

无锡市梁溪区人民政府文件

梁政征〔2023〕5号

无锡市梁溪区人民政府 关于国有土地上房屋征收的决定

因蓉湖新村地块旧城区改建项目建设需要，区政府决定对项目范围内国有土地上的房屋实施征收。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）《无锡市国有土地上房屋征收与补偿办法》（锡政规〔2011〕第3号）和相关规定，现决定征收下列范围内国有土地上的房屋及所有构（建）筑物，国有土地使用权同时收回。

一、项目名称：蓉湖新村地块旧城区改建项目。

二、房屋征收范围：国土住宅：蓉湖新村2号、蓉湖新村3号、蓉湖新村4号、蓉湖新村5号、蓉湖新村7号、蓉湖新村8

号、蓉湖新村 9 号、蓉湖新村 10 号、蓉湖新村 11 号、蓉湖新村 12 号、蓉湖新村 13 号、蓉湖新村 14 号、蓉湖新村 15 号、蓉湖新村 16 号、蓉湖新村 17 号、蓉湖新村 18 号、蓉湖新村 19 号、蓉湖新村 20 号、蓉湖新村 21 号、蓉湖新村 22 号、蓉湖新村 23 号、蓉湖新村 24 号、蓉湖新村 25 号、蓉湖新村 27 号、蓉湖新村 28 号、蓉湖新村 31 号、蓉湖新村 32 号、蓉湖新村 33 号、蓉湖新村 34 号。

非住宅：蓉湖新村惠山村民委员会、蓉湖新村 4 号、蓉湖新村 5 号车库、蓉湖新村 8, 9 号、蓉湖新村 10-2 号、蓉湖新村 10-6 号、蓉湖新村 13 号车库、蓉湖新村 14 号、蓉湖新村 16 号、蓉湖新村 16-1 号、蓉湖新村 16-2 号、蓉湖新村 26 号、蓉湖新村 30 号旁门、蓉湖新村居委旁、蓉湖新村 23 号底层。

上述均含征收范围内的所有门号及构（建）筑物，门牌如有出入，以项目征收范围图确定的范围为准。

三、征收补偿方案：见附件。

四、征收部门：无锡市梁溪区人民政府房屋征收办公室。

五、征收实施单位：无锡市梁溪区惠山街道办事处。

六、签约期限：自房屋征收决定公告之日起 2 个月。

被征收人对本征收决定不服的，可以自本决定公告之日起 60 日内申请行政复议，也可自本决定公告之日起 6 个月内依法提起诉讼。

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。

附件：1. 项目征收范围图

2. 蓉湖新村地块旧城区改建项目房屋征收补偿方案



项目征收范围图



附件 2

蓉湖新村地块旧城区改建项目 房屋征收补偿方案

一、征收目的、征收依据和征收范围

（一）征收目的和征收依据

因蓉湖新村地块旧城区改建项目建设需要，区政府决定对项目范围内的房屋实施征收，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）《无锡市国有土地上房屋征收与补偿办法》（锡政规〔2011〕第 3 号）及相关规定，制定本方案。

（二）征收范围

国土住宅：蓉湖新村 2 号、蓉湖新村 3 号、蓉湖新村 4 号、蓉湖新村 5 号、蓉湖新村 7 号、蓉湖新村 8 号、蓉湖新村 9 号、蓉湖新村 10 号、蓉湖新村 11 号、蓉湖新村 12 号、蓉湖新村 13 号、蓉湖新村 14 号、蓉湖新村 15 号、蓉湖新村 16 号、蓉湖新村 17 号、蓉湖新村 18 号、蓉湖新村 19 号、蓉湖新村 20 号、蓉湖新村 21 号、蓉湖新村 22 号、蓉湖新村 23 号、蓉湖新村 24 号、蓉湖新村 25 号、蓉湖新村 27 号、蓉湖新村 28 号、蓉湖新村 31 号、蓉湖新村 32 号、蓉湖新村 33 号、蓉湖新村 34 号。

非住宅：蓉湖新村惠山村民委员会、蓉湖新村 4 号、蓉湖新村 5 号车库、蓉湖新村 8, 9 号、蓉湖新村 10-2 号、蓉湖新村 10-6

号、蓉湖新村 13 号车库、蓉湖新村 14 号、蓉湖新村 16 号、蓉湖新村 16-1 号、蓉湖新村 16-2 号、蓉湖新村 26 号、蓉湖新村 30 号旁门、蓉湖新村居委旁、蓉湖新村 23 号底层。

上述范围均含征收范围内所有门号及构（建）筑物，门牌如有出入，以项目征收范围图确定的范围为准。

二、房屋评估

（一）评估机构选择

根据《无锡市国有土地上房屋征收与补偿办法》（锡政规〔2011〕第 3 号）第二十一条规定，由被征收人多数决定，经江苏省无锡市锡城公证处依法公证，确定无锡齐典土地房地产资产评估有限公司为本项目房地产价格评估机构。

（二）评估基准价格及时点

本项目的预评估基准价格为 12164 元/平方米，正式基准价格按市专家委员会论证的价格为准，评估时点为房屋征收决定公告之日。本项目的实施补偿价格为 13000 元/平方米（市专家委员会论证的正式基准价格高于实施补偿价格的按市专家委员会论证的正式基准价格实施；市专家委员会论证的正式基准价格低于实施补偿价格的按实施补偿价格实施）。

（三）被征收房屋的价值评估

被征收房屋的价值，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）及相关规定评估确定。

因非住宅房屋的性质、土地取得形式、新旧程度等不同，征收决定作出后，由确定的项目评估机构按照有关房屋征收评估办法和规定评估确定被征收房屋的价值。

（四）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。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。复核后，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。

被征收人或者房屋征收部门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 10 日内，向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

三、补偿政策

（一）面积认定

以房屋所有权证或公房租赁合同上记载的建筑面积为准（如公房租赁合同上记载为使用面积的，由评估机构换算出建筑面积）。

未登记建筑按市、区相关规定执行，由区政府确定的相关部

门进行认定。

（二）补偿方式

1. 住宅房屋的补偿

（1）选择货币补偿方式

被征收人选择货币补偿且需购买定销商品房的，按规定持定销商品房准购证购买。

被征收人选择货币补偿且自行解决住房的，按照被征收房屋评估价格（不含装潢及附属物补偿）一次性对被征收人增加 10% 的货币补贴，并增加纯货币补贴 9050 元/m²，不再发放定销商品房准购证明。

（2）选择产权调换方式

被征收人选择产权调换的，房屋征收部门应当提供用于产权调换的房屋与被征收房屋进行调换，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。产权调换房价值评估时点应当与被征收房屋价值评估时点一致，产权调换房屋应当符合国家质量安全标准、产权清晰、无权利负担。

2. 非住宅房屋的补偿

本项目征收非住宅房屋，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，实行货币补偿。

四、住宅房屋的补偿标准

（一）计户规则

被征收人、公有房屋承租人，以一个房屋登记单元或者一份

公房租赁合同为一户，按户进行补偿。

（二）房屋的补偿

1. 房屋价值的补偿

由评估公司按照《无锡市房屋征收评估技术规范》（锡建发〔2018〕80号）及相关规定评估确定。

2. 装潢及附属物补偿：由评估公司按照《无锡市房屋征收评估技术规范》（锡建发〔2018〕80号）评估确定。

房屋征收范围确定后新建房屋以及扩建房屋的新增部分，不予补偿。

（三）其他补偿

1. 搬迁费

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

2. 临时安置费

选择购买定销商品房的，以及享受住房保障且自行过渡的，在公告通知办理入户手续之日前，每月按照被征收房屋评估价格（不含装潢及附属物）的3‰给予每户临时安置费，最高不超过3000元。

已安置现房的被征收户，不再享受临时安置费。

选择货币补偿且自行解决住房的，不享受临时安置费。

3. 固定设施移装费

（1）空调移装费：挂壁式不超过300元/台，立柜式不超过

500 元/台；

(2) 热水器拆装费：太阳能热水器不超过 1000 元/台，煤气和电热水器不超过 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，每户 208 元；

(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，每户 230 元；

(5) 煤气移装费：按照《无锡市物价局关于明确管道燃气设施安装工程安装费有关问题的通知》（锡价工〔2006〕62 号）第二条标准进行补偿，多层住宅每户 2800 元，高层、小高层住宅每户 3300 元。

4. 奖励费

对于在征收方案明确的签约期限内签约搬迁并交房的被征收人，房屋征收部门按每户 30000 元给予签约奖励；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。

5. 过渡补助费

对所有被征收人按照每户 5000 元的标准一次性给予过渡补助。

6. 困难补助对象的认定标准及补助标准

符合下列条件之一的，可认定为困难对象：

(1) 患五种特大病的，补助 2 万元，患 12 种慢性病的，补助 1 万元，须由区级（含）以上医院开具证明或提供病历，参照

民政救助中病种认定办法执行。

(2) 有残疾的(必须持有残联颁发的第二代《中华人民共和国残疾人证》), 补助最高不得超过 2 万元(一张残疾证补助 1 万, 最高不得超过 2 万)。

(3) 低保家庭(须提供民政部门有效证件), 补助 1 万元。

(4) 就业、再就业困难的(须提供就业证、再就业特困证), 补助 0.5 万元。

(5) 特困职工(须提供市总工会颁发的特困职工优惠证), 补助 0.5 万元。

(6) 高龄(以征收决定发布当年被征收人身份证或户口簿记载的出生年月为准)

①100(含)周岁以上的老年人, 补助 1 万元;

②90~99(含)周岁的老年人, 补助 0.8 万元;

③80~89(含)周岁的老年人, 补助 0.5 万元。

以上补助可以累计, 但每户最高不得超过 3 万元, 由区民政部门牵头认定。

7. 公有住宅房屋的补偿

征收执行政府规定租金标准的公有住宅房屋, 被征收人与房屋承租人就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, 被征收人与承租人重新订立租赁合同; 达成协议的, 房屋征收部门按照房屋补偿价格的 20% 对被征收人进行补偿, 按照房屋补偿价的 80% 对承租人给予补偿。

（四）其他问题的处理

1. 土地面积大于房屋建筑面积的处理

由评估公司按照《无锡市房屋征收评估技术规范》（锡建发〔2018〕80号）及相关规定评估确定。

2. 住宅房屋改为经营性用房的处理

按《关于无锡市市区国有土地上改变用途房屋征收补贴的补充意见》（锡征收办发〔2014〕第1号）执行。

3. 征收补偿最低保障标准

按《市政府办公室关于印发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）和《关于调整市区国有土地上住宅房屋征收保障补偿价格的通知》（锡建住宅〔2020〕4号）执行。

征收决定作出之日起，对于具有本市市区户籍、在本市仅有一套住房（包括其配偶及未成年子女）的被征收人，其房屋货币补偿金额（含一次性增加10%的补贴，不含装潢及附属物补偿）低于征收决定之日我市最低补偿标准或其房屋合法建筑面积小于48平方米的，按照下列规定进行补偿：

（1）被征收人选择货币补偿且自行解决住房的，按照最低补偿标准给予补偿或按照下列公式计算补偿款：

货币补偿款=被拆迁房屋合法建筑面积×被征收房屋的评估价格×1.1+（48平方米-被拆迁房屋合法建筑面积）×政府确定的保障补偿价格每平方米7050元。

最低补偿标准=48 平方米×政府确定的保障补偿价格每平方米 7050 元。

(2) 被征收人选择货币补偿且需购买定销商品房的, 按照下列公式计算补偿款:

货币补偿款=被拆迁房屋合法建筑面积×被征收房屋的评估价格+(48 平方米-被拆迁房屋合法建筑面积)×政府确定的保障补偿价格每平方米 7050 元。

(3) 被征收人选择产权调换的, 由征收部门提供成套住房一套和被征收房屋进行产权调换, 征收部门和被征收人按照产权调换房的评估价格和第(2)条计算的补偿款结算差价。

(4) 享受最低保障标准进行补偿的, 需公示 7 天无异议后予以确认。

4. 保障性住房的申请办法

按市区相关规定执行。

五、非住宅房屋的补偿标准

(一) 非住宅的评估价格按照《无锡市房屋征收评估技术规范》(锡建发〔2018〕80 号)规定的非住宅评估办法确定。

(二) 征收非住宅房屋的, 按照以下规定给予停产停业损失补偿, 搬迁损失补偿和提前搬迁奖励:

1. 征收非住宅房屋造成停产停业损失的补偿, 根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素协商确定。协商不成的, 按照以下标准计算确定:

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格（不含装潢及附属物）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（不含装潢及附属物）5%~8%给予被征收房屋产权人和经营者停产停业损失补偿。被征收房屋产权人和经营者对停产停业损失分配有约定的从其约定；没有约定的，由产权人和经营者协商确定。

2. 搬迁损失的补偿按照有关规定评估确定。

3. 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，以每日等额递减5%计算。

（三）非住宅房屋改为经营性用房的，按《关于无锡市市区国有土地上改变用途房屋征收补贴的补充意见》（锡征收办发〔2014〕第1号）执行。

六、房源方案

（一）定销商品房

1. 本项目提供定销商品房房源为威孚、金星家园、东璟家园C块、毛湾家园B块、岸芷澜庭。

2. 定销商品房面积以有资质的测绘公司测绘面积为准。

3. 凡购买上述定销商品房的，根据市、区相关规定执行。

(1) 被征收人购买资格不得转让、赠与。一个房屋登记单元（或一份公房租赁协议书）原则上按被征收房屋合法建筑面积选购最接近户型的房源。若符合选购多套房源的购房条件，所购房源面积之和不得超过被征收房屋合法建筑面积。

(2) 定销商品房为完全产权的商品房，其楼层差按规定执行。

(3) 定销商品房按规定缴纳房屋维修基金等相关费用。

(4) 购买定销商品房的，需领取定销商品房准购证明，定销商品房准购证明的有效期限为 6 个月。选择现房的有效期限自领取定销商品房准购证明算起，选择期房的有效期限自通知办理入户手续之日算起。

4. 其他事宜请至现场办公室（蓉湖新村 10-6）咨询。

（二）产权调换房

本项目提供产权调换房房源为详见附表，房屋价值由该项目确定的评估公司评估确定。

项目产权调换房（现房）

序号	坐落	建筑面积（平方米）
1	中联新村 86-304	54.38
2	沁园新村 429-102	114.17
3	金城新村 87-203	60.64
4	溪南新村 387-303	73.76
5	刘潭三村 19-403	72.72
6	县航新村 11-405	51.74

7	惠龙新村 109-101	54.41
8	庄前新村 23-204	47.04
9	庄前新村 31-603	56.44
10	芦庄四区 143-203	57.5
11	芦庄六区 234-101	127.1
12	双河新村 50-202	59.06
13	双河新村 51-203	55.65
14	双河新村 55-303	55.65
15	双河新村 68-302	41.34

注：房源在征收过程中如有变化，根据实际情况再行调整。

七、签约期限、过渡方式和过渡期限、搬迁期限

（一）签约期限

本项目签约期限为征收决定公告之日起 2 个月，采取签约比例法，在签约期限内项目签约率达到 95%，该项目签约协议生效。协议生效前不接受搬迁交房；协议生效后，以公告的方式告知搬迁交房时间及期限。

签订补偿协议时，被征收人将房屋和土地的权属证明等材料交房屋征收实施单位，并由房屋实施单位到原发证机关申请办理注销登记。

（二）过渡方式和过渡期限

被征收人应当在征收补偿协议生效后规定的或者征收补偿决定规定的搬迁期限内完成搬迁，自行过渡，并结清水、电、煤气

等相关费用。过渡期限自被征收人交房之日起，至公告通知产权调换房、定销商品房以及享受住房保障的办理入户手续之日止。

（三）搬迁期限

以公告的方式告知搬迁交房时间及期限。

八、房屋征收补偿决定

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人不明确的，由房屋征收部门报请政府做出补偿决定，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，由作出房屋征收决定的人民政府依法申请人民法院强制执行。

九、其他

（一）本项目实行网上签约。

（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。

