

温州市鹿城区人民政府文件

温鹿政发〔2026〕38号

温州市鹿城区人民政府 关于对温州海洋渔业公司房屋的补偿决定

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：何占宇，职务：区长

被征收人：温州海洋渔业公司，统一社会信用代码：
91330300MA8FA6209Y，已注销。

主管部门（出资人）：温州市农业农村局，统一社会信用代码：
11330300002518874P。

利害关系人：温州市渔业塑料包装制品厂，统一社会信用代码：
91330300717691718E。

利害关系人：陈松才，男，汉族，1955年6月5日出生。

利害关系人：林小君，女，汉族，1958年10月22日出生。

被征收房屋：鹿城区垟儿路15号。

因公共利益需要，温州市鹿城区人民政府于2019年11月22日依法作出《关于对鹿城区五马片区（黎一村桥上片）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〔2019〕83号）并予以公告。垟儿路15号房屋属于该项目征收范围。因原土地使用权利人温州海洋渔业公司已于2007年7月完成企业法人注销登记，其主管部门（出资人）为温州市农业农村局（温州市委农村工作办公室），而利害关系人温州市渔业塑料包装制品厂、陈松才、林小君与实施单位五马街道办事处在《鹿城区五马片区（黎一村桥上片）保障性安居工程国有土地上房屋征收补偿安置方案》规定的签约期内未达成补偿协议，故区房屋征收部门依法报请本机关作出房屋征收补偿决定。

经查，被征收人温州海洋渔业公司有房屋坐落于垟儿路15号，持有《国有土地使用证》[温国用（2001）第1-26120号]，权利性质为划拨，土地用途为住宅用地，未取得《房屋所有权证》。该处土地上有未经登记建筑，经丈量总建筑面积68.11平方米（其中第一层建筑面积37.72平方米，第二层建筑面积30.39平方米），已经温州市鹿城区综合行政执法局依法认定为违法建筑（温鹿综法认字[2022]第19-001号）并拆除。

另查明，垟儿路15号房屋原土地使用权利人温州海洋渔业

公司已注销，其主管部门（出资人）为温州市农业农村局（温州市委农村工作办公室）。根据温州市农村工作办公室的《通知》、温州渔业劳动服务部《证明》、温州海洋渔业公司《证明》等材料显示，该房屋第一层于 2004 年底至 2005 年初由温州市渔业塑料包装制品厂（原为温州市渔具厂）作为办公室使用。陈松才、林小君为夫妻关系，原系温州海洋渔业公司职工。1983 年 11 月 9 日，陈松才参与了当时温州海洋渔业公司的“公建民助”项目，并分得垟儿路 15 号 1 幢 204 室职工宿舍半间，因温州海洋渔业公司建造的小卖部（即垟儿路 15 号房屋）影响了其宿舍的通风光线，遂于 1985 年 8 月 9 日与该公司的小卖部二楼（即垟儿路 15 号第二层）进行了调换。现上述三方关于垟儿路 15 号房屋权属未有协商一致的书面材料，本机关曾于 2025 年 5 月 9 日下午组织召开自管住宅公房承租人陈松才、林小君是否符合房改政策认定会，亦无定论。

虽该建筑不属于可视为合法住宅未经登记建筑，但根据《温州市鹿城区国有土地上房屋征收补偿实施细则》（温鹿政办〔2017〕38 号）第十八条第二款、第十九条第二款规定，可按建筑占地面积 37.72 平方米给予优惠购买住宅安置房。1998 年 12 月 31 日前已建成的 37.34 平方米常规结构建筑，给予发放腾空奖励、连片奖励、临时安置费、搬迁费及按重置价结合成新（含室内装饰及附属物价值）等补助奖励，鉴于政策变化，该处未经登记建筑第一层有 0.38 平方米可给予同等补助奖励。

经温州市国正房地产估价事务所有限公司评估{《房地产估价报告》（温国正房估征字[2025]WMLY第001号、温国正房估征字[2025]WMLY第002号、温国正房估征字[2025]WMLY第003号、温国正房估征字[2025]WMLY第004号、温国正房估征字[2025]WMLY第005号、温国正房估征字[2025]WMLY第006号）}：

1. 2019年11月22日征收公告时点。该建筑物重置价及装饰装修价值为33473元（含室内装饰及附属物价值1659元）。鹿城区五马片区（黎一村桥上片）保障性安居工程项目D-37地块模拟住宅安置房（标准房屋）价值为22000元/平方米；清泰锦园住宅安置房（标准房屋）价值为17600元/平方米。

2. 2025年6月9日价值时点。该建筑物重置价及装饰装修价值为30784元（含室内装饰及附属物价值1659元）。鹿城区五马片区（黎一村桥上片）保障性安居工程项目D-37地块模拟住宅安置房（标准房屋）价值为12500元/平方米；清泰锦园住宅安置房（标准房屋）价值为8800元/平方米。

2025年11月21日，本机关依法作出《补偿决定方案告知书》，向温州海洋渔业公司的主管部门（出资人）温州市农业农村局，利害关系人温州市渔业塑料包装制品厂、陈松才、林小君送达，并书面告知应当自收到《补偿决定方案告知书》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。2025年11月27日，陈松才、林小君提交书面材料选择货币补偿方式，未对补偿决定方案提出意

见。温州市农业农村局、温州市渔业塑料包装制品厂均未提出意见，亦未选择补偿方式。

本机关认为：鉴于陈松才、林小君对补偿决定方案未提出异议，且选择货币补偿，温州市农业农村局、温州市渔业塑料包装制品厂未提出意见，亦未选择补偿方式，经研究决定，对温州海洋渔业公司房屋的补偿方式确定为货币补偿。

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，《温州市鹿城区国有土地上房屋征收补偿实施细则》（温鹿政办〔2017〕38号）、《鹿城区五马片区（黎一村桥上片）保障性安居工程国有土地上房屋征收补偿安置方案》等规定，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、评估时点

因被征收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，切实保障被征收人合法权益，本机关已比较2019年11月22日、2025年6月9日两个价值时点被征收房屋的货币补偿金额，拟决定按有利于被征收人原则，以2019年11月22日作为货币补偿评估时点进行补偿。

三、模拟安置房收购金额及延期领款奖励

（一）模拟安置房建筑面积共计 57.15 平方米。其中，模拟优惠购买住宅安置房套内建筑面积 37.72 平方米，众用分摊系数按 0.25 计算，另给予套型差建筑面积 10 平方米。

（二）模拟安置房市场价值共计 1257300 元。按房屋征收决定公告之日安置房市场评估比准价 22000 元/平方米计算，建筑面积 57.15 平方米。

（三）需缴纳购房款金额 342900 元。按房屋征收决定公告之日安置房市场评估比准价的 60%（上限 6000 元/平方米，下限 4200 元/平方米），即 6000 元/平方米优惠购买 57.15 平方米。

（四）腾空奖励、连片奖励、重置价结合成新（含室内装饰及附属物价值）奖励共计 86604.76 元。其中 1998 年 12 月 31 日前已建成的 37.34 平方米常规结构建筑，给予腾空奖励 7468 元；连片奖励 44808 元；重置价结合成新（含室内装饰及附属物价值）奖励经温州市国正房地产估价事务所有限公司评估为 33473 元【房地产估价报告（温国正房估征字[2025]WMLY 第 001 号）】；鉴于政策变化，该处未经登记建筑第一层有 0.38 平方米可给予腾空奖励、连片奖励、重置价结合成新奖励，共计 855.76 元。

（五）收购金额 1001004.76 元。按模拟安置房市场价值扣除购房差价款后确定[即 1257300 元 - （342900 元 - 86604.76 元）]。

（六）延期领款奖励 100100.48 元。按收购金额的 10% 计算。

综上所述，模拟安置房收购金额及延期领款奖励合计 1101105.24 元（1001004.76 元+100100.48 元）。

四、搬迁费

搬迁费 1000 元。因符合住宅用房补助奖励规定的房屋建筑面积 37.72 平方米，搬迁费标准为 15 元/平方米，总计低于 1000 元，故按 1000 元计。

五、临时安置费

临时安置费 5658 元。符合住宅用房补助奖励规定的房屋建筑面积 37.72 平方米，临时安置费标准为 25 元/平方米·月，一次性支付 6 个月。

六、不符合补偿条件的未经登记建筑补助

不符合补偿条件的未经登记建筑面积 30.39 平方米，以 300 元/平方米予以补助，共计 9117 元。

七、利息

以 1116880.24 元（1101105.24 元+1000 元+5658 元+9117 元）为基数，自 2019 年 11 月 22 日起按中国人民银行发布的五年期贷款基准利率（3.5%）计算至 2024 年 11 月 21 日止，即 195454.05 元；自 2024 年 11 月 22 日起按照同期全国银行间同业拆借中心公布的五年期贷款市场报价利率（3.5%）计算至实际支付之日止。

八、支付期限

土地使用权人及相关利害关系人明确各自份额后，凭有效书面证明材料及补偿决定前往实施单位五马街道办事处申领货币

补偿款。本补偿决定作出后 3 个月内土地使用权人及相关利害关系人仍未协商一致领取补偿款的，补偿款将提存至搬迁补偿资金专户，利息计算至提存之日止。

九、争议解决

土地使用权人及相关利害关系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。

温州市鹿城区人民政府

2026 年 7 月 7 日

（此件公开发布）

主送：温州市渔业塑料包装制品厂、陈松才、林小君。

抄送：区财政局、区住建局、区城乡改造和编研中心，五马街道。

温州市鹿城区人民政府办公室

2026 年 7 月 8 日印发
