

苏州市吴江区震泽镇人民政府文件

震政发〔2020〕44号

关于印发《震泽镇集体土地上房屋拆迁补偿安置暂行办法》的通知

各行政村、各单位：

现将《震泽镇集体土地上房屋拆迁补偿安置暂行办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

苏州市吴江区震泽镇人民政府

2020年9月2日

震泽镇集体土地上房屋拆迁补偿安置暂行办法

根据《区政府关于印发吴江区集体土地住宅房屋拆迁补偿安置办法（试行）的通知》（吴政规字〔2014〕5号）文件及《关于印发震泽镇农村居民房屋拆迁补偿安置实施办法的通知》（震政发〔2008〕字第103号）文件，经镇党委会议研究决定，制定本办法。

一、拆迁补偿

- 1、被拆迁房屋补偿中的建筑面积，以合法有证面积为准。
- 2、房屋拆迁各类补偿标准和计算方法。

（1）房屋重置评估价：按苏州市城镇房屋2010年出台的基本重置价结合成新率的评估单价×合法建筑面积。拆迁住宅中超过合法批建部分房屋，按重置价结合成新率的评估值作货币补偿，不作安置。

（2）房屋装修评估值：按市场化评估计算。

（3）附属物补偿：按市场化评估值进行补偿。

（4）辅助补贴：详见附表。

（5）房屋区位补偿：按吴江区文件720元/m²×房屋安置基准面积，按震泽镇文件房屋所在地宅基地地区类价格×原批准的宅基地面积，（一类1150元/m²、二类900元/m²、三类650元/m²）。

（6）拆迁奖励金：按时签订拆迁协议交付钥匙的，给予120元/m²（按时签协奖80元/m²、按时搬迁交钥匙奖40元/m²）×合法有证建筑面积的奖励；因项目建设需要，另增设3万元每户

的集体签约奖。

(7) 国家、省、市级项目补助费：按合法有证的建筑面积 400 元/m² 给予补助。

(8) 安置房无内门、洁具，给予 1650 元/套补贴。

3、拆迁项目启动后进行私自种植、养殖、装修、改（扩）建的部分不予补偿。

二、拆迁安置

1、安置基准面积：按 1-2 人户为 168 m²安置基准面积，3-4 人户为 238 m²安置基准面积，5 人户及以上为 280 m²安置基准面积，或按原合法有证建筑面积作为安置基准面积，但一户安置的基准面积最高不得超过 280 m²。

2、安置方式为安置房产权调换，以核定的安置基准面积进行安置，但每户只安置两套安置房。安置面积 200 m²以下的拆迁户，最大可安置两套小户型的安置房，或一套小户型以上等级的安置房，安置面积为 200 m²-250 m²的拆迁户，最大可安置一套大户型的安置房及一套中户型的安置房，安置面积为 250 m²以上的拆迁户可安置两套大户型的安置房。按被拆迁房屋重置评估价、装修评估值、附属物补偿、辅助补贴、房屋区位补偿、拆迁奖励金的总额与安置定销公寓房总额结算差价。安置面积在基准面积内按安置基价多层 1700 元/m²，高层 1320 元/m²（按楼层层次调节价）结算，附价格表。超过安置基准 20 m²以内的按安置基价 110%结算，超过安置基准面积 20 m²以上的部分按定销公寓房市

场评估回购现行价（多层 7075 元/m²，高层 6674 元/m²）的 70% 结算，被拆迁户享有的超过核定安置基准面积的部分，最高不超过 40 m²，如两套安置房总面积超过安置基准面积 + 优惠面积 40 m²的，则其中一套改选小一等级的安置房。安置面积不足基准面积的部分，按定销公寓房的市场回购价结算，原合法有证建筑面积超过安置基准面积部分按重置价+原房差价 800 元/m²结算。

3、安置结算：拆迁农户所有的补偿总额与购买的安置房总价互结差价。

三、配套规定

1、被拆迁人按合法有效房屋计户，被拆迁人在同一村组内有多处集体土地房屋的，必须合并为一户计算其住宅面积。

2、房屋拆迁中涉及符合农村家庭分户条件的，必须以完全分户为单独计户。

3、全家户籍已转为非农的，原建于集体土地上的合法房屋被拆迁的，以“拆一还一”的方式比照本方案予以补偿安置。

4、拆迁过程中涉及拆迁户中有离婚人员的，如已分户的以单独计户，如为非亲属挂靠的只享受原政策（168 m² × 800 元/m²安置房差价），以现金形式补偿。

5、户籍在册农业人员在本区域内未审批过宅基地的无房户，只享受按人口核定的安置基准面积的安置权。

6、被拆迁人仅有一处住房且获得的补偿总额低于 55 平方米 × 安置单价的，可以在指定的安置房源中直接享受安置 55 平方

米产权房，如指定房源安置房最小面积大于 55 平方米的，超过部分由被拆迁人按市场评估价购买。享受该优惠的，不得再超购面积。

7、农村户籍在册人员按照吴江区有关规定确定。独生子女可以按照两人计算，一户只计算一次。

四、失宅保障

因失宅入社保政策取消，现以户籍在册人员年满 16 周岁的按 3 万元/人以货币形式补偿。

抄送：存档

苏州市吴江区震泽镇党政办公室

2020 年 9 月 1 日印发