

苏州市吴中区人民政府

苏州市吴中区人民政府关于 公布豪仕登北侧旧城改造项目房屋 征收补偿方案征求意见及修改情况的通知

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）》等规定，《豪仕登北侧旧城改造项目房屋征收补偿方案（征求意见稿）》于2023年11月17日至2023年12月16日，通过苏州市吴中区政府网站（<http://www.szwz.gov.cn/>）并在征收范围内进行了公布，广泛征求公众意见。现将汇总整理的有关征收补偿方案的征求意见情况和征收补偿方案修改情况公布如下：

一、征求意见情况

- （一）收到五封书面反馈意见；未收到电子邮件反馈意见。
- （二）在征收现场办公室共接待公众咨询1人（次）。

对征收补偿方案的意见主要集中在：

- 1.认为旧城改造项目不符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》所列公共利益的情形；
- 2.认为补偿标准远低于市场价，未考虑地段商圈、学区和交通便利等因素的议价补偿，要求货币补偿单价不低于6万元/平方米；
- 3.希望提供改建地段（原址回迁）或者就近地段的房屋进行置换，迁入新址会额外增加支出；

4.认为方案中安置基准面积表达不清晰，对房屋产权证的复式面积补偿不合理，认为应计算产权证全面积。

二、对征求意见的说明

(一)针对意见一“认为旧城改造项目不符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》所列公共利益的情形”，豪仕登北侧旧城改造项目属于《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条第（五）款旧城区改建范围。

(二)针对意见二“认为补偿标准远低于市场价，未考虑地段商圈、学区和交通便利等因素的议价补偿，要求货币补偿单价不低于6万元/平方米”。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十九条“对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定”的规定，该项目征收决定作出后，被征收房屋价值将由依法选定房地产价格评估机构评估确定，被征收人如对房屋评估价值有异议的，可自评估结果公告或者收到评估结果之日起10个工作日内，向选定的房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，自收到复核结果之日起10个工作日内，向市房地产估价师协会房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

(三)针对意见三“希望提供改建地段（原址回迁）或者就近地段的房屋进行置换，迁入新址会额外增加支出”，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十一条第三款“因旧城区改建征收个人住宅，被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的，作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋”的规定，房屋征收部门已提供了就近地段的太湖东路286-3号房屋、石湖景苑一区 and 长蠡花园的房源作为产权调换房源供被征收人选择。

(四)针对意见四“认为方案中安置基准面积表达不清晰，对房屋产权证的复式面积补偿不合理，认为应计算产权证全面积”，房屋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。区政府已根据《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，组织区委政法委、区发改委、区司法局、区住建局、区财政局、区资规分局、经开区建设局、长桥街道办事处对征收补偿方案进行论证，其中包括安置基准面积等内容，符合房屋征收与补偿相关规定。

其他个性化意见和要求，因不涉及方案修改，将由房屋征收部门和征收实施单位在征收具体实施阶段研究处理。

三、方案修改情况

被征收人提出的1—4条意见，有些不符合我区现行政策的规定；有些属于对政策不了解产生的歧义；因此，本征收补偿方案不作修改。

根据相关法律法规要求，现将《豪仕登北侧旧城改造项目房屋征收补偿方案》予以公布，方案具体内容见附件。

附件：《豪仕登北侧旧城改造项目房屋征收补偿方案》

苏州市吴中区人民政府

2024年10月9日



附件

豪仕登北侧旧城改造项目房屋 征收补偿方案

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,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鑫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鑫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；长鑫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