

上海市浦东新区规划和自然资源局

责令交出土地决定书

沪浦征地责令〔2021〕第120号

丁亢玉等（户）：

你户宅基地坐落的集体所有土地经上海市人民政府2003年8月15日以沪府土〔2003〕第690号文批准征收，用于航头镇市中低价“四高”示范居住区南汇区周浦镇基地（二期）（航头镇沈庄老街），浦东新区人民政府于2020年6月10日批准浦东新区航头镇范围内【四至：康沈路、沪南公路以东，周东路以西，周祝公路以南，沈祝公路以北（本次房屋补偿为沪府土〔2003〕690号涉及的土地部分】的征地房屋补偿方案，由浦东新区房屋征收事务中心（以下简称“区房屋征收中心”）具体实施补偿工作，区房屋征收中心委托上海市浦东第二房屋征收服务事务有限公司实施补偿。

你户房屋坐落于本市浦东新区航头镇沈庄村沈庄街84弄2号、84弄2号2室、84弄3室，位于上述征地房屋补偿方案确定的范围内。因你户与区房屋征收中心未能达成补偿安置协议，由本局进行协调处理。

经本局查明：你户现有房屋建筑面积为327.91平方米。航头镇人民政府认定你户房屋有证建筑面积为242平方米，可建未建建筑面积73平方米，未见证面积85.91平方米。

根据《浦东新区航头镇市中低价“四高”示范居住区南汇区周浦镇基地（二期）（航头镇沈庄老街）征收集体土地居住房屋补偿工作操作口径》（以下简称《口径》）规定，该区域土地使用权基价为1100元/平方米（人民币，下同），价格补贴为300元/平方米。经博文房地产评估造价集团有限公司上海分公司评估，168平方米有证建筑面积房屋建安重置结合成新单价为1477元/平方米，32.50平方米房屋建安重置结合成新单价为958元/平方米，41.50平方米房屋建安重置结合成新单价为998元/平方米。

征地房屋补偿方案规定的签约期限为 2020 年 6 月 20 日至 2020 年 7 月 9 日。你户未能在上述签约期限内与区房屋征收中心达成征地房屋补偿安置协议。区房屋征收中心根据《上海市征收集体土地房屋补偿规定》（沪府规[2021]13 号）（以下简称《补偿规定》）第三十四条及《上海市征收集体土地房屋补偿暂行规定》（沪府发〔2011〕75 号）（以下简称《暂行规定》）第二十五条和已批准的征地房屋补偿方案制定的具体补偿方案[沪浦房征补（2021）第（119）号]，已于 2021 年 11 月 5 日送达你户。

具体补偿方案为：你户房屋坐落于本市浦东新区航头镇沈庄村沈庄街 84 弄 2 号、84 弄 2 号 2 室、84 弄 3 室，该房屋属浦东新区 E2 类区域，该区域新建多层商品住房每平方米建筑面积的土地使用权基价为 1100 元，价格补贴为每平方米 300 元。《上海市农村宅基地使用证》、《农民宅基地使用权审查表》持有人为陆荣华（于 2014 年 2 月 17 日报死亡），其生前与妻子丁亢玉育有二子：陆向军、陆向华。核定你户房屋有证建筑面积为 242 平方米，可建未建建筑面积 73 平方米。你户认定建筑面积为 315 平方米。其中 168 平方米房屋建安重置结合成新单价为 1477 元/平方米，32.50 平方米房屋建安重置结合成新单价为 958 元/平方米，41.50 平方米房屋建安重置结合成新单价为 998 元/平方米。根据《口径》，对可建未建面积部分给予重置价补贴 700 元/平方米。区房屋征收中心根据沪规土资规〔2017〕1 号《关于印发〈上海市征地房屋补偿争议协调和处理试行办法〉的通知》的有关规定，于 2020 年 7 月 13 日向你户征询对该房屋评估报告结果是否申请鉴定，并要求在收到《评估鉴定意见征询函》之日起 5 日内反馈。但你户未在规定期限内答复，故我中心按规定认定为逾期视作不申请鉴定。你户应得房屋货币补偿安置款为 812788 元，即： $(1477+1100+300) \times 168 + (958+1100+300) \times 32.50 + (998+1100+300) \times 41.50 + (700+1100+300) \times 73$ 。装修补偿款为 170914 元，附属设施补偿款 21061 元，设备迁移费 4130 元。

区房屋征收中心提供以下房屋以产权房屋调换方式对你户进行补偿：（1）浦东新区惠南镇听康路 79 弄 1 号 104 室，建筑面积 84.46 平方米，三室一厅，房屋安置价为 192441.50 元；（2）

浦东新区惠南镇听康路 79 弄 10 号 302 室，建筑面积 52.45 平方米，一室一厅，房屋安置价为 130509 元；（3）浦东新区惠南镇听康路 79 弄 13 号 1101 室，建筑面积 85.30 平方米，三室一厅，房屋安置价为 277112 元；（4）浦东新区惠南镇听康路 79 弄 13 号 1301 室，建筑面积 85.30 平方米，三室一厅，房屋安置价为 293656 元。以上四套安置房屋，建筑面积合计为 307.51 平方米，安置价合计为 893718.50 元。与你户进行产权房屋调换后，你户应支付区房屋征收中心房屋调换差价款 80930.50 元。另区房屋征收中心应支付你户装修补偿款、附属设施补偿款、设备迁移补偿款共计 196105 元。两相抵扣后，区房屋征收中心应支付你户 115174.50 元。并另按规定支付你户搬家补助费等。你户应于实施补偿之日起 15 日内搬出本市浦东新区航头镇沈庄村沈庄街 84 弄 2 号、84 弄 2 号 2 室、84 弄 3 室，并负责房屋使用人如期搬迁。

区房屋征收中心要求你户在 2021 年 11 月 15 日前答复相关补偿事宜，你户逾期未答复。

2021 年 11 月 2 日，区房屋征收中心将你户具体补偿方案、安置房屋证明材料、征地房屋调查确认信息等相关材料报送本局。

本局于 2021 年 11 月 8 日和 2021 年 11 月 9 日召集区房屋征收中心和你户进行协调，你户均缺席协调会。

区房屋征收中心分别于 2021 年 11 月 17 日和 2021 年 11 月 19 日，对你户实施补偿，你户无正当理由未在通知确定的时间和地点接受补偿，视为拒绝接受补偿。

本局认为：浦东新区航头镇人民政府认定你户房屋有证建筑面积为 242 平方米，可建未建建筑面积 73 平方米，你户认定建筑面积为 315 平方米，未见证面积 85.91 平方米。你户应得房屋货币补偿安置款为 812788 元，装修补偿款为 170914 元，附属设施补偿款 21061 元，设备迁移费 4130 元。区房屋征收中心以产权房屋调换安置你户：（1）浦东新区惠南镇听康路 79 弄 1 号 104 室，建筑面积 84.46 平方米，三室一厅，房屋安置价为 192441.50 元；（2）浦东新区惠南镇听康路 79 弄 10 号 302 室，建筑面积

52.45 平方米，一室一厅，房屋安置价为 130509 元；（3）浦东新区惠南镇听康路 79 弄 13 号 1101 室，建筑面积 85.30 平方米，三室一厅，房屋安置价为 277112 元；（4）浦东新区惠南镇听康路 79 弄 13 号 1301 室，建筑面积 85.30 平方米，三室一厅，房屋安置价为 293656 元。以上四套安置房屋，建筑面积合计为 307.51 平方米，安置价合计为 893718.50 元。与你户进行产权房屋调换后，你户应支付区房屋征收中心房屋调换差价款 80930.50 元。另区房屋征收中心应支付你户装修补偿款、附属设施补偿款、设备迁移补偿款共计 196105 元。两相抵扣后，区房屋征收中心应支付你户 115174.50 元。并另按规定支付你户搬家补助费等。区房屋征收中心对你户制定的具体补偿方案符合征地房屋补偿方案的规定，因你户提出需安置五套产权调换房屋的要求，不予支持。

区房屋征收中心已对你户实施补偿，你户无正当理由拒绝接受补偿，且拒不搬迁和交出土地。根据《补偿规定》第三十四条、《暂行规定》第二十六条、《上海市征地房屋补偿争议协调和处理试行办法》（沪规土资规〔2017〕1 号）的规定，本局决定：

责令你户自收到本《责令交出土地决定书》之日起十五日内，搬离浦东新区航头镇沈庄村沈庄街 84 弄 2 号、84 弄 2 号 2 室、84 弄 3 室，交出土地，搬至浦东新区惠南镇听康路 79 弄 1 号 104 室；浦东新区惠南镇听康路 79 弄 10 号 302 室；浦东新区惠南镇听康路 79 弄 13 号 1101 室；浦东新区惠南镇听康路 79 弄 13 号 1301 室。

你户如不服本决定，可自收到本决定之日起六十日内依法申请行政复议或者六个月内向静安区人民法院提起行政诉讼。

你户在法定期限内对本决定不申请行政复议或者不提起行政诉讼，又不履行的，本局将依法申请人民法院强制执行。

上海市浦东新区规划和自然资源局

2021 年 11 月 30 日