瑞安市人民政府补偿决定方案

告知书

瑞征补告〔2018〕23号

征收人：瑞安市人民政府
地址：浙江省温州市瑞安市万松东路156号
法定代表人：麻胜聪　　职务：瑞安市人民政府市长

被征收人：林敬定，性别：男，出生年月：1946年6月5日，身份证号码：330325194606050116，住址：浙江省瑞安市玉海街道康乐小区2幢2单元401室。

因公共利益建设需要，本机关于2017年11月1日依法作出《瑞安市西门河头团块危旧房改造工程房屋征收决定书》（瑞政房征决[2017]3号）并予以公告。被征收房屋所有权人林敬定（以下称被征收人），房屋坐落于浙江省瑞安市玉海街道康乐小区2幢2单元401室，属该项目房屋征收范围。因在《瑞安市西门河头团块危旧房改造工程房屋征收补偿方案》（瑞政发[2017]116号）规定的签订补偿协议期限内，被征收人未能与瑞安市住房和城乡规划建设局（以下称房屋征收部门）达成房屋征收补偿协议，故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：被征收人房屋坐落于瑞安市玉海街道康乐小区2幢2单元401室，房屋所有权证号00068035，建筑面积：住宅80.86平方米。在双方当事人协商过程中，被征收人要求安排腾退房，并提出十多年前买这套房比别人多花1万元，

要求按时间计算另外给予补偿。房屋征收部门认为该要求不符合该项目实际情况和《瑞安市西门河头团块危旧房改造工程房屋征收补偿方案》的规定，不予支持，故双方未能签订补偿协议。

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、第二十六条、第二十八条和《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关规定，以及《瑞安市西门河头团块危旧房改造工程房屋征收补偿方案》，现本机关拟作出如下补偿决定：

一、补偿方式：包括货币补偿、产权调换、住宅回购三种补偿方式

（一）以货币补偿方式进行补偿，补偿款包括下列项目：

1. 被征收房屋补偿价值：784446 元。

2. 搬迁费：按被征收房屋建筑面积 20 元/平方米的标准计算，被征收建筑面积 80.86 ㎡×20 元/㎡=1617.2 元。

3. 临时安置费：按每月每平米 20 元标准计算发放 6 个月，临时安置费金额为 80.86 ㎡×20 元/㎡×6= 9703.2 元。

4. 其他补偿费：包括电视、电话等相关补偿费用 380 元。

总货币补偿额共计：796146.4 元。

（二）以产权调换方式进行补偿

（1）补偿款包括下列项目：

1. 被征收房屋补偿价值：784446 元。

2. 搬迁费：按被征收房屋建筑面积 20 元/平方米的标准计算，被征收建筑面积 80.86 ㎡×20 元/㎡=1617.2 元。

3. 回迁费：按被征收房屋建筑面积 20 元/平方米的标准计算，被征收建筑面积 80.86 ㎡×20 元/㎡=1617.2 元。

4. 临时安置费：从搬迁之月起按每月每平方米 20 元标准计算至安置房交付后的六个月，每月临时安置费金额为

80.86 ㎡×20 元/㎡= 1617.2 元。超过 36 个月未予以安置的，从逾期之月起按最新标准的两倍支付临时安置费。若选择部分回购，则每个月临时安置费按回购后剩余面积×20 元/㎡计算。

5. 其他补偿费：包括电视、电话等相关补偿费用，共计 380 元。

（2）安置房认购及购房款结算、交款方式：

安置房为本项目新建的住宅房屋，该房为期房，套数壹套，套型 H，建筑面积 120-125 平方米，土地使用类型为国有出让。建筑面积最终以房屋实测建筑面积为准。

住宅安置用房的购房款以瑞安市人民政府发布征收公告之日为基准日的房地产市场价格为准。其中系数安置建筑面积超出被征收房屋建筑面积部分按房地产市场评估价下浮 45%结算，系数安置建筑面积不足 45 平方米的以 45 平方米计算。安置套型建筑面积超出系数安置建筑面积的，按房地产市场评估价下浮 20%结算。

期房购房款计算暂以建筑面积 120 平方米计算，最终具体房款待安置房定位后，以房屋实测建筑面积为准。层次、朝向差价另有评估机构评估确定。

除搬迁费、临时安置补助费、回购款外转为新建安置房屋的第一期购房款使用；待安置房建至三层时交纳第二期购房款（总差价款的 30%）；安置房屋预验收后缴纳第三期购房款（总差价的 65%）；余款待安置房屋认购定位时结清，具体交款时间以交款通知或公告为准。

（三）以住宅回购方式进行补偿

（1）选择整体回购方式

整体回购价为以下四项之和：1026985.5 元。

1. 被征收房屋补偿价值：784446 元。

2.（系数安置建筑面积-被征收房屋建筑面积）×安置房屋评估平均单价×45%：（113.204 ㎡-80.86 ㎡）×12500元/㎡×45%=181935 元。

3.6 个月临时安置费、搬迁费及其他补偿费：9703.2 元+1617.2 元+380 元=11700.4 元。

4.前述 1、2、3 之和的 5%奖励：（784446 元+181935 元+11700.4 元）×5%=48904.07 元。

(2)选择部分回购方式

部分回购价为：回购部分的系数安置建筑面积÷系数安置建筑面积×整体回购价。

被征收人选择部分回购的，则用于产权调换的系数安置建筑面积以对应表第二列区间的最高值计算。分别按回购部分和剩余部分相对于被征收房屋的建筑面积计算补偿款项，但不得重复计算。部分回购后，产权调换补偿款以剩余系数安置建筑面积与安置系数之比还原被征收房屋建筑面积，并以还原后的被征收房屋建筑面积为基数按本方案规定计算被征收房屋的补偿金额和安置房价款结算。

二、被征收人应当自收到本告知书之日起 15 日内，对上述三种补偿方式作出书面选择，逾期不选择的，本机关将确定以上述第二种补偿方式即产权调换方式作出补偿决定。

三、被征收人如对本机关拟作出的补偿决定有异议的，可在收到本告知书之日起三日内向本机关提出陈述和申辩意见。

瑞安市人民政府

2018 年 9 月 6 日