

瑞安市人民政府 关于对瑞安市银河日用工业品有限 公司房屋的补偿决定

瑞征补决〔2022〕1号

征收人：瑞安市人民政府

统一社会信用代码：11330381327842218Y

地址：浙江省温州市瑞安市万松东路156号

法定代表人：秦肖，职务：瑞安市人民政府市长

被征收人：瑞安市银河日用工业品有限公司，住所：瑞安市
东山街道毓蒙路2047-2055号，企业法人营业执照注册号：
913303817309280118。

法定代表人：阮棉茅，性别：男，出生年月：1961年6月
20日，身份证号码：3303216，住址：浙江省瑞
安市玉海街道虹桥南路8幢4单元303室。

因公共利益建设需要，本机关于2018年10月15日依法作出《巾子山区块改造提升工程一期房屋征收决定书》（瑞政房征决〔2018〕3号），并于2018年10月18日发布《关于征收巾子山区块改造提升工程一期项目范围内国有土地上工业用房的通告》（瑞政告【2018】49号）。被征收房屋所有权人瑞安市银河日用工业品有限公司（以下称被征收

人），房屋坐落于浙江省瑞安市东山工业区农场路，属该项目房屋征收范围。因在《巾子山区块改造提升工程一期项目国有土地上工业用房征收与补偿方案》规定的签订补偿协议期限内，被征收人未能与瑞安市住房和城乡建设局（以下称房屋征收部门）达成房屋征收补偿协议，故房屋征收部门依法报请本机关作出房屋征收补偿决定。本机关于 2022 年 10 月 13 日将房屋征收补偿决定方案告知书直接送达给被征收人，并告知被征收人于送达之日起十五日内不选择补偿方式的，补偿方式由补偿决定确定。被征收人在规定期限内未选择补偿方式。

经查：被征收人房屋坐落于浙江省瑞安市东山工业区农场路，房屋所有权证号：瑞安市房权证安阳镇字第 00055798 号，总建筑面积 777.33 m²。土地证号：瑞国用（2002）字第 48-7 号，土地使用权面积 4057.9 m²，用途：仓储，使用权类型：出让。

根据《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会议纪要》（【2022】2 号），对被征收人于 1993 年 11 月取得建设工程规划许可证建筑面积 1514.5 平方米中未登记房屋即 737.17 平方米的砖结构房屋予以认定为合法建筑。

根据《瑞安市综合行政执法局行政决定书》（温瑞综执决字【2022】第 07-0003 号），被征收人共计 2144.59 平方米的未登记建筑属未取得建设工程规划许可擅自建设的违法建筑，不予补偿。

在双方当事人协商过程中，被征收人对房地产价格评估机构的资格提出异议，认为评估机构的选定程序不合规范，且不认同评估价值，因此拒绝与房屋征收部门签订补偿协议。房屋征收部门认为该项目房地产价格评估机构为依法选定的评估机构，具备本项目房地产评估资格。温华估（2022）RA0803-3 号房地产估价报告已依法送达给被征收人，并对被征收人提出的异议作出评估复核意见书。另房屋征收实施单位瑞安市东山街道办事处向温州市房屋征收房地产价格评估专家委员会提出评估报告的鉴定申请。经鉴定，温州市房屋征收房地产价格评估专家委员会对该评估报告作出“维持”的专业技术鉴定意见。故房屋征收部门认为被征收人的异议不成立，双方未能签订补偿协议。

被征收人在收到补偿方案告知书后提出以下申辩意见：

1、项目征收决定被判违法，且未采取有效补救措施，因此补偿决定方案不具合法性；2、未登记建筑虽被《瑞安市综合行政执法局行政决定书》（温瑞综执决字【2022】第 07-0003 号）确认违法，但已经提起行政诉讼；3、不认可评估机构合法性；4、由于上述等原因，现无法对补偿方式作出选择。本机关认为本项目的征收决定虽被确认违法但未被撤销，且已经采取相应的补救措辞，因此并不影响作出补偿决定的合法性；未登记建筑 2144.59 平方米已经被《瑞安市综合行政执法局行政决定书》（温瑞综执决字【2022】第 07-0003 号）确认违法，在未被依法撤销前应当具备相应的效力；本项目评估机构的合法性问题，本机关认同房屋征收部门的意见；

被征收人未选择补偿方式的，将由本补偿决定予以明确。

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》和《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》、《温州市人民政府办公室关于修改温州市国有土地上工业用房征收补偿实施细则（试行）部分条款的通知》（瑞政办〔2018〕13号）等有关规定，以及《中子山区块改造提升工程一期项目国有土地上工业用房征收与补偿方案》，现本机关依法作出如下补偿决定：

一、以货币补偿方式进行补偿

（一）补偿款包括下列项目：

1. 被征收工业用房补偿价值：14176043.00 元。

2. 搬迁费：按被征收工业用房合法用地面积 20 元/平方米的标准计算，被征收工业用房合法用地面积 $4057.9 \text{ m}^2 \times 20 \text{ 元/m}^2 = 81158.00 \text{ 元}$ 。可移动（即可恢复使用）生产设施设施的搬迁费、拆装费（含设备调试等费用）、存货、原材料等搬迁费补偿和不可移动（即无法恢复使用）生产设施设施因搬迁造成报废的补偿金额为 84324.00 元。搬迁费共计：165482.00 元。

3. 临时安置费：按被征收工业用房合法用地面积每月每平方米 20 元标准发放 6 个月，临时安置费金额为 $4057.9 \text{ m}^2 \times 20 \text{ 元/m}^2 \times 6 = 486948.00 \text{ 元}$ 。

4. 停产停业损失补偿费：按被征收工业用房及生产设施设备价值的 5% 计算，被征收工业用房及生产设施设备价值 $(14176043.00 + 204423.00) \text{ 元} \times 5\% = 719023.30 \text{ 元}$ 。

（二）总计货币补偿金额：15547496.30 元。

二、补偿被征收人自《温州市人民政府关于对温州市银河日用工业品有限公司房屋的补偿决定》（瑞征补决〔2019〕21号）作出之日（即2020年1月2日）起至本补偿决定书送达之日止的利息损失，利率以2019年10月份1年期LPR利率4.20%计算。

三、被征收人如不服本补偿决定，可自收到本补偿决定之日起60日内向温州市人民政府申请行政复议，也可自收到本补偿决定之日起6个月内向温州市中级人民法院提起行政诉讼。

温州市人民政府
2022年10月29日



