

温州市鹿城区人民政府文件

温鹿政发〔2026〕9号

温州市鹿城区人民政府 关于对王贤龙户的征地补偿安置决定

王贤龙（已亡故）、潘凤兰、王哲文、王哲斌、王哲银：

因公共利益需要，省政府于2022年9月20日作出了《浙江省建设用地审批意见书》（浙土字（3303）A[2022]-0007号），已批准温州市本级2022年度计划第十批次建设用地（鹿城区第三批）。温州市鹿城区人民政府于2022年6月1日发布《关于实施鹿城区七都街道老涂村征地补偿安置方案的通知》（温政鹿土征字〔2022〕20号）及《征地补偿安置方案》（编号2022003），并予以公告，你户使用的集体土地以及地上建筑物（包括坐落于老涂村老涂南路40号房屋）在本次征收范围内。因你户在上述

“补偿安置方案通知”规定的征地房屋补偿协议签订期限内，未与实施单位七都街道办事处达成征地房屋补偿协议，故本机关将根据《中华人民共和国土地管理法》《温州市市区征收农民集体所有土地管理办法》（市政府令第7号）、《温州市鹿城区征收集体土地涉及房屋补偿实施细则》（温鹿政办〔2019〕24号发布，温鹿政办〔2020〕11号修订）、《温州市七都街道老涂村（除房票地块外）征收集体土地涉及房屋补偿安置方案》等规定，依法对你户作出征地补偿安置决定。

经查，被搬迁人王贤龙（已亡故）有房屋坐落于老涂南路40号，持有《集体土地使用证》[温集用（2004）第1-7190号]，权利性质为批准拨用，土地用途为住宅用地，证载土地使用权面积39.40平方米（权证附记载明另有中间共用面积37.20平方米，本宗与2238、2239、2240宗共同分摊使用）。持有《房屋所有权证》（429887号），证载房屋建筑面积75.16平方米。

经温州嘉正房地产估价有限公司评估：1. 2022年6月1日征地补偿安置方案公告之日价值时点。被搬迁地上建筑物、附属物市场评估价值为978081元，其中装饰装修因被搬迁人拒绝评估人员入户勘察，补偿金额暂未确定，待依法实施强制执行时，由房地产价格评估机构评估确定；用于产权调换房屋位于鹿城区南汇街道前网D-47地块（现房），市场评估比准价为21300元/平方米（产权调换期房的层次、朝向差价另行按实结算）；用于模拟安置房屋位于温州市鹿城区七都街道老涂村熙江名邸

(03-B-10a 地块), 市场评估比准价为 18000 元/平方米。2. 2025 年 5 月 9 日价值时点。被搬迁地上建筑物、附属物市场评估价值为 712983 元, 被搬迁地上建筑物、附属物重置价为 47802 元。其中装饰装修因被搬迁人拒绝评估人员入户勘察, 补偿金额暂未确定, 待依法实施强制执行时, 由房地产价格评估机构评估确定; 用于产权调换房屋位于鹿城区南汇街道前网 D-47 地块(现房), 市场评估比准价为 16100 元/平方米(产权调换期房的层次、朝向差价另行按实结算)。用于模拟安置房屋位于温州市鹿城区七都街道老涂村熙江名邸(03-B-10a 地块), 市场评估比准价为 14600 元/平方米。

实施单位七都街道办事处与被搬迁人就上述征地补偿安置事宜进行了多次接触, 被搬迁人拒绝接收任何文书, 并无任何协商的意向, 至今无法达成征地补偿安置协议。

2025 年 12 月 4 日, 本机关依法作出《征地补偿安置决定方案告知书》向被搬迁人送达, 并书面告知应自收到征地补偿安置决定方案告知书之日起 15 日内以书面方式提出陈述、申辩意见并选择补偿方式。被搬迁人未提出任何意见且未选择补偿方式, 故补偿方式由本补偿安置决定确定。

综上所述, 本机关根据《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、《温州市七都街道老涂村(除房票地块外)征收集体土地涉及房屋补偿安置方案》等规定, 依法对你户作出征地补偿安置决定如下:

一、被搬迁集体土地补偿

根据《温州市市区征收农民集体所有土地管理办法》（市人民政府令第7号）、《温州市人民政府关于温州市市区征收农民集体所有土地管理办法实施后有关政策衔接的意见》（温政发〔2020〕27号）、《温州市人民政府关于调整温州市市区征地区片综合低价标准的通知》（温政发〔2020〕18号）等文件规定，征收范围内集体建设用地20.0386公顷的土地补偿费和安置补助费已按9万元/亩的标准支付给老涂村集体经济合作社。被搬迁人王贤龙（已亡故）涉及的集体土地征地相关补偿（含土地证证载使用权面积39.40平方米），由老涂村集体经济合作社依法予以分配到位。

二、被搬迁土地上建筑物及附属物补偿

（一）补偿方式。征收合法建筑以产权调换补偿方式予以补偿。符合住宅用房补偿规定的房屋建筑面积共75.16平方米。

（二）因被搬迁房屋征收周期跨度较大，相应房地产市场价格已发生变化，为实现公平补偿，切实保障被搬迁人合法权益，本机关已比较2022年6月1日、2025年5月9日两个价值时点应缴购房款的价值，拟决定按有利于被搬迁人原则，以2025年5月9日作为产权调换评估时点进行补偿。同时，本机关比较了“一三落地”“人均保底”与“1:1等面积方式”之间的差异，拟决定按有利于被搬迁人原则，按“一三落地”方式补偿安置。

（三）产权调换地点及面积。产权调换地点为项目改造范围外鹿城区南汇街道前网D-47地块范围内现房。模拟改造范围内

产权调换应安置建筑面积 232.63 平方米，模拟安置产权调换权益金额 2076364 元（不含装饰装修），可等值置换前网 D-47 地块范围内现房建筑面积 128.97 平方米，大于被搬迁人旧房合法及可视为合法建筑面积，给予在公布的安置摸文认购定位方案内建筑面积接近但不小于 128.97 平方米的剩余房源中予以安置并结算差价。

（四）产权调换差价结算。被搬迁人应结算被搬迁房屋与产权调换房屋价值的差价。被搬迁人定位的现房建筑面积（以不动产登记为准，下同）超出旧房产权调换权益金额可折抵建筑面积的，超出在 10 平方米以内部分，按 6000 元/平方米计价；超出面积在 10 平方米以外部分，按 2025 年 5 月 9 日时点现房市场评估价计价。因装饰装修价值暂未评估，待依法实施强制执行时，由房地产价格评估机构评估确定，确定后的该部分产权调换权益金额可继续折抵定位的现房相应的建筑面积。

（五）搬迁费。合法房屋建筑面积 75.16 平方米，搬迁费标准为 15 元/平方米，合计 1127.4 元。

（六）过渡期限及临时安置费。过渡期限自被搬迁人签约腾空并交付验收合格之日起计算，产权调换房屋交付使用后，再按房屋实际交付当年标准计发 6 个月装修期临时安置费。合法房屋建筑面积 75.16 平方米，临时安置费标准为每月 18 元/平方米。后续如有调整，则以政府公布的标准确定。

（七）履行方式。交付验收合格后，被搬迁人的继承人可凭征地补偿安置决定共同前往实施单位七都街道办事处办理产权

调换相关手续。

（八）其他。电表、水表、固定电话、有线电视、宽带网络等设施，待腾空拆除后，被搬迁人可持相关凭证向实施单位申请补助，补助标准根据《温州市鹿城区七都街道老涂村房票地块征收集体土地涉及房屋补偿安置方案》第五部分第一条第（二）款执行。

三、交地、腾退房屋期限：自收到征地补偿安置决定书之日起 15 日内腾退，并交付验收。

四、被搬迁人如不服本征地补偿安置决定，可自收到决定书之日起 60 日内向温州市人民政府申请行政复议，也可自收到决定书之日起 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，在本征地补偿安置决定规定的期限内又不交地、腾退的，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

2026 年 3 月 16 日

（此件公开发布）

抄送：区住建局、区城乡改造和编研中心、市自然资源和规划局鹿城分局，七都街道。

温州市鹿城区人民政府办公室

2026 年 3 月 18 日印发
