附件1

珠江社区珠地新村综合改造项目

征收项目补偿方案

**（征求意见稿）**

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《苏州市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》《昆山市国有土地上房屋征收与补偿实施细则（试行）》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

东起黑龙江路、西至长江路、南起景王路、北至空地，昆山开发区珠地新村2号楼、3号楼、4号楼、5号楼、6号楼、7号楼、8号楼、9号楼、10号楼、11号楼、12号楼、13号楼、14号楼（上述楼号如有出入，具体以征收红线图确定的范围为准）纳入本项目房屋征收范围。

本项目共计征收约367户（其中住宅351户，非住宅16户），建筑面积约33831平方米。

二、实施时间

自房屋征收决定公告之日起。

三、房屋征收部门和被征收人

房屋征收部门为昆山市住房和城乡建设局。市住房和城乡建设局委托昆山开发区房屋征收实施中心承担本项目房屋征收与补偿的具体工作。被征收人为征收范围内土地和房屋的权属人。

四、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，但下列情形除外：征收房屋附属物（指与房屋主体建筑有关的附属建筑或构筑物）不作产权调换。

货币补偿是指在房屋征收补偿中，以房地产市场评估价值为标准，对被征收房屋的所有权人进行货币形式的补偿，补偿后不再另行安置。

产权调换是指房屋征收部门提供用于产权调换的房屋与被征收房屋进行调换，计算价格后，结清差价。

**（二）征收房屋的计户规则及房屋面积认定规定**

按昆山市住房和城乡建设局（昆住建〔2013〕123号）文件规定执行。

1. 计户规则

征收住宅房屋按以下规则计户：单位、个人住宅以房屋所有权证、不动产权证书登记的房屋计户；同一住宅房屋有多本房屋所有权证、不动产权证书的，按一户计。

征收非住宅房屋按以下规则计户：自用房屋以房屋所有权证、不动产权证书和有效营业执照计户；同一非住宅房屋有多本房屋所有权证、不动产权证书的，按一户计。

2. 房屋面积认定规则

被征收房屋经房屋建筑面积测绘后，若测绘面积大于房屋所有权证及其他相关有效文件记载的面积，被征收房屋的建筑面积按测绘面积认定；若测绘面积小于房屋所有权证及其他相关有效文件记载的面积，被征收房屋的建筑面积按房屋所有权证及其他相关有效文件记载的面积认定。未经登记的建筑，由规划部门作出认定。

**（三）征收评估**

1. 被征收房屋评估价值时点

房屋征收决定公告之日。

2. 评估机构的选择方法

房地产价格评估机构由被征收人协商选定；协商选定不成，由房屋征收部门组织被征收人，通过投票决定方式确定，若超过50%的被征收人选择同一家的，视为多数决定；不足50%的，通过公开抽签方式确定。多数决定、抽签方式确定房地产评估机构的过程和结果，应当经过公证机构依法公证。

3. 被征收人对评估报告有异议的处理方法

被征收人对评估报告有疑问的，房地产价格评估机构应当作出解释说明。被征收人对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起15日内，向房地产价格评估机构申请复核评估。申请复核评估的，应当向原房地产价格评估机构提出书面复核评估申请，并指出评估报告存在的问题。

房地产价格评估机构应自收到复核评估申请之日起5日内给予答复。评估结果发生变化的，应当出具复核报告；评估结果没有发生变化的，应当书面告知复核申请人。

被征收人对房地产价格评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起15日内，向被征收房屋所在地房地产评估专家委员会申请鉴定。

受理房屋征收评估鉴定后，房地产评估专家委员会应当自收到鉴定申请之日起10日内，指派3人以上单数成员组成鉴定组，处理房屋征收评估鉴定事宜，并出具书面鉴定意见。

**（四）补偿标准**

1. 被征收房屋的补偿

经采样评估，被征收房屋类似房地产市场评估价格基数为：

成套住宅：18510元/平方米；

商业用房：28090元/平方米。

2. 车库的补偿：按车库评估、补偿，不予安置。

3. 搬迁补偿费、房屋临时安置补偿费等

（1）搬迁过渡方式。选择货币补偿的被征收人在搬迁期限内实行自行过渡的，房屋征收部门向被征收人支付临时安置费；选择房屋产权调换的，产权调换房交付前，房屋征收部门向被征收人支付临时安置费。

（2）搬迁费补偿标准。

搬迁补偿费按被征收房屋合法建筑面积计算，具体标准如下：

①住宅房屋搬迁补偿费

被征收住宅房屋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20平方米（不足20平方米按20平方米计算），增加100元搬迁费。对住宅房屋被征收人按二次搬迁发放补偿费，但最高不得超过5000元。

②非住宅房屋搬迁补偿费

被征收非住宅房屋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元搬迁费。单位、企业整体搬迁的由征收当事人协商确定，协商不成，可以委托房地产价格评估机构通过评估确定。

（3）临时安置费补偿标准。由房地产价格评估机构通过评估确定。选择货币补偿的，给予一次性发放6个月临时安置费；选择产权调换的，临时安置费发放到被征收人得到安置之月后顺延3个月为止。

（4）过渡期限。自被征收人完成搬迁（腾房交地）之日起，至得到安置之月止（以书面通知交房时间或公告交房截止日期为准）。安置高层住宅房屋过渡期限一般不超过40个月。

（5）非被征收人（住宅）的责任延长过渡期限的，从逾期之月起（除当事人另有约定的），征收部门按照下列规定对被征收人增付临时安置费：延长时间在12个月以内的，自延长之月起按每平方米每月28元发放临时安置费；延长时间超过12个月的，自第13个月起按每平方米每月56元发放临时安置费。临时安置费最高不超过每平方米每月56元。

4. 被征收房屋的停产停业损失费补偿标准

因房屋征收造成停产停业损失的，委托已经选定或确定的房地产价格评估机构根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素评估确定。

（1）非住宅房屋：选择产权调换的，被征收房屋腾房交地之日始至产权调换房交付前，按停产停业的实际时间给予补偿（每十二个月结算一次），选择货币补偿的，给予十八个月的一次性补偿。

（2）住宅房屋改为非住宅房屋用途、改变非住宅房屋用途的面积，按工商登记或备案面积认定，否则以实际经营面积认定；租赁经营的，以租赁合同上明确的租赁面积认定。工商登记、备案面积与租赁面积大于实际经营面积的，以实际经营面积认定。

（3）被征收人擅自将住宅房屋改变为经营性用房的，征收时不给予停产停业损失补偿；擅自改变非住宅房屋用途的，按照原用途计算停产停业损失。但被征收房屋于2010年7月1日前已经改变为经营性用房，并取得工商营业执照、持续经营1年以上至房屋被征收时的，可给予一次性支付12个月停产停业损失补偿。

（4）补偿对象为被征收人。

5. 征收房屋的奖励及补助

（1）征收房屋补偿奖励

①产权调换方式的补偿奖励标准

征收住宅房屋的，按被征收住宅房屋的房地产市场评估价值（不含室内装饰装修价值）×25%（补偿奖励系数）给予一次性奖励。

②货币补偿方式的补偿奖励标准

征收住宅房屋的，按被征收住宅房屋的房地产市场评估价值（不含室内装饰装修价值）×30%（补偿奖励系数）给予一次性奖励。

征收商业用房的，按被征收商业用房的房地产市场评估价值（不含室内装饰装修价值）×40％（补偿奖励系数）给予一次性奖励。

（2）房屋（住宅、商业）搬迁奖励标准

在房屋征收部门公布的搬迁奖励期限内，被征收人签订房屋补偿安置协议并完成搬迁（腾房交地）的，第一个月内腾房的，每户奖励5万元；第二个月内腾房的，每户奖励2万元；超过二个月腾房的，不得享受奖励费。

（3）补助

按昆山市人民政府（昆政规〔2013〕2号）及昆山市住房和城乡建设局（昆住建〔2019〕192号）文件规定执行。

6. 室内装饰装修的补偿

被征收房屋室内装饰装修价值，由经选定或确定的房地产价格评估机构通过评估确定。

7. 固定设施移装费的补偿

被征收人的电话（网络宽带）移机费、有线电视补偿费和原水电增容费、管道煤气气源建设费及安装费，按房屋征收时的实际价格给予一次性补偿。空调、电话（网络宽带）移机费按二次补偿。

五、安置用房

**（一）产权调换房**

1. 住宅房屋：本方案提供昆山新城云天住宅小区作为产权调换房。高层（毛坯房）期房安置，基本户型为140平方米左右、130平方米左右、120平方米左右、110平方米左右、90平方米左右。

2. 商业用房：本方案提供昆山新城云天住宅小区部分商业用房作为产权调换房。

3. 安置房源在征收现场公布，征收过程中如有变化，根据实际情况再行调整。

**（二）安置房定房规则**

住宅用房选购安置房的标准：对成套住宅房屋的被征收人，实行拆一套还一套。被征收住宅房屋65平方米以下的可选购90平方米左右户型安置房；被征收住宅房屋65平方米（含65平方米）～75平方米的可选购110平方米左右户型安置房；被征收住宅房屋75平方米（含75平方米）～85平方米的可选购120或130平方米左右户型安置房；被征收住宅房屋85平方米（含85平方米）以上的可选购140平方米左右户型安置房。被征收人签订《定房单》手续后，如有剩余安置房面积指标的视作自动放弃，同时对放弃的剩余安置房面积指标，可按住宅安置房类似房地产市场评估价格基数的5%给予回购奖励。

商业用房选购安置房的标准：按被征收商业用房合法建筑面积确定为被征收商业用房的选购安置房面积指标。对照所提供的安置房户型，按安置房面积指标与选择的安置房总面积最接近的方式进行选购。被征收人签订《定房单》手续后，如有剩余安置房面积指标的视作自动放弃。同时对放弃的被征收商业用房未安置面积，按其所属楼层房地产市场评估价值的40%给予奖励。安置层次原则上不得低于被征收商业用房所属楼层。

**（三）安置房价格**

1. 经采样评估，住宅安置房类似房地产市场评估价格基数（6楼）为：19065元/平方米，上述价格基数按照昆开办抄〔2013〕31号文件规定已在采样评估价格的基础上优惠7%。

2. 经采样评估，商业安置房类似房地产市场评估价格基数为：沿珠江路一层27780元/㎡，二层17860元/㎡；沿合兴路一层29860元/㎡，二层19200元/㎡，三层14930元/㎡，四层12800元/㎡。

3. 上述价格不含层次差价和房屋维修资金，实际安置房价格以房屋征收部门公布的房源信息为准。

4. 房价结算规则：用于产权调换房屋的价值和被征收房屋的价值在同一评估价值时点，分别计算价值后，结算差价。

六、补偿搬迁

当征收部门对被征收房屋的补偿安置方案确定后，应与被征收人在签协期内按照规定签订补偿安置协议。被征收人应在协议约定或征收补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁，并完成权证注销等相关手续后，将腾空的房屋移交给实施单位验收后拆除。

七、不履行市政府作出的征收补偿决定的处理方法

房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议的，或者被征收房屋所有人不明确的，由房屋征收部门报请市政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定确定的期限内又不搬迁的，由市政府依法申请人民法院强制执行。

八、拟定的签约期限

自房屋征收决定公告之日起4个月内。

九、拟定的搬迁奖励期限

具体搬迁奖励期限待征收决定公告后由征收部门在征收现场公布。

十、其他

**（一）关于基本居住需求保障**

按昆山市人民政府（昆政规〔2018〕1号）文件规定执行。享受基本居住需求保障对象的情况，应当在征收范围内公示7日，无异议或异议不成立的方能办理相关手续。

**（二）优先享受住房保障的条件及处理方法**

征收个人住宅的，被征收人符合我市住房保障条件的，由被征收人提出保障申请，经审核后给予优先住房保障。

**（三）有关《规定》的公布**

昆山市住房和城乡建设局《关于对昆山市市区房屋征收计户规则、房屋分类、面积认定等规定进行修订的通知》（昆住建〔2013〕123号）及大病、残疾、贫困、高龄等补助标准同时在征收现场公布。

**（四）未尽事宜**

本方案未尽事宜按照现行国有土地上房屋征收与补偿法规及昆山市、开发区相关政策文件的规定执行。