

温州市鹿城区人民政府文件

温鹿政发〔2023〕81号

温州市鹿城区人民政府 关于对陈彦会房屋的补偿决定

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：陈彦会，男，汉族，1975年3月30日出生

住址：上海市黄浦区凤阳路358弄2号1505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(黎明侨村)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〕62号)并予以公告。被征收人陈彦会有房屋坐落于黎明侨村9幢1

号车房（库），属该项目征收范围。因被征收人至今未与房屋征收部门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房屋征收补偿决定。

经查，被征收人陈彦会有房屋坐落于黎明侨村 9 幢 1 号车房（库），经查询温州市不动产统一登记信息管理系统未查询到房屋登记及土地登记相关记录。该房屋共有未经登记建筑面积 36.2 平方米，根据《关于要求明确黎明侨村（北）9 幢 1 号车库性质用途的复函》（温资规鹿函〔2022〕502 号）文件明确，底层仍为停车库。经本机关最终认定为视同合法未经登记建筑面积 36.2 平方米、未经登记建筑用途为车库。综上，该未经登记建筑面积 36.2 平方米符合本项目征收补偿方案关于其他可视为合法建筑补偿规定。

房屋征收实施单位与被征收人就上述房屋征收补偿事宜进行了多次协商，但至今无法达成征收补偿协议。在协商过程中，被征收人提出：1. 不认可征收评估报告。2. 对房屋“停车库”的功能性质不认可。3. 选择功能置换安置。4. 要求按《鹿城区滨江片区（黎明侨村）保障性安居工程国有土地上房屋征收补偿安置方案》第三部分“住宅用房补偿安置”的相关规定享受腾空奖励、货币补偿奖励与补助、产权调换奖励。

本机关认为：1. 上海八达国瑞房地产土地估价有限公司已于 2022 年 9 月 21 日对原评估报告作出复核答复，维持原估价结果。温州市房屋征收房地产价格评估专家委员会已于 2023 年 1

月 18 日作出《关于对〈温八达估字（2022）LMQC001 号〉黎明侨村 9 幢 1 号被征收车房补偿价值估价报告的鉴定意见》（温专鉴字（2023）1 号），并出具了对评估报告给予“维持”的专业技术鉴定意见。故该相关诉求，本机关不予支持。2. 根据《关于要求明确黎明侨村（北）9 幢 1 号车库性质用途的复函》（温资规鹿函（2022）502 号）文件明确，底层仍为停车库，且本机关已作出最终认定结论。故该相关诉求，本机关不予支持。3. 选择功能置换的诉求予以认可，可给予功能置换方式等值置换为住宅。4. 因被征收未经登记建筑用途为车库，所以不适用《鹿城区滨江片区（黎明侨村）保障性安居工程国有土地上房屋征收补偿安置方案》第三部分“住宅用房补偿安置”的相关规定。故该相关诉求，本机关不予支持。

2023 年 10 月 26 日，本机关依法向被征收人陈彦会送达《补偿决定方案告知书》，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。2023 年 11 月 2 日被征收人提交的《补偿决定方案告知书》中选择“功能置换”方式进行补偿安置。

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（黎明侨村）保障性安居工程国有土地上房

屋征收补偿安置方案》之规定，现本机关作出如下补偿决定：

一、补偿方式

被征收房屋以功能置换方式予以补偿。

二、被征收房屋价值

经上海八达国瑞房地产土地估价有限公司评估〔《房地产估价报告》〔温八达估字（2022）LMQC001号〕〕，被征收房屋补偿价值为285057元，其中装饰装修补偿金额为2299元。

三、功能置换方式及地点

被征收房屋建筑面积36.2平方米，可按等值置换方式自行选择转变功能产权调换为住宅用房。其中住宅产权调换地点为洪殿片区D-03、D-10地块（期房）。

功能置换房屋定位时，先由“并列第一”搬迁的被征收人抽签产生顺序号，再根据顺序号先后依次定位；“并列第一”搬迁的被征收人定位完毕后，未在规定的期限内签约并腾空房屋交付验收合格的被征收人再根据各自腾空房屋先后顺序依次定位房源。

四、功能置换差价结算

被征收房屋补偿价值为285057元，其中装饰装修补偿金额为2299元。用于产权调换房屋市场评估比准价为25000元/平方米（层次、朝向差价率待产权调换房屋交付时再按实调整）。按等值置换方式可置换面积为11.41平方米（ $285057 \div 25000$ ），具体缴纳数额以实际取得安置房按实结算。

五、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功能置换房屋交付后 6 个月。符合本项目征收补偿方案关于其他可视为合法建筑补偿规定的房屋建筑面积 36.2 平方米，临时安置费按有利于被征收人的原则以 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。

2. 如需提供周转用房的，不再支付临时安置费。用于功能置换房屋交付使用时，被征收人应当自交付后 6 个月内腾退周转用房。

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。逾期未提供功能置换房屋的：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

符合本项目征收补偿方案关于其他可视为合法建筑补偿规定的房屋建筑面积 36.2 平方米，搬迁费按有利于被征收人的原则以 15 元/平方米计算，每户每次不低于 1000 元，故搬迁费按 1000 元计。回迁时再支付一次。

七、其他

被征收人应在补偿决定送达之日起 15 日内腾空房屋并交付

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

2023年11月26日

(此件公开发布)

主送：陈彦会。

抄送：区住建局，滨江街道。

温州市鹿城区人民政府办公室

2023年11月28日印发
