

上海市人民政府关于印发《上海市征收集体土地房屋补偿规定》的通知

沪府规[2021]13号

各区人民政府，市政府各委、办、局：

现将《上海市征收集体土地房屋补偿规定》印发给你们，请认真按照执行。

上海市人民政府

2021年9月29日

上海市征收集体土地房屋补偿规定

第一条（目的和依据）

为规范征收集体土地房屋补偿行为，维护征地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》《中华人民共和国土地管理法实施条例》和《上海市实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等法律、法规的规定，制定本规定。

第二条（适用范围）

在本市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”），适用本规定。

第三条（补偿原则）

征地房屋补偿，应当遵循“程序正当、公平补偿、结果公开”的原则，保障被征地农民的居住条件，维护被征地农民的合法权益。

第四条（管理部门）

市规划资源部门是本市征地房屋补偿工作的主管部门，负责本市征地房屋补偿的业务指导和监督管理等工作。

市和区发展改革、住房城乡建设管理、农业农村、人力资源社会保障、房屋管理、财政、市场监管、审计等部门应当协同做好征地房屋补偿工作。

镇（乡）人民政府、街道办事处应当配合做好征地房屋补偿工作。

第五条（补偿主体与实施部门）

区人民政府负责本行政区域的征地房屋补偿工作。

区人民政府可以指定区规划资源等部门组织实施本行政区域的征地房屋补偿工作。

区人民政府指定的区征地事务机构具体实施征地房屋补偿工作。

区征地事务机构委托实施单位承担征地房屋补偿具体工作的，应当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。

第六条（征收集体土地房屋补偿程序）

征地房屋补偿是征地补偿安置工作的组成部分。征地补偿安置程序，按照国家和本市有关规定执行。

第七条（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，区规划资源部门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。

第八条（征收土地预公告后不得实施的行为）

建设项目取得用地预审和选址批准文件后，区人民政府应当在拟征收土地所在的镇（乡）和村、村民小组范围内发布征收土地预公告，告知征地房屋补偿的政策依据以及本条第二款的要求，预公告时间不得少于10个工作日。

征收土地预公告后，拟征地范围内应当执行下列规定，但限制的最长期限不得超过一年：

- (一) 不得新建、改建、扩建建筑物、构筑物及其他设施；
- (二) 不得突击装修房屋；
- (三) 拟征地范围内已取得建房批准文件但新房尚未开工的，不得开工；
- (四) 不得从事其他不当增加补偿费用的行为。

违反前款规定实施的，不予补偿。

征收土地预公告后，区规划资源部门应当将本条第二款的相关事项书面通知拟征收土地所在的镇（乡）人民政府或者街道办事处。

第九条（房屋调查确认）

征收土地预公告后，区征地事务机构应当会同镇（乡）人民政府或者街道办事处以及镇（乡）规划资源所、村（居）民委员会对拟征地范围内宅基地及房屋的权属、面积、房屋用途等情况进行调查。房屋面积调查包括房屋现状调查以及对宅基地使用权证、房地产权证、不动产权证或者建房批准文件记载内容的核实。

拟征地范围内的宅基地使用权人、房屋所有人在征收土地预公告后 10 个工作日内，凭宅基地使用权证、房地产权证、不动产权证、建房批准文件或者其他相关证明文件，对调查结果进行确认。宅基地使用权人或者房屋所有人拒绝确认的，应当记录在册。

调查结果应当在拟征地范围内公示。公示内容包括，宅基地使用权证、房地产权证、不动产权证或者建房批准文件记载的权属、面积、房屋用途等情况以及房屋现状建筑面积。

对公示结果有异议的，区征地事务机构应当进行核实。经核实后有变化的，应当及时公布。

第十条（房屋补偿费用）

征地房屋补偿费用包括用于货币补偿的资金和用于产权调换的房屋。用于货币补偿的资金应当在征地房屋补偿方案公告前保证足额到位、专款专用。用于产权调换的房屋在交付时应当符合国家质量安全标准和本市住宅交付使用许可要求，并做到产权清晰、无权利负担；用于产权调换的房屋为期房的，临时过渡期自协议约定的搬迁之日起一般不超过三年。

征地房屋补偿费用，应当纳入征地费用范围。

第十一条（征地房屋补偿方案公告）

区征地事务机构应当根据调查结果，拟订征地房屋补偿方案。征地房屋补偿方案拟订后，区人民政府应当在拟征收土地所在的镇（乡）和村、村民小组范围内进行公告，公告期不少于 30 日。征地房屋补偿方案应当包括以下内容：

- (一) 拟征地范围内总户数、总建筑面积；
- (二) 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；
- (三) 房屋的补偿方式和补偿金额的计算方法；
- (四) 补偿安置总金额；
- (五) 安置房屋坐落、单价、数量等；
- (六) 搬家补助费、设备迁移费、过渡期内的临时安置补助费、奖励费等有关费用标准；
- (七) 签约期限；
- (八) 房屋补偿的评估单位和实施单位名称；
- (九) 其他事项。

征地房屋补偿方案应当听取相关权利人意见，多数被征地的农村集体经济组织成员认为方案不符合法律、法规规定的，区人民政府应当按照规定组织听证。区征地事务机构应当根据征求意见和听证会情况，修改征地房屋补偿方案。

第十二条（签订支付协议和补偿协议）

区人民政府根据法律、法规规定和听证会等情况，确定征地房屋补偿方案后，区征地事务机构应当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，与宅基地使用权人或者房屋所

有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。

第十三条（计户标准和面积确定）

征地房屋补偿应当以合法有效的宅基地使用权证、房地产权证、不动产权证或者建房批准文件计户，按户进行补偿。

房屋的用途和建筑面积，以宅基地使用权证、房地产权证、不动产权证或者建房批准文件的记载为准。

第十四条（建制撤销的居住房屋补偿）

被征地的村或者村民小组建制撤销的，宅基地使用权人或者居住房屋所有人可选择货币补偿，也可选择产权房屋调换。选择产权房屋调换的，应当结清货币补偿金额与产权调换房屋价格的差价。

前款规定的货币补偿金额计算公式为：（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。

本条及第十五条规定的单价，是指每平方米建筑面积的价格。

本条及第十五条规定的房屋建安重置结合成新单价，由区征地事务机构委托估价机构评估；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及价格补贴标准，由房屋所在地的区人民政府制定并公布。

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及价格补贴标准，应当与安置房屋的供应价格相衔接，以保障被征地农民的居住条件。

第十五条（建制不撤销的居住房屋补偿）

被征地的村或者村民小组建制不撤销的，该居住房屋户内成员全部转为非农业户籍的，按照本规定第十四条执行补偿；该居住房屋户内成员未全部转为非农业户籍的，按照下列规定予以补偿：

具备易地建房条件的区域，宅基地使用权人可以在国土空间规划确定的居民点范围内申请宅基地新建住房，并获得相应的货币补偿；不具备易地建房条件的区域，按照第十四条规定的货币补偿或者产权房屋调换方式执行。

本条规定的货币补偿金额计算公式为：（房屋建安重置结合成新单价+价格补贴）×房屋的建筑面积。使用新宅基地所需的费用，由区征地事务机构支付给提供宅基地的村或者村民小组。

本条所称的“不具备易地建房条件的区域”是指被征地的村或者村民小组农民集体所有土地的范围内无国土空间规划确定的居民点。

申请宅基地新建房屋的审批程序，按照国家和本市农村村民住房建设的有关规定执行。

第十六条（居住房屋的其他补偿）

征地房屋补偿，还应当对宅基地使用权人或者居住房屋所有人补偿搬家补助费、设备迁移费、过渡期内的临时安置补助费、奖励费，具体标准由区人民政府制定。

宅基地房屋应当按照居住房屋进行补偿安置。对于利用自有宅基地房屋从事生产经营活动，并在征收土地预公告前已办理了工商营业执照的，可一次性给予适当的停产停业损失补偿。

第十七条（已批未建的房屋补偿）

征收土地预公告时，已取得建房批文但新房尚未建造完毕的，新房在建工程按照实际完成的工程量重置价补偿；建房批文规定应当拆除尚未拆除的旧房，可按照重置价结合成新价格补偿。本条规定的重置价，由区征地事务机构委托估价机构评估。

征收土地预公告时，已取得建房批文但新房尚未开工或未建造完毕的，其土地使用权基价和价格补贴按照建房批文规定的建筑面积计算；建房批文规定允许保留旧房的，应当将旧房面积和建房批文规定的新建建筑面积一并计算。建房批文规定应当拆除尚未拆除的旧房、已自行拆除的旧房，不得给予土地使用权基价补偿和价格补贴。

第十八条（可建未建的房屋补偿）

征收土地预公告时，符合本市农村村民住房建设申请条件的村民家庭，因建设规划控制等原因未新建、扩建住房的，现住房建筑面积以征收土地预公告时符合农村村民建房申请条件的人数计算；低于现行农村村民住房可建面积标准的部分，可给予土地使用权基价补偿和价格补贴，但他处有经批准建造的农村住宅、已享受过福利分房或已享受过征收、拆迁补偿安置的人数除外。每户可建未建建筑面积与原建筑面积总和，不得高于当地现行农村村民住房建设标准，且不作分户计算。

上述可建未建建筑面积的认定，应当由具备条件的农村村民家庭提出申请，房屋所在地的镇（乡）人民政府或街道办事处按照农村村民住房建设标准进行审核，并在拟征地范围内公示，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，由镇（乡）人民政府或街道办事处出具可建未建建筑面积认定证明。

第十九条（超标准建房的补偿）

虽经建房批准，但有下列情形之一的，对超过本市农村村民住房建设标准的建筑面积，可给予房屋建安重置结合成新价补偿，但不给予土地使用权基价补偿和价格补贴：

- （一）在批准建房时，超过本市农村村民住房建设标准审批的；
- （二）在批准建房时，只批准房屋建筑占地面积，未明确房屋层数、建筑面积的。

超标准建筑面积，由镇（乡）人民政府或街道办事处认定。

第二十条（非居住房屋的补偿）

对非居住房屋实行货币补偿。

农村集体经济组织以土地使用权入股、联营等形式与其他单位、个人共同举办企业的非居住房屋，以及通过集体经营性建设用地入市取得土地使用权的非居住房屋，其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。

房屋建安重置价、相应的土地使用权取得费用，由区征地事务机构委托估价机构评估。

相应的土地使用权取得费用，是指在征地房屋补偿方案公告之日取得相同性质、相同数量、相同地段等级土地使用权所应支付的费用。一般按照征收该地块集体土地的现行标准评估，包括耕地占用税、耕地开垦费、土地补偿费、青苗补偿费和安置补助费等。评估时，可参照同区域工业园区内相同数量的土地使用权取得费用作相应的系数调整。

补偿本条第二款中的非居住房屋时，权利人应当出示依法取得土地使用权的证明材料。

第二十一条（非居住房屋的其他补偿）

对于经批准用于生产经营的非居住房屋，还应当补偿下列费用：

- （一）设备搬迁和安装费用；
- （二）无法恢复使用的设备按照重置价结合成新结算的费用；
- （三）停产停业损失补偿。

非居住房屋的停产停业损失补偿标准，由各区人民政府根据区域实际情况制定并公布。房屋所有人认为其停产停业损失超过区人民政府制定的标准的，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。区征地事务机构应当委托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。

第二十二条（其他房屋及设施的补偿）

居住房屋附属的棚舍、除本规定第二十条第二款以外的非居住房屋，以及其他构筑物的补偿，按照本市有关国家建设征地的财物补偿标准执行。

第二十三条（违法建筑、临时建筑的处理）

未超过批准期限的临时建筑，可给予适当补偿。

对违法建筑、超过批准期限的临时建筑，以及征收土地预公告后擅自进行房屋及其附属物新建、改建、扩建的部分，不予补偿。

第二十四条（估价机构的确定）

征地房屋补偿中涉及需要评估的，估价机构由拟征地范围内的宅基地使用权人或者房屋所有人协商选定；协商不成的，由镇（乡）人民政府或者街道办事处组织宅基地使用权人或者房屋所有人按照少数服从多数的原则投票决定，也可以采取摇号、抽签等方式随机确定。

估价机构确定后，区征地事务机构应当与估价机构签订委托评估协议。

第二十五条（征地房屋补偿的评估）

征地房屋补偿的评估时点，为征地房屋补偿方案公告之日。

评估的技术规范，按照本市有关规定执行。

第二十六条（征地房屋补偿协调）

征收土地申请经依法批准后，区征地事务机构与宅基地使用权人或者房屋所有人达不成补偿协议的，区人民政府应当作出征地补偿安置决定，并依法组织实施。

区人民政府作出征地补偿安置决定前，区征地事务机构应当根据经批准的征地房屋补偿方案，制定具体补偿方案，提供给宅基地使用权人或者房屋所有人，并要求其在规定期限内给予答复。具体补偿方案，应当包括补偿标准、安置房屋的地点、搬迁期限等内容。在答复期限内，区人民政府应当予以协调。

第二十七条（责令交出土地）

违反土地管理法律、法规规定，抗拒国家建设征收土地的，由区人民政府作出责令交出土地决定。

第二十八条（强制执行）

宅基地使用权人或者房屋所有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者提起行政诉讼的，由区人民政府依法启动强制执行程序。

第二十九条（补偿结果公开）

区征地事务机构应当依法建立征地房屋补偿档案，并将分户补偿结果在征地范围内向宅基地使用权人或者房屋所有人公布。

区审计部门应当加强对征地房屋补偿费用管理和使用情况的监督，并公布审计结果。

第三十条（已征未拆房屋补偿方案）

对已征未拆房屋实施补偿的，区征地事务机构应当编制征地房屋补偿方案，由区人民政府按照第十一条的规定履行公告、听取意见程序后实施。已征未拆房屋已批未建、可建未建建筑面积的认定时点为征地房屋补偿方案公告之日。

因国家建设征收土地，农民集体建制被撤销或其人口全部转为非农业人口的，该集体剩余未经征收土地上的房屋可参照已征未拆房屋实施补偿。

第三十一条（协议置换遗留地块的房屋补偿程序）

协议置换遗留地块依法转为实施征地房屋补偿的，区征地事务机构应当按照本规定程序执行，其中房屋调查和估价机构选定工作可以按照以下意见执行：

镇（乡）人民政府或者街道办事处以及镇（乡）规划资源所、村（居）民委员会已经组织开展过房屋调查，调查结果经宅基地使用权人或者房屋所有人签字确认的，区征地事务机构可将调查结果在拟征地范围内公示，公示后的调查结果，可作为开展征地房屋补偿工作的依据。

镇（乡）人民政府或者街道办事处已组织宅基地使用权人或者房屋所有人以协商、投票、摇号、抽签等方式选定了估价机构的，征地事务机构可直接确定该估价机构开展评估工作。

第三十二条（人员培训）

从事征地房屋补偿工作的人员应当通过市规划资源部门组织的有关法律、业务知识的培训考核后，持证上岗。

第三十三条（举报处理）

任何组织和个人对违反本规定的行为,都有权向市和区人民政府以及规划资源部门或者其他有关部门举报。接到举报的市和区人民政府以及规划资源部门、其他有关部门应当及时予以核实、处理。

第三十四条（施行日期）

本规定自 2021 年 10 月 1 日起施行。

按照原《中华人民共和国土地管理法》的规定已取得征地批文的项目,继续沿用原有规定办理。

征收集体土地后已依法取得《房屋拆迁许可证》的项目,由市房屋管理部门按照本市相关规定办理。