

平湖市人民政府房屋征收补偿决定

房屋征收部门:平湖市住房和城乡建设局
法定代表人:戴忠伟 职务:局长
房屋征收实施单位:平湖市当湖街道事业综合服务中心
法定代表人:叶永平 职务:主任
被征收人:沈善英(已故)
被征收人:郭萍 女,1962年10月5日出生,汉族,住浙江省平湖市当湖街道凤凰小区21-1-301,公民身份证号码:330422196210050027。
被征收人:郭莉 女,1965年7月22日出生,汉族,住浙江省平湖市当湖街道县后底83弄1-2,公民身份证号码:330422196507220023。
被征收人:沈善眉(无查证身份信息)
被征收房屋地址:平湖市当湖街道南台弄6号房屋
房屋征收部门平湖市住房和城乡建设局因与被征收人沈善英、郭萍、郭莉、沈善眉为国有土地上房屋征收事宜不能在征收补偿方案规定的签约期限内达成补偿协议,房屋征收部门报请本机依法作出补偿决定。本机受理后,调查了被征收人的意见。现已审查完毕。
房屋征收部门报请称:被征收人要求按营业房补偿,其要求明显不符合征收相关规定,经工作人员与其多次次协商解释,但被征收人仍坚持己见,未能达成房屋征收补偿协议。现房征收决定规定的签约期限已过,本征收项目已完成征收比例99%。被征收人在法定期限内未对《平湖市人民政府关于南河头历史文化街区及勤俭路周边地块实施房屋征收的决定》(平政发〔2018〕137号)申请行政复议或者提起行政诉讼,也未在规定的签约期限内与房屋征收部门达成房屋征收与补偿协议。
房屋征收部门认为该地块的征收程序合法,为被征收人提供的补偿标准和补偿方式符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关规定。为保证南河头及勤俭路周边地块旧城区改建工程的顺利进行,维护公共利益,依据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》第三十二条、《平湖市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》的规定,按照《平湖市南河头及勤俭路周边地块国有土地上房屋征收补偿方案》,申请本机依法作出房屋征收补偿决定。

因征收公告发布时间跨度较长,根据嘉兴市中级人民法院要求,且依据嘉兴市中级人民法院编写的《国有土地上房屋征收与补偿工作指引》第10页第九点释义,应当按不同时点进行评估测算,按被征收人利益最大化原则确定补偿方案,以符合公平补偿的征收要求。按照2018年、2023年评估价格测算,具体补偿方案如下:
按照2018年评估价测算:
方案一 对平湖市当湖街道南台弄6号房屋以产权调换方式实施征收:
1.产权调换东方绿洲13幢1单元201室(现房)住宅房屋一套,建筑面积123.84平方米,市场评估价值为1284097元,优惠后价值为1027278元。
2.依据《平湖市南河头及勤俭路周边地块国有土地上房屋征收补偿方案》应向被征收人支付下列补偿补助费:(1)被征收房屋价值1274286元;(2)搬迁补偿费2207元;(3)临时安置补偿费13244元;(4)电话、网络、一户二表、峰谷表迁移费804元;(5)装饰装修及附属物补偿40715元;(6)住改非补偿12208元;(7)优惠计价面积不足部分补偿24825元;(8)该户房屋属于平湖市未定级不可移动文物的一般登记,给予补助2000元;(9)其他构筑物评估金额5738元。以上1-9项合计1376027元。
被征收房屋价值与产权调换房屋价值的差价由征收部门与被征收人结算。
方案二 对平湖市当湖街道南台弄6号房屋以货币补偿方式实施征收:
1.依据《平湖市南河头及勤俭路周边地块国有土地上房屋征收补偿方案》,按被征收房屋价值(不含装饰装修、附属物补偿)的30%给予奖励和被征收房屋建筑面积每平方米1200元补助。被征收房屋价值1274286元,货币补偿奖励382286元。
2.依据《平湖市南河头及勤俭路周边地块国有土地上房屋征收补偿方案》,应向被征收人支付下列补偿补助费:(1)搬迁补偿费2207元;(2)临时安置补偿费13244元;(3)电话、网络、一户二表、峰谷表迁移费804元;(4)装饰装修及附属物补偿40715元;(5)住改非补偿12208元;(6)该户房屋属于平湖市未定级不可移动文物的一般登记,给予补助2000元;(7)其他构筑物评估金额5738元。
3.以上货币补偿总价:1733488元。

按照2023年评估价格测算:
方案一 对平湖市当湖街道南台弄6号房屋以产权调换方式实施征收:
1.产权调换东方绿洲13幢1单元201室(现房)住宅房屋一套,建筑面积123.84平方米,市场评估价值为1497473元。优惠后价值为1197979元。
2.依据《平湖市南河头及勤俭路周边地块国有土地上房屋征收补偿方案》,应向被征收人支付下列补偿补助费:(1)被征收房屋价值1405451元;(2)搬迁补偿费2207元;(3)临时安置补偿费13244元;(4)电话、网络、一户二表、峰谷表迁移费804元;(5)装饰装修及附属物补偿45463元;(6)住改非补偿10000元;(7)优惠计价面积不足部分补偿27379元;(8)该户房屋属于平湖市未定级不可移动文物的一般登记,给予补助2000元;(9)其他构筑物评估金额6814元。以上1-9项合计1513362元。
被征收房屋价值与产权调换房屋价值的差价由征收部门与被征收人结算。
方案二 对平湖市当湖街道南台弄6号房屋以货币补偿方式实施征收:
1.依据《平湖市南河头及勤俭路周边地块国有土地上房屋征收补偿方案》,按被征收房屋价值(不含装饰装修、附属物补偿)的30%给予奖励和被征收房屋建筑面积每平方米1200元补助。被征收房屋价值1405451元,货币补偿奖励421635元。
2.依据《平湖市南河头及勤俭路周边地块国有土地上房屋征收补偿方案》,应向被征收人支付下列补偿补助费:(1)搬迁补偿费2207元;(2)临时安置补偿费13244元;(3)电话、网络、一户二表、峰谷表迁移费804元;(4)装饰装修及附属物补偿45463元;(5)住改非补偿10000元;(6)该户房屋属于平湖市未定级不可移动文物的一般登记,给予补助2000元;(7)其他构筑物评估金额6814元。
3.以上货币补偿总价:1907618元。
经本机关调查,被征收人坚持要求按营业房补偿,征收人与被征收人不能达成安置补偿协议。
本机关查明:根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》《平湖市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》等相关规定,结合《平湖市2018年度国有土地上房屋征收年度计划》,在前期论证和征求被征

收人意见的基础上,平湖市政府于2018年11月5日作出南河头历史文化街区及勤俭路周边地块实施旧城区改建的《平湖市人民政府关于南河头历史文化街区及勤俭路周边地块实施房屋征收的决定》,同年11月5日发布房屋征收公告(平政发〔2018〕142号),对东至建国路,北至人民路,南至南城河,西至河道(以征收红线图为准)范围内的房屋实施征收。本次房屋征收部门为平湖市住房和城乡建设局,征收实施单位为平湖市当湖街道事业综合服务中心,被征收房屋的房地产价格评估机构为嘉兴市中正房地产资产评估有限公司。
平湖市当湖街道南台弄6号房屋处于房屋征收决定的征收范围,房屋权属为私房住宅,房屋所有权证号为平字第003084号,房屋建筑面积110.37平方米。房屋共有人为沈善英、沈善眉,沈善英及其丈夫郭在其均已故,沈善英的合法继承人为大女儿郭萍、二女儿郭莉;经查浙江省户籍库及全国户籍库均未发现沈善眉的户籍登记材料,经调查也无法与沈善眉取得联系或了解其个人或家庭人员情况。
根据《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》第三十二条规定,本机关于2024年4月8日依法向被征收人送达《房屋征收补偿方式征求意见书》,被征收人郭萍、郭莉选择货币补偿方式,并提出:(一)没有对天井进行合理补偿;(二)没有计算国有土地使用权价值并进行补偿;(三)没有进行经营性损失补偿;(四)在货币补偿方式中没有计算货币补偿奖励费。
本机关认为:房屋征收部门依照职权负责实施南河头历史文化街区及勤俭路周边地块房屋征收工作,征收工作程序合法;依照《平湖市人民政府关于南河头历史文化街区及勤俭路周边地块实施房屋征收的决定》所作的补偿安置方案公平合理,本机关于以支持。
为维护社会公共利益,确保旧城改造工作顺利进行,根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》第三十二条、《平湖市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》的规定,依照《平湖市南河头历史文化街区及勤俭路周边地块国有土地上房屋征收补偿方案》,决定如下:
一、对平湖市当湖街道南台弄6号房屋以产权调换方式实施征收。征收部门安置当湖街道东方绿洲13幢1单元201室

住宅房屋一套(现房),建筑面积123.84平方米,市场评估价值为1284097元,优惠后价值为1027278元,可享受优惠计价面积132.44平方米,计算方式:10369×0.8×123.84=1027278元。
按方案规定支付被征收人被征收房屋价值1274286元;搬迁补偿费2207元;临时安置补偿费13244元;电话、网络、一户二表、峰谷表迁移费804元;装饰装修及附属物补偿40715元;住改非补偿12208元;优惠计价面积不足部分补偿24825元;该户房屋属于平湖市未定级不可移动文物的一般登记,给予补助2000元;其他构筑物评估金额5738元。
被征收房屋价值与产权调换房屋价值的差价由房屋征收部门与被征收人结算。
征收方案规定的签约期限已逾期,被征收人不能获得与之相关的奖励和补助费用。
被征收人应当自收到本补偿决定之日起十五日内将平湖市当湖街道南台弄6号房屋腾空移交给平湖市当湖街道事业综合服务中心,与平湖市当湖街道事业综合服务中心办理安置房交付和补偿结算手续。
二、被征收人自收到本补偿决定之日起十五日内未自行腾空移交平湖市当湖街道南台弄6号被征收房屋,并办理安置房交付和补偿结算手续的,在收到本补偿决定书之日起二十日内自行腾空移交平湖市当湖街道南台弄6号被征收房屋后,可向征收人申请货币补偿,征收人在收到被征收人货币补偿申请后十五日内支付给被征收人补偿价款1907618元。
三、如被征收人自收到本补偿决定书之日起二十日内未向征收人提出货币补偿申请的,按本补偿决定第一项对平湖市当湖街道南台弄6号被征收房屋以产权调换方式实施征收。
如对本补偿决定不服,被征收人可自收到本决定书之日起六十日内向嘉兴市人民政府申请行政复议,或者在收到本决定书之日起六个月内向嘉兴市中级人民法院提起行政诉讼。
被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼,又未自行腾空移交被征收房屋的,本机关将依法申请人民法院强制执行。
平湖市人民政府
2024年7月5日

健康平湖 公/益/广/告

做健康市民
创健康家庭
建健康城市

市委市政府健康平湖建设领导小组办公室 宣