

丽水市人民政府

行政补偿决定书

市政行补决〔2023〕2号

申请人：丽水市莲都区土地和房屋征收工作指导中心，住所地莲都区万象街道桂山路92号。

法定代表人：金益林。

委托代理人：应小剑，丽水市中信拆迁事务有限公司工作人员。

被申请人：薛荣钗，女，汉族，1963年2月3日出生，公民身份号码3****21196302*****4，住丽水市莲都区灯塔新村93号。

申请人丽水市莲都区土地和房屋征收工作指导中心因与被申请人未能达成征收补偿安置协议，向本机关申请作出行政补偿决定。本机关经审查，于2022年10月13日作出《行政补偿决定方案告知书》（市政行补方案告〔2022〕6号），并告知其陈述、申辩及听证申请的权利。因无法通过直接送达和其他方式向被申请人送达《行政补偿决定方案告知书》，本机关于2022年11月18日进行公告。11月22日，被申请人签收了《行政补偿决定方案告知书》，并提交《陈述、申辩意见书》。12月13日，

申请人和被申请人均申请案外协调，协调期限为三个月。

本机关查明：被申请人薛荣钗系“城镇居民”。被申请人母亲周彩莲（已故）与薛畬客（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。

经浙江省人民政府审批同意丽水市2020年度计划第七批次建设用地后，本机关于2021年2月25日发布《土地征收公告》（〔2021〕第6号），征收灯塔村等行政村的集体土地，明确房屋补偿（含住宅和非住宅）按照《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）文件执行。被申请人薛荣钗坐落于灯塔新村93号房屋以及被申请人母亲周彩莲（已故）坐落于灯塔新村93号房屋均属于征收范围内。

被申请人薛荣钗案涉灯塔新村93号被征收房屋办理《集体建设用地使用证》，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，被申请人薛荣钗案涉被征收房屋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，被申请人薛荣钗案涉被征收房屋建筑面积51.52 m²为砖混结构住宅；两违处置小组认定，被申

请人薛荣钗案涉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。弘原评估公司对被申请人薛荣钗被征收房屋作出《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。

另查明，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”。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。

2022 年 1 月 14 日，丽水市莲都区人民政府白云街道办事处向被申请人送达《限期签约腾空告知书》，限被申请人于 2022 年 1 月 21 日前签订房屋补偿安置协议，并按约定时间办理房屋腾空交付工作。

以上事实，有申请书、《征收土地公告》（〔2021〕第 6 号）、被申请人身份证、房屋产权信息材料（房产所有权证、集体土地建设用地使用证、建设工程规划许可证等）、房屋建筑面积测绘报告、评估机构选择程序材料、认定结果公示、行政处罚决定书、被征收房屋分户估价报告、协商记录、《陈述、申辩意见书》等证据在卷证实。

本机关认为：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。

关于被申请人薛荣钗案涉被征收房屋的面积问题。被申请人在《陈述、申辩意见书》中主张案涉房屋三层于 2002 年建好，

第三层也应当认定合法住宅。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。被申请人未经审批超建、加建，并将底层临街（路）第一自然间用于经营，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，案涉被征收房屋住宅建筑面积 51.52 m²、保留使用建筑面积 73.01 m²，属于补偿范围，除此之外的面积已由丽水市综合行政执法局作拆除处理，不属于补偿范围。被申请人提交的人民调解协议书、调解记录以及发货清单不能证明其主张，因此，本机关不予支持。

关于被申请人母亲周彩莲案涉被征收房屋继承的问题。被申请人在《陈述、申辩意见书》中主张合法住宅和保留使用面积均享有四分之一份额。被继承人周彩莲未立遗嘱，被申请人薛荣钗与薛一生、薛金仙、薛寿华均系被继承人周彩莲的第一顺序继承人，根据《中华人民共和国民法典》第一千一百二十一条、第一千一百二十七条、第一千一百三十条等规定，被继承人周彩莲的遗产应当由法定继承人薛荣钗、薛一生、薛金仙、薛寿华平均继承。故，被申请人的该项主张，本机关予以支持。

关于被申请人主张给予其女儿经济适用房的问题。目前我市制定了公共租赁住房保障政策，明确城镇居民在符合政策规定的

条件下可申请公租房保障。征收部门已将城镇居民住房保障政策告知被申请人，建议其按照政策的要求主动提出公租房保障申请，提供相关材料后交由住房保障部门进行审核。

被申请人收到告知书后，于2022年11月22日提交的《陈述、申辩意见书》中明确：在房屋面积认可的情况下，选择货币补偿。故本机关根据《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）等规定，作出如下行政补偿决定：

一、给予被申请人薛荣钗货币补偿。

二、被申请人薛荣钗的补偿如下：

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

2.货币补偿30%奖励： $1219692.65 \text{ 元} \times 30\% = 365907.8 \text{ 元}$

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： $67.84 \text{ m}^2 \times 19 \text{ 元/m}^2 \times 6 \text{ 个月} = 7733.76 \text{ 元}$

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： $73.01 \text{ m}^2 \times 1428.96 \text{ 元/m}^2 = 104328.37 \text{ 元}$ （重置价+装修费 $918.96 \text{ 元/m}^2 + 510 \text{ 元/m}^2 = 1428.96 \text{ 元/m}^2$ ）

8.继承保留使用金额： $14.45 \text{ m}^2 \times 1428.96 \text{ 元/m}^2 = 20648.47 \text{ 元}$
(重置价+装修费 $918.96 \text{ 元/m}^2 + 510 \text{ 元/m}^2 = 1428.96 \text{ 元/m}^2$)

9.附属物按实清点

以上(1)-(8)项合计人民币：壹佰柒拾陆万叁仟陆佰玖拾叁元肆角伍分(¥1763693.45元)；

扣减罚款金额：①1460.2元(保留使用 73.01 m^2 罚款)；

②289元(继承周彩莲房屋保留使用面积 14.45 m^2 罚款)；

实际支付金额：壹佰柒拾陆万壹仟玖佰肆拾肆元贰角伍分(¥1761944.25元)。

三、限被申请人于本决定书送达之日起七日内将坐落于莲都区灯塔新村93号房屋腾空完毕，交付拆除。

如不服本决定，可在本决定书送达之日起60日内向浙江省人民政府申请行政复议，或在6个月内直接向人民法院提起行政诉讼。行政复议、诉讼期间不停止行政决定的执行。

被申请人在法定期限内既不申请行政复议也不提起行政诉讼的，在本行政决定规定的期限内又不搬迁的，本机关将依法向人民法院申请强制执行。

