

瑞安市人民政府 征地补偿安置决定书

瑞集征补决〔2024〕21号

刘成波（户）：

浙江省人民政府于2018年8月15日作出了浙土字(330381)A【2018】-0005号《浙江省建设用地审批意见书》，你（户）房屋使用的土地已经批准征收。

由于你（户）未签订征地补偿安置协议，本机关于2024年4月18日向你（户）送达了《征地补偿安置决定方案告知书》。你（户）在4月24日提交陈述申辩意见，但未在规定期限内就补偿方式及其中的待定事项作出选择。你（户）的陈述申辩意见无事实和法律依据，不予采纳。现根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》第三十一条、《浙江省土地管理条例》第四十五条，作出征地补偿安置决定如下：

一、补偿安置内容

你（户）房屋坐落于浙江省瑞安市上望街道东安村，属东安村城中村改造项目征地补偿安置范围，房屋编号C-151，房屋产权证号：00011723，房屋结构：砖木，层数：2层，层次：1-2，间数：1.25间，土地性质：集体，土地用途：住宅用地，建筑面积105.2 m²，建筑底层占地面积52.6 m²；另在征收范围内有五处未登记建筑（房屋编号C-152、C-159、A-384c、A-384c1、A-384b），其中房屋编号C-152的房屋为中堂，经瑞安市自然资源和规划局

认定并于 2018 年 11 月 29 日做出的编号为 2018-065 《瑞安市城中村改造范围内未登记发证房屋认定书》确认为可视为合法建筑。房屋结构：砖木，层数：1 层，层次：1-1，间数：0.25 间，土地性质：集体，土地用途：住宅用地，建筑面积 27.38 m²，建筑底层占地面积 13.69 m²。经人民调解协议书确认该处房屋最终由刘成波单独所有。房屋调查编号为 A-384c、A-384c1、A-384b 的未登记房屋，经《瑞安市农业农村局行政处罚决定书》(瑞农罚决【2022】第 2000053 号)认定，属未经批准非法占用集体土地建造的住宅，责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用土地上新建的房屋。房屋调查编号 C-159 的未登记房屋，你户与他人共有，经瑞安市上望街道初步认定为违法建筑，并经瑞安市征收集体土地涉及责令交地和国有土地上房屋征收范围内未登记建筑认定工作领导小组确认为违法建筑，不予补偿。根据《瑞安市上望街道东安村城中村改造征收集体所有土地涉及房屋补偿方案》规定的“征地房屋一自然间（指宅基地范围内合法建筑底层占地面积大于或等于 35 m²的住宅）安置建筑面积 175 m²。”及“征地房屋一自然间多人共有或被分隔成多间多人所有的按一自然间计算”，故房屋所有权人应安置建筑面积为 262.5 m²。现对你（户）作出如下补偿安置决定：

（一）安置补偿方式

产权调换。

（二）补偿费计算包括下列项目

1. 征地房屋重置成新价、室内装修及附属物补偿价值、其他

补偿费: $18688+84087=102775$ 元。

2. 搬迁费: 按征地房屋合法产权 (或认定) 建筑面积 15 元/平方米的标准计算。征地房屋合法产权 (或认定) 建筑面积 $(105.2+27.38)$ 平方米 $\times 15$ 元/平方米 $=1989$ 元。

3. 回迁费: 按征地房屋合法产权 (或认定) 建筑面积 15 元/平方米的标准计算。征地房屋合法产权 (或认定) 建筑面积 $(105.2+27.38)$ 平方米 $\times 15$ 元/平方米 $=1989$ 元。

4. 临时安置费: 从搬迁之月起计算至安置房交付后的六个月, 按每月 17 元/平方米标准计算, 每月临时安置费金额为: $(105.2+27.38)$ 平方米 $\times 17$ 元/平方米 $=2254$ 元。超过 36 个月未予以安置的, 从逾期之月起按最新标准的两倍支付临时安置费。

(三) 安置房认购、购房款结算及交款方式

1. 安置房源认购及购房款结算

你 (户) 被征地房屋总安置面积为 262.5 平方米, 安置房源在规划滨海大道以西, 东进路以南, 港口大道以东, 九里沥、九安路以北的地块内新建的高层毛坯住宅用房, 土地使用权类型为国有出让, 安置房源为期房, 确定你 (户) 为一套面积为 115 平方米与一套面积为 135 平方米的套型组合安置房安置。

安置房购房款计算如下: $250 \text{ m}^2 \times 5000 \text{ 元/m}^2 = 1250000$ 元。具体以你 (户) 最终定位的安置房套型或套型组合的实测建筑面积予以结算, 超出总安置面积部分的单价为 11500 元/平方米。

剩余安置建筑面积回购款 $= 12.5 \text{ m}^2 \times 6500 \text{ 元/m}^2 \times 1.04 = 84500$ 元, 剩余安置建筑面积回购款直接转为购房款结算。

2. 购房款的交款方式

征地房屋补偿费（除搬迁费、回迁费、临时安置费外）和剩余安置建筑面积回购款直接转为第一期购房款；第二期购房款待安置房主体结构结顶后，缴纳购房款总额 60% 的差额；第三期购房款待安置房工程预验收后，缴纳购房款总额 90% 的差额（或办理按揭贷款手续）；余款待安置房竣工交付时结清（具体交款时间以交款通知或公告为准）。

二、你（户）应在瑞安市人民政府或委托实施单位发布的你房屋所在团块腾空公告规定的腾空期限内腾退土地/房屋。如按期腾空，并经瑞安市上望街道办事处验收通过的，可按规定享受 30 平方米安置面积奖励，届时你（户）有权按照实际情况再行选择安置户型。

三、你（户）如不服本决定，可以自收到本决定书之日起六十日内依法提起行政复议或者六个月内依法向人民法院提起行政诉讼。

四、你（户）在法定期限内不提起行政复议或行政诉讼的，在征地补偿安置决定规定的期限内又不履行腾空搬迁义务的，本机关将依法申请人民法院强制执行。

