苏州市吴中区人民政府文件

吴政发（2021）10号

苏州市吴中区人民政府
国有土地上东环快速路南延一期工程
DHNY-I-SG2标项目房屋征收决定

依据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》的相关规定，经区政府研究，决定对吴中区吴东路两侧征收红线范围内的房屋实施征收。房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

一、征收范围：吴中区郭巷街道东环南路（现吴东路）619号苏州市采芝村食品厂、东环南路（现吴东路）636号苏州市宝带工贸有限公司、东环南路（现吴东路）641号苏州市吴中区双根渔具厂、东环南路（现吴东路）657号苏州市吴中区郭巷尹山大桥建材经营部、吴中区斜港大桥南堍苏州市吴中区宝带货场（陈益民、陆根兴、黄

文彬）、苏州工业园区德邦化学染料有限公司、徐福元、圣雪红。（上述范围如有出入，以征收红线确定的为准）

该项目共计征收非住宅约 8 户，总计约 18185.73 平方米（不含未经登记建筑面积）。

二、启征日期：自房屋征收决定公告之日起

三、征收补偿方案：详见附件

四、房屋征收部门：苏州市吴中区住房和城乡建设局

五、房屋征收实施单位：苏州市吴中区人民政府郭巷街道办事处

附件：东环快速路南延一期工程 DHNY-I-SG2 标项目房屋征收补偿方案

苏州市吴中区人民政府

2021 年 2 月 22 日

东环快速路南延一期工程 DHNY-I-SG2 标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》、《国有土地上房屋征收评估办法》、《苏州市吴中区国有土地上房屋征收与补偿实施办法（暂行）》和《吴中区工业企业房屋征收实施意见（暂行）》规定，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

本次被征收房屋为吴中区郭巷街道东环南路（现吴东路）619号苏州市采芝村食品厂、东环南路（现吴东路）636号苏州市宝带工贸有限公司、东环南路（现吴东路）641号苏州市吴中区双根渔具厂、东环南路（现吴东路）657号苏州市吴中区郭巷尹山大桥建材经营部、吴中区斜港大桥南堍苏州市吴中区宝带货场（陈益民、陆根兴、黄文彬）、苏州工业园区德邦化学染料有限公司、徐福元、圣雪红。（以上范围如有出入，以征收红线确定的实际范围为准）。

该项目共计征收非住宅8户，房屋登记建筑面积为18185.73平方米（不含未经登记房屋建筑面积，如有出入，最终根据合法有效的房屋证明材料认定），土地使用权面积为20438.09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。

选择房屋产权调换的被征收对象，须符合吴中经济技术开发区相关区域产业定位政策，《关于印发<吴中区关于存量工业用地市场化更新改造工作的实施细则>的通知》（吴地〔2015〕259号）、《关于印发<吴中经济技术开发区关于进一步加强存量工业用地管理促进高质量发展的政策意见（试行）>的通知》（吴开管委〔2019〕21号）等文件规定。

（二）评估机构的选择方法

吴中区住建局（征收办）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（征收办）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、所有人及合法建筑面积认定标准：按照吴中区住房和城乡建设局吴住建〔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：工业的为每平方米2957元；沿街商业的为每平方米13561元，非沿街商业的为每平方米4156元。

（2）安置房屋（郭巷街道金丝港路11号）类似房地产市场价格评估基数为每平方米2822元。

2.房屋补偿额=被征收房屋的市场评估值+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+奖励费等。

（1）被征收房屋的价值（含装修及附着物部分），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。

（2）搬迁补偿费、停产停业损失补偿费和移装固定设施补偿费。

搬迁补偿费：被征收房屋40平方米（含40平方米）以下的，每户按500元发放，40平方米以上的，每增加40平方米（不足40平方米按40平方米计算），增加500元搬迁补偿费。设备、设施等搬迁补偿价格由资产评估公司进行评估确定。

停产停业损失补偿费：按合法建筑内实际经营面积计算，被征收房屋为工业用房，按每平方米300元给予一次性补偿;被征收房屋为商业用房，按每平方米400元给予一次性补偿。

移装固定设施补偿费：被征收人电话移机等费用按征收时的实际价格一次性予以补偿；太阳能热水器移装按每台500元补偿（含材料损耗费）、空调移机费用按每台400元补偿（含材料损耗费）。

（3）奖励费详见本方案第五条规定。

四、安置办法

（一）安置用房

本项目用于产权调换的房屋为郭巷街道金丝港路11号2幢、3幢。

（二）安置面积

本项目安置面积以被征收房屋建筑面积为基准，安置总面积原则上不超过被征收房屋合法建筑面积（以实际分割为准）。

五、签约及奖励办法

被征收人在规定期限内签订补偿协议，且选择货币补偿方式的，给予被征收房屋市场评估值（含房屋和装修）2%的奖励，最高不得超过50万元。

签约及奖励期限在征收现场予以公布。

六、搬迁过渡方式

被征收人在征收补偿协议约定或者征收补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁，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。

苏州市吴中区人民政府办公室　　2021 年 2 月 22 日印发