

# 上海市奉贤区金汇镇人民政府文件

奉金府〔2025〕5号

---

## 上海市奉贤区金汇镇人民政府 关于印发奉贤区金汇城中村改造项目集体土地 居住房屋（集资房除外）协议置换补偿 安置方案的通知

为规范金汇城中村改造项目范围内集体土地居住房屋（集资房除外）协议置换补偿安置，维护房屋权利人的合法权益，本着公开、公平、公正的原则，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、《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，结合实际情况，制定本协议置换补偿方案。

# 奉贤区金汇城中村改造项目集体土地居住房屋 (集资房除外)协议置换补偿安置方案

## 一、房屋协议置换范围

上海市住房和城乡建设管理委员会认定的奉贤区金汇镇“金汇水城”“金汇融城”城中村改造项目范围。

## 二、计户标准

(一) 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, 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。

(二) 离婚户具体参照奉征指办〔2014〕2号文件执行。

(三) 房屋买卖按户进行协议置换补偿, 具体参照奉征指办〔2014〕1号文件执行。

## 三、人口认定

(一) 人口认定是依据沪建房管〔2025〕302号《上海市住房和城乡建设管理委员会关于认定奉贤区金汇镇“金汇融城”为城中村改造项目的复函》及沪建房管〔2025〕303号《上海市住房和城乡建设管理委员会关于认定奉贤区金汇镇“金汇水城”为城中村改造项目的复函》批准之日(即2025年6月11日)前, 户口已在被协议置换房屋内的人员。

(二) 协议置换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。

(三)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、房屋宅基地使用证上或建房批准文件中有记载的非农人员(不符合安置条件的人员除外)；

2、父母至少一方属于房屋协议置换范围内安置人员，其在1991年宅基地制证后出生的且户口在该协议置换房屋内的未记载子女，予以计入安置人员。

3、非本市农业人口因户籍政策原因户口不在被协议置换房屋内，但登记结婚至本方案人口认定之日前满一年，其配偶属于协议置换范围内可安置人员；

4、户口在被协议置换房屋内，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；

5、户口在被协议置换房屋内，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；

6、户口在被协议置换房屋内，被认定为“烈士家属”，户口转为非农户口的人员；

7、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。

8、独生子女具体参照沪奉府规〔2020〕6号文件第四章第三十五条执行；未婚适龄人员(男性年满22周岁，女性年满20周岁)

可增加 1 人计算，上述两种情况不能重复计算。

（四）在协议置换房屋补偿时，有下列情形不计入协议置换补偿对象：

- 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、协议置换、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。
- 5、其他法律、行政法规所规定的不计入协议置换补偿对象。

#### **四、建筑面积认定**

（一）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经审核认定为有证有效建筑面积。

（二）根据宅基地使用证记载的，若无附属房的则按每幢楼房 20 平方米建筑面积给予增补；若有附属房但按每幢楼房计算不足 20 平方米建筑面积的则在原有附属房的基础上给予补足。（仅适用于宅基地使用证）

（三）棚舍、临时建筑物、无证无照建筑不作为有效建筑面积。

（四）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建筑面积，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建筑面积，只享受土地使用权基价和价格补贴。

（五）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。动迁户宅基地使用证或建房批准文件经审核认定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。

## 五、补偿方式

### （一）产权房调换

1、期房安置

2、现房安置

### （二）货币补偿

1、货币安置

2、房票安置

本协议置换范围内未列入历史动迁项目的集体土地居住房屋（集资房除外）权利人（不包括房屋承租人）选其一。

本协议置换范围内已列入历史动迁项目但未签约的动迁户的补偿方式按原基地方案执行。

## 六、补偿标准

### （一）产权房调换

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）×被协议置换房屋有证有效建筑面积+装饰装修、附属物评估价+其他补偿和奖励费总额。

### （二）货币补偿（房票安置）

动迁户选择货币补偿安置的补偿总额=（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）×被协议置换房屋有

证有效建筑面积+装饰装修、附属物评估价+其他补偿和奖励费总额。

动迁户选择货币补偿的，即放弃购买认定安置面积的，在原货币补偿金额的基础上，增加购房补贴，按认定的有证有效建筑面积每平方米予以 17500 元购房补贴，但动迁户必须提供由全体使用人员签名自愿放弃购买安置房和不再申请保障房的承诺书。

选择货币补偿的动迁户，可以选择房票安置方式，即可购买区房管局牵头建立的房票房源“楼盘信息库”（房源超市）中的商品房，具体按金汇城中村房票安置试行方案执行。

## 七、其他补偿和奖励费

### （一）临时安置补助费（即过渡费）

以产权房调换的，按现状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。

选择期房安置的，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。

以货币补偿的，按现状有证有效建筑面积给予宅基地使用人或房屋所有人（户）3 个月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。

## （二）搬家补助费

按现状有证有效建筑面积给予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

动迁户接到签约书面通知后，在通知规定的期限内（或签约公告期内）签订协议的，按现状有证有效建筑面积给予每平方米 50 元的奖励费。

## （四）速签奖、集体配合奖和无违章奖

1、速签奖。动迁户在规定的签约公告期内（具体以签约通知、公告记载为准）签订房屋置换补偿协议，每户（以农村宅基地使用证或批建文件为户）奖励 10 万元，签约期满后每推迟一天完成签约扣 1 万元，直至速签奖扣完为止。

2、集体配合奖。以签约公告地块为单位，自签约起始日起 30 天内，该签约公告地块内 95%以上（含 95%）房屋（不包括企业）权利人完成签约且搬离并交出钥匙，奖励集体配合奖 10 万元/户。未达到上述标准的不享受集体配合奖。

3、无违章奖。动迁户无违章建筑的奖励 5 万元/户。

## （五）相关设施移装费

1、电话移装费：按现行有关规定。

2、燃气等拆装费：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；其他相关设施移装费标准，有规定的按照规定，无规定的按实际评估价格。

**八、无证无照建筑的处置参照奉征指办〔2014〕5 号文件第五条执行。**

### **九、用于产权房调换房屋的基本情况和选购方法**

#### **（一）产权房调换房屋安置房源的具体位置和价格**

##### **1、产权房调换房屋安置房源**

期房：金汇城中村动迁安置房。

现房：金水苑、金汇地区动迁安置房。

2、安置房屋的动迁安置价、市场价具体以区房管局备案为准。

#### **（二）选房规则**

采取早签早搬、早选房原则，即动迁户签订房屋置换补偿协议后，并在规定时间内腾空搬离交出钥匙，发放移交钥匙登记卡。

1、期房安置选房顺序：按移交钥匙登记卡上记载的签约公告地块签约起始日至本户移交旧房钥匙时间记录（期间绝对值），进行协议置换全区域内按期间绝对值从小到大进行排序，排号顺序进行张贴公示，经公示无异议后发放选房顺序号，凭选房顺序号按“选、配、摇”方式进行选房。

2、现房安置选房顺序：按签约公告地块动迁户移交钥匙后有权进行选房。

### （三）认购标准和计算方式

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）之内的按协议置换安置价格上浮50%结算，确因安置房套型因素超出10%以外面积统一按安置房市场楼层价结算（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。

动迁户的安置面积不得转让赠予，以户为单位进行安置。

## 十、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，房屋腾空移交钥匙后一次性结算，由协议置换补偿单位以特种存单七个工作日内一次性支付给动迁户。

（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，差额部分由动迁户在安置房结算后一次性支付给协议置换补偿单位。

如安置房房款小于协议补偿留存款的，差额部分在动迁户办理交房手续后，一次性支付给动迁户。

## 十一、评估机构选定办法

具体参照奉征指办〔2022〕1号文件执行。

## 十二、房屋协议置换签约期限

以奉贤区金汇镇金汇城中村改造领导小组办公室张贴的签约公告时间为协议置换签约期限。

## 十三、受委托的房屋征收事务所名称

该项目的协议置换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置换工作。

## 十四、其他规定

（一）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。

（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；涉及光伏等无偿搬迁。

（三）2025年6月11日后扩建、再建、翻建、装饰或其他增加的项目一律不予补偿。

## 十五、监督与投诉

为了在房屋协议置换过程中实现公平、公正、公开原则，依据奉征指〔2017〕5号文，在金汇城中村“动迁金盾”公开信息小程序上对相关协议置换信息予以公开。

监督电话：57577852

十六、未尽事宜，根据相关法律、行政法规以及动迁政策为依据，经金汇城中村改造项目联席会议研究决定后及时公布实施。

本方案由奉贤区金汇镇金汇城中村改造领导小组办公室负责解释。

2025年8月7日

---

上海市奉贤区金汇镇党政办公室

2025年8月7日印发

---