相对集中居住（选择进城镇集中居住、宅基地退出方式）等项目征收（动迁）安置房建筑面积（含照顾增加的建筑面积）的被补偿人，按经认定的居住建筑面积与可建未建建筑面积的货币补偿金额总和计算所得的建筑面积，扣除被补偿人他处已享受的征收（动迁）安置建筑面积（含照顾增加的建筑面积）后，予以审核认定。

3. 经被征收房屋所在地各街镇（高新区社区）按上述标准审核认定后，被补偿人按户可享受的征收安置建筑面积低于 60 平方米的，按 60 平方米征收安置建筑面积予以审核认定。

（四）享受征收安置建筑面积价值的结算和支付

1. 被补偿人在审核认定范围内选购的征收安置建筑面积，按征地房屋补偿方案公告之日为评估时点，以本区域征收安置建筑面积的供应均价为基准评估安置单价，以安置单价结算该部分建筑面积价值。审核认定范围内未选购的征收安置建筑面积，被补偿人可享受货币补偿方式的均衡实物安置补贴。

2. 被补偿人选购的征收安置房，因征收安置房户型原因与审

核认定应享受的征收安置建筑面积有差异的，对超过审核认定征收安置建筑面积外选购的建筑面积予以分段结算价值：

（1）超过审核认定征收安置建筑面积 10 平方米（含）以内选购的部分，以安置单价结算该部分建筑面积价值；

（2）超过 10 平方米外但不超过 20 平方米（含）以内选购的部分，按征地房屋补偿方案公告之日为评估时点评估市场单价，以市场评估单价的 50% 结算该部分建筑面积价值；

（3）超过上述分段结算价值的建筑面积外选购的部分，以市场评估单价结算该部分建筑面积价值。

3. 被补偿人应在附加生效条件的征地房屋补偿协议约定的期限内，与征地事务机构结清货币补偿金额与产权调换房屋价值的差价。

六、关于征收集体土地居住房屋选择货币补偿方式的均衡实物安置补贴标准和支付

（一）均衡实物安置补贴的享受对象

被补偿人选择货币补偿方式的，按户享受均衡实物安置补贴。

（二）均衡实物安置补贴的建筑面积

被补偿人享受均衡实物安置补贴的建筑面积，由被征收房屋所在地各街镇（高新区社区）按产权房屋调换方式应享受的征收安置建筑面积审核认定。

（三）均衡实物安置补贴单价

均衡实物安置补贴单价，由征地事务机构以征收土地预公告

之日为时点，结合征收安置房区域周边存量商品住房成交价格在征地房屋补偿方案中予以明确。

（四）均衡实物安置补贴的计算公式

均衡实物安置补贴=均衡实物安置补贴的建筑面积×均衡实物安置补贴单价。

（五）均衡实物安置补贴的奖励费

被补偿人全部享受均衡实物安置补贴的，应予以均衡实物安置补贴总额一定比例的奖励费，奖励费标准由征地事务机构在征地房屋补偿方案中予以明确。部分享受均衡实物安置补贴的，不予以奖励。

（六）货币补偿款、均衡实物安置补贴和奖励费的支付

被补偿人的货币补偿款、均衡实物安置补贴和奖励费，征地事务机构应在附加生效条件的征地房屋补偿协议约定的期限内予以支付。

七、关于征收集体土地居住房屋的搬家补助费、家用设备迁移费、临时安置补助费、奖励费标准和产权房屋调换方式的装潢期补贴标准

（一）搬家补助费

征地房屋补偿过程中，征地事务机构应当对被补偿人发放搬家补助费。发放标准按被拆除房屋建筑面积（含经审核认定的可建未建建筑面积）每平方米 10 元计算，每户低于 500 元的，按 500 元发放。以期房调换的，应增加一倍支付（增加一倍后每户低于

1000 元的，按 1000 元支付），并一次性付清。

（二）家用设备迁移费

1. 固定电话迁移费，每门 140 元。
2. 网络设备迁移费（含 IPTV 等），每门 400 元。
3. 有线电视迁移费，每户 500 元。
4. 管道煤气迁移费，每户 200 元。
5. 空调迁移费（含挂壁式、立柜式、窗式），每台 400 元。家用中央空调按实际评估价格予以补偿。
6. 热水器迁移费（含燃气、电热、太阳能），每台 400 元。
7. 由供电部门批准安装并由被补偿人出资的 10 安培以上电表迁移费，按供电部门现行有关规定。
8. 其他特殊家用设备迁移费标准，有规定的按规定执行，无规定的按实际评估价格予以补偿。

（三）临时安置补助费

1. 征地房屋补偿过程中，被补偿人选择产权房屋（期房）调换的，征地事务机构与被补偿人应当按照征地房屋补偿方案，在协商签订附加生效条件征地房屋补偿协议中约定临时安置过渡期（自搬离被征地房屋并办理腾房手续之日起一般不超过 36 个月）。在约定的临时安置过渡期内，应发放被补偿人临时安置补助费，发放标准按被征收房屋经认定的居住建筑面积（含经审核认定的可建未建建筑面积）每平方米每月 8 元计算，每户每月低于 600 元的，按 600 元发放。

2. 超过约定临时安置过渡期的，应在原有基础上增发临时安置补助费，自约定临时安置过渡期满下月起，增发 100%（增发后每户每月低于 1200 元的，按每户每月 1200 元发放），直至收到书面选房通知当月止。

（四）征收集体土地居住房屋奖励费

征地房屋补偿过程中，征地事务机构应对在规定签约期限内签订附加生效条件的征地房屋补偿协议，并在征地房屋补偿协议约定期限内办理腾房手续的居住房屋被补偿人给予奖励，签约和腾房奖励费标准按户计算，签约和腾房奖励费合计每户不得超过 5 万元。具体标准由征地事务机构在征地房屋补偿方案中予以明确。

（五）产权房屋调换装潢期补贴

征地房屋补偿过程中，征地事务机构对选择产权房屋调换的被补偿人给予 3 个月的征收安置房装潢期补贴，发放标准按被征收房屋经认定的居住建筑面积（含经审核认定的可建未建建筑面积）每平方米每月 8 元计算。

八、关于非居住房屋停产停业损失补偿和奖励费标准

（一）征收集体土地居住房屋停产停业损失补偿标准

根据《补偿规定》第十六条第二款的规定，被补偿人利用自有合法宅基地房屋从事生产经营活动，并在征收土地预公告前已取得工商营业执照的，可按户给予不超过 3 万元的一次性停产停业损失补偿。具体补偿标准由征地事务机构在征地房屋补偿方案中予以明确。

（二）征收集体土地非居住房屋停产停业损失补偿标准

根据《补偿规定》第二十一条第二款的规定，被补偿人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被拆除房屋建筑面积每平方米 100-350 元。

被补偿人认为其停产停业损失超过上述标准的，被补偿人、区征地事务机构应按《补偿规定》第二十一条第二款的规定执行。

（三）征收集体土地非居住房屋奖励费

征地房屋补偿过程中，征地事务机构应对在规定签约期限内签订附加生效条件的征地房屋补偿协议，并在征地房屋补偿协议约定期限内办理腾房手续的非居住房屋被补偿人给予奖励，签约和腾房奖励费标准按户计算，签约和腾房奖励费合计每户不得超过 10 万元。具体标准由征地事务机构在征地房屋补偿方案中予以明确。

九、计户标准

本实施办法中所称的户，是以合法有效的宅基地使用权证、房地产权证、不动产权证或者建房批准文件计户。按户进行房屋补偿、享受征收安置建筑面积审核认定和结算、享受均衡实物安置补贴和其他各类补偿费、补助费、奖励费。

十、实施日期及执行

本实施办法自 2023 年 12 月 1 日起施行，有效期至 2026 年 9 月 30 日。

自本实施办法施行之日起，征地房屋补偿项目、已征地未实

施房屋补偿项目按本办法执行。集体土地房屋协议置换项目参照本实施办法执行。

本实施办法施行之日前，已启动签约的房屋搬迁项目、已取得备案意见的集体土地房屋协议置换项目按房屋搬迁（集体土地房屋协议置换）项目补偿方案执行，已依法取得《房屋拆迁许可证》的征收集体土地房屋项目按原规定执行。

抄送：区委各部门，区人大常委会办公室，区政协办公室，区法院，
区检察院，各人民团体。

金山区人民政府办公室

2023年10月27日印发