

慧谷创业园 A 地块旧城区改建项目 房屋征收补偿方案

因公共利益需要，区政府对慧谷创业园 A 地块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 12 户，约 26434.60 平方米（含未登记建筑面积）。

非住宅：惠山大道 1600，1608 号（无锡惠开投资管理有限公司）、政和大道 381-1 号〔无锡林丰共赢投资企业（有限合伙）〕、政和大道 381-2 号（无锡森德能源科技有限公司）、政和大道 381-3 号（无锡市科泓环境工程技术有限责任公司）、政和大道 381-5 号（无锡诺飞高新技术有限公司）、政和大道 381-6 号（无锡力合智通信息技术有限公司）、政和大道 381-7 号（无锡聚新科技有限公司）、政和大道 381-8 号（无锡品源科技咨询有限公司）、政和大道 381-9 号〔无锡新弘泰投资中心（有限合伙）〕、政和大道 381-10 号（无锡海盛软件科技有限公司）、政和大道 381-11 号（无锡聚新科技有限公司）、政和大道 381-12 号（无锡市锡铸汽车销售服务有限公司）。

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，经被征收人选择，一致选择江苏诚和房地产土地资产评估有限公司为该项目评估机构。

（二）被征收房屋的价值评估

1. 被征收房屋的价值，由江苏诚和房地产土地资产评估有限公司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）和建房〔2011〕77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，江苏诚和房地产土地资产评估有限公司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，向江苏诚和房地产土地资产评估有限公司提出书面复核评估申请，并指出评估报告存在的问题。江苏诚和房地产土地资产评估有限公司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为一户计算。

（二）房屋建筑面积的认定

以房屋所有权证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）进行认定。

（三）非住宅房屋的补偿方式

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。

停产停业损失补偿、搬迁损失补偿和提前搬迁奖励：按照《办法》第三十条、《市政府办公室关于明确无锡市市区国有土地上房屋征收与补偿相关费用标准的通知》（锡政办发〔2012〕10号）第二条及相关文件规定执行。

四、补偿标准

（一）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。

（二）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、签约期限及相关内容

（一）签约期限为自房屋征收告知书发布之日起 60 天。

（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。

六、其他

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。

无锡市惠山区人民政府

2023 年 5 月 18 日