

丽水市人民政府

行政补偿决定方案告知书

市政行补方案告〔2022〕6号

薛荣钗：

根据浙江省建设用地审批意见书（批准文号：浙土字（3311）A〔2020〕-0002），丽水市人民政府发布《土地征收公告》（〔2021〕第6号），你坐落在莲都区灯塔新村93号的房屋属于此次征收红线范围内。因你未在签约期限内与申请人丽水市莲都区土地和房屋征收工作指导中心达成补偿协议，申请人根据《浙江省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第二十六条和《丽水市市区征收集体所有土地房屋补偿管理办法》（丽政发〔2019〕32号）规定，向本机关申请作出补偿决定。经本机关审查，申请人的申请及补偿方案符合法律法规及政策规定，现将行政补偿决定方案（具体见附件）送达你，且告知如下：

如你对行政补偿决定方案有异议的，应当自行政补偿决定方案送达之日起三个工作日内提出陈述、申辩意见，在收到本告知书之日起五个工作日内提出听证申请，本机关将依法组织听证；逾期未提出的，视为放弃陈述、申辩及听证的权力。同时，你应当自行政补偿决定方案送达之日起十五日内选择补偿方案，逾期

不选择的，本机关将按照方案二产权调换灯塔公寓小高层房屋作出行政补偿决定。

丽水市人民政府

2022年10月13日

附件

行政补偿决定方案

被申请人薛荣钗为城镇居民。根据丽水市人民政府发布《土地征收公告》（〔2021〕第6号），被申请人薛荣钗坐落于灯塔新村93号的房屋属于征收红线范围内。被申请人薛荣钗案涉灯塔新村93号被征收房屋，办理《集体土地使用证》，证号丽市集用（2001）字第01322号，土地使用者薛荣钗，用途为住宅，用地面积36.48 m²；办理《房屋所有权证》，证号丽房权证城关镇字第01030516号，所有权人薛荣钗，证载砖木结构两层建筑面积51.52 m²；2003年经审批危房拆改建，核定建筑面积51.52 m²，层数二层。经测绘，案涉被征收房屋1-4层混合结构建筑面积139.2 m²，1-4层楼梯面积39.96 m²为共有共用，简易结构建筑面积37.97 m²。

市区房屋监测认定小组认定，案涉灯塔新村93号被征收房

屋建筑面积 51.52 m²为砖混结构住宅；两违处置小组同意，案涉灯塔新村 93 号被征收房屋建筑面积 73.01 m²按《市、区城中村改造指挥部联席会议纪要》（〔2021〕1 号）第五条“经处罚后保留使用”；丽水市综合行政执法局对第四层扩建面积 34.65 m²、简易结构建筑 37.97 m²作拆除处理。

征收项目启动后，该项目被征收户依法选择丽水市弘原房地产评估事务所有限公司（现名称变更为丽水市弘原房地产土地资产评估有限公司，以下简称“弘原评估公司”）作为房地产价格评估机构。弘原评估公司作出《被征收房屋分户估价报告》（丽弘征估[2020]31J056B 号），评定：被征收房屋住宅建筑面积 51.52 m²的重置价结合成新单价为 918.96 元/m²、总价为 47345 元，评估货币补偿单价 17978.96 元/m²、总价 926276 元；保留使用建筑面积 73.01 m²的重置价结合成新单价为 918.96 元/m²、总价为 67093 元。

另经核查，被申请人母亲周彩莲（已故）与薛畚客（已故）系夫妻关系，共生育 4 个子女：薛一生、薛金仙、薛荣钗、薛寿华。被申请人母亲周彩莲坐落灯塔一村 93 号房屋经市区房屋监测认定小组按证载建筑面积 65.28 m²认定为砖混结构住宅，两违小组认定三层以下超建面积 57.82 m²处罚后保留使用。弘原评估公司对被申请人母亲周彩莲的房屋作出《被征收房屋分户估价报告》（丽弘征估[2020]31J055 号），评定：被征收房屋住宅建筑面积 65.28 m²的重置价结合成新单价为 918.96 元/m²、总价为

59990 元，货币补偿单价 17978.96 元/m²、总价 1173667 元；保留使用建筑面积 57.82 m²的重置价结合成新单价为 918.96 元/m²、总价为 53134 元。薛一生、薛金仙、薛寿华按照法定继承对合法住宅建筑面积签订分拍书，分别继承合法住宅建筑面积 16.32 m²，保留了被申请人薛荣钗的份额。而保留使用建筑面积 57.82 m²已由薛寿华于 2020 年 9 月 1 日签订《丽水市市区集体所有土地房屋补偿安置协议书》(货币补偿)，并领取保留使用面积补偿款 82622 元。

根据《中华人民共和国土地管理法》第二条规定，国家为了公共利益的需要，可以依法对土地实行征收或者征用并给予补偿。被申请人被征收房屋坐落于经批准的征地范围内，其房屋被征收应当给予合法和适当补偿。根据《丽水市市区征收集体所有土地房屋补偿管理办法》(丽政发〔2019〕32 号)第十一条第二款的规定，被补偿房屋经依法登记的，以登记内容为准；尚未登记或土地登记与房产登记不一致的，补偿人应当会同有关部门依法进行调查、认定和处理。案涉被征收房屋未经审批扩建、加建，属于“尚未登记的”情形，市区房屋监测认定小组、两违处置小组分别作出认定结果并进行了送达。根据相关认定结果及继承情况，案涉被征收房屋住宅建筑面积 67.84 m²、保留使用建筑面积 73.01 m²属于补偿范围。

因被申请人未能与申请人在期限内签订补偿协议，本机关为保障被申请人的补偿权益，根据《中华人民共和国土地管理法》

第二条，原《浙江省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第二十六条，《丽水市市区征收集体所有土地房屋补偿管理办法》（丽政发〔2019〕32号）第十一条、第三十三条、第三十八条、第五十五条等规定，拟作出如下行政补偿决定方案：

一、被申请人可以选择下列补偿方式的一种进行补偿安置：

薛荣钗：货币补偿、产权调换安置。

二、被征收房屋补偿方式：

（一）被征收房屋基本情况

产权人：薛荣钗，案涉被征收范围内共有两处房屋，第一处房屋是薛荣钗坐落于灯塔新村 93 号的房屋，该处房屋经认定合法住宅建筑面积 51.52 m²，保留使用建筑面积 73.01 m²。第二处房屋是其母亲周彩莲（已故）坐落于灯塔新村 93 号的房屋，周彩莲已去世多年，未立遗嘱，薛荣钗继承合法住宅面积 16.32 m²。

（二）被征收房屋补偿情况

方案一：货币补偿方案

1. 房屋货币价补偿金额：

① $51.52 \text{ m}^2 \times 17978.96 \text{ 元/m}^2 = 926276.02 \text{ 元}$

② $16.32 \text{ m}^2 \times 17978.96 \text{ 元/m}^2 = 293416.63 \text{ 元}$

2. 货币补偿 30%奖励： $1219692.65 \text{ 元} \times 30\% = 365907.80 \text{ 元}$

3. 房屋装修补偿金额： $67.84 \text{ m}^2 \times 510 \text{ 元/m}^2 = 34598.4 \text{ 元}$

4. 临时安置补助费： $67.84 \text{ m}^2 \times 19 \text{ 元/m}^2 \times 6 \text{ 个月} = 7733.76$

元

5. 搬家补助费: $67.84 \text{ m}^2 \times 16 \text{ 元/m}^2 \times 2 \text{ 次} = 2170.88 \text{ 元}$ (两次不足 4000 元补足 4000 元)

6. 自行过渡奖: $67.84 \text{ m}^2 \times 100 \text{ 元/m}^2 = 6784 \text{ 元}$

7. 保留使用金额: $73.01 \times 1428.96 \text{ 元/m}^2 = 104328.37 \text{ 元}$ (重置价+装修费 $918.96 \text{ 元/m}^2 + 510 \text{ 元/m}^2 = 1428.96 \text{ 元/m}^2$)

8. 附属物按实清点

以上 1-7 项合计人民币: 壹佰柒拾肆万叁仟零肆拾肆元玖角捌分 (¥1743044.98 元);

扣减罚款金额: 1460.2 元 (保留使用 73.01 m^2 罚款);

实际支付金额: 壹佰柒拾肆万壹仟伍佰捌拾肆元柒角捌分 (¥1741584.78 元)。

方案二: 产权调换补偿安置方案 (灯塔公寓安置小区、城南公寓期房安置房、社后配建项目安置房、期房, 高层或者小高层)

(一) 被征收房屋补偿情况

1. 房屋货币价补偿金额:

① $51.52 \text{ m}^2 \times 17978.96 \text{ 元/m}^2 = 926276.02 \text{ 元}$

② $16.32 \text{ m}^2 \times 17978.96 \text{ 元/m}^2 = 293416.63 \text{ 元}$

2. 房屋装修补偿金额: $67.84 \text{ m}^2 \times 510 \text{ 元/m}^2 = 34598.4 \text{ 元}$

3. 临时安置补助费: $67.84 \text{ m}^2 \times 19 \text{ 元/m}^2 \times 6 \text{ 个月} = 7733.76 \text{ 元}$

4. 搬家补助费: $67.84 \text{ m}^2 \times 16 \text{ 元/m}^2 \times 2 \text{ 次} = 2170.88 \text{ 元}$ (两次不足 4000 元补足 4000 元)

5. 自行过渡奖： $67.84 \text{ m}^2 \times 100 \text{ 元/m}^2 = 6784 \text{ 元}$

6. 保留使用金额： $73.01 \times 1428.96 \text{ 元/m}^2 = 104328.37 \text{ 元}$ （重置价+装修费 $918.96 \text{ 元/m}^2 + 510 \text{ 元/m}^2 = 1428.96 \text{ 元/m}^2$ ）

7. 附属物按实清点

以上 1-6 项合计人民币：壹佰叁拾柒万柒仟壹佰叁拾柒元壹角捌分（¥1377137.18 元）；

预留安置房款：1219692.65 元；

扣减罚款金额：1460.2 元（保留使用 73.01 m^2 罚款）；

实际支付金额：壹拾伍万伍仟玖佰捌拾肆元叁角叁分（¥155984.33 元）。

（二）产权调换房屋结算情况

安置地点：灯塔公寓安置小区（期房，高层或者小高层）、城南公寓期房安置房（小高层）或社后配建项目安置房（小高层），产权调换安置。

可以选择灯塔公寓安置小区高层或者小高层房屋安置房面积 82.84 m^2 （ $67.84 \text{ m}^2 + 15 \text{ m}^2$ ）上靠最接近套型，灯塔公寓安置小区安置房评估价是 19200 元/平方米（不含朝向、层次差价率），柴火间结算价格是 9600 元/平方米；可以选择城南公寓小高层房屋 102.84 m^2 （ $67.84 \text{ m}^2 + 35 \text{ m}^2$ ）以内相应的套型，城南公寓安置房评估价：16700 元/ m^2 （不含层次、朝向差价率），柴间评估价 8350 元/ m^2 ；可以选择社后配建项目小高层房屋 102.84 m^2 （ $67.84 \text{ m}^2 + 35 \text{ m}^2$ ）以内相应的套型，社后配建项目安置房评估价：17600

元/㎡（不含层次、朝向差价率），柴间评估价 8800 元/㎡。

被征收人应当在房屋征收部门交付产权调换房屋时按规定如期结算产权调换差价款，多还少补（安置房公摊面积部分的 60%为政策赠送）。产权调换房屋面积以产权证建筑面积为准。