

纺织研究所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

因纺织研究所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

非住宅：无锡市金城路 706 号。

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〕3 号）第二十一条规定，

选择方式：由被征收人多数决定，经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评估公司为本项目房地产价格评估机构。

(二) 评估时点

评估时点为房屋征收决定公告之日。

(三) 被征收房屋的价值评估

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

以房屋所有权证上记载的建筑面积为准。

（二）补偿方式

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、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。

五、签约期限、搬迁期限

(一) 签约期限

本项目签约期限为自房屋征收决定公告之日起3个月。

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）搬迁期限

签约后被征收人应按照补偿协议所约定的时间按时搬迁交房。

六、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。

七、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。