

# 吴中区人民政府关于公布 东环快速路南延吴中段工程接线子项目 房屋征收补偿方案征求意见及 有关回复意见的通告

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《苏州市吴中区国有土地上房屋征收与补偿实施办法（暂行）》规定，《东环快速路南延吴中段工程接线子项目房屋征收补偿方案（征求意见稿）》于2018年11月21日至2018年12月20日，通过吴中区政府网站（<http://www.szwz.gov.cn/>）并在征收现场进行了公布，征求被征收人或利害关系人意见。现将汇总整理的征求意见情况等内容公布如下：

## 一、征求意见情况

本项目征收范围内共计2户，分别是郭巷街道吴东路501号（和德英菲尼迪销售服务有限公司）和东环南路589号（咀香园食品有限公司）。

征求意见期间，收到咀香园食品有限公司邮件一封，反应停产停业损失费和厂房设备评估要求等问题，后经解释、协商，该公司于12月25日与郭巷街道达成一致意见，现已签订补偿协议。另，收到和德英菲尼迪销售服务有限公司来信一封，反

映如下意见:

1. 认为征收房屋范围过小;
2. 认为其房屋和土地应属于商业用房;
3. 认为被征收房屋货币补偿价格评估基数偏低;
4. 认为安置地点为工业小区, 不适合开 4S 店。

## 二、对反映意见的解释说明

1. 认为征收房屋范围过小。

本征收项目为东环快速路南延吴中段工程接线子项目, 根据建设单位提供的红线图, 两处房屋在征收范围内。

2. 认为其房屋和土地应属于商业用房。

该项目补偿方案(征求意见稿)第三条第(五)款写明房屋分类标准按照吴中区住房和城乡建设局吴住建〔2011〕102号文件规定认定。该文件第二条房屋分类第(二)款明确规定:

“非住宅分为商业用房和非商业用房两类, 以房屋所有权证和土地使用权证记载的用途认定。”经调查, 被征收房屋土地使用权证载明为“工业用地”。

3. 关于被征收房屋补偿价格评估基数。

根据《苏州市吴中区国有土地上房屋征收与补偿实施办法(暂行)》第十一条规定, “房屋征收部门在组织调查的同时, 应当委托两家或两家以上具有房地产评估资质的评估机构对征收范围内的房屋进行采样评估, 取得拟征收范围内被征收房屋类似房地产市场价格和修正系数的数据, 同时测算征收成本”。按照征收程序, 该项目按规定委托万隆永鼎房地产土地资产评估有限公司和江苏正成房地产评估咨询有限公司, 分别

进行采样评估，取均值作为被征收房屋评估价格基础。该价格在 2018 年 11 月 6 日的补偿方案论证会上一致通过，符合程序规定和市场定位。

4. 认为安置地点为工业小区，不适合开 4S 店。

被征收人房屋依据证载登记为工业类，征收部门按照规定提供同类型的工业用房并无不妥。

### 三、方案修改情况

针对被征收提出的疑问，经区征收部门（吴中区住建局）、委托实施单位（郭巷街道）及评估公司等相关部门会商研究分析，本项目征收补偿方案（征求意见稿）将不作修改。

苏州市吴中区人民政府

2019 年 1 月 8 日