

温州市瓯海区政府房屋土地征收服务中心文件

温瓯征收〔2024〕61号

关于对温州市瓯海郭溪万兴烫板真空加工场 房屋的行政赔偿决定

赔偿请求人：温州市瓯海郭溪万兴烫板真空加工场，住所地温州市瓯海区郭溪街道郭盛路21号。

赔偿义务机关：温州市瓯海区政府房屋土地征收服务中心，住所地温州市瓯海区行政管理中心4号楼3楼。

法定代表人：林晓燕。

因郭溪街道上屿小微园提升改造工程建设等公共利益需要，瓯海区人民政府于2020年12月22日依法作出《温州市瓯海区人民政府关于对瓯海区郭溪街道上屿小微园提升改造工程范围内国有土地上工业用房实施征收的决定》（温瓯政发〔2020〕95

号)并予以公告。温州市瓯海郭溪万兴烫板真空加工场户房屋坐落于郭溪街道上屿工业区郭盛路5-4号(工商登记地址为温州市瓯海区郭溪街道郭盛路21号),属该项目房屋征收范围。

在征收决定公告确定的签约期限内,本机关、征收实施单位等与赔偿请求人就上述房屋征收补偿事宜进行了多次协商。赔偿请求人对房屋补偿价值不满意,故未能达成补偿协议。2021年2月4日上述房屋被强制拆除,瓯海区人民政府向本机关作出《行政执法监督决定书》(文号:温瓯政监〔2022〕第15号)确认本机关强拆行为违法并责令采取补救措施,若强拆造成损失的依法予以赔偿。

经查,赔偿请求人房屋坐落于温州市郭溪街道上屿工业区郭盛路5-4号(工商登记地址为温州市瓯海区郭溪街道郭盛路21号),持有《房屋所有权证》(权证号:0209708),合法产权建筑面积628.44m²;持有温国用(2009)第3-90421号《国有土地使用证》面积为527.7m²,土地用途为工业用地,权利性质为出让,土地使用期至2044年12月27日。企业组成形式为个人经营的个体户,企业状态为在册,经营者为林永盛。现状总调查建筑面积656.77m²,简易房面积291.55m²,棚面积236.8m²,其中产权证面积628.44m²,符合房屋补偿安置规定;剩余未登记建筑经职能部门认定为违法建筑,不符合安置补偿规定。根据《中华人民共和国国家赔偿法》第二条规定,违法建筑的损失不属于赔偿范围。

经温州市瓯正房地产评估有限公司评估,赔偿请求人房屋评估价值包括土地价值及室内装修价值为 2223677 元(温瓯正房估字(2023)第 ZS1023 号)。上屿小微园就地安置地块办公用房市场评估价 7100 元/m²、标准厂房市场评估价 3100 元/m²。

本机关于 2024 年 3 月 22 日作出《关于对温州市瓯海郭溪万兴烫板真空加工场房屋的赔偿方案》(温瓯征收〔2024〕30 号),并于 2024 年 4 月 26 日向林永盛住址送达。赔偿请求人未在规定期限内就上述房屋价值赔偿方式以及相关赔偿事项做出书面选择但提出了书面意见,现针对其异议回应如下:

1. 关于被征收房屋总建筑面积与用地面积认定问题。现状总调查建筑面积 656.77m²,简易房面积 291.55 m²,棚面积 236.8 m²。持有《房屋所有权证》(权证号:0209708),合法产权建筑面积 628.44 m²;持有温国用(2009)第 3-90421 号《国有土地使用证》面积为 527.7 m²。其中产权证面积 628.44 m²,符合房屋补偿安置规定;剩余未登记建筑面积经职能部门认定为违法建筑,不符合安置补偿规定。

2. 关于工业用房评估价值的问题。本项目房地产评估机构采用了成本法、收益法进行了评估,符合房地产估价规范。

3. 关于标准厂房调换以及功能置换标准、临时安置费以及停产停业损失赔偿标准问题。本项目赔偿标准参照温瓯政发〔2020〕95 号《温州市瓯海区人民政府关于对瓯

海区郭溪街道上屿小微园提升改造工程范围内国有土地上工业用房实施征收的决定》及其附件执行，该征收决定经二审判决合法有效，赔偿标准具备合法依据。

4.关于生产设备设施重置、搬迁、拆装的赔偿，及存货、原材料等搬迁的赔偿价值问题。赔偿请求人房屋被强制拆除前已腾空完毕，不存在物品损失。本次资产评估已经对赔偿请求人的机器设备、存货等物品进行现场勘查，并对评估对象进行详细记录以及现场拍摄评估对象的照片等影像资料，相关评估结果符合评估的规范和标准要求，不存在漏评事项。

5.关于关于要求赔偿贷款利息损失。赔偿方案第八点利息赔偿，系参照《最高人民法院关于审理民事、行政诉讼中司法赔偿案件适用法律若干问题的解释》（法释〔2016〕20号）第十五条规定，以作出生效赔偿决定时中国人民银行公布的一年期人民币整存整取定期存款基准利率计算，不计算复利。

为保障赔偿请求人的权益，本机关根据《中华人民共和国国家赔偿法》第二条、第十三条、第三十六条及《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十七条、第十九条、第二十条、第二十一条、第二十二条、第二十三条、第二十六条、第二十八条和《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关规定，并参照《瓯海区郭溪街道上屿小微园提升改造工程工业用房征收与补偿实施方

案》，同时鉴于拆除行为发生在房屋征收签约期限之内，视为提前腾空给予相应奖励补助，对赔偿请求人作出如下赔偿决定：

一、货币赔偿

赔偿请求人合法房屋建筑面积 628.44 m²，土地使用权面积为 527.7 m²，经评估公司确定，赔偿请求人房屋评估价值包括土地价值及室内装修价值为 2223677 元。

二、生产设备设施重置、搬迁、拆装的赔偿，及存货、原材料等搬迁的赔偿

经温州得正资产评估有限公司评估（资产评估报告编号：温得评〔2023〕23073号）

（一）赔偿请求人存货搬迁费赔偿为 5900 元；

（二）不可移动生产设施设备等搬迁损失赔偿为 14272 元；

（三）可移动设备设施等搬迁费拆装费赔偿为 4900 元。

故赔偿请求人生产设备设施重置、搬迁、拆装的赔偿，及存货、原材料等搬迁的赔偿总计为：5900 元+14272 元+4900 元=25072 元。

因被征收厂房存在出租的事实，生产设备设施及存货、原材料中包含租户部分，该项赔偿内容包含租户的相关赔偿。

三、临时安置费的赔偿

赔偿请求人合法房屋建筑面积 628.44 m²，临时安置费标准为每月 15 元/m²。

选择货币赔偿的，按标准一次性计算 6 个月，628.44 m² ×

15 元/m² × 6 个月=56559.6 元。

四、停产停业损失的赔偿

赔偿请求人合法房屋建筑面积 628.44 m²，土地使用权面积为 527.7 m²。

选择货币赔偿的停产停业损失赔偿，按赔偿请求人工业用房价值的 5%计算，2223677 元 × 5%=111183.85 元。

五、其他赔偿

赔偿请求人房屋电表三相一只（700 元/只）、独立报装的水表一只（780 元/只），共计 1480 元。

六、室内物品损失赔偿

赔偿请求人房屋于 2021 年 2 月 4 日被拆除时已腾空完毕，不存在室内物品损失，不存在该项赔偿。

七、工业用房补助和奖励的赔偿

由于赔偿请求人房屋在房屋征收签约期限之内被拆除，可视为提前腾空，给予奖励如下：

选择货币赔偿方式的，可按照赔偿请求人工业用房价值及生产设施设备赔偿总额的 10%计算，(2223677 元+4900 元+14272 元) × 10%=224284.9 元。

八、利息赔偿

选择货币赔偿方式的，本机关将以货币赔偿总金额为基数，按作出赔偿决定时中国人民银行公布的一年期人民币整存整取定期存款基准利率，从房屋拆除之日（2021 年 2 月 4 日）计算

至赔偿款实际领款之日，给予利息赔偿，不计算复利。

九、赔偿请求人应于收到本赔偿决定后一个月内至瓯海区人民政府郭溪街道办事处核实身份后领取上述赔偿款，逾期未领取的，赔偿款将提存至房屋征收补偿费用专户，提存后按银行活期存款利率计息。

十、赔偿请求人如不服本决定的，可自本决定送达之日起六十日内向温州市瓯海区人民政府申请行政复议；也可自本决定送达之日起三个月内向温州市瓯海区人民法院提起行政诉讼。

温州市瓯海区政府房屋土地征收服务中心

2024年5月20日

温州市瓯海区政府房屋土地征收服务中心 2024年5月20日印发
