

上海市奉贤区金汇镇人民政府文件

奉金府〔2025〕1号

上海市奉贤区金汇镇人民政府 关于印发金汇镇产业园区 19 街坊 19-04 地块 集体土地非住房屋（企业）协议动迁 补偿方案的通知

为加快推进金汇镇经济建设发展，规范本地区集体土地非住房屋（企业）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》（沪府规〔2021〕13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。

金汇镇产业园区 19 街坊 19-04 地块 集体土地非住房房屋（企业）协议动迁补偿方案

一. 协议动迁范围

本次协议动迁范围：东至金闸公路、南至工业路、西至金钱公路、北至金发路。

二. 补偿方式、标准和计算方法

（一）补偿方式

非住房房屋（企业）采取货币补偿的方式进行补偿。

（二）补偿标准和计算方法

货币补偿金额计算公式为：房屋建安重置价+相应的土地使用权取得费用+其它补偿费。

1. 房屋建安重置价，包括装饰装修、附属物，以具有相应资质的评估单位出具的《房屋评估报告》为准。

2. 相应的土地使用权取得费用根据区规划资源局批准的土地用途进行认定，具体操作按奉征指办（2014）5号文件执行。

3. 其它补偿费

（1）设备搬迁和安装费用参照国家和本市规定的货物运输价格和设备安装价格确定补偿额。

（2）无法恢复使用的设备按重置价结合成新结算补偿额。

（3）因动迁造成停产停业的，按被协议征收房屋有证建筑面积每平方米 350 元确定补偿额。房屋所有人认为其停产停业损失超过

被拆除房屋合法的建筑面积每平方米 350 元的，应当提供实施房屋补偿前三年的平均效益、停产停业期限等相关证明材料，金汇镇人民政府应当委托具有相应资质的估价机构对停产停业损失进行评估，并按照评估结果予以补偿。

三. 建筑面积的认定办法

(一) 以房地产权证书和房地产登记簿的记载为准。

(二) 被动迁企业建筑面积按照房地产权证或建设工程规划许可证记载为准，依法取得或使用的土地（有土地权证或批准文件或当地政府认可并能出具土地交款凭证）上的无照建筑（2012 年 1 月 1 日前建成的，不含 1 月 1 日）按评估价的 70% 予以认定；无证的土地上的无证无照建筑（2012 年 1 月 1 日前建成的，不含 1 月 1 日）按评估价的 50% 予以认定。2012 年 1 月 1 日（含 1 月 1 日）后建成的无证无照建筑一律不予补偿。

四. 评估机构的选定办法

参照上海市奉贤区土地房屋征收指挥部办公室奉征指办〔2022〕1 号关于优化评估公司选取办法的通知执行。

五. 签约期限和搬迁期限

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。

六. 补偿费用支付方式

签订动迁补偿协议经财务监理审核通过后 30 个工作日内，支付总价的 30%。地上物交付给金汇镇人民政府，并满足拆房条件后 60 工

作日内，支付总价的 30%。余款在被动迁房屋拆除达到净地验收合格后的 30 个工作日内付清（若地块被动迁企业有相关抵押的，需撤销抵押登记后再付清余款）。

七. 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一房屋征收服务事务所有限公司进行协议动迁工作。

八. 纳入评估范围的任何财物及地上、地下附属物

房屋所有人不得任意搬迁、毁损已纳入评估范围的财物及地上、地下附属物，如发现被搬迁、毁损，应当在补偿款中计价扣除。

九. 协议动迁房屋设有抵押权、限制权、查封等情况的，按国家、本市有关法律规定执行。

十. 按市场方式租赁的承租人不作为直接补偿对象，原租赁关系由房屋所有权人与承租人自行处置。

十一. 监督与投诉

为规范协议动迁房屋补偿工作，维护被协议动迁对象的合法权益，在实施操作过程中做到程序正当、公平补偿，本地块房屋协议金汇镇城镇建设管理事务中心动迁组将遵循公开的原则，对每户被协议动迁对象的有证有效面积、补偿结果等情况予以公示，并接受群众监督。

监督电话：57481119

投诉电话：57578012

十二. 本协议征收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2月17日

上海市奉贤区金汇镇党政办公室

2025年2月17日印发
