

温州市瓯海区人民政府

关于对叶玉钗、袁建存、袁剑玲、袁剑道户 房屋的补偿方案

叶玉钗、袁建存、袁剑玲、袁剑道：

你们户坐落于浙江省温州市瓯海区三垟街道黄屿村王桥路54弄1、2号以及王桥路52号房屋所在的集体土地分别于2001年1月2日、12月24日、12月25日和2010年1月13日，经浙江省人民政府（浙土字[2000]第0569号、浙土字[B2001]第10614号、浙土字[A2001]第10463号和浙土字B[2009]-0263号批文）批准征收为国有土地。第64号、2001年第41号、2002年第6号和2010年第4号征收土地公告发布后，原温州市国土资源局分别于2004年4月27日、2005年1月24日和2010年4月23日发布了《征地补偿安置方案公告》（温土公〔2004〕第144号、温土公〔2005〕第2号、温土公〔2005〕第3号和温土公〔2010〕第52号），温州市人民政府分别于2004年5月21日、2006年8月9日、2010年9月1日作出《关于瓯海区三垟街道黄屿村征地补偿安置方案的批复》（温政土征字〔2004〕295号、温政土征字〔2006〕140号、温政土征字〔2006〕141号和温政土征字〔2010〕107号），于2021年4月16日批准《瓯海区三垟街道黄屿村城中村改造工程一期征收集体土地涉及房屋

补偿实施方案》（温政土房瓯〔2021〕3号）并予以公告。

在《征收集体土地涉及房屋补偿实施细则公告》（温政土房公瓯〔2021〕3号）规定的签约期限内，经与你们户协商，你们户以对补偿政策不满意等为由未能达成房屋征收补偿协议，故依法对你们户作出征地补偿安置决定。

经查：被征收房屋坐落于瓯海区三垟街道黄屿村王桥路54弄1、2号以及王桥路52号，原户主袁文光已故，经前期调查，目前核实存在叶玉钗、袁剑道、袁剑玲、袁建存共计四名法定继承人。房屋一坐落于王桥路54弄1、2号，总建筑面积492.16㎡，另有棚房面积3.14㎡，均为未登记房屋，取得温集用（1992）第15-40985号《土地使用权证》面积124.3㎡，登记人为袁文光。其中未登记面积172.74㎡建筑年限为1986年档及未登记面积83.3㎡建筑年限为1990年档且已取得合法用地手续，经认定为视同合法面积，符合安置补偿规定；未登记面积12.94㎡为1990年3月31日前建造的其他附属用房以及未登记面积17.45㎡建筑年限为1990年档且未取得合法用地手续的，可根据《瓯海区城市建设房屋征收、城中村改造、农房改造集聚建设补偿实施办法》第十三条第四项规定执行；剩余未登记建筑面积经职能部门认定为违法建筑，不符合安置补偿规定。房屋二坐落于王桥路52号，总建筑面积335.08㎡，另有棚房面积3.81㎡，均为未登记建筑，经职能部门认定为违法建筑，不符合安置补偿规定。

经温州信义房地产评估有限公司评估（评估报告编号：温信房估征字〔2023〕第SYHY-006号），你们户视同合法建筑面积256.04㎡，房屋评估价值为3532376元；可按政策补偿面积30.39

m²，房屋评估价值为 328641 元。因你们户未配合入户调查，室内装修评估价值暂定为零，待腾空后另行评估确定。温州市瓯海区三垟街道黄屿单元 A51、B12、B15、B03 地块产权调换房屋的市场评估比准价格为 17000 元/m²（评估报告编号：温信房估征字[2022]第 ZS-0402 号）。

根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年修订版）第三十一条规定和《瓯海区三垟街道黄屿村城中村改造工程一期征收集体土地涉及房屋补偿实施方案》等规定，现对你们户作出如下补偿方案：

一、货币补偿

（一）你们户视同合法建筑面积 256.04 m²，房屋评估价值为 3532376 元。可按政策补偿面积 30.39 m²，房屋评估价值为 328641 元。因你们户未配合入户调查，室内装修评估价值暂定为零，待腾空后另行评估确定。

（二）你们户视同合法建筑面积 256.04 m²，可按政策补偿面积 30.39 m²，临时安置费标准为每月 15 元/m²，一次性补偿 6 个月，共计 25778.7 元。

（三）你们户视同合法建筑面积 256.04 m²，可按政策补偿面积 30.39 m²，搬迁补助费标准为 15 元/m²，共计 4296.45 元。

（四）经查，你们户电表三相一只（700 元/只）、独立报装的水表一只（780 元/只），共计 1480 元。若还有电话、管道燃气等其他设备的待房屋腾空搬迁后按实际补偿。

以上四项总计货币补偿金额为 3892572.15 元。

二、产权调换

(一) 你们户视同合法建筑面积 256.04 m²，房屋评估价值不包括房屋装修及附属物补偿金额为 3532376 元。可按政策补偿面积 30.39 m²，房屋评估价值为 328641 元，在温州市瓯海区三垟街道黄屿单元 A51、B12、B15、B03 地块予以产权调换，产权调换房屋建筑面积不小于 286.43 m²。你们户在剩余房源中选择认购，并可按以下方式结算被搬迁房屋与产权调换房屋的差价：

方式一：

1. 你们户视同合法建筑面积 256.04 m²，房屋价值不包括房屋装修及附属物补偿金额为 3532376 元；可按政策补偿面积 30.39 m²，房屋评估价值为 328641 元。安置地块产权调换房屋的市场评估比准价格为 17000 元/m²。

2. 你们户视同合法建筑面积均以 1: 1.25 (0.25 为公摊部分的换算系数) 确定应安置建筑面积即 $256.04 \text{ m}^2 \times 1.25 = 320.05 \text{ m}^2$ 。

视同合法面积部分 256.04 m² 按产权调换房屋市场评估比准价 17000 元/m² 计算，0.25 系数换算的部分 64.01 m²，按 3800 元/m² 结算。

结算差价： $256.04 \text{ m}^2 \times 17000 \text{ 元/m}^2 + 64.01 \text{ m}^2 \times 3800 \text{ 元/m}^2 = 4595918 \text{ 元}$ ， $4595918 \text{ 元} - 3532376 \text{ 元} = 1063542 \text{ 元}$ 。

3. 你们户可按政策补偿面积 30.39 m²，给予等面积确定安置面积，价格按 3000 元/m² 计算，等面积重置价结算差价。

结算差价： $30.39 \text{ m}^2 \times 3000 \text{ 元/m}^2 = 91170 \text{ 元}$ ，重置价价值 $12.94 \text{ m}^2 \times 1200 \text{ 元/m}^2 \times 0.63 \text{ 成新率} + 17.45 \text{ m}^2 \times 1200 \text{ 元/m}^2 \times$

0.69 成新率=24231.24 元，91170 元-24231.24 元=66938.76 元。

方式二：

1. 你们户视同合法建筑面积可按房屋的合法及视同合法宅基地建筑基底面积不大于三倍标准，确定应安置建筑面积。超出合法面积的增购部分价格按 5100 元/m² 结算。你们户合法宅基地基底面积为 130.95 m²， $130.95 \text{ m}^2 \times 3 - 256.04 \text{ m}^2 = 136.81 \text{ m}^2$ ，应安置面积为 $256.04 \text{ m}^2 \times 1.25 + 136.81 \text{ m}^2 = 456.86 \text{ m}^2$ 。

结算差价： $256.04 \text{ m}^2 \times 17000 \text{ 元/m}^2 + 64.01 \text{ m}^2 \times 3800 \text{ 元/m}^2 + 136.81 \text{ m}^2 \times 5100 \text{ 元/m}^2 = 5293649 \text{ 元}$ ， $5293649 \text{ 元} - 3532376 \text{ 元} = 1761273 \text{ 元}$ 。

2. 你们户可按政策补偿面积 30.39 m²，给予等面积确定安置面积，价格按 3000 元/m² 计算，等面积重置价结算差价。

结算差价： $30.39 \text{ m}^2 \times 3000 \text{ 元/m}^2 = 91170 \text{ 元}$ ，重置价价值 $12.94 \text{ m}^2 \times 1200 \text{ 元/m}^2 \times 0.63 \text{ 成新率} + 17.45 \text{ m}^2 \times 1200 \text{ 元/m}^2 \times 0.69 \text{ 成新率} = 24231.24 \text{ 元}$ ， $91170 \text{ 元} - 24231.24 \text{ 元} = 66938.76 \text{ 元}$ 。

方式三：你们户在册常住人口共计 7 人，其中符合人口认定政策的农业户口 6 人，按人均建筑面积 30 m² 的标准计算；非农业户口为 1 人，按人均建筑面积 20 m² 的标准计算。你们户家庭成员另有房屋应合并计算，你们户应安置面积为 $6 \text{ 人} \times 30 \text{ m}^2 + 1 \text{ 人} \times 20 \text{ m}^2 - 118.28 \text{ m}^2 = 81.72 \text{ m}^2$ 。小于视同合法建筑面积 256.04 m²，故不适用该方式。

(二) 因安置房套型设计原因，高层安置房套型面积超出协议安置面积 10 m² 以内 (含) 的，多层安置房套型面积超出协议安置面积 5 m² 以内 (含) 的，按 5100 元/m² 结算，其余超出部分

建筑面积以实际安置当年房地产市场评估价结算。

(三) 周转用房由你们户自行解决。临时安置费自你们户搬迁腾空房屋之月起至用于产权调换房屋交付使用时,由实施单位向你们户支付,住宅用房临时安置费标准为每月 15 元/㎡。

安置房交付后再按当年标准支付你们户 6 个月临时安置费。

(四) 你们户视同合法建筑面积 256.04 ㎡,可按政策补偿面积 30.39 ㎡,搬迁补助费标准为 15 元/㎡,共计 4296.45 元。回迁时再支付一次,共计 8592.9 元。

(五) 经查,你们户电表三相一只(700 元/只)、独立报装的水表一只(780 元/只),共计 1480 元。若还有电话、管道燃气等其他设备的待房屋腾空搬迁后按实际补偿。

(六) 室内装修价值待房屋腾空后另行评估确定后补偿。

三、你们户应在本方案送达之日起十五日内就货币补偿或产权调换两种方式之一作出书面选择,同时根据《浙江省行政程序办法》第五十二条、第五十三条的规定,你们户对上述内容、依据等有异议的,也可提出陈述、申辩意见;如未按期作出选择也未提出陈述、申辩意见的,本机关将依法作出征地补偿安置决定,补偿方式由征地补偿安置决定确定。

联系地址:瓯海区人民政府三垟街道办事处(三垟街道黄屿路 107 号西 406 室)。

联系方式: 0577-86778023。

温州市瓯海区人民政府

2024 年 4 月 3 日

抄送：区征收服务中心、三垟街道。