

# 豪仕登北侧旧城改造项目房屋 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》(国务院令第590号)、《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕77号)、《苏州市吴中区国有土地上房屋征收与补偿实施办法(暂行)》(吴政规字〔2011〕8号),经调查登记和采样评估,特制定豪仕登北侧旧城改造项目房屋征收补偿方案。

## 一、征收范围

龙港三村1幢101室、406室、601室、602室;2幢103室、106室;3幢306室、506室;东吴北路17弄8号、20号;东吴北路17弄2号1幢301室、2幢401室、2幢402室、2幢403室、2幢404室;东吴北路17弄22号2幢-1号、2幢-2号、2幢-3号、3幢-1号、3幢-2号、4幢-2号、4幢-3号、5幢-4号。(以上范围如有出入,以规划红线确定的实际范围为准)。

该项目共计征收23户,被征收房屋建筑面积约3879.64平方米。

## 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,也可以选择产权调换。

选择货币补偿方式的,被征收房屋的价值评估时点为房屋征收决定公告之日。选择产权调换方式的,用于产权调换房屋的价值和

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。涉及房屋附属物的，不做产权调换。

## （二）评估机构的选择方法

吴中区住建局将征收项目相关情况，在吴中区政府网站进行公告，自公告之日起3个工作日内，接受具有资质的房地产价格评估机构报名。区住建局根据报名情况将符合条件的房屋评估机构名称在征收范围内公布，供被征收人在规定时限内协商选择。

半数以上被征收人共同选择一家房地产价格评估机构的，视为协商选择成功，由房屋征收部门与其签订委托评估合同后进行评估作业。如协商选定不成的，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、摇号等方式，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、摇号时间和地点。抽签、摇号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与补偿条例》（国务院令第590号）第十九条、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）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《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）第二十六至二十八条规定执行。

## （五）计户规则和房屋分类、所有人及合法建筑面积认定标准

按照《关于印发〈吴中区房屋征收计户规则、房屋分类、面积

认定规定〉的通知》（吴住建〔2011〕102号）相关规定认定。

## （六）补偿金额

### 1.经评估机构评估

（1）被征收房屋市场价格评估基准价：多层成套住宅房屋每平方米 19985 元；低密度成套住宅房屋每平方米 23487 元；一层商业用房每平方米 24158 元。

（2）安置房屋市场价格评估基准价：多层成套住宅安置房石湖景苑一区每平方米 19192 元；低密度成套住宅安置房长蠡花园每平方米 20528 元；商业用房安置房太湖东路 286-3 号底部 1-2 层基准价每平方米 24030 元。

### 2.被征收房屋补偿额

被征收住宅房屋的补偿总额=被征收房屋市场评估值+装修及附着物评估值+搬迁补偿费+临时安置补偿费+移装固定设施补偿费+奖励补助费。

被征收商业用房的补偿总额=被征收房屋市场评估值+装修及附着物评估值+停产、停业损失补偿费+搬迁补偿费+移装固定设施补偿费+奖励补助费。

（1）被征收房屋的价值（含装修及附着物部分），由前述第三条第（二）款确定的具有相应资质的房地产价格评估机构根据被征收房屋情况、依据房屋征收评估办法，予以确定。

（2）搬迁补偿费、临时安置补偿费和移装固定设施补偿费、停产停业损失补偿费发放标准：按照《关于公布吴中区中心城区房屋征收搬迁补偿费、临时安置补偿费和停产、停业损失补偿费等发放标准的通知》（吴住建〔2011〕103号）相关规定执行。

(3) 住宅类房屋阁楼补偿标准：被征收房屋市场评估单价×阁楼面积×50%+阁楼装修评估值+装修补助。

(4) 汽车库、自行车库按照市场评估价补偿。

(5) 奖励费详见本方案第五条规定。

#### 四、产权调换

##### (一) 产权调换房源

本项目用于产权调换的成套住宅安置房位于石湖景苑一区，用于产权调换的低密度成套住宅安置房位于吴中区长蠡路 777 号长蠡花园，用于产权调换的商业用房安置房位于太湖东路 286-3 号。安置房套型、分布及择房规则等在征收现场另行公布，安置房房源等在征收过程中如有变化，根据实际情况再行调整。用于产权调换房屋的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) 安置基准面积

本项目以调查登记的被征收房屋建筑面积作为安置基准面积，阁楼面积的 50%计入安置基准面积。

##### (三) 安置房结算

###### 1.住宅类

(1) 安置基准面积内，安置房价格以安置房基准价的 95%结算。

(2) 零结算面积：每户可在安置房基准面积上增加 10 平方米，增加面积的费用零结算。

(3) 优购、增购面积：按择房规则选定安置房套型后，因套型因素被征收人实际安置面积（零结算面积除外）大于安置基准面积的，超面积 20 平方米以内部分，按安置房优购价（基准价下浮每平

平方米 2000 元) 结算; 其余增购面积部分, 按安置房基准价结算。

(4) 以上安置房单价, 均不含楼层调节系数。高层、小高层楼层调节系数见附件, 其中 1%调节系数对应楼层调节价为每平方米 50 元, 2%调节系数对应楼层调节价为每平方米 100 元, 依此类推。低密度成套住宅安置房长蠡花园不设楼层调节系数。

(5) 高层、小高层安置房结算按实测套内面积的 1:1.12 作为结算面积, 办理安置房不动产证时按实际测绘建筑面积计算。低密度成套住宅安置房长蠡花园按照房屋建筑面积结算。

(6) 安置房带有阁楼的, 阁楼价格按建筑面积以安置房基准价的 50%结算; 安置自行车库按套内面积地上每平方米 1500 元, 地下每平方米 1200 元结算。

## 2.商业类

商业用房安置房按房屋建筑面积以基准价结算。

## 五、奖励补助

1.签约交房奖: 住宅房屋被征收人在规定期限内签订补偿协议的, 每户奖励 1 万元。协议约定期限内交房的, 每户奖励 4 万元; 商业用房被征收人在规定期限内签订补偿协议并在协议约定期限内交房的, 按有证商业用房市场评估值(含有证房屋装修)的 2%予以奖励, 奖励费用不足 5 万元按 5 万元计, 最高不得超过 50 万元。

2.住宅安置房结算优惠: 住宅房屋被征收人在规定期限内签订补偿协议的, 石湖景苑一区安置房基准价可按优惠价每平方米 16500 元结算; 长蠡花园安置房基准价可按优惠价每平方米 17500 元结算。

3.住宅房屋装修补助: 被征收住宅房屋的装修补偿由评估公司根据评估规范按实评估, 在此基础上另增加每平方米 300 元装修补助,

阁楼可按全面积计算装修补助。

4.商业用房经营补助: 在被征收的有证房屋内合法经营并在规定期限内腾空交房的, 凭有效营业执照, 连续经营满一年的给予每户 1 万元补助, 不满一年的给予每户 5000 元补助。

5.签约期限: 自征收决定公布之日起两个月以内。

被征收人在规定的签约期限内签订补偿协议, 并履行搬迁义务的, 可享受以上奖励、优惠及补助; 超过签约期限, 或不履行搬迁义务的, 上述奖励、优惠及补助取消。

## **六、过渡方式**

被征收人在征收补偿协议约定或者征收补偿决定确定的期限内完成搬迁, 自行过渡。

## **七、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。

附件:《高层、小高层楼层调节系数表》

附件：

## 高层、小高层楼层调节系数表

楼层	所在楼层的 调节系数 (%)	所在楼层为顶 层的调节系数 (%)	楼层	所在楼层的 调节系数 (%)	所在楼层为顶 层的调节系数 (%)
1层	-3		11层	+3	+4
2层	-2		12层	+3	+4
3层	0		13层	+3	+4
4层	+1		14层	+3	+4
5层	+1		15层	+3	+4
6层	+1		16层	+3	+4
7层	+2	+3	17层	+3	+4
8层	+2	+3	18层	+3	+4
9层	+2	+3	19层	+3	+4
10层	+3	+4	20层及 20层以上	+3	+4