



美丽都北侧地块（大王基）旧城区改建项目 （非住宅）房屋征收补偿方案

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）的规定，结合调查登记和采样评估等情况，制定本方案。

一、征收依据及目的

依据《无锡市滨湖区人民代表大会常务委员会关于批准雪浪街道南泉工业园等 14 幅地块旧城区改建项目纳入区国民经济和社会发展计划的决定》（锡滨人发〔2021〕17），因美丽都北侧地块（大王基）旧城区改建项目（非住宅）建设需要，对该地块范围内国有土地上房屋进行征收。

二、征收范围

该项目共征收非住宅 4 家，约 2222.43 平方米（不含未经登记建筑面积）。

征收范围：无锡无线电工业学校（大王基 100 号、101 号、102 号、103 号、104 号、105 号）、无锡市人民政府“三电”办公室（大王基 201-101 等）、天安财产保险股份有限公司（大王基 207 号）、中国邮政集团公司无锡市分公司（梁溪路 6 号）。

上述范围均含征收范围内的所有门号及建（构）筑物。

三、实施时间

自房屋征收决定公告之日起。

四、房屋评估

（一）评估机构

按照《无锡市国有土地上房屋征收与补偿办法》第二十一条规定，经江苏省无锡市梁溪公证处现场公证，被征收人多数决定江苏诚和房地产土地资产评估有限公司为该项目的评估机构。

（二）被征收房屋的价值评估

被征收房屋的价值，由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）规定评估确定。

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，出具评估报告的房地产价格评估机构应当向其作出解释和说明。

被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，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。

原房地产价格评估机构应当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，复核评估结果应当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。

五、非住宅征收补偿政策

（一）补偿方式

征收非住宅房屋，因城乡规划、产业政策调整、环境保护等因素不能提供产权调换房源的，实行货币补偿。

（二）补偿标准

1、被征收房屋的价值补偿，由评估机构根据被征收房屋情况，按照《无锡市房屋征收评估技术规范》（锡建发〔2018〕80号）规定评估确定。评估时点为房屋征收决定公告之日。

2、改变用途房屋的征收补贴，按锡征收办发〔2014〕第1号文规定执行。

3、征收不生产或不营业的非住宅房屋，结合不生产、不经营等实际情况，按照不超过被征收房屋评估价（不含装璜及附属物）3%给予被征收房屋产权人停产停业损失补偿。

征收生产或营业中的非住宅房屋，按照被征收房屋评估价格（不含装璜及附属物）5~8%给予被征收房屋产权人和经营者停产停业损失补偿。

停产停业损失补偿应当同时符合以下条件：

（1）具有土地、房屋权属证明，或者经依法认定为合法建筑；

（2）被征收房屋作为生产经营场所的，经营者应当持有合

法、有效的工商营业执照、税务登记证以及其他有关许可证；

(3) 因房屋被征收造成了停产停业损失。

4、搬迁损失的补偿按照有关规定评估确定。

5、对于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房屋产权人和经营者，按照被征收非住宅房屋评估价格（不含装潢及附属物）的1%分别给予提前搬迁奖励；超过签约期限签约搬迁并交房的，提前搬迁奖励以每日等额递减5%计算。

6、未登记建筑由相关部门认定并公示后，认定为合法建筑面积的参照有证面积进行补偿，其余部分按照评估重置价给予补偿。

六、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。

七、签约期限及相关内容

(一) 签约期限为自房屋征收告住户书发放之日起30日内。

（二）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。

（三）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。

