

温州市鹿城区人民政府文件

温鹿政发〔2024〕39号

温州市鹿城区人民政府 关于对陈申定房屋的补偿决定

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：陈申定，男，汉族，1966年7月1日出生

被征收房屋：鹿城区洪福巷108号106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。被征收人陈申定房屋坐落于洪福巷108号106

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，被征收人陈申定房屋坐落于洪福巷 108 号 106 室，持有《国有土地使用证》[温国用（2003）第 1-1057 号]，用途为住宅用地，使用权类型为出让；持有《房屋所有权证》（温房权证鹿城区字第 0237955 号），设计用途为居住，房屋建筑面积为 63.77 平方米。另有未经登记建筑面积 18.3 平方米，经本机关认定为违法建筑，故不予补偿。

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（2024）第 LCHD-XW-221 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 1340640 元，其中装饰装修及附属物价值 27487 元、院落价值 25273 元、剩余土地出让金价值 24214 元；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）。

2024 年 2 月 28 日，本机关依法作出《补偿决定方案告知书》，向被征收人陈申定送达，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，被征收人提出：1. 暂时选择货币补偿的退购方案

与统筹安置产权调换的房票相结合方式。2. 要求一楼违章建筑面积以合法建筑标准予以补偿安置。3. 要求以 40000 元/平方米价格予以补偿。4. 要求对业主非专有部分（包括公建配套设施、道路、绿化、顶楼楼顶等）增加补偿安置。

本机关认为：1. 2024 年 2 月 28 日，本机关作出的《补偿决定方案告知书》并没有货币补偿退购的补偿方案，故被征收人该项诉求，本机关不予支持。但被征收人选择房票安置，房源为统筹安置房的补偿方式，本机关予以认可。2. 一楼未经登记建筑面积 18.3 平方米，本机关已根据《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）的规定进行认定公示。故被征收人该项诉求，本机关不予支持。3. 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》第二部分第二条相关规定，被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。被征收人对被征收房屋评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，向房地产价格评估机构书面申请复核评估。经温州弘新房地产资产评估有限公司评估，洪福巷 108 号 106 室房屋补偿价值为 1340640 元，其中装饰装修及附属物价值 27487 元、院落价值 25273 元、剩余土地出让金价值 24214 元。2024 年 1 月 27 日你户对评估报告提起复核，温州弘新房地产资产评估有限公司于 2024 年 2 月 4 日作出复核答复，维持原评估结果。并告知对复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起 10 日内，向被征收房

屋所在地评估专家委员会申请鉴定。你户逾期未提出鉴定。故被征收人该项诉求，本机关不予支持。4.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，且《民法典》物权篇第二百七十三条第二款规定“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”。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、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 63.77 平方米。

二、补偿方式

被征收房屋以房票安置方式予以补偿。

三、票面金额

被征收房屋按货币补偿或产权调换方式量化后的安置补偿权益总金额均为 1340640 元。

四、可购房源类型

统筹安置房（具体以实施单位公布为准）。

五、房票期限

房票自出票之日起生效，有效期 24 个月。被征收人按期腾空将房屋交付征收实施单位验收合格的，以规定的腾空期限届满日次日为出票日；未按期腾空的，以房屋实际腾空交付验收合格之日的次日为出票日。

六、房票利息

房票有效期内票面金额参照房票出票之日一年期贷款市场报价利率（LPR）给予计息。

七、临时安置费、搬迁费

临时安置费、搬迁费由被征收人直接领取货币，不计入票面金额。临时安置费按 25 元/平方米·月计算，一次性计发 6 个月，共计 9565.50 元。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。临时安置费、搬迁费合计共 10565.50 元。

八、政策适用

未尽事宜，参照《温州市鹿城区国有土地上房屋征收房票安置实施细则》（温鹿政办〔2022〕85 号）规定执行。

九、履行方式

被征收人可凭补偿决定前往实施单位滨江街道办事处办理房票相关手续。

十、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。

十一、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。

十二、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4月1日

(此件公开发布)

主送：陈申定。

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4月3日印发
