

重点项目情况说明

一、项目概述：

为配合推进南门商务区工程项目的建设，根据区政府土地储备和出让计划总体规划的要求，拟对胜利村所属四个企业予以一并征收，实行货币补偿。四个企业的基本情况：四个企业均位于福海路以南，叶城路以北，普惠路以西，胜辛路以东，南门社区24-04、25-06、25-07、93-02、94-01地块、区规划土地储备、出让红线范围内。合计土地面积47464平方米，折合71.196亩。土地性质：国有划拨。房屋建筑面积20430.39平方，资产归属胜利村集体所有。

二、立项依据：

《关于一并征收胜利村四个企业的情况报告》

三、实施主体：

南门商务区四个企业资产归属为胜利村，村委会意见补偿协议签订主体为胜利村经济合作社。经咨询嘉定区房屋征收中心同意。协议签订主体甲方为上海嘉定工业区管理委员会，乙方为上海嘉定工业区胜利村经济合作社。

1、甲方（嘉定工业区管理委员会）职责：

(1) 甲方受区政府相关部门委托全权负责对目标地块实施征收，应熟知政府有关政策和承担相关风险；

(2) 甲方应按协议约定时间向乙方支付相应征收补偿款。

2、乙方（上海嘉定工业区胜利村经济合作社）职责：

(1) 接受甲方征收补偿，并承担相关风险；

(2) 协助甲方完成对该房地产办理权证注销等手续；

(3) 全权负责完成目标地块范围内所有实际使用者及租赁方的租赁及使用合同的终止、补偿及敦促搬迁工作；

(4) 按协议约定时间向甲方及时交付土地；

(5) 承担目标地块交地日前因乙方原因所产生的一切债权债务，并承担至腾房交地日止应支付的水、电、气、通讯等各类费用；

(6) 保证涉及本次征收补偿的所有资产没有任何影响上述资产顺利收归甲方的权利限制(抵押、查封等)；

(7) 在搬迁过程中，不得拆除目标地块上甲方已经给予补偿的建筑物、构筑物及机器设备等资产，应将上述资产完整地移交给甲方；

(8) 在接受甲方上述征收补偿金额的前提下，自行负责完成安置工作并承担所有相关费用。

四、实施方案：

一、征收补偿对象

1、嘉定工业区胜利村所属上海嘉定胜利村铝材厂、(停车场)、上海胜辉工贸有限公司、上海胜利焊割工具厂，上海胜辉工贸有限公司四个企业。

2、被征收人以合法有效的房地产权证计户，补偿按户进行计算。

二、征收房屋(土地)的补偿

1、以房地产权证记载的房屋建筑面积，土地面积用途采用评估予以补偿，超出证外部分的建筑面积，按建筑物评估价的50%给予补贴。

2、房屋外的构筑物，附属设施，二次装潢，机器设备实物搬迁按评估价予以补偿。

三、停产停业损失补偿

1、按被征收房屋土地市场评估价的10%补偿。被征收人认为其停产停业损失超过被征收房屋土地市场价估价10%的，可凭材料提出委托房地产价格评估机构对停产停业损失进行评估，并按照评估结果予以补偿。

四、其他补偿

1、企事业单位注册在征收范围内的工商营业执照等证照，因征收需要发生变更、注销的：注册资本在100万以下的(包括100万)每证补偿5万元，100-500万的，每证补偿10万元，500万以上的每证补偿 15 万元。

2、第三产业，个体工商户注册在属地门牌号内的营业执照(包括烟酒类，食品，卫生，安全等许可证)有效期内每证补偿5000元。

3、烟草专卖证注销的，凭烟草公司证明每本补偿5万元。

4、特殊证照按取得费用由集体讨论决定补偿。

5、营业执照异地注册的一律不予补偿。

五、征收奖励

1、在规定的时间内完成征收协议签约并搬离原址的，按被征收房屋土地市场评估价的10%奖励。

2、未按协议约定的时间搬离原址的，不享受奖励。

六、征收补偿方式

1、本地块内非居住房屋实行货币(人民币)补偿，不实施土地置换房屋安置。

2、协商不成拒不签约征收协议的，依法申请人民法院强制执行。

五、实施周期：

2025年1月-2025年12月底

六、年度预算安排：

项目2025年度资金申请总额为5500万元，其中财政资金5500万元。主要用于四家企业征收房屋（土地）的补偿。

七、绩效目标：

项目总目标为适时征收企业，完成用地前净地相关程序工作。年度总体目标为确保按时征收企业，完成区、镇年度征收计划。

财政项目支出绩效目标申报表						
(2025年度)						
项目名称	南门商务区（胜利村）		项目性质	经常性专项业务费	项目类别	特定目标类
主管部门	上海嘉定工业区（汇总）		实施单位	上海嘉定工业区管理委员会		
计划开始日期	2025-01-01		计划完成日期	2025-12-31		
项目资金 (元)	项目资金总额			年度资金申请总额	55,000,000.00	
	其中：财政资金			其中：当年财政拨款	55,000,000.00	
				上年结转资金	0.00	
		其他资金			其他资金	0.00
项目 绩效 目标	项目总体目标 (2025 年-2025 年)			年度总体目标		
				确保按时征收企业，完成区、镇年度征收计划。		
绩效 指标	一级指标	二级指标	三级指标		年度(/项目)指标值	
	成本指标	经济成本指标	总投入		=5500.00(万)	
	产出指标	数量指标	预算资金到位率		=100.00(%)	
		质量指标	项目管理制度健全性		健全	
	效益指标	社会效益指标	政策知晓率		=100.00(%)	
	满意度指标	服务对象满意度指标	企业满意度		满意	