征地房屋补偿方案公告

沪（闵）征地房补告〔2024〕第1号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《上海市征收集体土地房屋补偿规定》和《关于闵行区征收集体土地居住房屋补偿标准的意见》等有关规定，依据《征收土地预公告》（沪闵预征地告[2023]第44号、沪闵预征地告[2023]第45号）及拟征收范围内房屋调查情况，闵行区人民政府组织相关部门拟定了《征地房屋补偿方案》，现将有关事项公告如下：

1. 拟征收范围、涉及房屋补偿户数和建筑面积

（一）四至范围：闵行区浦江镇 东至规划瑞稼路，南至01-04地块，西至01-04地块，北至01-04地块。

（二）居住房屋产权数3户，建筑面积约580.35平方米。

二、土地使用权基价和价格补贴

（一）闵行区人民政府制定的本征地范围“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”为：每平方米建筑面积1140元（人民币，下同）。

（二）闵行区人民政府制定的本征地范围同区域新建商品住房每平方米建筑面积价格补贴为：（房屋建安重置结合成新单价+1140）×价格补贴系数。其中价格补贴系数为25%。

三、征地范围内房屋补偿方案

（一）居住房屋补偿方式

1、货币补偿（√）

2、产权调换（√）

3、易地新建（×）

（二）居住房屋补偿金额计算方法

货币补偿或产权房调换的房屋补偿金额=（房屋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）×房屋建筑面积。

（三）产权调换房屋

产权房屋调换采用现房安置，安置房分别坐落于：江玮路100弄（闵浦新苑一村），产权证号为沪房地闵字（2016）第054413号；叶家桥东路106弄（瑞和雅苑），产权证号为沪（2023）闵字不动产权第006439号。安置房的优惠购房价为2900元/㎡、3100元/㎡。注：以上价格为中心基价，不含楼层系数。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 规格 | 套房面积（㎡） | 套数 |
| 一室户 | 约62 | 1 |
| 二室户 | 约99 | 5 |
| 三室户 | 约120 | 4 |

（四）居住房屋临时安置补助费、奖励费等标准

1、搬家补助费

补偿人对被补偿人按规定发放搬家补助费、发放标准按认定建筑面积15元/㎡计算，每户低于3000元的，按3000元发放。

2、家用设施迁移费

（1）电话移装费：250元/门；

（2）宽带移装费：400元/门；

（3）空调拆装费：450元/套；

（4）热水器拆装费：300元/台；

（5）有线电视移装费：正端400元，每一副端另加150元；

（6）煤气拆装费：200元/表；

（7）太阳能热水器拆装费：1400元/台，十二管以上的每增加一管增加100元。

其他特殊家用设施移装费，按现行规定执行；如无现行规定的，按评估确定。

3、临时安置补助费（过渡费）

（1）临时安置过渡方式：由被补偿人自行落实临时安置过渡房。

（2）因本次征地房屋补偿采取现房安置，补偿人给予被补偿人一次性发放6个月的装修期补助费，按认定建筑面积每月16元/㎡计算，每户每月低于3000元的，按3000元发放。

4、征地房屋补偿奖励费

（1）签约奖：被补偿人在收到签约通知之日起30天内（含30天）完成签约的，每户奖励50000元。

（2）搬迁奖：被补偿人完成签约后，在20天内交出钥匙（搬离）且办理完成交房手续的，每户奖励50000元。

（3）属于特殊情况户的奖励费用，由浦江镇动拆迁面积认定办公室认定后并出具具体认定意见，按上述标准的50%执行。

5、其他补助费

（1）购房补贴：核定安置面积×200元/㎡给予补贴。

（2）误工补贴：每户200元。

（3）对于利用自有宅基地房屋从事正常生产经营活动的宅基地使用人或居住房屋所有人按照居住房屋进行补偿，标准为：在征收土地预公告前已办理了工商营业执照的，可一次性给予10000元停产停业损失补偿。

（五）居住房屋附属物及其构筑物补偿费用

居住房屋附属的棚舍等及其构筑物补偿标准按照《上海市征收集体土地补偿标准（2024）》（沪规划资源规[2023]6号）执行。

（六）自征地房屋补偿方案批准签约启动之日起30日为房屋补偿协议签约期限

（七）房屋补偿评估单位

房屋补偿评估单位为上海百盛房地产估价有限责任公司。

（八）房屋补偿实施单位

房屋补偿委托实施单位为上海市闵行第一房屋征收事务所有限公司。

（九）货币补偿资金、房源落实情况

货币补偿资金以及安置房屋均已按规定落实。

（十）其他事项

 1、该方案均按摸底测算，最终按实结算，差额部分多退少补。安置房差价不列入本方案，由上海召楼天地有限公司和浦江镇人民政府另行协商。

 2、该项目居住房屋补偿安置实施细则未尽的具体个性化事宜，由浦江镇人民政府按照相关规定，经集体讨论后确定并执行。

四、被征地范围内的宅基地使用人、房屋所有人或其他权利人对本公告有不同意见的，请于公告之日起30日内，即2024年3月29日前提出书面意见，送达闵行区规划和自然资源局（闵行区秀文路600号）。逾期未提出的，视作无意见。

征地范围内多数农村集体经济组织成员认为本方案不符合法律、法规规定，并在书面意见中明确指出的，闵行区人民政府将组织召开听证会。逾期未提出的，视作放弃听证。

五、《征地房屋补偿方案》在征求意见并经闵行区人民政府确认后，由区规划和自然资源局组织实施后续工作。

特此公告。

联系人：陈先生 联系地址：浦江镇三鲁公路2815号

联系电话：64290283 监督电话：33885780

工作日咨询时间：上午9:00-11:00 下午13:30-16:00

上海市闵行区人民政府盖章

 2024年02月27日