**苏州市人民政府文件**

苏府[2002]103号

**关于印发苏州市城市房屋拆迁管理条例实施办法的通知**

各区人民政府，苏州工业园区、苏州高新区管委会；市各委办局（公司），各直属单位：

现将《苏州市城市房屋拆迁管理条例》实施办法印发给你们，请认真贯彻执行。

苏州市人民政府

二00二年十月二十日

**《苏州市城市房屋拆迁管理条例》实施办法**

《苏州市城市房屋拆迁管理条例》（以下简称《市条例》）已由市人大常委会第36次会议制定并经省人大常委会第31次会议批准，自2002年11月1日起施行。为正确理解和运用《市条例》，规范拆迁行为和统一操作方法，特制定本实施办法。

一、委托管理的分工和审批程序

1、苏州市人民政府城市房屋拆迁管理办公室（以下简称市拆迁办）受市建设局委托对全市城市房屋拆迁工作实施监督管理；吴中区、相城区建设局受市建设局委托对本区城市房屋拆迁工作实施监督管理。受委托的单位，不得再委托其他单位行使拆迁管理职能。

2、受委托单位在报批拆迁许可证、公告、裁决书、行政处罚决定书时，应当连同报批的文件资料一起送市拆迁办审查。市拆迁办审查后报市建设局批准。

二、拆迁许可证、停办通知等审批程序

（一）拆迁管理部门对申请拆迁事宜进行审查时，按分段审查形式进行。

1.当申请人提供《市条例》第六条第二款第二项文件后，由拆迁管理部门会同申请人对规划红线范围进行勘查核对，确定拆迁范围。现场勘查应当制作勘查意见书。

2.勘查确定拆迁范围后，拆迁管理部门应当书面通知申请人开展委托调查、评估等工作，以便申请人准备资金、房源和制定切实可行的拆迁计划和方案。

3.申请人提供全部文件资料后，拆迁管理部门应当在《市条例》规定的审查期限内完成审查工作，审查工作应围绕批文的合法性、拆迁资金的落实情况和拆迁计划方案的可行性来进行。

（二）《市条例》第七条规定的“拆迁范围确定后”是指颁发拆迁许可证之日起。拆迁管理部门应当在拆迁项目验收合格后，15个工作日内书面通知工商、规划、房管、国土等有关部门及时办理解冻手续。

三、管理问题

拆迁项目结束后，拆迁人和拆迁实施单位应及时通知拆迁管理部门，由拆迁管理部门进行审查验收。验收合格后，拆迁管理部门应当制作验收合格单。对验收不合格的，拆迁管理部门应责成拆迁人和拆迁实施单位及时整改，有违法行为的，经查实，依法予以处罚。

四、补偿形式及相关拆迁协议的签订

（一）直管公房由房产管理局与承租户解除租赁关系。拆迁人凭承租人的退租手续，分别与房产管理局和承租人签订货币补偿安置协议。单位房和私房需事前征求被拆迁人意见。

（二）拆迁人提供的房源作为产权调换房源，除此以外不作产权调换。选择产权调换的，拆迁人与被拆迁人应当签订产权调换协议书。

（三）拆迁人在交付产权调换房屋时，必须向被拆迁人提供房屋所有权登记证明、国有土地使用权分割证、国有土地使用权转让合同、住宅质量保证书、住宅使用说明书的原件和拆迁许可证的复印件。

用二手房进行产权调换的，必须向被拆迁人提供原房屋所有权证和国有土地使用权证。

（四）有租赁关系的被拆迁人选择货币补偿的，必须向拆迁人提供已解除租赁关系的证明，或者另行安置承租人的合同后，方可与拆迁人签订货币补偿协议书。

（五）单位承租直管公房分配给职工居住且未变更户名的，拆迁人根据原承租单位出具的分配证明和划定各户分配面积后，确定新的承租人，并与其签订货币补偿协议书。

单位承租直管非居住用房分配给职工居住的（含单位自有非居住用房），按居住用房确认。职工得到居住后另行开店经营的，按照《市条例》第二十四条规定予以界定。

（六）直管公房承租人死亡后未变更承租人户名的，可由同住的配偶凭户籍证明与拆迁人签订货币补偿协议书。配偶不同住或者也死亡的，可由同住子女凭户籍证明并出具具结书后，与拆迁人签订货币补偿协议书。承租人死亡后，没有同住家属的或者转让未变更户名的，必须先到房管部门办理户名变更。被拆迁人凭变更手续与拆迁人签订货币补偿协议书。

五、被拆迁房屋的用途界定与面积认定

（一）公益事业用房。《市条例》第二十七条规定的公益事业用房是指不以盈利为目的的文教卫生以及社会公共福利性非生产经营性事业用房。不包括民营。

公益事业用房在实行货币补偿时，按其所在区位的住宅房拆迁计算办法结算。如实行异地重建的，当新建房屋与被拆除房屋出现不同结构时，拆迁人与被拆迁人应当依据重置价格结算结构差价。被拆迁人需超出原规模进行建设的，超出部分的费用由被拆迁人按市场价承担。

（二）《市条例》第二十四条规定的住宅改作非住宅使用的，是指已实际开业经营使用的。对仅有变更手续，从未实际开业经营的或者已停业半年以上的，不予认定为非住宅（以营业税单为依据）。

（三）《市条例》第二十四条第二款非商业用房改作商业用房自营或者出租营业的参照标准：自营开业的，开业部位在房屋所有权证记载的合法建筑面积内，并已办理土地使用权用途变更手续，有营业执照和税务登记证等有效批准文件。出租开业的，还需提供房屋租赁许可证、土地使用权准租许可证后方能认定。

（四）改变房屋用途的面积认定：

1.自营开业的，以土地用途变更面积确认营业面积。如楼层也确为经营场所的，以实际丈量为准。

2.出租开业和直管公房原租户开业的，以房屋租赁许可证批准的面积认定。

3.变更面积或者批准面积明显大于实际经营面积的，以实际经营面积认定。

（五）商业用房和非商业用房的分类详见下表：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 使  用  性  质 | 单位  性质 | 说 明 |
| 商  业 | 商业 | 指食品、饮料、烟草、日用百货、纺织品、服装、鞋帽、日用杂品、五金、交电、化工、药品、医疗器械、图书报刊、家具、石油制品、汽车、摩托车及其零配件、煤炭、计算机及软件、办公设备、首饰、生产资料等批零业 |
| 金融  保险业 | 指各类银行、信用社、信托公司、证券交易所、证券公司、保险公司、融资租赁公司等 |
| 娱乐业 | 指歌舞厅、电子游戏厅、游乐园（场）、夜总会等娱乐场所 |
| 餐饮业 | 指饭店、酒店、饭馆、快餐店、小吃店（铺）、冷饮店、茶馆等 |
| 服务业 | 指理发及美容化妆业、沐浴业、洗染业、摄影及扩印业、托儿所、日用品修理业、家务服务业、殡葬业、刻字、文印、晒图、誉写、旅馆业（各类宾馆、旅馆、招待所）、租赁服务业、旅游业等 |
| 非  商  业 | 工业、  仓储业 | 工业指各类工厂、车间、手工业作坊等，具体包括：食品加工制造业、饮料制造业、烟草加工业、纺织业、服装及其他纤维制品制造业、皮革、毛皮、羽绒、及其制品制造业、木材加工及竹、藤、棕、草制品业、家具制造业、造纸及纸制品业、印刷业、纪录媒介的复制、文教体育用品制造业、石油加工及炼焦业、化学原料及化学制品制造业、医药制造业、化学纤维制造业、橡胶制品业、塑料制品业、非金属矿物制品业、金属冶炼及压延加工业、金属制品业、各类机械设备制造业、武器弹药制造业、仪器仪表制造业等  仓储业指各类储备、中转、外贸、供应等各种仓库、油库、原材料成品库及堆场等 |
| 办公 | 指写字楼、非营业的公司用房 |
| 其他 | 以上未包括的非住宅使用性质 |

六、竣工不满五年的住宅的认定标准：

（一）整幢房屋为多层住宅的和企事业单位建造的住宅以竣工验收合格之日起计算。

（二）城市居民建造的住宅以核发建筑执照的日期为正式竣工日期。

（三）已征为国有土地的原集体土地上所建的住宅，被拆迁人能提供原始竣工验收单的，以竣工验收单的日期为准；被拆迁人不能提供原始竣工验收单的，以原所在地人民政府核发的建房批复日期加6个月建设期为正式竣工日期。

（四）增加10%的货币补偿金额是指评估总额的10%（单指房屋合法面积）。

七、无地队居民的房屋所有人和面积认定

已依法征用为国有土地的原集体土地上所建的房屋，以原所在地人民政府建房批复或者建设工程规划许可证认定所有人和建筑面积；土地使用面积以宅基地证或者当地人民政府批准的用地面积认定。

八、居住困难户补偿安置原则

《市条例》第二十九条规定的不小于原住房面积是下限规定，实际安置中应实事求是，充分考虑以下原则：

（一）有限解决居住困难。所谓有限是指在原面积的基础上适当解决居住困难。因此，拆迁人要排除户籍中不居住在内的人员（包括租赁他人住房居住的）。

（二）安置房源可用非成套房，但安置房的价值不得低于被拆迁人应得的货币补偿款。

九、被拆迁人（承租人）购房契税和办证问题

（一）被拆迁人产权调换或者货币补偿后自行购房的，其调换房或自购房价值与被拆迁房屋原面积评估价值相等部分（以评估总额为准）的契税免征。超过等值部分的，全额征收。

（二）被拆迁人可凭拆迁协议书、纳税申报通知单、拆迁许可证复印件、购房合同、发票等材料到市契税证管所申报纳税。

十、其他有关问题

（一）《市条例》中规定办理相关手续的期限均为工作日。

（二）《市条例》第三十二条中规定的搬迁期限内提前搬迁的，是指拆迁人在拆迁现场公布的提前搬迁期。

（三）各县级市可以参照本办法执行，也可以根据当地实际情况另行制定贯彻办法。

（四）本办法自2002年11月1日起施行。

（五）《市条例》及本办法施行前已批准的拆迁项目，仍按原规定执行。2001年11月30日苏州市人民政府印发关于贯彻《城市房屋拆迁管理条例》的若干意见的通知（苏府[2001]77号文件）

**苏 州 市 人 民 政 府**

苏府[2004]36 号

**关于印发苏州市市区城市房屋拆迁补偿安置实施办法的通知**

各市、区人民政府，苏州工业园区、苏州高新区管委会；市各委办局（公司），各直属单位：

《苏州市市区城市房屋拆迁补偿安置实施办法》已经 2004 年 2 月 24 日市政府第 23 次常务会议讨论通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

二00四年三月二日

**苏州市市区城市房屋拆迁补偿安置实施办法**

为贯彻落实国务院办公厅、省委省政府办公厅关于认真做好城镇房屋拆迁工作，维护社会稳定的通知精神，根据《城市房屋拆迁管理条例》、《城市房屋拆迁估价指导意见》及省、市城市房屋拆迁管理条例的有关规定，现就我市拆迁补偿安置有关问题作如下规定。

一、市场评估价格和补偿方式

（一）补偿方式及选择

被拆迁房屋货币补偿金额应为其房地产市场评估价格。房屋拆迁评估管理规定、房屋拆迁评估技术规范，由市房产管理部门另行制定。

市人民政府确定实施的城市建设工程和招标拍卖地块的住宅房屋被拆迁人或公房承租人，可以选择以原区位基准价和房屋重置价为主要依据的市场评估价格进行货币补偿并由拆迁人提供定销商品房指标的补偿方式（其他性质的拆迁项目不适用此种方式）；也可以选择以同类区段房地产市场交易价格为主要依据的市场评估价格进行货币补偿，由被拆迁人自行购置房屋，不享受定销商品房指标的补偿方式。被拆迁人或公房承租人可选择其中一种 , 不得兼选。

市政府根据当地房地产市场价格，至少每年定期公布一次不同区域、不同用途、不同建筑结构的各类房屋的房地产市场价格。

（二）古城保护等拆迁行为的政策适用问题

根据规划要求和古城、古镇、古村落保护需要逐步迁移居住人口，改善居住环境的，可以参照房屋拆迁补偿安置的规定执行。

二、评估机构的准入和确定

对被拆迁房屋进行房地产市场价评估的机构，由拆迁人在市房产管理部门公布的目录中选定并进行公示。如同一项目内半数以上被拆迁人持有异议，由市房屋拆迁管理部门在符合条件的评估机构中抽签确定。市房屋拆迁管理部门应当在抽签前 3 日内在拆迁地点公告抽签的时间和地点。

三、评估结果公示和答疑

评估机构应当将分户的初步评估结果向被拆迁人公示 7 日，并进行现场说明，听取有关意见。

公示期满后，评估机构应当向拆迁人提供委托范围内被拆迁房屋的整体评估报告和分户评估报告。拆迁人应当向被拆迁人转交分户评估报告。

拆迁人或被拆迁人对评估报告有疑问的，可以向评估机构咨询。评估机构应当在拆迁现场设立接待场所，向其解释拆迁评估的依据、原则、程序、方法、参数选取和评估结果产生的过程。

四、评估复核和鉴定

拆迁当事人对评估结果有异议的，自收到评估报告之日起 3 日内，可以向原评估机构书面申请复核。拆迁当事人对原评估机构的复核结果仍有异议的，自收到复核结果 3 日内，可以向市房产管理部门申请技术鉴定。

五、基本居住需求保障

被拆迁人或房屋承租人仅有一处住房且获得的货币补偿金额低于本市当年最小户型定销商品房总价的，拆迁人应当按照该总价对被拆迁人或房屋承租人予以补偿。

被拆迁人或房屋承租人按照前款规定获得货币补偿后不愿自行购置房屋的，可以放弃前款补偿，由拆迁人直接安置最小户型的定销商品房（产权房）。

定销商品房户型标准以《苏州市市区定销商品房销售管理暂行办法》的规定为准。

六、私房落实政策房屋的补偿

拆迁因国家有关私房改造政策形成租赁关系的（不包括原租户性质）私有出租房屋，应当实行货币补偿。拆迁人按照货币补偿金额支付给被拆迁人；同时，按照该金额的 80% 对原房屋承租人给予补偿。

七、非住宅房屋的认定

被拆迁人或房屋承租人具有工商营业执照并已持续经营一年以上的房屋（需提供拆迁前一年的持续营业税单），按非住宅房屋认定，经营面积按土地变更面积或房屋租赁面积认定。

八、价格标准适用时点

房屋拆迁评估涉及的价格标准适用时点，以房屋拆迁许可证颁发之日为准。

九、施行日期

本办法自发布之日起施行。

**苏 州 市 人 民 政 府**

苏府[2004]56号

**关于印发苏州市城市房屋拆迁纠纷行政裁决办法的通知**

各市、区人民政府，苏州工业园区、苏州高新区管委会；市各委办局（公司），各直属单位：

现将《苏州市城市房屋拆迁纠纷行政裁决办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

二00四年三月二十五日

**苏州市城市房屋拆迁纠纷行政裁决办法**

第一章 总 则

第一条 为规范城市房屋拆迁行政裁决行为，维护拆迁当事人的合法权益，保障建设项目顺利进行，依据国务院《城市房屋拆迁管理条例》和建设部《城市房屋拆迁行政裁决工作规程》制定本办法。

第二条 在本市行政区域内领取城市房屋拆迁许可证的房屋拆迁纠纷，适用本办法。

本办法所称房屋拆迁纠纷，是指拆迁人与被拆迁人或者拆迁人、被拆迁人与房屋承租人就搬迁期限、补偿方式、补偿标准及搬迁过渡方式、过渡期限等原因达不成拆迁补偿安置协议而发生的纠纷。

第三条 负责颁发城市房屋拆迁许可证的部门，为当地房屋拆迁纠纷行政裁决部门；房屋拆迁管理部门是被拆迁人的，由同级人民政府裁决。

第四条 裁决部门审理房屋拆迁纠纷案件，遵循公平、公正原则，以事实为依据，以法律为准绳，对当事人在适用法律上一律平等，保障当事人平等地行使权利。

行政裁决实行一次终裁制度。

第二章 程 序

第五条 当事人向裁决部门申请裁决的，必须在拆迁许可证规定的拆迁期限或者延期期限内递交申请书，并且按照被申请人数提交副本。

申请书应当载明以下事项：

（一）申请人和被申请人的姓名、性别、年龄、工作单位和住址、法人或者其他组织的名称、地址和法定代表人或者负责人的姓名、职务等；

（二）申请要求和依据的事实理由。

第六条 申请人为拆迁人的，应当提供以下证据和资料：

（一）城市房屋拆迁许可证和委托拆迁合同；

（二）被拆除房屋权属证明材料和作价评估报告；

（三）对被拆迁人或者房屋租赁人的补偿安置方案；

（四）申请人与被申请人协商记录；

（五）申请人应当告知或送达给被申请人的相关文件及送达回执；

（六）未达成协议的被拆迁人比例及原因；

（七）法定代表人身份证明书、授权委托书；

（八）其他有关证据和资料。

申请人为被拆迁人或者房屋租赁人的，应当提供以下证据和资料：

（一）房屋所有权证（包括共有权证）、国有土地使用权证或者房屋租赁凭证等有效权属证明；

（二）户口簿、身份证；

（三）住宅改为非住宅的批准文件及相关证照，生产、经营人员核定依据；

（四）申请裁决主张权利的相关依据；

（五）其他有关证据与资料。

凡提供的证据和资料是复印件、影印件的，均需向裁决部门提供原件核对。

第七条 在同一拆迁许可范围内未达成拆迁补偿安置协议户数比例较高的，房屋拆迁管理部门在受理裁决申请前，应当进行听证。

第八条 裁决部门收到申请书和有关证据、资料后，经审查，符合受理条件的，应当在5个工作日内立案并向申请人发出裁决受理通知书；申请裁决资料不齐全，需要补充资料的，应当在5个工作日内一次性书面告知申请人，可以当场补正的，应予当场补正。

第九条 有下列情形之一的，房屋拆迁管理部门不予受理行政裁决申请：

（一）对拆迁许可证合法性提出行政裁决的；

（二）申请人或者被申请人不是拆迁当事人；

（三）拆迁当事人达成补偿安置协议后发生合同纠纷，或者行

政裁决作出后，当事人就同一事由再次申请裁决的；

（四）房屋已经灭失的；

（五）依法不予受理的其他情形；

对裁决申请人不予受理的，房屋拆迁管理部门应当自收到申请

之日起5个工作日内书面通知申请人。

第十条 裁决部门应当在立案之日起五日内将裁决申请书副本及答辩通知书送达给被申请人，并告知被申请人按指定日期提交答辩书和有关的证据资料。被申请人不如期提交答辩书的，不影响案件的裁决。

第十一条 申请人应当在裁决申请或裁决调解过程中对自己的主张提供相应的证据予以证明；被申请人应当在答辩和裁决调解过程中对自己的主张提供相应的证据予以证明。逾期不提供相应证据的，裁决部门可以依据现有的证据作出裁决，由此产生的法律后果由当事人自行承担。

第十二条 当事人可以委托1至2人代理参加裁决活动。委托他人代理的，必须向裁决部门提交授权委托书，授权委托书必须写明委托事项和权限。

第十三条 当事人认为裁决工作人员与本案有利害关系或有其他关系可能影响公正裁决的，有权申请裁决工作人员回避，申请回避必须陈述理由，是否回避，由具体负责裁决工作的部门负责人决定并告知申请回避的当事人。

裁决工作人员认为自己与本案有利害关系或者有其他关系可能影响公正裁决的，应当自行提出回避。是否回避，由裁决工作的部门负责人决定。

第十四条 有以下情况之一的，裁决部门可以中止案件的裁决：

（一）审理案件过程中发现需追加被申请人的；

（二）拆迁当事人不住拆迁地或者因病住院、出差等，难以通知到会进行调查取证的；

（三）申请裁决书副本或者裁决调解通知无法送达，影响审理期限的；

（四）调解过程中拆迁当事人对房产评估结果提出异议，裁决部门认为有必要委托评估机构进行复核或者鉴定的；

（五）拆迁人未能及时提供安置房源或过渡房源的；

（六）房屋产权人下落不明或房屋产权人死亡，继承人下落不明，需要查明的；

（七）其他应当中止裁决的情形。

中止裁决的原因消除后，应当及时恢复案件的审理和裁决。中止时间不计入裁决期限。

第十五条 有下列情形之一的，终结裁决并书面告知当事人：

（一）受理裁决申请后，当事人自行达成协议的；

（二）发现申请人或者被申请人不是裁决当事人的；

（三）作为自然人的申请人死亡，15天之内没有近亲属或者近亲属未表示参加裁决或放弃参加裁决的；

（四）申请人撤回裁决申请的。

第十六条 裁决部门通知申请人到场的，经通知在规定时间内申请人无正当理由不到的，视为撤回申请；裁决部门通知被申请人到场的，经两次通知不到的，裁决部门可以作缺席裁决。

第十七条 裁决部门可以向有关单位或个人无偿查阅与案件有关的档案、资料和原始凭证，有关单位或个人应当如实提供材料协助调查，需要时应出具证明。有关单位或个人出具虚假证明的，依法承担法律责任。

第十八条 裁决部门认为有必要进行现场勘查的，应当通知当事人到场，必要时可邀请有关单位派人协助。现场勘查应当制作勘查记录，并由参加勘查鉴定的人员签字或盖章。当事人未到场的，裁决部门应当将现场勘查内容告知当事人。

裁决部门对专门性问题需要鉴定的，应当由法定鉴定部门鉴定；没有法定鉴定部门的，由双方当事人协商指定；不能协商的，由裁决部门指定的鉴定部门鉴定。

第十九条 裁决部门在审理案件时，应当先行调解。调解应当在查明事实，双方同意的基础上进行。

调解达成一致意见的，申请人与被申请人签订房屋拆迁补偿安置协议书，裁决部门据此出具裁决终结书；调解不成的，裁决部门应当及时作出裁决。部分事项达成一致意见的，裁决时应当予以确认。书面裁决必须经裁决部门领导班子集体讨论决定。

调解达成协议后，被拆迁人或房屋承租人拒绝搬迁的，按照《城市房屋拆迁管理条例》第十五条规定处理。

第二十条 裁决应当自立案受理之日起30日内作出。

裁决部门作出裁决时必须制作裁决书，裁决书应当写明以下事项：

（一）申请人、被申请人的名称、住所及其代理人或者法定代表人的姓名、职务；

（二）裁决认定的事实、理由和适用的法律、法规、规章等；

（三）裁决结果及其案件处理费的承担；

（四）告知当事人行政诉讼的权利及起诉期限；

（五）裁决部门的全称、地址和作出裁决的时间。

行政裁决规定的搬迁期限不得少于15天。

第二十一条 裁决部门送达给当事人相关文书的方式，可以通过直接送达、委托送达、留置送达、邮寄送达等方式。

直接送达的，受送达人应在送达回证上签明收到日期并签名或者盖章。受送达人不在时，将交其同住成年家属签收，并注明与受送达人的关系。受送达人是法人或者其他组织的，应当由法人的法定代表人、其他组织的主要负责人或者该法人组织负责收件的人签收。受送达人有委托代理人的，可以送交其代理人签收。

受送达人或者代收人拒绝签收时，送达人可邀请其他证人到场，把裁决书留在其住所，在送达回证上载明拒收事由和送达日期，由送达人、证人签名即视为送达。

邮寄送达的，以回执上注明的收件日期为送达日期。

第二十二条 当事人对裁决不服的，可以自裁决书送达之日起3个月内，向人民法院提起行政诉讼。行政诉讼期间不停止裁决的执行。

第三章 附 则

第二十三条 裁决过程中涉及的鉴定费、勘验费、测试费、差旅费、证人的误工补贴费和调查取证费等费用，由裁决申请人或被申请人承担，根据案件情况预收，按实际开支结算。

经调解达成协议的案件，费用由当事人协商分担。经裁决终结的案件，费用由败诉方承担；当事人部分胜诉、部分败诉的，按比例分担。

第二十四条 裁决部门的承办人员在依法进行裁决公务活动时，应当向当事人、证人及有关单位出示执法证件，有关人员和单位应当积极配合，不得阻挠、妨碍执行公务。

妨害裁决部门承办人员依法执行公务的，由公安机关依据《治安管理处罚条例》予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十五条 拆迁人、接受委托的拆迁单位在实施拆迁中采用恐吓、胁迫以及停水、停电、停止供气、供热等手段，强迫被拆迁人搬迁或者擅自组织强制拆迁的，由市、县房屋拆迁管理部门责令停止拆迁，并依法予以处罚；触犯刑律的，依法追究刑事责任。

第二十六条 本办法自发布之日起施行。2003年2月14日苏州市人民政府《关于批转苏州市城市房屋拆迁纠纷行政裁决办法的通知》同时废止。

**苏州市人民政府**

苏府[2003]127号

**关于调整苏州市市区城市房屋拆迁区位基准价的通知**

平江、沧浪、金阊区人民政府；市各委办局（公司），各直属单位：  
   根据市政府关于贯彻《城市房屋拆迁管理条例》和苏府[2002]103号文件的精神，经调查研究，并报市政府常务会议讨论通过，决定调整苏州市市区城市房屋拆迁区位基准价。现予以公布。  
   一、苏州市市区房屋拆迁区位基准价：  
   （一）住宅房屋拆迁区位基准价：  
   一类地区住宅房屋区位基准价 2100元/平方米；  
   二类地区住宅房屋区位基准价 2000元/平方米；  
   三类地区住宅房屋区位基准价 1900元/平方米；  
   四类地区住宅房屋区位基准价 1650元/平方米；  
   五类地区住宅房屋区位基准价 1450元/平方米；  
   六类地区住宅房屋区位基准价 1200元/平方米；  
  （二）商业用房拆迁区位基准价：  
   一类地区商业用房区位基准价：沿主要道路5500元/平方米；沿次要道路4500元/平方米；沿一般道路3200元/平方米。  
   二类地区商业用房区位基准价：沿主要道路3500元/平方米；沿次要道路3000元/平方米；沿一般道路2200元/平方米。  
   三类地区商业用房区位基准价：沿主要道路3000元/平方米；沿次要道路2500元/平方米；沿一般道路2200元/平方米。  
   四类地区商业用房区位基准价：沿主要道路2800元/平方米；沿次要道路2200元/平方米；沿一般道路1700元/平方米。  
   五类地区商业用房区位基准价：沿主要道路1900元/平方米；沿次要道路1600元/平方米；沿一般道路1500元/平方米。  
   六类地区商业用房区位基准价：沿主要道路1500元/平方米；沿次要道路1300元/平方米；沿一般道路1250元/平方米。  
  （三）非商业用房区位基准价：  
   一类地区非商业用房区位基准价 1100元/平方米；  
   二类地区非商业用房区位基准价 920元/平方米；  
   三类地区非商业用房区位基准价 800元/平方米；  
   四类地区非商业用房区位基准价 710元/平方米；  
   五类地区非商业用房区位基准价 660元/平方米；  
   六类地区非商业用房区位基准价 600元/平方米；  
   二、苏州市市区城市房屋拆迁区位和商业用房道路类别，仍按苏府[2002]109号文件执行。  
   三、本通知自2003年7月1日起执行。本通知执行前批准实施的拆迁项目，仍按原规定执行。

**二00三年八月十日**