

上海市宝山区人民政府文件

宝府规〔2024〕1号

上海市宝山区人民政府关于印发 《宝山区征收集体土地房屋补偿实施意见》 的通知

各镇人民政府，各街道办事处，区政府各委、办、局：

现将《宝山区征收集体土地房屋补偿实施意见》印发给你们，请认真按照执行。

2024年9月28日

宝山区征收集体土地房屋补偿实施意见

为贯彻执行《上海市实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》，推动我区集体土地房屋补偿征收工作规范化，现结合我区实际情况，就我区集体土地房屋补偿工作的实施意见制定如下：

一、适用范围

在本区行政区域范围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”），适用本实施意见。

二、职责分工

区人民政府负责本行政区域的征地房屋补偿工作。

区规划资源局组织实施本区的征地房屋补偿工作，并负责本区征地房屋补偿的业务指导和监督管理等工作。

区建设用地事务所具体实施征地房屋补偿工作，可委托房屋征收事务所等实施单位承担征地房屋补偿具体工作，对实施单位在委托范围内实施的征地房屋补偿行为进行监督，并对其行为后果承担法律责任。

区发展改革委、区农业农村委、区建设管理委、区司法局、区人力资源社会保障局、区住房保障房屋管理局、区城管执法局、区财政局、区市场监管局、区审计局等部门协调做好征地房屋补偿工作。

各镇人民政府、街道办事处、园区管委会、配合做好征地房屋补偿工作。

三、征地房屋补偿范围

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内，该部分拆除后影响房屋连接体安全或者生活使用功能的，可将整体房屋纳入征地房屋补偿范围。

建设项目用地涉及已征未拆房屋的，区规划资源局可按照建设项目用地范围，确定房屋补偿范围。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，但该地块内尚未实施补偿的房屋。

四、征地房屋补偿程序

（一）征收土地预公告阶段

1.区人民政府发布征收土地预公告时间不得少于10个工作日。预公告期间，区规划资源局书面通知拟征收土地所在的镇（街道、园区）不得实施行为的相关事项。

2.征收土地预公告发布后，征地房屋补偿中涉及需要评估的，按规定确定估价机构后，区建设用地事务所应当与估价机构签订征地房屋补偿评估委托合同。

3.征收土地预公告发布后，区建设用地事务所会同被征乡镇（街道、园区）、村委会对拟征地范围内房屋及宅基地的权属、面积等情况开展调查确认、公示工作。对公示结果有异议的，区建设用地事务所应当进行核实。经核实后有变化的，应当及

时公布。

4.征收土地预公告时，符合本区农村村民住房建设申请条件的农村村民家庭应当向房屋所在地的镇（街道、园区）提出可建未建建筑面积认定申请，房屋所在地的镇（街道、园区）按照农村村民住房建设标准进行审核、确认、公示，公示期不得少于7日。公示期满无异议，或虽有异议，但经复核符合条件的，由房屋所在地的镇（街道、园区）出具可建未建建筑面积认定证明。

（二）征地房屋补偿方案阶段

5.用地单位在征地房屋补偿方案公告前落实用于货币补偿的资金和用于产权调换的房屋。

6.区建设用地事务所根据房屋调查结果，拟订征地房屋补偿方案。征地房屋补偿方案经区规划资源局审核后报区人民政府，区人民政府进行公告，公告期不少于30日，并按规定组织听证。

7.确定征地房屋补偿方案后，区人民政府张贴征地房屋补偿方案确认告知书。区建设用地事务所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，区建设用地事务所委托房屋征收事务所等实施单位与宅基地使用权人或者房屋所有人（以下简称“被补偿人”）签订附生效条件的征地房屋补偿协议。征收集体土地申请经依法批准并公告后，相关补偿协议生效。

（三）争议协调和处理阶段

8.征地房屋补偿方案规定的签约期限届满，区建设用地事务所与被补偿人达不成补偿协议的，由区建设用地事务所制定、送达具体补偿方案，并要求被补偿人在答复期限内对是否接受具体补偿方案给予答复。答复期不得少于10日。同时向区人民政府报送协调处理资料。提出具体补偿方案前，区建设用地事务所就评估报告或复核结果应当征询被补偿人是否有异议；有异议的，区建设用地事务所应当委托估价专家委员会进行鉴定。

9.在答复期限内，区人民政府按规定召集区建设用地事务所、实施单位、被征地镇（街道、园区）、村委会、被补偿人等召开争议协调会。

10.答复期限届满，经区人民政府协调未能达成补偿协议或者被补偿人经两次通知不出席争议协调会的，区人民政府在征收土地申请经依法批准后作出征地补偿安置决定，并送达被补偿人。

11.被补偿人在征地补偿安置决定、责令交出土地决定规定的期限内不腾退土地和房屋，且不在法定期限内申请行政复议或提起行政诉讼的，或者被补偿人申请行政复议或提起行政诉讼，复议机关已作出复议决定或司法机关已作出生效裁判且复议决定或生效裁判维持征地补偿安置决定或责令交出土地决定的，区人民政府进行催告，并依法启动强制执行程序。

五、本区征收集体土地居住房屋的区域类别划分

一类：高境镇、大场镇、庙行镇、张庙街道所属行政区域；

二类：淞南镇、友谊路街道、吴淞街道所属行政区域；

三类：杨行镇、顾村镇、月浦镇（原盛桥除外）所属行政区域；

四类：罗店镇、月浦镇（原盛桥）所属行政区域；

五类：罗泾镇所属行政区域。

六、本区征收集体土地居住房屋土地使用权基价和价格补贴

（一）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：2713 元/平方米建筑面积；

二类：2430 元/平方米建筑面积；

三类：1799 元/平方米建筑面积；

四类：1246 元/平方米建筑面积；

五类：1167 元/平方米建筑面积。

（二）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：350 元/平方米建筑面积；

四类：350 元/平方米建筑面积；

五类：350 元/平方米建筑面积。

（三）易地建房的价格补贴标准

对符合易地建房条件并选择申请新宅基地新建住房的，易地建房的价格补贴标准为 260 元/平方米建筑面积。

七、本区征收集体土地居住房屋的搬家补助费、设备迁移费、过渡期内的临时安置补助费、奖励费

(一) 搬家补助费

征地房屋补偿过程中，应当向宅基地使用权人或居住房屋所有人发放搬家补助费。发放标准按被认定的合法有效居住房屋建筑面积每平方米 10 元计算，每户低于 500 元的，按 500 元发放。以期房调换的，增加一倍计费，并一次性付清。

对强制执行的被征收人，不发放搬家补助费。

(二) 设备迁移费

电话移装费、煤气拆装费、有线电视移装费按现行有关规定；空调拆装费，每台 400 元；热水器拆装费，每台 300 元。

由供电部门批准安装并由被征收人出资的 10 安培以上电表移装费，按现行有关规定。其他家用设施移装费标准，按照本市有关国家建设征地的财物补偿标准执行或者由区建设用地事务所委托具有相应资质的评估机构评估。

(三) 过渡期内的临时安置补助费

1.征收居住房屋以期房调换的，区建设用地事务所与宅基地使用权人或居住房屋所有人应当按照征地房屋补偿方案，在协商签订房屋补偿安置协议中约定临时安置过渡期。在约定的临时安置过渡期内，区建设用地事务所应按照规定发放给宅基地使用权人或者居住房屋所有人临时安置补助费，发放标准按被认定的合法有效居住房屋建筑面积每平方米 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，区建设用地事务所应在原有基础上增发临时安置补助费，凡超过期限 3 个月以内（含 3 个月）的，增发 50%；超过期限 3 个月以上的，增发 100%。

3.各镇（街道、园区）可根据本地区同区域商品房住宅市场情况，结合在外过渡的实际需求，制定相应的租房补贴标准。

（四）奖励费

对按时签约的宅基地使用权人或者居住房屋所有人，征收主体应当给予奖励。具体奖励标准可在征地房屋补偿方案中确定。

八、非居住房屋的停产停业损失补偿标准

非居住房屋的停产停业损失补偿标准按核准确认的建筑面积每平方米 100—350 元补偿。房屋所有人认为其停产停业损失超过此标准的，应当提供实施房屋补偿前三年的经营状况、停产停业期限以及其他实际损失等相关证明材料，提出申请后区建设用地事务所委托估价机构对拟征收范围内生产经营活动所产生的效益，结合被征收单位所属行业特点进行评估。

九、施行日期

本实施意见自 2024 年 10 月 29 日起，有效期至 2029 年 10 月 28 日。

原征收基地的征地房屋补偿方案已获批准的，按原批准补偿方案执行。

本实施意见未涉及的内容，按照《上海市征收集体土地房屋补偿规定》《上海市征地房屋补偿争议协调和解决办法》等相关规定执行。

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，区各人民团体，区各集团公司。

上海市宝山区人民政府办公室

2024年9月28日印发
