附件1

市民活动中心及周边区域更新项目

房屋征收补偿方案

根据国务院《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》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

亭林路33#-2、39、41、88、90、92、94、104（含96、98、100、102号）、106、120、136、146、148、158、164号市民活动中心（上述门牌均为公安编号，具体以房屋征收范围图确定的范围为准，俞楚白故居除外）。

本项目共计征收约30户，建筑面积约14800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。昆山市住房和城乡建设局委托昆山市城区房屋征收服务事务所有限公司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**

1. 涉及市属机关国有企事业单位征收，原则上进行货币补偿，不实行产权调换。

涉及公益事业房屋及相关设施，由住建局牵头建设单位与产权单位，协商确定。

涉及私有房屋征收采用货币安置或产权调换的方式，由被征收人自行选择，但下列情形除外：

（1）征收非公益事业房屋附属物的，不作产权调换。

（2）征收直管公房、单位自有房屋，被征收人与房屋承租人对解除租赁关系达不成协议的，房屋征收部门应当对被征收人实行产权调换。

2. 货币补偿是指在房屋征收补偿中，以市场评估价为标准，对被征收房屋的所有权人进行货币形式的补偿。

3. 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，结算差价。

**（二）评估机构的选择方式**

房地产价格评估机构由被征收人在房屋征收部门公布的昆山市国有土地上房屋征收评估机构名录中协商选定。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个工作日内在征收现场登记被征收人的选择意见，被征收人协商一致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；协商选定不成，由房屋征收部门组织被征收人在公布的名录中公开抽签确定，房屋征收部门应当在抽签前5日内在征收范围内公告抽签时间和地点。通过抽签方式确定房地产价格评估机构的过程和结果，应当经过公证机构依法公证。

**（三）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。

被征收房屋评估价值时点为房屋征收决定公告之日。

**（四）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安置协议的，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。

**（五）补偿金额**

1. 经采样评估，被征收房屋类似房地产市场评估价格基数为：

（1）住宅用房：32000元/平方米。

（2）商业用房：一层59580元/平方米，二层35750元/平方米，三层23830元/平方米，四至五层20855元/平方米。

（3）办公用房：13200元/平方米。

2. 被征收房屋的价值，由具有相应资质并已经房屋征收部门公布的昆山市国有土地上房屋征收评估机构，根据被征收房屋的情况，按照住建部《国有土地上房屋征收评估办法》确定。

3. 计户规则

（1）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。租住直管公房以公有住房租赁证或者出租单位证明计户。租住单位自有房屋以公有住房租赁证或者出租单位证明计户。已依法征收为国有土地的原集体土地上所建住宅，以房屋所有权证、不动产权证书登记的房屋计户。以上同一住宅有多本房屋所有权证、不动产权证书的，按一户计。

（2）非住宅房屋按以下规则计户：以房屋所有权证、不动产权证书计户。同一非住宅有多本房屋所有权证、不动产权证书的，按一户计。

4. 住宅、非住宅房屋的认定和房屋所有人、面积认定

按昆山市住房和城乡建设局（昆住建〔2013〕123号）文件规定执行，房屋所有权证、不动产权证书及其他相关有效文件记载房屋性质为商住的，由市资规局、住建局及相关部门共同认定。

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、不动产权证书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、不动产权证书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、不动产权证书及其他相关有效文件记载的面积认定。未登记的建筑，由市资规局及相关部门认定和处理。

5. 土地使用权面积大于房屋建筑面积的补偿

土地使用权面积大于房屋建筑面积的，按土地使用面积减去房屋建筑面积后，由土地评估机构评估确定其价值后补偿。

6. 征收直管公房和单位自有房屋的补偿

按昆政规〔2018〕1号文件规定执行。

7. 阁楼的补偿

房屋所有权证、不动产权证书未记载为阁楼但确为阁楼的，按阁楼评估、补偿，不予安置；房屋所有权证、不动产权证书明确记载为阁楼的，按阁楼评估、补偿、安置；房屋所有权证、不动产权证书记载的面积包含在内但未标明二层为阁楼的，视作复式，进行评估、补偿、安置。

8. 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。

9. 关于基本居住需求保障

按昆政规〔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，无举报或无异议的方能办理相关手续。

10. 征收住宅房屋补偿奖励

（1）补偿奖励标准：

被征收房屋的合法建筑面积×被征收房屋的市场评估单价×补偿奖励系数。

（2）补偿奖励系数为：

被征收房屋40平方米以内 补偿奖励系数0.45

被征收房屋40—60平方米以内 补偿奖励系数0.32

被征收房屋60—95平方米以内 补偿奖励系数0.29

被征收房屋95—150平方米以内 补偿奖励系数0.26

被征收房屋150—200平方米以内 补偿奖励系数0.24

被征收房屋200平方米以上 补偿奖励系数0.23

补偿奖励适用对象为国有土地上住宅房屋被征收人。

11. 选择货币安置奖励

（1）征收住宅房屋的，奖励标准为房地产市场评估价格的10％，具体计算方法为：被征收住宅房屋合法建筑面积×被征收住宅房屋房地产市场评估单价（仅指建筑物评估，不含装潢、残值、补偿奖励系数结算等）×10％。

（2）征收商业用房的，奖励标准为房地产市场评估价格的40％，具体计算方法为：被征收商业用房合法建筑面积×被征收商业用房房地产市场评估单价（仅指建筑物评估，不含装潢、残值等）×40％。

（3）征收商业性质办公用房的，奖励标准为房地产市场评估价格的30％，具体计算方法为：被征收商业性质办公用房合法建筑面积×被征收商业性质办公用房房地产市场评估单价（仅指建筑物评估，不含装潢、残值等）×30％。

（4）征收商业性质仓储用房的，奖励标准为房地产市场评估价格的30％，具体计算方法为：被征收商业性质仓储用房合法建筑面积×被征收商业性质仓储用房房地产市场评估单价（仅指建筑物评估，不含装潢、残值等）×30％。

市属机关国有企事业单位进行货币安置的，不享受货币安置奖励。

12. 被征收房屋室内装饰装修的价值，由经选定或确定的房屋征收评估机构通过评估确定。

13. 搬迁补偿费、住宅房屋临时安置补偿费、停业停产损失补偿费等，按《关于昆山市老城区房屋征收搬迁补偿费等发放标准的通知》（昆住建〔2016〕273号）文件执行。

14. 房屋征收搬迁奖励费

（1）在房屋征收部门公布的搬迁奖励期限内，被征收人在搬迁奖励期限内签订房屋征收补偿安置协议并完成搬迁（腾地交房）的，被征收房屋建筑面积在144平方米以下的（含144平方米），每户奖励3万元；被征收房屋建筑面积144平方米以上的，每户奖励5万元；企业整体搬迁的，双方协商解决。

（2）在房屋征收部门公布的搬迁期限内，该项目被征收人100%签订补偿安置协议并完成搬迁（腾地交房）的，每户另行奖励2万元。

（3）自房屋征收决定公布之日起6个月内，该项目被征收人100%签订补偿安置协议并完成搬迁（腾地交房）的，每户另行奖励1万元。

超过搬迁奖励期限签协搬迁的，不得享受奖励费。

15. 其他各类补助费

关于大病、残疾、贫困、高龄等补助标准按昆政规〔2013〕2号、昆住建〔2019〕192号文件执行。

五、安置用房

**（一）产权调换房**

1. 住宅用房

江南艺境秋苑（康居新江南四期秋苑）（期房），户型另行公布。

2. 商业用房

（1）万家汇商贸城1号、2号、5号、6号楼，房源在征收现场公布。

（2）本项目提供梧桐广场部分商业房作为产权调换房，安置房源在征收现场公布。

在征收过程中如有变化，根据实际情况再行调整。

3. 非商业用房

本项目征收非商业用房（办公用房除外）只实行货币安置，不进行产权调换，办公用房另行公布。

**（二）安置房安置标准**

1. 被征收住宅房屋认定的合法建筑面积在144平方米以下的（含144平方米），只能选购一套安置房；被征收住宅房屋认定的合法建筑面积在144平方米以上的，选购安置房的套数，由被征收人自行选择，但选购安置房的总建筑面积原则上控制在不得超过原住房合法建筑面积乘以1.4的范围内。

本项目采用“先签协，先搬迁，先选房”的原则确定选房顺序，具体办法待征收决定公告后在征收现场公布。

2. 商业用房选择调换的有两种方式：

（1）商业用房产权调换，选择的商业安置房原则上不得超过原商业用房面积。

（2）商业用房调换住宅安置房，每户可购一套，房源在征收现场公布。企事业单位商业用房原则上不得调换住宅安置房。

**（三）安置房价格**

1. 住宅用房

江南艺境秋苑（康居新江南四期秋苑）（期房）：均价18600元/平方米。

2. 商业用房

（1）万家汇商贸城：1号楼二层均价13000元/平方米、三层均价9000元/平方米；2号楼负一层均价20000元/平方米、一层均价32000元/平方米、二层均价22000元/平方米、三层均价14500元/平方米、四层均价8500元/平方米；5号楼二层均价12000元/平方米、三层均价9000元/平方米；6号楼二层均价13000元/平方米、三层均价9000元/平方米。

1. 梧桐广场商业房：均价19000元/平方米。

上述价格不含层次费，实际安置房价格以现场办公室公布的房源信息为准。

六、搬迁过渡方式

被征收人应当在补偿安置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、拟定的签协期限

自房屋征收决定公告之日起四个月内。

八、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在征收现场公布。

九、其他

1. 商业用房的被征收人选择货币安置的，如将来本项目被征收范围内建设有向市场销售的商业用房的，被征收人可凭本项目签订的房屋征收补偿安置协议书在同等条件下优先购买。购买的商业用房的建筑面积不得超过被征收房屋的建筑面积。如可供购买的商业用房无等于或小于被征收房屋的建筑面积的，则可以购买最接近于被征收房屋建筑面积的商业用房。在被征收范围内建设的商业用房开始销售后，征收项目实施单位将通知选择货币安置的商业用房的被征收人。如选择货币安置的商业用房的被征收人在收到通知后十五天内未明确表示购买的，视为放弃优先购买。

2.《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）、《关于昆山市老城区房屋征收搬迁补偿费等发放标准的通知》（昆住建〔2016〕273号）、《市政府关于印发昆山市老城区房屋征收实行货币补偿奖励意见的通知》（昆政规〔2018〕3号）及大病、残疾、贫困、高龄等补助标准同时在征收现场办公室公布。