

瑞安市人民政府 征地补偿安置决定书

瑞集征补决〔2022〕5号

潘贻武、潘贻飞（户）：

浙江省人民政府于2018年8月15日作出了浙土字(330381)A【2018】-005号《浙江省建设用地审批意见书》，你（户）房屋使用的土地已经批准征收。

由于你（户）未签订征地补偿安置协议，本机关于2022年10月12日向你（户）送达了《征地补偿安置决定方案告知书》，你（户）收到告知书后，于2022年10月13日向本机关提交了陈述申辩意见，该意见经本机关复核，不予采纳（详见《陈述申辩意见复核书》）。现根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》第三十一条、《浙江省土地管理条例》第四十五条，作出征地补偿安置决定如下：

一、补偿安置内容

你（户）房屋坐落于浙江省瑞安市上望街道东安村，此处房屋为中堂，属于未登记发证房屋，经瑞安市自然资源和规划局认定并于2018年11月29日做出的编号为2018-054《瑞安市城中村改造范围内未登记发证房屋认定书》确认为“可视为合法建筑”。房屋结构：砖木，层数：2层，层次：1-2，间数：1间，土地性

质：集体，土地用途：住宅用地，建筑面积 86.12 m²，建筑底层占地面积 43.06 m²。该处房屋为蔡金洁、潘贻武、潘贻飞三人共有，其中潘贻武、潘贻飞两兄弟所占份额为 1/2，即间数：0.5 间，建筑面积 43.06 m²，建筑底层占地面积 21.53 m²。根据《瑞安市上望街道东安村城中村改造征收集体所有土地涉及房屋补偿方案》规定的“征地房屋一自然间（指宅基地范围内合法建筑底层占地面积大于或等于 35 m²的住宅）安置建筑面积 175 m²”计算及“征地房屋一自然间多人共有或被分隔成多间多人所有的按一自然间计算”，故房屋所有权人应安置建筑面积为 87.5 m²。现对你（户）作出如下补偿安置决定方案：

（一）安置补偿方式

产权调换。

（二）补偿费计算包括下列项目

1. 征地房屋重置成新价、室内装修及附属物补偿价值、其他补偿费：16118 元。

2. 搬迁费：按征地房屋合法产权（或认定）建筑面积 15 元/平方米的标准计算。征地房屋合法产权（或认定）建筑面积 43.06 平方米 × 15 元/平方米 = 646 元。

3. 回迁费：按征地房屋合法产权（或认定）建筑面积 15 元/平方米的标准计算。征地房屋合法产权（或认定）建筑面积 43.06 平方米 × 15 元/平方米 = 646 元。

4. 临时过渡安置费：从搬迁之月起计算至安置房交付后的六

个月，按每月 17 元/平方米标准计算，每月临时安置费金额为：
 $43.06 \text{ 平方米} \times 17 \text{ 元/平方米} = 732 \text{ 元}$ 。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。

(三) 安置房认购、购房款结算及交款方式

1. 安置房认购及购房款结算

你（户）被征地房屋总安置面积为 87.5 平方米，在房源许可的情况下，可增购不大于住宅产权调换安置建筑面积（不含奖励面积）8%的安置安置建筑面积，即 $87.5 \text{ m}^2 \times 8\% = 7 \text{ m}^2$ ，安置房源在规划滨海大道以西，东进路以南，港口大道以东，九里沥、九安路以北的地块内新建的高层毛坯住宅用房，土地使用权类型为国有出让。该房为期房，安置房套型建筑面积为 75 平方米、95 平方米、115 平方米、135 平方米、155 平方米左右五档套型，具体以安置房竣工实测面积为准。你（户）可以选择一套面积为 75 平方米的安置房安置。

剩余安置建筑面积回购款 $= 12.5 \text{ m}^2 \times 6500 \text{ 元/m}^2 \times 1.04 = 84500 \text{ 元}$ ，剩余安置建筑面积回购款直接转为购房款结算。

2. 购房款的交款方式

征地房屋补偿费（除搬迁费、回迁费、临时过渡安置费外）和剩余安置建筑面积回购款直接转为第一期购房款；第二期购房款待安置房主体结构结顶后，缴纳购房款总额 60% 的差额；第三期购房款待安置房工程预验收后，缴纳购房款总额 90% 的差额（或办理按揭贷款手续）；余款待安置房竣工交付时结清（具体交款时

间以交款通知或公告为准)。

二、你（户）应在瑞安市人民政府或委托实施单位发布的你房屋所在团块腾空公告规定的腾空期限内腾退土地/房屋。如按期腾空，并经瑞安市上望街道办事处验收通过的，可按规定享受 10 平方米安置面积奖励，届时你（户）有权按照实际情况再行选择安置户型。

三、你（户）如不服本决定，可以自收到本决定书之日起六十日内依法提起行政复议或者六个月内依法向人民法院提起行政诉讼。

四、你（户）在法定期限内不提起行政复议或行政诉讼的，在征地补偿安置决定规定的期限内又不履行腾空搬迁义务的，本机关将依法申请人民法院强制执行。



复核意见书

潘贻飞、潘贻武：

本机关于 2022 年 10 月 13 日收到你就《瑞安市人民政府补偿决定方案告知书》（瑞集征补告[2022]6 号）提出的申辩意见，经复核，现将复核意见告知如下：

一、关于征地程序、签约率问题。东安村城中改造项目范围内的集体土地已依法经省政府批准征收，征收审批行为未被司法判决撤销或无效，且实际签约率已超过 80% 比例，你提出的关于征地报件材料中的村民代表会议纪要问题、征地协议作废等理由依法不能成立。

二、关于本项目是否属于因公共利益需要问题。城中村改造征收集体所有土地，属公共利益情形，且本项目征收集体土地已由省级人民政府批准，集体土地征收后，地方人民政府应依法对集体土地上的房屋进行补偿。你认为东安村村民不愿意土地被征收或并非公共利益，要求终止或撤销征地程序等理由，缺乏法律依据。

综上，本机关对你提出的申辩意见不予采纳。

此致

瑞安市人民政府

2022 年 10 月 25 日

