

温州市鹿城区人民政府文件

温鹿政发〔2022〕26号

温州市鹿城区人民政府 关于对温州市欧华文具用品有限公司、李荣魁、 孙克房屋的补偿决定

征收人：温州市鹿城区人民政府

住所地：温州市鹿城区广场路188号

法定代表人：张崇波，职务：区长

被征收人：李荣魁，男，汉族，1949年11月10日出生

住址：浙江省温州市鹿城区大南街道汇车桥底51弄27号。

被征收人：孙克，男，汉族，1970年9月22日出生

住址：浙江省温州市鹿城区滨江街道绿洲花园10幢1104室。

被征收人：温州市欧华文具用品有限公司。法定代表人：戴

瑞乐，男，汉族，1949年4月25日

住址：浙江省温州市鹿城区五马街道马槽头37弄2号。

因公共利益需要，温州市鹿城区人民政府于2017年4月13日依法作出《关于对温州市鹿城区山下片区保障性安居工程范围内国有土地上房屋实施征收的决定》（温鹿政发〔2017〕20号），并予以公告。被征收人房屋坐落于鹿城区黎明工业区1号，属该项目征收范围。因房屋征收部门与被征收人达不成补偿协议，故依法报请本机关作出房屋征收补偿决定。

经查，被征收人温州市欧华文具用品有限公司、李荣魁、孙克共有房屋坐落鹿城区黎明工业区1号，已办理温房权证鹿城字第806962号、温房权证鹿城字第806963号、温房权证鹿城字第806964号《房屋所有权证》和温国用（2015）第1-02053号《国有土地使用证》，该房屋设计用途为非居住，合法产权房屋建筑面积为6155.82平方米，土地使用权性质为出让，用途为工业用地，土地使用权面积为3268平方米，符合工业用房补偿规定。另有《建设工程规划许可证》建字第浙规证2014-030200001号建设规模为78.01平方米，符合补偿安置规定。经查，该被征收房屋有未经登记建筑面积488.01平方米，简易房面积679.64平方米，棚面积104.49平方米，室外铁楼梯、水塔面积10.89平方米，玻璃房面积8.13平方米，经温州市鹿城区综合行政执法局依法认定为违法建筑并责令限期拆除，故不予补偿。

另查明，该被征收房屋已设立抵押权，抵押权登记证号为浙

(2019)温州市不动产证明第 0008614 号，目前该抵押权尚未消灭。

因被征收人房屋征收周期跨越较大，相应房地产市场价格已发生变化，为实现公平补偿，切实保障被征收人合法权益，按照有利于被征收人原则，经北京大地盛业房地产土地评估有限公司评估，以 2021 年度房地产市场价格为基础，确定被征收房屋市场价值为 27214654 元，其中装饰装修及附属物价值为 2640869 元。

区房屋征收部门与被征收人就上述房屋征收补偿事宜进行了多次协商，但至今无法达成征收补偿协议。在协商过程中，被征收人提出：1. 质疑《关于对温州市鹿城区山下片区保障性安居工程范围内国有土地上房屋实施征收的决定》（温鹿政发〔2017〕20 号）的真实性，认为该房屋门牌不在征收范围内，故拒绝签订协议。2. 认为涉案房屋按工业厂房标准评估价格过低，要求以住宅房屋标准予以补偿安置。

本机关认为：1. 2017 年 4 月 13 日，本机关依法作出《关于对温州市鹿城区山下片区保障性安居工程范围内国有土地上房屋实施征收的决定》（温鹿政发〔2017〕20 号），并已在征收地块范围内张贴公示。上述决定“一、征收范围”中已明确：征收具体范围以温州市鹿城区山下片区保障性安居工程房屋征收范围红线图所示为准。鹿城区黎明工业区 1 号位于上述温州市鹿城区山下片区保障性安居工程房屋征收范围红线图内。故被征收人认为该房屋不在征收范围的主张，不予支持。2. 经温州市不动产统一

登记信息管理系统查询，黎明工业区1号房屋设计用途为非居住，土地使用权性质为出让，用途为工业用地，实施单位已将相关评估报告送达被征收人，并登报公告，同时，也已明确告知复核、鉴定权利。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十九条相关规定“被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。”，故被征收人提出评估价格过低的陈述申辩意见，不予采纳。

2022年3月10日，本机关依法向被征收人送达了《补偿决定方案告知书》，并书面告知应当自收到补偿决定方案之日起15日内以书面方式提出意见并选择补偿方式，逾期不选择的，补偿方式将由补偿决定确定。但被征收人逾期未提出意见也未选择补偿方式。

综上所述，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、第二十三条、第二十四条、第二十六条、第二十七条、第二十八条，《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》第三十二条、第三十三条以及《温州市鹿城区山下片区保障性安居工程国有土地上房屋征收补偿安置方案》之规定，现本机关作出如下补偿决定：

一、补偿方式

被征收房屋以货币补偿方式予以补偿。

二、被征收房屋价值补偿

因温州市欧华文具用品有限公司、李荣魁、孙克户房屋征收

周期跨越较大，相应房地产市场价格已发生变化，为实现公平补偿，切实保障被征收人合法权益，按照有利于被征收人原则，以2021年度房地产市场价格为基础，确定被征收房屋市场价值为27214654元，其中装饰装修及附属物价值为2640869元。

三、搬迁费

经浙江瓯江资产评估有限公司实地查勘，被征收工业用房中涉及的生产设备设施报废及搬迁补偿金额为2578263.70元。其中，不可移动设备、设施，因征收而报废或造成设备无法使用的，给予重置价结合成新补偿2350226元。被征收人如认为其不可移动设备、设施账面固定资产折旧后的净值等高于前述搬迁补偿金额的，可自收到本补偿决定之日起15日内提供发票、会计账簿等相关证明材料，待核实后予以相应补偿；被征收工业用房中的可移动设施设备搬迁费，按照重置价结合成新的10%计算，为228037.70元。

四、停产停业损失补偿

停产停业损失补偿金额根据被征收工业用房及生产设施设备价值的10%计算。经北京大地盛业房地产土地评估有限公司评估，被征收工业用房补偿价值为27214654元；经浙江瓯江资产评估有限公司实地查勘，被征收工业用房中生产设备设施拆迁补偿金额为4630603元。故停产停业损失补偿金额为3184525.70元。

被征收人认为其停产停业损失超过上述金额的，应当自本补偿决定送达之日起15日内向房屋征收实施单位书面提供税务部

门核准或者会计师事务所审计确定的该处工业用房被征收前三年的每月税后平均利润作为效益证明材料，由具有法定资质的评估机构对停产停业损失进行评估确定，停产停业期限原则上按6个月计算。

五、临时安置费

临时安置费根据被征收合法产权（含可视为合法）房屋建筑面积计算。被征收房屋符合工业用房补偿规定的建筑面积6233.83平方米，临时安置费标准为18元/平方米·月，一次性支付6个月，共计金额为673253.64元。

六、支付期限

被征收人选择货币补偿且签订协议，双方按协议履行相关给付义务；选择货币补偿但未签订补偿协议的，货币补偿款应专户存储，待被征收人腾空房屋后支付。

七、腾空期限

被征收人应在本决定送达之日起15日内腾空房屋并交付验收。

八、争议解决

被征收人如不服本补偿决定，可自收到本补偿决定之日起60日内向温州市人民政府申请行政复议，也可自收到本补偿决定之日起6个月内向温州市中级人民法院提起行政诉讼。

在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，本机关将依法申请人民法院强制

执行。

温州市鹿城区人民政府

2022年4月7日

(此件公开发布)

主送：温州市欧华文具用品有限公司、李荣魁、孙克。

抄送：区住建局，滨江街道。

温州市鹿城区人民政府办公室

2022年4月8日印发
