

太仓市人民政府国有土地上房屋征收决定公告

太政发(2022)41号

因公共利益建设项目需要,根据国务院《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)的规定,现将原城三小地块改造工程项目房屋征收决定公告如下:

一、征收项目名称:原城三小地块改造工程项目。

二、征收范围:郑和西路52号、56号、56-1号、56-2号、58号、60-2号、60-3号、62-2号、64号、68-1号、68-2号、68-3号、68-4号、68-5号、68-6号、68-7号、66号;桃园路1号、1-1号、1-2号、1-3号、3号、3-2号、3-3号、3-4号、3-5号、3-6号、3-7号、5号、5-1号、7号、

7-1号、7-2号、7-3号、7-4号、7-5号、7-6号、7-7号、9-1号、9-2号、9-3号、9-4号、9-5号、9-6号、9-7号、9-8号、9-9号、11号、11-1号、11-2号、13-1幢、13-1号、13-2号、13-3号、13-4号、13-5号、13-6号、13-7号、13-8号、13-9号、13-10号、13-11号、13-12号、13-13号、13-14号、13-15号、13-16号、13-17号、13-18号、13-19号、13-20号、13-21号、13-22号、13-23号、13-24号;人民北路4-1号、4-2号、4-3号、4-4号、4-5号、4-6号、4-7号、4-8号、4-9号、4-10号、4-11号、6-1号、6-2号、6-3号、6-4号、6-5号、6-6号、6-7号、6-8号、6-9号、6-10号、6-11号、6-12号、6-13号、6-

14号、8-1号、8-2号、8-3号、8-4号、8-5号、8-6号、8-7号、10-1号、10-2号、10-3号、10-4号、10-5号、12-1号、12-2号、12-4号、16号、16-1号、16-3号、16-6号、16-7号、16-10号、16-12号、16-13号、16-15号、16-16号、16-19号、16-24号。上述门牌如有出入,以拟征收范围红线图确定的范围为准。

三、征收补偿方案:见附件
四、启征日期:自房屋征收决定公告之日起
五、征收部门:太仓市住房和城乡建设局
六、征收实施单位:太仓市城厢镇人民政府
七、征收现场办公地点:郑和西路64号,太仓市城市更新城厢镇指挥部(原城三小)

八、征收现场联系方式:53586705、53586706

九、监督举报电话:53201039
本征收范围内的行政相对人如对本征收决定有异议的,可自本公告发布之日起60日之内向苏州市人民政府申请行政复议,也可以自本公告发布之日起6个月内,向苏州市中级人民法院提起行政诉讼。

特此公告。
附件:原城三小地块改造工程项目房屋征收补偿方案
太仓市人民政府
2022年8月9日

附件:

原城三小地块改造工程项目房屋征收补偿方案

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

郑和西路52号、56号、56-1号、56-2号、58号、60-2号、60-3号、62-2号、64号、68-1号、68-2号、68-3号、68-4号、68-5号、68-6号、68-7号、66号;桃园路1号、1-1号、1-2号、1-3号、3号、3-2号、3-3号、3-4号、3-5号、3-6号、3-7号、5号、5-1号、7号、7-1号、7-2号、7-3号、7-4号、7-5号、7-6号、7-7号、9-1号、9-2号、9-3号、9-4号、9-5号、9-6号、9-7号、9-8号、9-9号、11号、11-1号、11-2号、13-1幢、13-1号、13-2号、13-3号、13-4号、13-5号、13-6号、13-7号、13-8号、13-9号、13-10号、13-11号、13-12号、13-13号、13-14号、13-15号、13-16号、13-17号、13-18号、13-19号、13-20号、13-21号、13-22号、13-23号、13-24号;人民北路4-1号、4-2号、4-3号、4-4号、4-5号、4-6号、4-7号、4-8号、4-9号、4-10号、4-11号、6-1号、6-2号、6-3号、6-4号、6-5号、6-6号、6-7号、6-8号、6-9号、6-10号、6-11号、6-12号、6-13号、6-14号、8-1号、8-2号、8-3号、8-4号、8-5号、8-6号、8-7号、10-1号、10-2号、10-3号、10-4号、10-5号、12-1号、12-2号、12-4号、16号、16-1号、16-3号、16-6号、16-7号、16-10号、16-12号、16-13号、16-15号、16-16号、16-19号、16-24号。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213户,面积约4.13万平方米。其中住宅126户,面积约1.29万平方米;非住宅87户,面积约2.84万平方米。

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,由政府提供安置房。工业(含仓储)企业补偿标准按太政发(2018)32号文执行。

(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。评估价值发生变化的,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,向市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晰的,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;超过面积按市场优惠价、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、非住宅的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。

(八)相关补偿、补助及奖励标准

1.经采样评估,本项目内房屋类似房地产市场价格评估基数为:住宅房屋每平方米16000元。人民路沿街商业用房一层每平方米32000元;二层每平方米20571元。郑和西路沿街商业用房一层每平方米28000元,二层每平方米18000元;桃园路沿街商业用房一层每平方米26000元,二层每平方米16714元。本项目内综合(非居住)类用房每平方米11000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.经批准的土地合法使用权面积大于房屋合法建筑面积的,对超过房屋合法建筑面积部分(土地合法使用面积扣除房屋合法建筑面积)的土地,由选定的评估公司评估后给予货币补偿。

4.搬迁补助费

(1)住宅房屋搬迁补助费
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。

(2)非住宅房屋搬迁补助费
非住宅房屋合法面积50平方米(含50平方米)以下的,每户按1000元发放;50平方米以上的,每增加100平方米(不足100平方米按100平方米计算),增加500元搬迁补助费。

5.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1800元的,按1800元发放。对选择货币补偿后自行购房的,一次性发放六个月临时安置补助费;对选择产权调换的,过渡期限自腾房验收之日起,至得到安置房之日止(以书面通知的入户时间为准)。

6.商业和综合(非居住)类用房停产、停业损失补偿费

(1)选择产权置换的,补偿标准按房屋收益、停产停业期限等因素,由评估机构按照类似房地产平均租赁净收益市场价格,采用收益法进行评估后确定,按实际搬迁过渡期限补偿停产停业损失。

(2)选择货币补偿的,商业用房一次性补偿每平方米400元停产停业损失;综合(非居住)类用房一次性补偿每平方米300元停产停业损失。

(3)住宅改作商业用房或非商业改作商业用房:在《江苏省城乡规划条例》实施日期(2010年7月1日)前将住宅改作商业用房或非商业改作商业用房的,并取得工商营业执照、持续营业1年以上的,停产停业损失按商业用途及其出租型房地产净收益标准的80%予以补偿;在2010年7月1日后将房屋改作商业用房的,一次性补偿不超过每平方米300元停产停业损失。房屋仍按原设计用途进行补偿安置。

(4)停产停业损失补偿对象为房屋所有权人,若被征收人不属实际经营者,由租赁双方协商处理。

7.住宅、商业和综合(非居住)类用房的相关奖励
本项目设立住宅、商业和综合(非居住)类用房的签约奖、搬迁奖和货币补偿奖,自房屋征收决定公告之日起1个月内签约的可获得以下奖励:

(1)签约奖:按房屋合法住宅、商业或综合(非居住)类房屋面积给予200元/平方米的签约奖。

(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。

(3)货币补偿奖:住宅用房选择货币补偿的,按房地产市场评估价值(不含室内装饰装修价值)×20%(补偿奖励系数)给予一次性奖励;综合(非居住)类用房选择货币补偿的,按房地产市场评估价值(不含室内装饰装修价值)×20%(补偿奖励系数)给予一次性奖励。

8.关于未认定为合法住宅、商业和综合(非居住)类房屋面积的处理方式

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,按车库房地产市场评估价值给予补偿。车库面积不计入安置面积。

未经登记的建筑认定及补偿按照太政发(2018)29号文件规定执行。

四、安置用房

(一)产权调换房

本项目提供原址范围新建住宅用房(期房,小高层,安置房型具体见现场公示)用于住宅用房产权调换。住宅安置用房共有5种户型:约75平方米、约95平方米、约115平方米、约135平方米、约160平方米(在征收过程中如有变化,根据实际情况再行调整)。

本项目提供原址范围新建商业用房(期房,安置房型具体见现场公示)用于商业及综合(非居住)类用房产权调换。

(二)安置方式及安置价格

1.住宅安置方式

(1)安置房总面积按房屋合法住宅面积1.2倍就近上靠相应套型,如上靠面积不足5平方米的,可申请再上靠一档,在房源许可的条件下方可实施。

(2)套数控制:合法住宅面积140平方米以下安置一套;合法住宅面积140平方米(含140平方米)以上最多可安置二套。

(3)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;1.2倍以上部分的安置房,每套最多可享受5平方米的优惠段,优惠段安置房按市场优惠价结算,每套优惠面积结算不足5平方米的,对差额部分面积给予差额补偿奖:差额部分面积×(市场价单价-市场优惠价单价);其余面积按市场价结算。

(4)房源选定:待项目地块的安置用房建设完成后,以抽签形式统一组织分房。

(5)层次差价:层次差价以六层为基准,不加不减,六层以上每层递增20元/平方米,六层以下每层递减40元/平方米,依此类推,顶楼和底楼同价。

2.住宅安置房价格

住宅安置房基准价每平方米为13300元(不含层次差),市场优惠价每平方米为17400元(不含层次差),市场价每平方米为20500元(不含层次差)。

3.商业、综合(非居住)类用房安置方式

(1)原则上商业用房安置在一、二层,安置面积按原合法商业面积就近上靠,按照房屋层数,优先选择对应层数的商业安置用房。综合(非居住)类用房安置在二、三层,按原合法综合(非居住)类面积1.2倍就近上靠。

(2)结算标准:房屋原合法商业用房面积1倍以内的安置房按安置基准价结算;超出面积按市场价结算。房屋原合法综合(非居住)类用房面积1.2倍以内的安置房按安置基准价结算;超出面积按市场价结算。

(3)安置房选定:郑和路商业安置用房二层以上(含二层)供原二层以上(含二层)商业用房选择。选房原地优先,而后按签约腾房的顺序选房。

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
	其他疾病	1~2
残疾(含盲、聋、精神、智力、肢体)	1级	3
	2级	2
	3级	1
	4级	0.5
贫困	三无、五保户(除集中供养)	2
	低保家庭	1
	低保边缘人群	0.5
高龄	特困职工	0.5
	100(含)周岁以上的老人	1
	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。