

温州市鹿城区人民政府文件

温鹿政发〔2024〕8号

温州市鹿城区人民政府 关于对赵燕芳、章立宠房屋的补偿决定

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：赵燕芳，女，汉族，1977年12月5日出生

被征收人：章立宠，男，汉族，1977年4月5日出生

被征收房屋：鹿城区洪福巷110号604室

因公共利益需要，温州市鹿城区人民政府于2021年9月16日依法作出《关于对鹿城区滨江片区(夏屋社区)保障性安居工程范围内国有土地上房屋实施征收的决定》(温鹿政发〔2021〕59

号)并予以公告。被征收人赵燕芳、章立宠共同共有房屋坐落于洪福巷110号604室,属该项目征收范围。因被征收人至今未与实施单位滨江街道办事处达成房屋补偿协议,故区房屋征收部门依法报请本机关作出补偿决定。

经查,被征收人赵燕芳、章立宠共同共有房屋坐落洪福巷110号604室,持有《国有土地使用证》[温国用(2016)第1-02231号],使用权类型为出让,地类(用途)为城镇住宅用地;分别持有《房屋所有权证》(温房权证鹿城区字第858807号、温房权证鹿城区字第858808号),规划用途为住宅,房屋建筑面积为61.93平方米。经温州弘新房地产资产评估有限公司评估{《房地产估价报告》[温弘房征字(2023)第LCHD-XW-287号]},2021年9月16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价值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1250708元,其中剩余土地出让金价值23503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;用于产权调换房屋位于D-03、D-10地块(期房),市场评估比准价为25000元/平方米(产权调换期房的层次、朝向差价另行按实结算)。

2022年8月24日、2023年12月23日,本机关依法向被征收人赵燕芳、章立宠送达《补偿决定方案告知书》、《补偿决定方案重新告知书》,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。被征收人提出意见，但未选择补偿方式。在协商过程中及在补偿方案告知书的回复中，被征收人提出：

1. 对房屋产权调换地块不满意。
2. 要求安置5号地块20楼以上。
3. 质疑房地产评估机构选择的合法性。
4. 要求对业主非专有部分（包括一楼院落、顶楼楼顶）增加补偿安置。

本机关认为：1. 根据《鹿城区滨江片区(夏屋社区)保障性安居工程国有土地上房屋征收补偿安置方案》第二部分第四条、第三部分第三条之规定：产权调换房屋安排在D-03、D-10地块(期房)予以产权调换，或被征收人签订征收补偿房票安置协议，在定向定价商品房、统筹安置房中选择可购房源，进行补偿安置。故该相关诉求，不予支持。2. 根据《鹿城区滨江片区(夏屋社区)保障性安居工程国有土地上房屋征收补偿安置方案》第二部分第三条之规定：认购定位时，先由持“并列第一”搬迁腾空顺序号的被征收人抽签产生认购顺序号并依次定位完毕后，再由其余被征收人按搬迁腾空顺序号先后依次在剩余的房源中定位。同时5号地块非本项目安置地块。故该相关诉求，不予支持。3. 涉案地块的房地产评估机构系在被征收人协商不一致的情况下，通过随机摇号方式选定，符合相关法律规定。故该相关诉求，不予支持。四、征收过程中对业主建筑物专有部分评估补偿时，已包含业主共有部分的价值。结合《民法典》物权编第二百七十三条第二款“业主转让建筑物内的住宅、经营性用房，其对共有部分享有的

共有和共同管理的权利一并转让”的规定。故该相关诉求，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《鹿城区滨江片区(夏屋社区)保障性安居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、补偿方式

被征收房屋以产权调换方式予以补偿。

二、被征收房屋价值

被征收房屋价值补偿金额为 1250708 元，其中剩余土地出让金价值 23503 元（不含装饰装修及附属物）。

三、产权调换地点及面积

产权调换地点为 D-03、D-10 地块(期房)予以产权调换，产权调换房屋建筑面积不小于 61.93 平方米。实际安置面积以公布的安置摸文认购定位方案为准。

四、产权调换差价结算

被征收人应结算被征收房屋与用于产权调换房屋价值的差价。被征收房屋市场价值为 1250708 元，其中剩余土地出让金价值 23503 元（不含装饰装修及附属物）；用于产权调换房屋市场评估比准价为 25000 元/平方米(产权调换期房的层次、朝向差价

另行按实结算)。

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《鹿城区滨江片区(夏屋社区)保障性安居工程国有土地上房屋征收补偿安置方案》相关规定为准。

五、过渡方式及临时安置费

(一) 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 25 元/平方米·月计算。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。(二) 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 36 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。

六、搬迁费

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。

七、履行方式

交付验收合格后, 被征收人可凭补偿决定共同前往实施单位滨江街道办事处办理产权调换相关手续。

八、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《鹿城区滨江片区（夏屋社区）保障性安居工程国有土地上房屋征收补偿安置方案》第五部分执行。

九、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。

十、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1月22日

（此件公开发布）

主送：赵燕芳、章立宠。

抄送：区住建局，滨江街道。

温州市鹿城区人民政府办公室

2024年1月22日印发
