

# 闵行区人民政府文件

沪闵征地决定〔2024〕5号

## 征地补偿安置决定书

区征地事务机构：上海市闵行区房屋土地征收中心

地址：闵行区庙泾路88号

实施单位：上海市闵行第一房屋征收事务所有限公司

地址：闵行区虹梅南路1755号一幢一层M1004室

被补偿人：江志强户

身份证号：江志强 310221195801023615

权证名称及证号：《上海市农村宅基地使用证》沪集宅（上梅）字第朱家行-397号

房地坐落：上海市闵行区虹梅南路1258弄48号

区征地事务机构上海市闵行区房屋土地征收中心（以下简称“区征收中心”）因与被补偿人江志强户（以下简称

“你户”）在梅陇镇朱行城中村改造项目 C2-04、E1-03、G2-02 地块（集体土地）（以下简称“该项目”）征地房屋补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，报请本机关作出征地补偿安置决定。

经查明：上海市闵行区规划和土地管理局于 2018 年 1 月 23 日发布沪闵拟征地告〔2018〕第 005 号《拟征地告知书》，拟征收上海市闵行区梅陇镇范围内的集体土地（东至用地红线，南至外环高速，西至同乐路，北至莘朱路）。上海市人民政府于 2019 年 3 月 28 日以沪府土〔2019〕136 号文批准该项目征收集体土地。2023 年 6 月 29 日，本机关发布该项目《征地房屋补偿方案公告》（沪闵征地房补告〔2023〕第 6 号）。区征收中心委托上海市闵行第一房屋征收事务有限公司（以下简称“闵一公司”）承担征地房屋补偿具体工作。

你户房屋坐落于上海市闵行区虹梅南路 1258 弄 48 号，位于上述征地范围内，相关权证或建房批准文件记载的房屋建筑面积为 64.05 平方米。

按照闵府规发〔2019〕4 号《关于闵行区征收集体土地居住房屋补偿标准的意见》，该区域新建多层商品住房每平方米建筑面积的土地使用权基价为 2,900 元/平方米，价格补贴系数为 25%。因你户未能配合估价机构进行评估，上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司根据《上海市征收集体土地房屋补偿评估管理规定》第十四条之规定对你户房屋进行参照评估。依据 SC（2023）沪 TX00025-007 号《上海市

征收集体土地居住房屋估价分户报告》，你户位于该项目征地范围内的房屋建安重置结合成新单价：房屋①为 1,308 元/平方米。

截至签约期限 2023 年 10 月 26 日，你户未能与区征收中心达成补偿安置协议。区征收中心根据征地房屋补偿方案制定了具体补偿方案（沪闵房征补〔2024〕5 号），并于 2024 年 5 月 16 日送达你户。

具体补偿方案为：

1. 房屋货币补偿金额：336,903 元。
2. 补偿方式：货币补偿、产权房屋调换。
3. 安置房源情况：(1)闵行区老沪闵路 1111 弄 14 号 102 室，建筑面积 74.92 平方米，安置房优惠价格 349,271 元。
4. 区征收中心应支付你户房屋装潢附属物补偿款（参照评估）58,775.73 元、房价补贴 12,810 元、基础奖励费 50,000 元、未见证房屋补贴 10,000 元、设备迁移费 5,000 元、装修期补助费 18,000 元，该部分另行支付费用合计 154,585.73 元。
5. 上述费用相互抵扣后，区征收中心应支付你户货币补偿款总计 142,217.73 元。
6. 你户接受该具体补偿方案且在 11 日内签订补偿安置协议，并在协议约定搬迁期限内搬离上海市闵行区虹梅南路 1258 弄 48 号，完成房屋移交手续的，区征收中心将另行支付你户搬家补助费 3,000 元。

区征收中心于 2024 年 5 月 16 日向你户送达了该具体补

偿方案，并要求你户在具体补偿方案送达之日起 11 日内答复，你户逾期未答复。

本机关分别于 2024 年 5 月 21 日、6 月 12 日召集区征地事务机构和你户进行协调。你户表示不接受具体补偿方案，要求安置 460 平方米房屋。梅陇镇职能部门认定你户不符合农户建房相关政策。区征收中心认为你户的要求与该项目征地房屋补偿方案及实施细则不符，应按批准的建筑面积进行安置。虽经协调，双方仍未达成一致意见。

本机关认为，区征收中心制定的具体补偿方案合法、适当。根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》第三十一条、《上海市征收集体土地房屋补偿规定》第二十六条之规定，本机关作出征地补偿安置决定如下：

区征收中心按照具体补偿方案补偿你户：你户房屋位于沪府土〔2019〕136 号文件批准的征收范围内。经上海市闵行区梅陇镇人民政府规划和生态环境办公室、梅陇镇征地动迁事务办公室、梅陇镇朱行城中村管理办公室认定，你户房屋有效建筑面积为 64.05 平方米。房屋货币补偿金额合计 336,903 元；其他费用补偿款合计 154,585.73 元。补偿方式为产权房屋调换。安置房源情况：闵行区老沪闵路 1111 弄 14 号 102 室（建筑面积 74.92 平方米）。优惠价格合计 349,271 元。上述补偿费用与安置房价款互相抵扣后，区征收中心应支付你户货币补偿款总计 142,217.73 元。你户若接受具体补偿方案签订补偿安置协议，并在协议约定搬迁期限内搬离上海市闵行区虹梅南路 1258 弄 48 号，交出土地，完成房屋

移交手续的，区征收中心将另行支付你户搬家补助费 3,000 元。

你户应当在收到本决定书之日起 16 日内搬迁至闵行区老沪闵路 1111 弄 14 号 102 室，将原房屋腾空，交出上海市闵行区虹梅南路 1258 弄 48 号土地，并与受托实施单位闵一公司办理移交手续。

你户如不服本决定，可以自收到本决定书之日起六十日内依法向上海市人民政府申请行政复议，也可以在六个月内向上海市第一中级人民法院提起行政诉讼。你户在规定期限内未搬迁，且在法定期限内不申请行政复议、不提起行政诉讼的，本机关将依法启动强制执行程序。



公开属性：依申请公开

2024年6月28日印发

