

苏州市吴中区人民政府

吴中区人民政府 关于公布《澹台湖景区改造项目房屋征收补偿 方案（征求意见稿）》并征求意见的通告

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《苏州市吴中区国有土地上房屋征收与补偿实施办法（暂行）》规定，现将《澹台湖景区改造项目房屋征收补偿方案（征求意见稿）》（以下简称《方案（征求意见稿）》）在吴中区政府网站（<http://www.szwz.gov.cn>）和征收现场予以公布，公开征求意见。

征求意见期限为 2019 年 11 月 22 日至 2019 年 12 月 23 日止。在此期间，被征收人或利害关系人可以通过以下方式提出有关意见：

一、通过电子邮件方式将意见发送至“wuzhongquzsb@163.com”邮箱。

二、通过信函方式将意见寄至“吴中东路 169 号，吴中区住房和城乡建设局征收办公室，邮编 215128”，请在信封上注明“房屋征收与补偿征求意见”字样。

三、通过现场方式反映意见。现场接待地点：吴中区迎春南路与石湖东路交叉口往东 50 米宝带桥党群服务中心一楼征收办公室；接待人：马晓斌；联系方式：13913534111。

对《方案（征求意见稿）》提出意见的被征收人或利害关系人，请如实告知真实名称、姓名以及联系方式，以便沟通。

特此通告。

苏州市吴中区人民政府

2019 年 11 月 22 日



澹台湖景区改造项目房屋征收补偿方案

(征求意见稿)

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《国有土地上房屋征收评估办法》和《苏州市吴中区国有土地上房屋征收与补偿实施办法（暂行）》，结合调查登记和采样评估等情况，制定本项目房屋征收补偿方案。

一、征收范围

吴中经济开发区宝南村小村 44 号、宝南村下田 108 号。
该项目共计征收住宅房屋 2 户，房屋建筑面积约 534.95 m²。

二、实施时间

自房屋征收决定公告之日起。

三、征收补偿政策

(一) 补偿方式

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换（互结差价）。选择房屋产权调换，用于产权调换的房屋价值和被征收房屋价值在同一评估时点分别计算价格后，结清差价。

(二) 评估机构的选择方法

房地产价格评估机构由被征收人在房屋征收部门公布的名录

中协商选定。具体由房屋征收部门在征收范围内公布评估机构名录，公布后 5 日内在征收现场登记被征收人的选择意见，两户被征收人共同选择同一家评估机构的，视为协商成功，由房屋征收部门与其签订委托评估合同后进行评估作业。除此以外的情形，均视为协商选定不成，由房屋征收部门组织被征收人，在公布的评估机构名录中，通过公开抽签方式，确定 1 家评估机构为本项目的房地产价格评估机构，房屋征收部门应当在抽签前 5 日内在征收范围内通告抽签时间和地点。抽签过程与结果应当由公证机关现场公证。

（三）被征收人或者房屋征收部门对评估报告有异议的处理方法

按照《国有土地上房屋征收评估办法》第二十至二十五条规定执行。被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

（四）不履行区政府作出的征收补偿决定的处理方法

按照《苏州市吴中区国有土地上房屋征收与补偿实施办法（暂行）》第四十一、四十二条规定执行。

（五）计户规则和房屋分类、所有权人及主附房面积认定标准

参照吴住建〔2011〕102 号文件规定认定。

（六）补偿金额

1. 经采样评估：

（1）被征收房屋类似房地产市场价格评估基数为 21926 元/ m^2 。

(2) 安置房屋（小区名称暂定宝南花园）类似房地产市场价格评估基数为 19410 元/m²。

2.被征收房屋补偿额=认定主房市场评估值+附房重置评估值+装修及附着物评估值+临时安置补偿费+搬迁补偿费+移装固定设施补偿费+奖励费等。

(1) 被征收房屋认定主房市场评估值、附房重置评估值、装修及附着物补偿，由前述第三（二）款确定的房地产价格评估机构根据被征收房屋情况，按照最新房屋征收评估办法评估确定。

认定的主房装修评估值不足 550 元/m²的，按 550 元/m²补偿，超过 550 元/m²的，按实际评估值补偿；附房装修（简易二等及各类棚除外）评估值不足 150 元/m²的，按 150 元/m²补偿，超过 150 元/m²的，按实际评估值补偿。

另，对认定的主房面积按 150 元/m²，附房（简易二等及棚除外）按 50 元/m²进行无突击装修补贴。

(2) 认定的主房面积按照市场价进行评估确定，附房面积按照重置价进行评估确定。

(3) 搬迁补偿费、移装固定设施补偿费：参照吴住建〔2011〕103 号文件规定认定。

(4) 临时安置补偿费：以被征收户的安置面积（照顾面积、增购面积除外）计算，按每平方米每月 14 元发放。过渡期限自被征收人交房之日起，至安置房交付之日（以交房单日期为准）延长三个月止。

(5) 奖励办法见本方案第五条。

四、安置办法

(一) 安置用房

本项目用于产权调换的安置小区位于迎春路东侧、石湖东路北侧（小区名称暂定宝南花园）。安置房屋套型、数量、面积、分布、择房要求及楼层调节系数在征收现场公布。

(二) 安置面积及结算办法

1. 安置面积

本项目安置面积按照吴开工委【2014】6号、吴开管委【2014】14号文件《关于印发吴中经济技术开发区关于贯彻“八公开一监督”制度房屋拆迁安置实施细则（试行）的通知》进行安置，涉及相关内容如下：

(1) 原有主房三楼三底及以上的或三间平房及以上的，每户安置基准面积 240 m²，另可照顾安置 40 m²；

(2) 也可按每户人均 40 m²+独生子女照顾 40 m²计安置基准面积，在此基础上照顾安置 40 m²，5人以上户（含5人）另可增购 40 平方米。

(3) 被征收户中有四世同堂的，可再增加 20 m²安置面积。

2. 结算办法

基准面积的结算价格按评估基数 19410 元/m²结算，照顾面积结算价格为 1200 元/m²，增购面积结算价格为 2200 元/m²，四世同堂增加的 20 m²结算价格为 690 元/m²。（以上价格均不含楼层系数）

五、签约期限及奖励办法

本项目签约期限自征收决定公告之日起 2 个月，被征收人在规定期限内签订补偿协议的，奖励每户 2 万元。

六、其他

本方案所涉及的相关文件、其他未尽事宜在征收现场公布。