

瑞安市人民政府 征地补偿安置决定书

瑞集征补决〔2022〕6号

蔡希仁（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20日向你送达了《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24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《陈述申辩复核意见书》）。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，房屋产权证号：00272632，房屋结构：砖木，层数：2层，层次：1-2，间数：1.6间，土地性质：集体，土地用途：住宅用地，建筑面积142.04m²，建筑底层占地面积71.02m²。另在该项目征收范围内有2处未登记房屋（房屋编号为A-447与A-447c），初步认定结果为“不



予认定为合法建筑”，于2022年8月3日由瑞安市农业农村局做出瑞农罚决[2022]第2000014号《行政处罚决定书》、瑞农罚决[2022]第2000015号《行政处罚决定书》，责令退还土地并限期拆除。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。”、“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”，因产权证号00272632的房屋中7.85米长的半间系一自然间分隔而成（与刘时火（户）4.93米长的半间合为一自然间），你户所占比例为0.614，故房屋所有权人安置建筑面积的基数以1.614自然间计算，应安置建筑面积为282.45 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：109404 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142.04平方米×15元/平方米=2131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142.04

平方米 \times 15 元/平方米=2131 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: 142.04 平方米 \times 17 元/平方米=2415 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. 安置房源认购及购房款结算

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, 该房为现房, 土地使用权类型为国有出让。因你(户)未做出安置房认购套型选择, 现暂按套型组合面积为 270 平方米的安置房安置。

该工程安置用房建设综合成本价 4500 元/平方米+地差款(地差款是指原集体划拨用地转为国有出让需支付的差价), 暂按 5000 元/m²计算; 实际定位的安置房价格另结合安置房位置、楼层、朝向差价, 实行一房一价, 由实施单位在安置用房认购定位前向房屋所有权人公开。

安置房购房款计算如下: $270 \text{ m}^2 \times 5000 \text{ 元/m}^2=1350000 \text{ 元}$ 。具体以你(户)最终定位的安置房套型或套型组合予以结算。

剩余安置建筑面积回购款(含奖励) = $12.45 \text{ m}^2 \times 6500 \text{ 元/m}^2 \times 1.04=84162 \text{ 元}$, 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)。

你(户)应在瑞安市人民政府发布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，你户在规定时间内进行房屋搬迁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 32.28 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。

二、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。

三、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

蔡希仁：

本机关于 2022 年 10 月 24 日收到你就《瑞安市人民政府补偿决定方案告知书》（瑞征集补告〔2022〕7 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



1950年
1951年
1952年
1953年
1954年
1955年
1956年
1957年
1958年
1959年
1960年
1961年
1962年
1963年
1964年
1965年
1966年
1967年
1968年
1969年
1970年
1971年
1972年
1973年
1974年
1975年
1976年
1977年
1978年
1979年
1980年
1981年
1982年
1983年
1984年
1985年
1986年
1987年
1988年
1989年
1990年
1991年
1992年
1993年
1994年
1995年
1996年
1997年
1998年
1999年
2000年
2001年
2002年
2003年
2004年
2005年
2006年
2007年
2008年
2009年
2010年
2011年
2012年
2013年
2014年
2015年
2016年
2017年
2018年
2019年
2020年
2021年
2022年
2023年
2024年
2025年