

太仓市人民政府

太仓市人民政府 关于公布《沙溪镇浦南片区城市更新一期工程 2号地块改造工程项目房屋征收补偿方案》 并征求意见的通告

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《太仓市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》规定，现将《沙溪镇浦南片区城市更新一期工程2号地块改造工程项目房屋征收补偿方案（征求意见稿）》在政府网站（地址 <http://www.taicang.gov.cn/>）和征收现场予以公布。

本方案的公布期为2023年4月27日至2023年5月26日止。在此期间，公众可以通过以下方式提出有关意见：

一、通过电子邮件将意见发至“tcsxpns2023@163.com”邮箱。

二、通过信函方式将意见寄至“沙溪镇城市更新指挥部，沙南东路26号，邮编215400”，请在信封上注明“房屋征收与补偿征求意见”字样。

三、通过现场方式反映意见。现场接待地点：沙溪镇城市更新指挥部，沙南东路26号（原国家税务局沙溪分局二楼）。联系电话：53259310。

对本征收补偿方案提出意见的相关单位和个人，请务必如实告知真实名称和姓名，以及联系方式，以便沟通。

特此通告。

附件：沙溪镇浦南片区城市更新一期工程 2 号地块改造工程项目房屋征收补偿方案（征求意见稿）

太仓市人民政府

2023 年 4 月 27 日

附件：

沙溪镇浦南片区城市更新一期工程 2 号地块 改造工程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》、《太仓市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》(太政规〔2011〕11号)等规定,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

沙溪镇浦南二村 80 幢 101 室、102 室、202 室、402 室, 81 幢 101 室、102 室、201 室、401 室、402 室, 83 幢 504 室, 84 幢 101 室、102 室、103 室、104 室、105 室、106 室、201 室、204 室、206 室、301 室、304 室、305 室、401 室、402 室、403 室、404 室、503 室、504 室、505 室、506 室, 85 幢 102 室、301 室、401 室、402 室, 86 幢 401 室、501 室、502 室。上述门牌如有出入,以拟征收范围红线图确定的范围为准。

该项目共计征收住宅 37 户,面积约 0.35 万平方米。

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。选择产

权调换方式的被征收住宅户，由征收实施单位提供安置房（现房）。

被征收人在收到征收实施单位向其送达的《补偿安置方式选择通知书》后，应及时选定补偿方式并书面回复征收实施单位；逾期未作出选择的，由征收实施单位视实际情况确定补偿安置方式。

（二）评估机构的选择方法

按照太政规〔2011〕11号文件规定执行。

（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。改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评估申请人。

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，向苏州市房地产评估专家委员会申请鉴定。

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权人不明确的，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）基本居住需求保障及处理方法

本项目内具有本市户籍居民家庭未享受过住房保障相关政策，且该住宅为家庭唯一住宅的：

1. 选择货币补偿的，获得的补偿金额低于 45 平方米房屋安置总价的（45 平方米×安置基准价），按 45 平方米房屋安置总价对该户予以货币补偿，原房屋不再补偿。

2. 选择产权调换的，安置房 60 平方米内（含 60 平方米）互不结价；超过面积按市场价结算。

享受基本居住需求保障对象的情况，应当在项目范围内公示 7 天，无举报或异议的方能办理相关手续。

（六）计户规则

按照太仓市人民政府办公室太政办〔2018〕59 号文件规定执行。

（七）住宅认定标准和面积认定标准

按照太仓市人民政府办公室太政办〔2018〕59 号文件规定执

行。

未认定为合法住宅面积的处理方式：房屋所有权证上载明车库面积的，或者房屋所有权证上没有载明但与主体建筑一体的车库，按车库房地产市场价格评估值给予补偿。房屋所有权证上没有载明但与主体建筑一体的阁楼，按阁楼房地产市场价格评估值给予补偿。车库和阁楼面积不计入安置面积。

（八）住宅相关补偿、补助及奖励标准

1. 经采样评估，本项目内住宅房屋类似房地产市场价格为：每平方米 9200 元。

2. 本项目内房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构根据房屋情况，按照相关评估办法评估确定。

3. 搬迁补助费

住宅房屋合法面积 40 平方米(含 40 平方米)以下的，每户按 1000 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 元搬迁补助费，但最高不超过 2000 元。

4. 临时安置补助费

住宅房屋临时安置补助费，以房屋的基准建筑面积为基数，按每平方米每月 15 元发放。发放中每户每月不足 1400 元的，按 1400 元发放。对被征收人，一次性发放六个月临时安置补助费。

5. 住宅房屋的相关奖励

本项目设立住宅房屋的签约奖、搬迁奖，自房屋征收决定公告之日起三个月内签约的可获得以下奖励：

(1) 签约奖：按房屋合法住宅面积给予每平方米 200 元的签约奖。

(2) 搬迁奖：在约定时间内搬迁完毕的，按每户 3 万元的标准给予搬迁奖。

6. 货币补偿奖

住宅房屋选择货币补偿的，按房地产市场评估价值（不含室内装饰装修价值） $\times 20\%$ （补偿奖励系数）给予一次性奖励。

(九) 未经登记建筑的处理方式

未经登记建筑按照国家相关规定进行调查、认定、处理。

四、安置用房

(一) 产权调换房

本项目提供原址附近溪畔院住宅房屋（现房，高层，房源信息具体见现场公示）用于产权调换。

住宅安置房屋共有 5 种户型：A 户型（123.75 平方米）13 套、B 户型（86.59 平方米和 87.33 平方米）4 套、C 户型（90.82 平方米）8 套、D 户型（103.8 平方米）7 套、E 户型（82.49 平方米和 82.88 平方米）13 套，总面积 4487.1 平方米。（在房屋征收过程中如有变化，根据实际情况再行调整）。

(二) 安置方式及安置价格

1. 住宅安置方式

(1) 住宅安置房面积按原房屋合法住宅面积 1.2 倍就近上靠相应套型。

(2) 结算标准

房屋原合法住宅面积 1.2 倍以内的安置房按基准价结算；超出房屋原合法住宅面积 1.2 倍的面积按市场价结算。

(3) 房源选定

在约定的时间内，完成签约手续并提交不动产权证书（房屋所有权证和土地使用证）的，按腾房的先后顺序选房。

(4) 层次差价

安置房基准价的层次差价以六层为基准，不加不减，六层以上每层递加 20 元/平方米，六层以下每层递减 40 元/平方米，以此类推，顶楼和底楼同价。

2. 住宅安置房价格

安置房基准价为每平方米 8100 元（不含层次差），市场价按照溪畔院备案价结算（不再另行结算层次差），具体见现场公示。

五、搬迁过渡方式

被征收人应当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。住宅用房被征收人过渡期间可保留原学区学籍。

六、搬迁过渡期限

搬迁过渡期限自被征收人腾空验房之日起，至得到安置房之月止(以书面通知入户时间为准)。

七、拟定的签约期限

自房屋征收决定公告之日起三个月。

八、拟定的签约奖励期限

签约奖励期为自房屋征收决定公告之日起三个月内。

九、其他

1. 本方案经公布后生效。

2. 货币补偿，是指在沙溪镇浦南片区城市更新一期工程2号地块改造工程项目内房屋以市场评估价为标准，对其房屋的所有权人进行货币形式的补偿。

3. 产权调换，是指征收实施单位提供用于产权调换的房屋与征收范围内房屋进行调换。

4. 契税按相关规定执行。

5. 关于大病、残疾、贫困、高龄等补助标准同时在政府网站和征收现场公布。

6. 本方案未尽事宜，按太仓市国有土地上房屋征收相关规定执行。

附件：

太仓市房屋征收特殊特困补助标准

补助类别		最高补助金额（万元）	备 注
大病	危重病	3	包括：癌症、白血病、尿毒症、血友病、系统性红斑狼疮、再生障碍性贫血、器官移植抗排异药物治疗
	其他类疾病	1-2	在征收决定公告发布后医院证明未愈，且一次性治疗自费超过2万（含2万）的贫困家庭补助2万，自费在1-2万以内的贫困家庭补助1万
残疾（含盲、聋、精神、智力、肢体）	1级	3	残疾认定必须持有残疾证
	2级	2	
	3级	1	
	4级	0.5	
贫困	三无、五保户（除集中供养）	2	须提供民政部门有效证件
	低保家庭	1	
	低保边缘人群	0.5	
	特困职工	0.5	须提供市总工会有效证件
高龄	100（含）周岁以上的老人	1	以征收决定公告发布当年被征收人身份证或户口簿记载的出生年月为准
	90-99（含）周岁以上的老人	0.8	
	80-89（含）周岁以上的老人	0.5	

注：根据补助类别确定相应的补助金额，补助金额可累计但最高不超过5万元/户，其它住宅房屋搬迁项目可参照上述标准执行。