

温州市鹿城区人民政府文件

温鹿政发〔2024〕46号

温州市鹿城区人民政府 关于对叶正兴户的征地补偿安置决定

叶正兴：

因公共利益需要，省政府于2013年12月2日作出《浙江省建设用地审批意见书》（浙土字A[2013]-0482号），批准温州市本级2013年度计划第十四批次建设用地（鹿城区五）项目用地。温州市人民政府于2014年1月8日发布《征收土地公告》（2014年第101号）。原温州市国土资源局于2014年1月23日发布《征地补偿安置方案公告》（温土鹿公[2014]14号）。温州市人民政府于2014年10月9日作出《关于鹿城区南汇街道横渎村征地补偿安置方案的批复》（温政土征鹿〔2014〕89号）；

于 2016 年 4 月 26 日批准《鹿城区南汇街道横渎村保障性安居工程征地房屋补偿方案》（温政土房鹿〔2016〕7 号），并发布《征收集体土地涉及房屋补偿方案公告》（温政土房公鹿〔2016〕7 号）。你户使用的集体土地以及地上建筑物（包括坐落于温州市鹿城区南汇街道横渎村河心巷 10 号房屋）在以上公告征收范围内。因你户未与实施单位南汇街道办事处达成一致意见，故本机关将根据《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》第四十五条等规定，依法对你户作出征地补偿安置决定：

经查，被搬迁人叶正兴有房屋坐落于温州市鹿城区南汇街道横渎村河心巷 10 号，持有《集体土地使用证》[温集用（2001）字第 15157 号]，权利性质为批准拨用，土地用途为住宅，土地使用权面积为 232.9 平方米，建筑占地面积未标注，被搬迁人土地证实际建筑占地面积为 161.5 平方米。持有《房屋所有权证》[温房权证鹿城区字第 180001 号]，房屋产权建筑面积 393.38 平方米。另有未经登记建筑经丈量总建筑面积为 342.59 平方米，经本机关认定其中可视为合法建筑面积 25.53 平方米；违法建筑面积 317.06 平方米。涉案建筑已于 2016 年 10 月拆除。

经温州市百佳房地产土地评估有限公司评估[温佳房估征字（2024）第 C020-0313 号、温佳房估（2024）第 C017-0304 号、温佳房估（2024）第 C019-0304 号]，2016 年 4 月 26 日《鹿城区南汇街道横渎村保障性安居工程征地房屋补偿方案》公告之日价

值时点被征收地上建筑物、室内装饰装修及附属物以及用于产权调换房屋相关评估情况如下：被征收地上建筑物（重置价结合成新）和室内装饰装修及附属物市场评估价值为 438589 元（建筑物价值 368497 元、室内装饰装修价值 69192 元、附属物价值 900 元）；用于产权调换房屋位于温州市鹿城区横西锦园及温州市鹿城区横渎绣苑，市场评估比准价为 16500 元/平方米（横西锦园）和 17000 元/平方米（横渎绣苑），产权调换期房的层次、朝向差价另行按实结算。

经温州市百佳房地产土地评估有限公司评估[温佳房估征字（2024）第 C021-0313 号、温佳房估（2024）第 C016-0304 号、温佳房估（2024）第 C018-0304 号]，2024 年 1 月 23 日评估价值时点，被征收地上建筑物、室内装饰装修及附属物以及用于产权调换房屋相关评估情况如下：被征收地上建筑物（重置价结合成新）和室内装饰装修及附属物市场评估价值为 429917 元（建筑物价值 328281 元、室内装饰装修价值 100136 元、附属物价值 1500 元）；用于产权调换房屋位于温州市鹿城区横西锦园及温州市鹿城区横渎绣苑，市场评估比准价为 20000 元/平方米（横西锦园）和 21600 元/平方米（横渎绣苑），产权调换期房的层次、朝向差价另行按实结算。

2016 年 6 月 20 日，南汇街道办事处与被搬迁人签订《温州市鹿城区房屋征收（征地房屋补偿）住宅用房产权调换协议书》（适用于农户选择基底面积一增三）（编号：HD556）（以下称

原安置协议），2022年8月11日实施单位南汇街道办事处作出撤销协议决定，撤销原安置协议。南汇街道办事处与被搬迁人就上述征地补偿安置事宜进行了多次协商，但至今无法达成一致意见。在协商过程中及针对《征地补偿安置决定方案告知书》的回复中，被搬迁人提出：1. 对《温州市鹿城区国有土地上房屋征收住宅用房产权调换协议书》（编号：HD556）有异议。2. 对未经登记建筑认定结果有异议。3. 要求农户“一增三”安置补偿应以土地证使用面积232.9平方米进行计算。4. 认为叶胜、叶密户已经分家，要求保障叶胜、叶密户的住房需求。5. 认为本机关未按《土地管理法实施条例》《乡村振兴促进法》《民法典》相关规定进行依法征收。

本机关认为：1. 关于协议书问题。经本机关核实，关于《温州市鹿城区国有土地上房屋征收住宅用房产权调换协议书》（编号：HD556）的问题，已经（2022）浙0302行初337号一审行政判决书、（2023）浙03行终481号二审行政判决书审理判决，故该相关诉求不予支持。2. 关于未经登记建筑认定问题。你户未经登记建筑本机关已按《温州市鹿城区征收改造范围内未经登记建筑调查认定处理办法》（温鹿政办〔2023〕37号）的规定和程序进行了认定、复核。故该相关诉求不予支持。3. 关于农户基底面积一增三问题。你户《集体土地建设用地使用证》[温集建（93）字第57号]证载用地面积为232.9平方米、建筑占地面积为161.5平方米。根据《鹿城区南汇街道横渎村保障性安居

工程征地房屋补偿方案》（温政土房鹿〔2016〕7号）第三部分第四条第二款第二项的规定，基底一增三应当按照合法宅基地建筑基底面积计算，即按161.5平方米面积计算。故该诉求不予支持。4. 分户问题。根据《鹿城区城中村改造与农房改造集聚建设实施办法补充规定（一）》（温鹿政办〔2012〕136号）第八条规定“在同一改造范围内，同一产权人（包括配偶）有多个产权房屋或未登记房屋经认定可视为合法建筑物的原则上合并补偿与置换。”你户证载产权人为叶正兴。故该诉求不予支持。5. 根据2021年修订后的《浙江省土地管理条例》第四十五条第二款相关规定：“……对个别未达成征地补偿安置协议的，设区的市、县（市、区）人民政府应当作出征地补偿安置决定”。你户若认为本机关或实施单位存在违法行为，可通过行政复议、行政诉讼等司法途径进行解决。

综上所述，本机关根据《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、《鹿城区南汇街道横渎村保障性安居工程征地房屋补偿方案》（温政土房鹿〔2016〕7号）等规定，依法对你户作出征地补偿安置决定如下：

一、被征收集体土地补偿

根据《温州市市区征收农民集体所有土地管理办法》（温州市人民政府令第101号）及相关文件规定，鹿城区南汇街道横渎村保障性安居工程征收范围内集体建设用地182.7975亩，涉及

征地补偿费 347.2854 万元已支付给横渎股份经济合作社（原横渎村村民委员会）。被搬迁人叶正兴涉及的集体土地征地相关补偿（含土地证证载使用权面积 232.9 平方米），由横渎股份经济合作社依法予以分配到位。

二、被征收土地上建筑物及附属物补偿

（一）补偿方式。被征收合法及可视为合法建筑以产权调换方式予以补偿，其中合法套内建筑面积 393.38 平方米，可视为合法套内建筑面积 25.53 平方米，因被搬迁人符合农户建筑基底面积“一三落地”安置政策，农户一增三套内建筑面积 91.12 平方米，户增套内建筑面积 40 平方米，总计应安置套内建筑面积为 550.03 平方米。安置房实际建筑面积最终以不动产登记为准。

（二）产权调换地点及面积

虽原安置协议（编号：HD556）已撤销，但在原协议履行过程中被搬迁人已经完成安置房认购定位，故被搬迁人产权调换安置用房以被搬迁人认购定位为准。

产权调换地点为横西锦园 5 幢 803 室（现房，实测套内建筑面积 145.12 平方米、建筑面积 170.51 平方米）、横西锦园 1 幢 501 室（统筹安置房，实测套内建筑面积 145.12 平方米、建筑面积 170.78 平方米）、横渎绣苑 3 幢 1802 室（期房安置房，实测套内建筑面积 60.79 平方米、建筑面积 80.26 平方米）、横渎绣苑 2 幢 506 室（期房安置房，实测套内建筑面积 76.07 平方米、建筑面积 98.26 平方米）、横渎绣苑 1 幢 1302 室（期房安置房，

实测套内建筑面积 60.79 平方米、建筑面积 80.19 平方米)、横渎绣苑 2 幢 308 室(期房安置房,实测套内建筑面积 105.3 平方米、建筑面积 136.1 平方米)、横渎绣苑 2 幢 2108 室(期房安置房,实测套内建筑面积 105.3 平方米、建筑面积 136.1 平方米)。

(三) 产权调换差价结算

1. 现房提前安置部分: 2018 年 9 月, 被搬迁人参与保障性安居工程现房提前安置认购定位活动, 认购定位现房横西锦园 5 幢 803 室(套内面积 145.12 平方米、建筑面积 170.51 平方米)。根据《鹿城区国有土地上房屋征收产权调换安置暂行办法》(温鹿政办〔2016〕107 号, 以下简称暂行办法) 第十八条第三款的规定: (1) 现房安置先予扣减合法(含可视为合法)面积。(2) 原期房价值调剂的横西锦园 5 幢 803 室价值在 2016 年 4 月 26 日价值为 2844362 元; 在 2024 年 1 月 23 日价值为 3447712 元。(计算公式: 暂行办法第十八条第三款第二项) (3) 等值的原期房套内面积在 2016 年 4 月 26 日时点为 133.85 平方米, 在 2024 年 1 月 23 日时点为 127.69 平方米。(计算公式: 《暂行办法》第十八条第三款第四项)。

故现房结算后, 你户剩余安置套内建筑面积在 2016 年 4 月 26 日时点为 416.18 平方米。其中合法套内建筑面积 285.06 平方米, 农户一增三套内建筑面积 91.12 平方米, 户增套内建筑面积 40 平方米; 在 2024 年 1 月 23 日时点为 422.34 平方米。其中合法套内建筑面积 291.22 平方米, 农户一增三套内建筑面积

91.12 平方米，户增套内建筑面积 40 平方米。

2. 统筹与认购定位部分：

(1) 2020 年 5 月，被搬迁人参与了 2020 年第一轮统筹安置房源线上选房，选择以 2953125 元的产权调换统筹安置权益金额选购房源价值 3338322.05 元的横西锦园 1 幢 501 室。根据温鹿政办〔2020〕8 号《鹿城区征迁项目统筹安置实施细则》（以下简称统筹实施细则）第三条第一款规定，因 2020 年横渎绣苑统筹安置置换价为 22500 元，故被搬迁人选择进行统筹的应安置套内建筑面积为 105 平方米，视作分套 1 套 105 平方米档安置房。

(2) 被搬迁人于 2020 年 11 月 18 日签署《要求安置房分套和面积申请的报告》，将剩余安置房分为 5 套，档位分别为 105 平方米档、105 平方米档、75 平方米档、60 平方米档、58.29 平方米档（即 60 平方米档）。后于 2020 年 12 月参与了南汇街道横渎村保障性安居工程项目住宅安置房认购定位工作，认购定位以下期房安置房：

①横渎绣苑 3 幢 1802 室（60 平方米档，实测套内建筑面积 60.79 平方米、建筑面积 80.26 平方米）；

②横渎绣苑 2 幢 506 室（75 平方米档，实测套内建筑面积 76.07 平方米、建筑面积 98.26 平方米）；

③横渎绣苑 1 幢 1302 室（60 平方米档，实测套内建筑面积 60.79 平方米、建筑面积 80.19 平方米）；

④横渎绣苑 2 幢 308 室（105 平方米档，实测套内建筑面积

105.3 平方米、建筑面积 136.1 平方米)；

⑤横渎绣苑 2 幢 2108 室 (105 平方米档, 实测套内建筑面积 105.3 平方米、建筑面积 136.1 平方米)。

故被搬迁人统筹与期房安置房总档位面积为 510 平方米 (3 套 105 平方米档、1 套 75 平方米档、2 套 60 平方米档)。

被搬迁人除现房外剩余安置套内建筑面积(包括合法套内建筑面积、农户基底一增三套内建筑面积与户增套内建筑面积), 按照每套档位占总档位面积的占比, 分摊至每套安置房内, 计算可得每套安置房所占套内建筑面积。(计算公式为每套安置房所占套内面积=除现房外剩余安置套内面积*档位/总档位面积)。根据《鹿城区南汇街道横渎村保障性安居工程征地房屋补偿方案》(温政土房鹿〔2016〕7 号) 文件规定, 安置房套内建筑面积对应合法套内建筑面积按安置房建安成本价计算、对应农户一增三套内建筑面积按安置房综合成本价计算、对应户增套内建筑面积按市场评估价的 80% (2016 年 4 月 26 日与 2024 年 1 月 23 日两时点价值就低) 计算, 安置房中众用分摊面积价格随相对应的套内建筑面积同价计算。期房安置房剩余超出部分建筑面积按市场评估价的 80% (2016 年 4 月 26 日与 2024 年 1 月 23 日两时点价值就低) 计算, 统筹安置房剩余超出部分建筑面积按市场评估价 (2016 年 4 月 26 日与 2024 年 1 月 23 日两时点价值就低) 计算。

3. 结算

(1) 购房款结算。在扣减被搬迁房屋建筑物 (重置价结合

成新)和室内装饰装修及附属物市场价值后。被搬迁人在2016年4月26日时点需缴纳的7套安置房(包括现房1套、统筹1套与期房安置房5套)购房款(不含层次差、朝向差)为5503567.63元;被搬迁人在2024年1月23日时点需缴纳的7套安置房(包括现房1套、统筹1套与期房安置房5套)购房款(不含层次差、朝向差)为5987274.04元。

(2) 套型差、连片奖励、腾空奖励。

①套型差。根据《鹿城区南汇街道横渎村保障性安居工程征地房屋补偿方案》第三部分第三条第四款,被搬迁人于横渎绣苑2幢308室房屋享受10平方米套型差政策,其中超出该套房源所对应的应安置建筑面积10平方米以内(含)部分按照6000元/平方米计算;超出10平方米以外部分建筑面积按照13600元/平方米计价。

②连片奖励、腾空奖励。被搬迁人合法及可视为合法建筑面积为418.91平方米,连片奖励1200元/平方米,共计502692元;腾空奖励为200元/平方米,共计83782元。

(3) 层次、朝向差价结算。

根据《鹿城区南汇街道横渎村保障性安居工程征地房屋补偿方案》第三部分第三条第九款“层次、朝向差价按整套建筑面积计算,具体标准根据《温州市鹿城区安置房层次差价率、朝向差结算标准(试行)》执行。”被搬迁人相关房屋层次、朝向差价合计为179407元。具体结算如下:

①横西锦园 1 幢 501 室（建筑面积 170.78 平方米），比准价 16500 元/平方米，基准价为 2817870 元，5 层，层次差价率 -2‰，房屋朝向东，朝向差价率 3%，需缴纳层次、朝向差价共 78900 元；

②横渎绣苑 3 幢 1802 室（建筑面积 80.26 平方米），比准价 17000 元/平方米，基准价为 1364420 元，18 层等同 16 层计算，层次差价率 9‰，房屋朝向中，朝向差价率 0%，需缴纳层次、朝向差价共 12280 元；

③横渎绣苑 2 幢 506 室（建筑面积 98.26 平方米），比准价 17000 元/平方米，基准价为 1670420 元，5 层，层次差价率 -2‰，房屋朝向西，朝向差价率 1%，需缴纳层次、朝向差价共 13363 元；

④横渎绣苑 1 幢 1302 室（建筑面积 80.19 平方米），比准价 17000 元/平方米，基准价为 1363230 元，13 层等同 11 层计算，层次差价率 4‰，房屋朝向中，朝向差价率 0%，需缴纳层次、朝向差价共 5453 元；

⑤横渎绣苑 2 幢 308 室（建筑面积 136.1 平方米），比准价 17000 元/平方米，基准价为 2313700 元，3 层，层次差价率 -4‰，房屋朝向西，朝向差价率 1%，需缴纳层次、朝向差价共 13882 元；

⑥横渎绣苑 2 幢 2108 室（建筑面积 136.1 平方米），比准价 17000 元/平方米，基准价为 2313700 元，21 层，层次差价率

14‰，房屋朝向西，朝向差价率 1%，需缴纳层次、朝向差价共 55529 元。

（4）结算结果。因 2016 年 4 月 26 日时点应缴款项与 2024 年 1 月 23 日时点应缴款项相比较低，故以 2016 年 4 月 26 日时点作为计算时点。按该时点对应价格进行结算被搬迁人仍需缴纳相关房屋购房款项金额为 5020500.63 元。

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《鹿城区南汇街道横渎村保障性安居工程征地房屋补偿方案》（温政土房鹿〔2016〕7 号）相关规定为准。

（四）过渡方式及临时安置费。过渡期限自被搬迁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，如被搬迁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。因被搬迁人系自行解决周转用房，临时安置费自被搬迁人腾空房屋并交付验收合格之日起计算至本次补偿决定出具之日（2016 年 7 月至 2024 年 5 月，共计 95 个月），再计算装修期 6 个月。前 36 个月与装修期临时安置费按合法及可视为合法建筑面积每月 20 元/平方米计算，后 59 个月临时安置费按合法及可视为合法建筑面积每月 40 元/平方米计算。

被搬迁人于 2018 年 9 月入住了横西锦园 5 幢 803 室，该行为属于提前入住，该房屋已经实际交付。故该现房对应的合法及可视为合法建筑面积临时安置费于 2018 年 10 月起不再予以发放。

按照 2016 年 4 月 26 日时点计算，被搬迁人应发临时安置费共计 1006501 元，已发 926612 元，扣减后剩余应发 79889 元（已包含装修期临时安置费）。

按照 2024 年 1 月 23 日时点计算，被搬迁人应发临时安置费共计 1022122 元，已发 926612 元，扣减后剩余应发 95510 元（已包含装修期临时安置费）。

后续如有调整，则以政府公布的标准确定。

因临时安置费两时点差值远低于应缴款项两时点差值，故仍旧以 2016 年 4 月 26 日作为计算时点。

（五）搬迁费。搬迁费标准为 15 元/平方米，计 3000 元。腾空搬迁费已经支付，回迁时再支付一次。

（六）履行方式。被搬迁人可凭征地补偿安置决定前往实施单位南汇街道办事处办理产权调换相关手续。

（七）其他。电表、水表、固定电话、有线电视、宽带网络等设施，被搬迁人可持相关凭证向实施单位申请补助，补助标准根据《鹿城区南汇街道横渎村保障性安居工程征地房屋补偿方案》（温政土房鹿〔2016〕7 号）第六部分第一条第（一）款执行。

三、违法建筑

对叶正兴坐落于温州市鹿城区南汇街道横渎村河心巷 10 号已认定为违法的未经登记建筑 317.06 平方米不予补偿。

四、争议解决

被征收人如不服本征地补偿安置决定，可自收到决定书之日起60日内向温州市人民政府申请行政复议，也可自收到决定书之日起6个月内向温州市中级人民法院提起行政诉讼。

温州市鹿城区人民政府

2024年5月11日

(此件公开发布)

抄送：区住建局、区城乡改造和编研中心、市自然资源和规划局鹿城分局，南汇街道。

温州市鹿城区人民政府办公室

2024年5月15日印发
