

上海市奉贤区金汇镇人民政府文件

奉金府〔2025〕3号

上海市奉贤区金汇镇人民政府 关于金汇镇泰日社区 07-03 地块集体土地 居住房屋协议动迁补偿方案

为加快推进泰日社区 07-03 地块动迁项目建设，规范本地区集体土地房屋协议动迁补偿工作，维护协议动迁范围内房屋权利人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《上海市征收集体土地房屋补偿规定》《奉贤区贯彻〈上海市征收集体土地房屋补偿规定〉的实施意见》沪奉府规〔2022〕3号、《奉贤区农村村民住房建设管理办法》沪奉府规〔2020〕6号等法律法规、规章，结合本镇的实际情况，制定本协议动迁补偿方案。

一、协议动迁范围

本次协议动迁的范围为：东至申亚翠庭、南至 07-08 地块、西至 07-02 地块、北至泰日学校小学部。

二、协议动迁房屋补偿计户方式、人口和建筑面积认定办法

（一）计户方式

1.被动迁户以合法有效的宅基地使用证或建房批准文件计户，补偿安置按户进行。本着宅基地一户只允许一处的原则，被动迁户在本区域内拥有多处宅基地或住宅的，合并一户处理。

2.离婚户具体参照奉征指办〔2014〕2 号文件执行。

3.房屋买卖按宅基地使用证（户）进行协议动迁补偿，具体参照奉征指办〔2014〕1 号文件执行。

（二）人口认定

1.协议动迁时可建未建面积按符合《奉贤区农村村民住房建设管理办法》（沪奉府规〔2020〕6 号）申请条件的人数计算；每户可建建筑面积和原建筑面积总和，不得高于本区现行农村村民住房建设标准，且不做分户计算。

2.除《奉贤区农村村民住房建设管理办法》（沪奉府规〔2020〕6 号）规定的符合村民建房条件的人员外，以下人员计入可安置人员：

（1）父母均为本协议动迁范围农村村民，在宅基证立基人口或建房批准文件中有记载的非农人口（不符合安置条件的人员除外）；

（2）因户籍政策原因户口不在被协议动迁房屋内，但登记结婚

至协议动迁启动之日满一年，其配偶属于协议动迁范围内可安置人员；

（3）户口在被协议动迁房屋内，因荣获“全国劳动模范”“上海市劳动模范”户口转为非农户口的人员；

（4）户口在被协议动迁房屋内，原为“村级赤脚医生”，因工作关系年满15年，户口转为非农户口的人员；

（5）户口在被协议动迁房屋内，被认定为“烈士家属”，户口转为非农户口的人员；

（6）接到安置房交房通知书前，自然出生的人口凭医学出生证明，经重新审核后符合条件的予以认定。

3.在协议动迁房屋补偿时，有下列情形不计入协议动迁补偿对象：

（1）在他处已享受过福利分房、国家住房补贴的；

（2）在他处已享受过房屋动迁（征收）、农民进城集中居住补偿安置的；

（3）公务员不予计入（包括参公人员）；

（4）夫妻离婚时，自愿放弃法定应得的住房权利的。

（三）建筑面积认定

1.以合法有效的宅基地使用证或建房批准文件记载的建筑面积为补偿安置面积。

2.临时建筑物、违法违章建筑不作为有效安置面积。

3.经批准的宅基地内倒塌住房，允许再建而未建的，以批准的面积为有证有效面积，经批准在宅基地使用证内的建房面积，由于建设规划控制、经济困难等原因而未建房的，按照批准的面积作为有证有效面积，只享受土地使用权基价和价格补贴。

4.被认定为可安置人口对象，按照每人 45 平方米计算有证有效建筑面积。被协议动迁户宅基地使用证或建房批准文件记载的建筑面积与人口认定有证有效建筑面积采用就高原则，确定该户的有证有效建筑面积。

三、协议动迁补偿方式及计算方式

（一）补偿方式

1.货币补偿

2.产权房调换

两种方式由被动迁户选其一。

（二）补偿金额的计算方式

货币补偿金额计算方式为：（房屋建安重置结合成新单价+土地使用权基价 700 元+价格补贴 600 元）×被拆除房屋有证有效建筑面积+其他附属物补偿款+搬家补助费+家用设施移装费+奖励总额。

产权房调换的补偿金额计算方式为：（房屋建安重置结合成新单价+土地使用权基价 700 元+价格补贴 600 元）×被拆除房屋有证有效建筑面积+其他附属物补偿款+搬家补助费+家用设施移装费+奖励总额。

四、补贴和奖励标准

（一）临时安置补助费（即过渡费）

以产权房（期房）调换的，按有证有效建筑面积给予宅基地使用人或房屋所有人（户）临时安置补助费补偿（即过渡费），费用为 8 元/平方米/月。如每户低于 600 元，按 600 元发放，以实际过渡时间来计算。自宅基地使用人或房屋所有人（户）交出旧房钥匙、宅基地使用证和相关产权证明材料之日起计算。

本次安置房过渡期限约定为 2 年，如过渡期超出约定期限 3 个月内（含 3 个月）的，超过约定期限的过渡费提高为 12 元/平方米/月，超过 3 个月以上的，超过约定期限的过渡费为 16 元/平方米/月。过渡费计算至宅基地使用人或房屋所有人（户）收到安置房交付通知书截止。

（二）搬家补助费

按现状有证建筑面积给予被协议动迁户一次性搬家补助费补偿，搬家补助费为 10 元/平方米，如每户低于 500 元的，按 500 元发放；以期房置换的，增加 1 倍计算。

（三）奖励费

被动迁户接到签约书面通知后，在通知规定的期限内签订协议的，按现状有证建筑面积给予每平方米 50 元的奖励费，被动迁户若逾期未达成协议，不享受奖励费。

（四）速迁和集体奖

1.被动迁对象在规定的签约期内（以签约通知记载的为准）签订房屋补偿协议，每户（以农村宅基地使用证或批建文件为户），奖励 5 万元，每推迟一天签约扣速签奖 1 万元，直至扣完为止。

2.在动迁基地内，被动迁对象全部签约后给予集体签约奖 2 万元/户（以农村宅基地使用证或批建文件为户），交出旧房钥匙并全部拆除后再给予集体搬离奖 3 万元/户（以农村宅基地使用证或批建文件为户）。

（五）家用设施移装费

- 1.电话移装费：按现行有关规定。
- 2.煤气拆装费：按现行有关规定
- 3.有线电视移装费：按现行有关规定。
- 4.空调拆装费：每台 400 元。
- 5.热水器拆装费：每台 300 元。
- 6.由供电部门批准安装并由被补偿人出资的 10 安培以上电表移装费按现行有关规定。

五、用于产权调换房屋的基本情况和选购方法

（一）产权房调换房安置房源的具体位置和价格：

- 1.产权房调换房安置房源：泰日地区动迁安置房。
- 2.安置房屋的动迁安置均价、市场价具体以区房管局备案为准。

（二）认购标准和计算方式：

被协议动迁户选择产权房调换的，定房时原则上报房面积不得

超过认定安置面积的 10%（含），超过认定安置面积 10%（含）之内的按协议动迁安置价格上浮 50% 结算，具体楼层价另行公布。

安置房总价不包括维修基金、车库（棚）、物业管理费和水、电、煤等开户费及其他代收的费用。

被协议动迁户自愿放弃的全部或部分可购置新房面积不得转让赠予。

六、协议动迁评估机构选定办法

参照《奉贤区土地房屋协议动迁估价机构办理办法》等有关规定执行。

七、协议动迁签约期限

由奉贤区金汇镇城市建设管理事务中心动迁组发放签约通知为准。

八、款项结算方式

（一）货币补偿结算。双方签订房屋货币补偿协议，全部交出旧房钥匙、宅基地使用证和其他相关产权证明材料，房屋腾空拆除后一次性结算，由征收单位以特种存单一次性支付给被协议动迁户。

（二）产权房调换结算，安置房房款与协议补偿留存款在办理交房时进行结算。

如安置房房款大于协议补偿留存款的，差额部分由被协议动迁户在安置房交房通知发出后一次性支付给协议动迁补偿单位。

如安置房房款小于协议补偿留存款的，差额部分在被协议动迁户

办理交房手续时，一次性支付给被协议动迁户。

九、受委托的房屋征收事务所名称

该项目的协议动迁委托上海市奉贤第二房屋征收服务事务所有限公司进行协议动迁工作。

十、无证无照建筑面积的处理办法

合法有效的宅基地使用证或建房批准文件批准的宅基地范围内 2012 年 1 月 1 日（不含 1 月 1 日）前建成的无证建筑按照评估价的 70% 予以补偿；合法有效的宅基地使用证或建房批准文件批准的宅基地范围外 2012 年 1 月 1 日（不含 1 月 1 日）前建成的无证无照建筑按照评估价的 50% 予以补偿。2012 年 1 月 1 日（不含 1 月 1 日）后建成的无证无照建筑一律不予补偿。在签约期前，被动迁户无违章建筑的奖励 5 万元。

十一、拆除设有抵押权、限制权、查封等的房屋，按国家、市有关法律规定执行。

十二、按市场方式租赁的承租人不作为直接补偿对象，原租赁关系由所有人与承租人自行处置。

十三、被动迁户现居住的房屋封样后，未经批准的扩建、再建、翻建、装饰或其他增加的项目，一律不予补偿。

十四、监督与投诉

为规范协议动迁房屋补偿与安置工作，维护被动迁户的合法权益，在实施操作过程中做到程序正当、公平补偿，本地块房屋动迁

组将遵循公开的原则，对每户被动迁户的有证有效面积、人口核定、补偿结果情况予以公示，并接受群众监督。

监督电话：57481119

投诉电话：57578012

十五、本协议动迁方案的最终解释权归奉贤区金汇镇城市建设管理事务中心动迁组。

2025 年 4 月 30 日

上海市奉贤区金汇镇党政办公室

2025 年 5 月 8 日印发
