

高东镇竹园污水处理厂四期红线外地块1土地储备（沪通铁路带拆）项目集体土地居住房屋补偿操作口径

一、项目基本信息

（一）项目名称：高东镇竹园污水处理厂四期红线外地块1土地储备（沪通铁路带拆）项目

（二）实施单位：上海市浦东第三房屋征收服务事务所有限公司

二、计户标准

（一）本项目房屋补偿应当以合法有效的宅基地使用证、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。

1、对于一处宅基地多次批准建房（含原址改建、扩建、易地新建）的，以合法有效的证（批准文件）合并计户，以高东镇人口面积认定小组认定的面积进行补偿。

2、本项目范围内，被补偿人持有两本及以上宅基地使用证等权证的，应当合户签约，按户进行补偿。

3、被补偿房屋为共有产的，如遗产房、共有老客堂等，应按权证记载面积计算补偿，不得按共有人份额进行分户补偿。

4、因赠与、析产等情形分割被补偿房屋的，不得按房屋分割份额进行分户补偿。

（二）对于有以下情形之一的，仍应按权证计户签约，但可以按照高东镇人口面积认定小组核定的村民建房分户单位，计算奖励费（不含集体联动奖）、超应安置面积购房

以及其他可以以户为单位计算的补贴：

1、同户常住安置人口中有两个及以上子女达到法定结婚年龄的，且符合分户条件的；

2、本项目范围内农村集体经济组织成员家庭安置人口为四代同堂户，且符合分户条件的；

3、其他符合农村村民分户建房申请批准条件的。

三、房屋用途和面积的确认

房屋的用途和建筑面积，以宅基地使用证、房地产权证(不动产权证)或者建房批准文件的记载为准。实际建筑面积大于有证面积的，以有证面积为准；实际建筑面积小于有证面积的，以实际建筑面积为准。本项目的可申请建房人口和面积认定时点为：2021年5月30日。

对于一处宅基地多次批准建房的，按“后证覆盖前证”的原则，以最终认定的面积为准。

关于已批未建面积——认定时点时，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，可以按照重置价结合成新价格补偿。认定时点时，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。

关于可建未建面积——认定时点时，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，现住房建筑面积以认定时点时符合农村村

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房屋征收拆迁补偿安置的人数除外。每户可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。

被补偿人户中符合农村村民建房申请条件的人数和可建未建面积以高东镇人口面积认定小组出具的书面认定意见为准。

四、签订补偿安置协议的当事人

浦东新区房屋征收事务中心与被补偿人应当按照房屋补偿方案协商签订房屋补偿安置协议。

签订补偿安置协议的被补偿人为宅基地使用人或房屋所有人，以合法有效的宅基地使用证、房地产权证或者建房批准文件的记载为准。宅基地使用人或房屋所有人委托他人签约的，应出具书面委托书；原宅基地使用人或房屋所有人已逝世的，按相关规定确定权利人和签约主体，相关继承人应就本人真实意思表示出具书面承诺。

五、居住房屋补偿安置方式

被补偿人可以选择货币补偿，也可以选择产权房屋调换。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。

货币补偿金额=（房屋建安重置结合成新单价+同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+价格补贴）×房屋有证建筑面积。房屋建安重置结合成新单价，由具有相应资质的评估机构评估。

本项目所在区域属D2类地段，同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1350元/平方米，价格补贴为500元/平方米。

根据本项目实际情况，对可建未建面积部分给予重置价补贴500元/平方米，该项补贴可用于产权房屋调换。

根据本项目实际情况，对签约期内签约的居民，给予房屋有证建筑面积（含可建未建面积）350元/平方米的购房补贴，该项补贴可用于产权房屋调换。

除遗产房、共有产等情形外，被补偿人选择全额货币补偿且放弃选择产权房屋调换的，应提供由家庭所有具有民事行为能力的人口签字确认的《放弃房屋产权调换承诺书》及家庭他处居住情况证明，如房屋产权证等。

（一）选择产权房屋调换的

被补偿人仅限以货币补偿金额用于产权房屋调换，其它补偿费用包括（并不限于）奖励费、搬家补助费、临时安置补助费、棚舍补偿费、旧材料回收补偿费、装修费、附属设施补偿费、设备迁移费等均不得用于产权房屋调换。

被补偿人户的可安置面积=货币补偿金额÷区域安置基价

高东镇区域安置基价为3800元/平方米

可安置面积小于原有证建筑面积(含可建未建面积)90%的，按原有证建筑面积(含可建未建面积)的90%计算。

选择本区域安置房、可安置面积大于原有证建筑面积（含可建未建面积）的，按原有证建筑面积（含可建未建面积）计算。

对于因安置房型适配性或房型配比等原因造成的超应

安置面积，必须严格按照“相邻靠档”原则控制购房面积，每户超应安置面积购房最高不得超过20平方米。超应安置面积购房价格按以下标准分档结算：超面积1—5平方米（含），按安置价结算；超面积5—15平方米（含），按市场优惠价结算，市场优惠价为安置房市场价的60%；超面积15—20平方米，按市场价结算。

货币补偿款不足购买基地最小套型房屋的，可按安置价结算购买小套户型或保底套型面积（不含高宝路528弄房源），不再享受超应安置面积购房政策。

安置房源情况详见《高东镇竹园污水处理厂四期红线外地块1土地储备（沪通铁路带拆）项目集体土地居住房屋安置房选房规则》。

（二）选择货币补偿的

被补偿人选择货币补偿且放弃选择产权房屋调换，除支付被补偿人货币补偿金额外，另给予被补偿人一次性回购补贴。

回购补贴=货币补偿金额÷3800元/平方米×(34595元/平方米-3800元/平方米)

经评估，高东镇区域安置房市场均价为34595元/平方米，高东镇区域安置基价为3800元/平方米。

除遗产房、共有产等情形外，被补偿人选择全额货币补偿且放弃选择产权房屋调换的，应提供家庭他处居住情况证明，如房屋产权证等，并出具由家庭所有具有民事行为能力的安置人口签字确认的《放弃房屋产权调换承诺书》。

（三）选择货币补偿与房屋产权调换相结合的

对被补偿人选择产权房屋调换，但未足额调换，货币补

偿金额有余额的，给予被补偿人自行购房补贴。

1、选择安置房均为期房的，自行购房补贴=货币补偿金额余额÷3800元/平方米×（34595元/平方米-3800元/平方米）；

2、选择安置房中有现房的，自行购房补贴=货币补偿金额余额÷3800元/平方米×（28872元/平方米-3800元/平方米）。

（四）安置房源地址：

1、现房，安置地址：高宝路528弄、北新园路460弄、新龙路69弄、园洲路189弄、高东二路118弄，安置基价3800元/平方米；

2、期房，安置地址：高东集镇23-1地块，安置基价3800元/平方米。

六、奖励费标准

（一）签约奖励费

凡在签约期内签订房屋补偿安置协议的被补偿户，给予每户（按核定户）2万元的签约奖励。

（二）搬迁奖励费

凡在签约期内签订房屋补偿安置协议，并在协议约定的搬迁期限内按期搬迁，将房屋交付拆除的被补偿户，给予被补偿人户有证建筑面积（含可建未建面积）每平方米200元的搬迁奖励。

（三）集体联动奖

签约期内，本项目签约交房并协议通过审计的产数达到总产数规定比例的（以下称签约比例），按产给予集体联动奖，具体标准如下：

最终签约比例达到90%，每产奖励10万元；最终签约比例达到95%，每产奖励20万元；最终签约比例达到100%，每产奖励35万元；上述奖励不累计计算。

签约期内未签约，及未按规定时间搬迁的居民不享受上述奖励。签约期内未达到上述签约比例的不享受上述奖励；签约后协议未通过审计、审核且拒绝依法整改的，未按规定时间搬迁的，该被补偿人户不得享受上述奖励。

七、补助费标准

（一）搬家补助费

搬家补助费按被补偿房屋每平方米有证建筑面积（含可建未建面积）10元计算。每户低于1000元的，按1000元发放。以期房调换的，增加一倍计费，并一次付清。强制执行搬迁的，不予补偿给搬家补助费。

（二）临时安置补助费

临时安置补助费按每平方米有证建筑面积（含可建未建面积）14元计算，每户每月低于2000元的，按2000元发放。本项目临时安置过渡期限为36个月，临时安置补助费预发6个月，超过约定过渡期的，增发临时安置补助费，超过期限三个月以内（含三个月）的，增发50%；超过期限三个月以上的增发100%。临时安置过渡期自被补偿人将房屋交付拆除之日起计算，至安置房符合入户条件并通知被补偿人办理入户手续止。

若部分选择现房安置或货币补偿的，应按比例核减临时安置补助费。

选择房屋安置（含现房和期房）或货币补偿的，在签约时一次性照顾给予3个月装修过渡补助费。

（三）设备迁移费

- 1、电话移装费:150元/部;
- 2、家用水表移装费:200元/只;
- 3、热水器拆装费:300元/台;
- 4、空调拆装费:400元/台;
- 5、有线电视移装费:500元/户;
- 6、家庭电脑宽带移装费:500元/户;
- 7、由供电部门批准安装的10安培以上电表移装费:500元/只;
- 8、太阳能热水器移装费:2000元/套。

以上费用凭购机发票、付费单据补偿;如无法提供,以村委会现场核实提供相关证明确认补偿。

八、利用居住房屋从事生产经营活动的补偿

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的,不按非居住房屋标准补偿。在认定时点前以宅基地房屋门牌号办理了工商营业执照的,一次性给予停产停业损失补偿每产3万元,特殊证照(如烟草专卖证等)按每产5万元补偿。

九、未见证建筑、违章建筑和临时建筑处置

被补偿人在签约期内签约搬迁的,对未见证建筑可按评估建安重置价结合成新的40%予以货币补贴,但不得超过每平方米300元(包括建筑物、装修等)。未见证建筑不给予土地使用权基价和价格补贴补偿,对未见证建筑的货币补贴也不得用于产权房屋调换。未在签约期内签约的,对未见证建筑不予补偿。

对被认定为违法建筑、超过批准期限的临时建筑,以及

认定时点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。

十、补充内容

（一）被补偿人持有1951年房屋权属登记资料（宅基方单）且未被相关权证覆盖的祖传老房，房屋保持原状并由高东镇人口面积认定小组确认盖章的，可认定为有证建筑，按照有证建筑予以补偿。

（二）老客堂不予以产权房调换，给予一次性货币补偿。

货币补偿金额=老客堂建筑面积×（土地基价+价格补贴+房屋建安重置结合成新单价）。

（三）对未计入有证建筑占地面积的阳台中，有立柱的阳台、内阳台、平台的建筑面积，按立柱外边线或者墙体外边线水平面积计算。各类阳台建筑面积均不得超过批准的宅基地范围。按上述规定计算，每产阳台建筑面积小于30平方米（含30平方米）的，按照实际评估丈量面积给予建安重置结合成新单价补偿，该项补偿可用于产权房调换；超过30平方米部分参照本口径第九条“未见证建筑”进行处置。

（四）有证棚舍的补偿=房屋建安重置结合成新单价×有证棚舍面积。

十一、其他事项

（一）被补偿人户的货币补偿款待协议审计通过并盖章生效，被补偿人按协议约定交房搬迁并将房屋权属资料交付注销后的60个工作日内支付。被补偿人户的补偿款以银行定期存单方式支付，应在签约同时书面约定存单开立户名和领款人。

被补偿人户需支付给实施单位的差价款，应在协议生效

后60个工作日内一次性付清。被补偿人在搬迁前应结清水、电、煤、通信等公用事业费用，未结清的视为未履行搬迁义务。

（二）签约期限：5日，具体期限另行公示。

（三）项目基地办公地点：高东镇珊黄村委

信息公示地点：高东镇珊黄村委公示栏

政策咨询电话：58665552

监督举报电话：58665552

上海市浦东新区高东镇人民政府

2022年1月7日