

小王巷片区旧城区改建项目房屋征收补偿方案

因旧城改建需要，区政府对小王巷片区旧城区改建项目征收范围内国有土地上的房屋实施征收。根据《无锡市国有土地上房屋征收与补偿办法》（锡政规[2011]3号，以下简称《办法》）等相关规定，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

该项目共征收6户，约0.13万平方米。

住宅：东风小王巷22、南站东风小王巷24、南站东风小王巷37、南站东风小王巷38、东风小王巷43、东风村小王巷53号；无非住宅；

上述范围均含征收范围内的所有门号及建（构）筑物。

二、房屋评估

（一）评估机构的选择

按照《办法》第二十一条规定选定房地产价格评估机构。

（二）被征收房屋的价值评估

1. 被征收房屋的价值，由选定的房地产价格评估机构根据被征收房屋的情况，按照《无锡市房屋征收评估技术规范》（锡建发[2018]80号）等相关规定评估确定。

2. 被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

（三）对评估报告有异议的处理方法

被征收人或者房屋征收部门对评估报告有疑问的，选定的房地产

价格评估机构应当作出解释和说明。

被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，自收到评估报告之日起 10 日内，向选定的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。选定的房地产价格评估机构自收到书面复核评估申请之日起 10 日内对评估结果进行复核，复核结果书面告知复核评估申请人。

被征收人或者房屋征收部门对复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起 10 日内，向无锡市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。房地产价格评估专家委员会自收到鉴定申请之日 10 日内，按规定选派专家组，处理房屋征收评估鉴定事宜，并出具书面鉴定意见。

三、补偿方式

（一）计户规则

以一个房屋所有权证或者一份公房租赁合同为一户计算。

（二）房屋建筑面积的认定

以房屋所有权证或公房租赁合同上记载的建筑面积为准。未经登记建筑由区认定部门按照《市政府办公室关于转发市政府房屋征收办无锡市市区国有土地上房屋征收范围内未经登记建筑认定实施意见的通知》（锡政办发[2013]127 号）等相关规定进行认定。

（三）住宅房屋的补偿方式

- 1、被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换。
- 2、被征收人选择货币补偿且自行解决住房的，按照被征收房屋

的评估价格（不含装潢及附属物补偿）对被征收人增加 10%的补贴，不再发放定销商品房准购证，同时凭被征收人自购的商品房住宅合同，对被征收人再增加 5%的补贴。

3、被征收人选择产权调换的，房屋征收部门提供用于产权调换的房屋与被征收人房屋进行调换，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。产权调换房屋价值评估时点与被征收房屋价值评估时点一致。

四、补偿标准

（一）住宅房屋的补偿

1、本项目被征收住宅房屋的预评估价格为每平方米 10326 元，由征收部门指定的江苏恒茂房地产土地资产评估有限公司按照《无锡市房屋征收评估技术规范》（锡建发[2018]80 号）等相关规定评估确定。实际的房屋评估价格由选定的评估机构作出。

2、搬迁费：按被征收房屋合法建筑面积每平方米 20 元计算，每户每次最高不超过 2000 元。搬迁费每户均以 2 次计算。

3、临时安置费：选择房屋产权调换或购买定销商品房，以及享受住房保障且自行过渡的，房屋交付前，每月按照被征收房屋评估价格（不含装潢及附属物）的 0.3%给予每户临时安置费。

4、固定设施移装费

（1）空调移装费：挂壁式 300 元/台，立柜式 500 元/台。

（2）热水器拆装费：太阳能热水器 1000 元/台，煤气和电热水

器 300 元/台。

(3) 电话移机、宽带移装费：按照江苏省电信公司无锡分公司收费规定执行。

(4) 有线电视移机费：按照市物价部门、广电管理单位等收费规定执行。

(5) 煤气移装费：按照市物价部门、燃气管理单位等收费规定执行。

5、奖励费：在征收补偿方案明确的签约期限内签约搬迁并交房的被征收人，按每户 30000 元给予搬迁奖励；超过签约期限签约搬迁并交房的被征收人，以每日等额递减 5% 计算。

6、过渡补助费：按照每户 5000 元的标准一次性给予过渡补助。

7、房屋合法建筑面积小于 48 平方米的补偿：按照《市政府办公室印发关于无锡市市区国有土地上住宅房屋征收补偿补充意见的通知》（锡政办发[2013]267 号）及相关规定执行。

（二）改变用途房屋的补贴

按照《关于无锡市市区国有土地上改变用途房屋征收补贴意见》（锡征收办发[2014]第 1 号）及相关规定）执行。

（三）达不成补偿协议和房屋所有权人不明确的补偿

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，或者被征收房屋所有权人不明确的，由区征收办报请区政府依法作出补偿决定，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，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由区人民政府依法申请人民法院强制执行。

在签约期限内。如遇国家、省、市出台新政策，符合新政策规定的，按新政策执行。

五、项目房源

（一）产权调换房

本项目提供 18 套产权调换房供被征收人选择，房屋价值由选定的房地产价格评估机构评估确定。

六、签约期限及相关内容

（一）签约期限为 15 日，具体起止日期由征收部门另行通知。

（二）正式补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

征收补偿协议履行时，被征收人应当将房屋和土地的权属证明等材料交房屋征收实施单位，并由房屋征收实施单位到原发证机关办理注销登记；对非全部征收的房屋，由房屋征收实施单位配合被征收人到原发证机关申请办理房屋和土地权属变更登记，并承担相关费用。

（三）征收过程中，坚持公开、公平、公正原则，落实“八公示一监督”制度。

七、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规定的搬迁期限内完成搬迁，自行过渡；同时结清水、电等费用。

八、过渡期限

搬迁过渡期限自被征收人腾空验房之日起，至取得产权调换房或定销商品房之日止（以书面通知入户时间为准）。

九、其他

（一）被征收人房屋包括被征收的房屋及其附属物。

附属物是指与房屋主体建筑有关的附属建筑或构筑物。

附件 1:

项目征收范围图



附件 2：产权调换房源

本项目产权调换房源位于新吴区春城家园 A 区、春城家园 B 区、欧典家园三期、叙丰家园 C 区四个小区内。具体房源情况见下表：

序号	小区	门牌号	面积	单价（元/㎡）	备注
1	春城家园 A 区	110-102	140.27	12144	
2	春城家园 B 区	9-3403	85.78	12462	
3	春城家园 B 区	9-3404	136.65	12462	
4	春城家园 B 区	21-601	95.19	12376	
5	欧典家园三期	220-2301	93.82	12359	
6	叙丰家园 C 区	310-3203	85.97	12836	
7	叙丰家园 C 区	310-3303	85.97	12862	
8	叙丰家园 C 区	310-3403	85.97	12637	
9	叙丰家园 C 区	325-3401	120.31	12637	
10	叙丰家园 C 区	325-3402	85.93	12637	
11	叙丰家园 C 区	316-3002	85.97	12788	
12	叙丰家园 C 区	316-3102	85.97	12811	
13	叙丰家园 C 区	316-3403	85.97	12637	
14	叙丰家园 C 区	320-1801	91.78	12500	
15	叙丰家园 C 区	322-3402	85.97	12637	

16	叙丰家园 C 区	322-3403	85.97	12637	
17	叙丰家园 C 区	322-3004	120.37	12788	
18	叙丰家园 C 区	327-102	44.44	12362	

注：该房源价格，由征收决定作出后选定的评估机构根据征收时点评估确定。

