

# 温州市鹿城区人民政府文件

温鹿政发〔2024〕78号

## 温州市鹿城区人民政府 关于对河西桥24号房屋的补偿决定

征收人：温州市鹿城区人民政府

住所地：温州市鹿城区广场路188号

法定代表人：张崇波，职务：区长

被征收人：陈阿菊（已亡故），女，汉族，1925年5月24日出生

被征收房屋：鹿城区河西桥24号。

法定继承人1：胡志光，男，汉族，1948年10月17日出生

被征收房屋：鹿城区河西桥24号。

法定继承人2：胡志芬，女，汉族，1960年8月25日出生

被征收房屋：鹿城区河西桥 24 号。

法定继承人 3：胡晓杰，男，汉族，1969 年 11 月 6 日出生

被征收房屋：鹿城区河西桥 24 号。

法定继承人 4：胡纯纯，女，汉族，1978 年 9 月 18 日出生

被征收房屋：鹿城区河西桥 24 号。

法定继承人 5：胡晓萍，女，汉族，1971 年 11 月 9 日出生

被征收房屋：鹿城区河西桥 24 号。

因公共利益需要，温州市鹿城区人民政府于 2023 年 12 月 13 日依法作出《关于对鹿城区五马片区（东瓯王庙南片区）旧城区改建工程范围内国有土地上房屋实施征收的决定》（温鹿政发〔2023〕84 号）并予以公告。被征收人陈阿菊（已亡故）房屋坐落于河西桥 24 号，属该项目征收范围。因被征收人陈阿菊已亡故，其法定继承人至今未与实施单位五马街道办事处协商一致并签订房屋征收补偿协议，故区房屋征收部门依法报请本机关作出补偿决定。

经查，被征收人陈阿菊（已亡故）、胡理德（已亡故）系夫妻关系，有房屋坐落河西桥 24 号。胡理德持有《国有土地使用权证》[温国用（1992）第 1-1061 号]，权利性质为划拨，用途为住宅用地；陈阿菊持有《房屋所有权证》（59011 号），用途为住宅，房屋建筑面积为 52.44 平方米，其中 42.18 平方米符合住宅用房补偿安置规定、10.26 平方米符合“住宅变更营业用房”补偿安置规定。根据温州市鹿城区人民法院民事判决书《（2017）

浙 0302 民初 6299 号》及相关继承法规定，该房屋相关补偿安置权益由胡志光、胡志芬、胡晓杰、胡纯纯、胡晓萍共有。

经温州一川房地产评估有限公司评估{《房地产估价报告》[温一川（2024）字第 16902 号]、[温一川（2024）字第 16860 号]、[温一川（2024）字第 17073 号]}，2023 年 12 月 13 日征收决定公告之日价值时点被征收住宅房地产市场价格以及用于产权调换房屋比准价相关评估情况如下：被征收住宅房地产市场价值为 907874 元。其中符合“住宅变更营业用房”条件的房屋价值为 281821 元，另装饰装修及附属物因被征收人拒绝评估人员入户勘察，补偿金额暂未确定，待依法实施强制执行时，由房地产价格评估机构评估确定；用于住宅用房产权调换房屋位于江滨单元 D-37 地块（期房），市场评估比准价为 21500 元/平方米（产权调换期房的层次、朝向差价另行按实结算）。营业用房安排在鹿城区清泰景园（现房），市场评估比准价为 14200 元/平方米（被征收人应自产权调换房屋实际交付时结清新旧房屋差价）。

2024 年 7 月 31 日，本机关依法作出《补偿决定方案告知书》，向被征收人陈阿菊（已亡故）的法定继承人胡志光、胡志芬、胡晓杰、胡纯纯、胡晓萍送达。并书面告知应当自收到补偿决定方案之日起 15 日内以书面方式提出意见并选择补偿方式，逾期不选择的，补偿方式将由补偿决定确定。在协商过程中以及对告知书的陈述、申辩中，胡志光提出：1. 要求安置面积不小于原拆面积。2. 要求安置房屋周边有公园及医疗服务区域。3. 安置房不能有

额外住房负担（如物业费）。

本机关认为：1. 根据《鹿城区五马片区（东瓯王庙南片区）旧城区改建工程国有土地上房屋征收补偿安置方案》第三部分第三条第一点、第二点之规定：产权调换房屋安排在滨江单元D-37地块（期房）。产权调换房屋建筑面积原则上不小于被征收合法及可视为合法房屋建筑面积。故该项诉求，本机关予以认可。2. 根据温州市自然资源和规划局规划条件（〔2022〕规划条件02048号）滨江单元D-37地块的公配设施包含：社区室外活动场地、社区级老年服务中心、社区医疗卫生站等。故该项诉求，本机关予以认可。3. 根据《物业条例规定》第四十一条之规定：业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用。故被征收人该项诉求，本机关不予支持。

综上所述，根据《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、第二十四条、第二十六条、第二十七条、第二十八条，《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》第三十二条、第三十三条以及《鹿城区五马片区（东瓯王庙南片区）旧城区改建工程国有土地上房屋征收补偿安置方案》等规定，依法作出补偿决定如下：

#### **一、被征收合法建筑面积**

符合住宅用房补偿规定的房屋建筑面积共52.44平方米。其中42.18平方米符合住宅用房补偿安置规定、10.26平方米符合“住宅变更营业用房”补偿安置规定。

## 二、补偿方式

被征收房屋以产权调换方式予以补偿。

## 三、被征收房屋价值

被征收住宅房地产市场价值为 907874 元。其中符合“住宅变更营业用房”条件的房屋价值为 281821 元，另装饰装修及附属物因被征收人拒绝评估人员入户勘察，补偿金额暂未确定，待依法实施强制执行时，由房地产价格评估机构评估确定。

## 四、产权调换

### 1. 住宅用房

(1) 产权调换地点及面积。产权调换地点为江滨单元 D-37 地块（期房）。产权调换应安置建筑面积 42.18 平方米，在公布的安置摸文认购定位方案内建筑面积接近但不小于 42.18 平方米的剩余房源中予以安置并结算差价。

(2) 产权调换差价结算。产权调换房屋实际交付时被征收人应按实计算、结清新旧房屋差价。被征收住宅用房市场价值为 626053 元，另装饰装修及附属物因被征收人拒绝评估人员入户勘察，补偿金额暂未确定，待依法实施强制执行时，由房地产价格评估机构评估确定。用于住宅用房产权调换房屋市场评估比准价为 21500 元/平方米（产权调换期房的层次、朝向差价另行按实结算）。

(3) 安置摸文认购顺序、套型差、产权调换期房划拨土地性质与出让土地性质结算差价等内容以《鹿城区五马片区（东瓯王

庙南片区)旧城区改建工程国有土地上房屋征收补偿安置方案》相关规定为准。

(4)过渡方式及临时安置费。①如被征收人自行解决周转用房的,临时安置费自被征收人腾空房屋并交付验收合格之日起计算至用于产权调换房屋交付后6个月。临时安置费按每月25元/平方米计算。后续如有调整,则以政府公布的标准确定。如需提供周转用房的,不再支付临时安置费。用于产权调换房屋交付使用时,被征收人应当自交付后6个月内腾退周转用房。②过渡期限自被征收人腾空房屋并交付验收合格之月起计算24个月。逾期未提供产权调换房屋的,如被征收人自行解决周转用房的,自逾期之月起按逾期当年标准的二倍支付临时安置费;如需提供周转用房的,除继续提供周转用房外,自逾期之月起按逾期当年标准支付临时安置费。

## 2. 营业用房

(1)产权调换地点及面积。产权调换地点为鹿城区清泰景园(现房)。产权调换应安置建筑面积10.26平方米,在公布的安置摸文认购定位方案内建筑面积接近但不小于10.26平方米的剩余房源中予以安置并结算差价。

(2)产权调换差价结算。被征收人应自产权调换房屋实际交付时结清新旧房屋差价。被征收营业用房市场价值为281821元,但装饰装修及附属物因被征收人拒绝评估人员入户勘察,补偿金额暂未确定,待依法实施强制执行时,由房地产价格评估机构评

估确定。用于营业用房产权调换房屋市场评估比准价为 14200 元/平方米。

(3) 停产停业损失。按被征收房屋市场评估价值的 5% 给予一次性补偿。符合“住宅变更营业用房”补偿安置规定的房屋价值为 281821 元,但装饰装修及附属物因被征收人拒绝评估人员入户勘察,补偿金额暂未确定,故停产停业损失补偿金额暂以 14091.05 元计。部分未确定的停产停业损失,涉及被征收房屋装饰装修及附属物的价值评估,待依法实施强制执行时,由评估机构评估确定后另行结算。

(4) 过渡期限及临时安置费。过渡期限自被征收人签约腾空并交付验收合格之日起计算 24 个月。临时安置费按每月 120 元/平方米计算。后续如有调整,则以政府公布的标准确定。如实施单位逾期未提供产权调换房屋的,自逾期之月起按逾期当年标准的二倍支付临时安置费。

### 3. 搬迁费

符合补偿规定的房屋建筑面积共 52.44 平方米,搬迁费标准为 15 元/平方米,每户每次不低于 1000 元,故以 1000 元计。回迁时再支付一次。

## 五、履行方式

被征收人的法定继承人可凭补偿决定前往实施单位五马街道办事处办理产权调换相关手续。

## 六、其他补助

电表、水表、固定电话、有线电视、宽带网络等设施，待腾空拆除后，被征收人可持相关凭证向实施单位申请补助，补助标准根据《鹿城区五马片区（东瓯王庙南片区）旧城区改建工程国有土地上房屋征收补偿安置方案》第五部分执行。

### **七、房屋腾空期限**

自收到本补偿决定书送达之日起15日内腾空，并交付验收。

### **八、争议解决**

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。在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，本机关将依法申请人民法院强制执行。

温州市鹿城区人民政府

2024年10月17日

（此件公开发布）



---

主送：陈阿菊（已亡故）的法定继承人胡志光、胡志芬、胡晓杰、胡  
纯纯、胡晓萍。

抄送：区住建局，五马街道。

---

温州市鹿城区人民政府办公室

2024年10月18日印发

---