

关于东聚大车市场 A 区、E5 区拟被征收房屋公摊面积及公共设施补偿等问题第三次的沟通函

昆明市官渡区人民政府：

昆明市官渡区人民政府于 2022 年 4 月 8 日发布《昆明市官渡区人民政府公告（第 8 号）》及作出《官渡区昆明（福德立交）至宜良（昆石复线）高速公路（官渡段）建设项目小板桥街道（彩云北路以西）国有土地上房屋征收决定》，该决定征收范围为：四至范围和用地面积以官渡区昆明（福德立交）至宜良（昆石复线）高速公路（官渡段）建设项目小板桥街道（彩云北路以西）建设项目规划审批和土地勘测定界图为准。

因征收范围内东聚大车市场 A 区、E5 区存在历史遗留问题及专业市场特殊性等现实情况，我们第三次向官渡区人民政府反映如下问题，望给予明确的确认和回复：

一、拟被征收房屋证载面积与实际面积有差异，应依据实施方案启动相关程序予以审查认定。

东聚大车市场 A 区、E5 区拟被征收房屋特别是二楼夹层部分、四楼面积未登记，房屋实际面积远大于证载面积（以

A7 幢 A13 号为例：证载面积为 178.73 m²，实际面积 264.65 m²）。

东聚大车市场 A 区、E 区建于 2003 年左右，A 区、E5 区业主方于 2004 年六、七月购买该房屋，2004 年底该房屋即竣工，2005 年 6 月即交房。购买房屋时开发商出售的房屋已包含二楼夹层（包括夹层封闭面积）、四楼面积，购房协议中的补充协议第二条显示，交房前二层夹层已由开发商进行封闭（2004 年缴纳的夹层封闭费用为 33000 元）。因开发商原因导致办理不动产权证时，未将二楼夹层部分、四楼面积登记到不动产权证中，但二楼夹层、四楼面积是客观存在的，属于业主方的合法私有财产。

此外，我们业主 2004 年购买该商铺时购房协议亦载明实际面积，且物业公司收取物业费时均按实际面积收取。另，东聚大车市场内有部分业主已按实际面积进行房屋产权登记（如 D8-D9 幢 D8-1 号 1—3 层）。（附购房协议原件复印件、物业收款证明）。

同时，经业主方查询得知，2005 年上述房屋竣工验收时，二楼夹层、四楼面积在竣工验收图及相关资料中，二楼、四楼面积完全符合规划许可且并未超出规划许可面积。

鉴于拟被征收房屋合法证载面积与实际面积存在的不一致情形，从实质公平的角度，贵府应依据《官渡区昆明（福德立交）至宜良（昆石复线）高速公路（官渡段）建设项目

小板桥街道（彩云北路以西）国有土地及国有土地上房屋征收补偿安置方案》实施方案启动相关程序予以审查认定。该方案明确，“被征收房屋所有权登记面积与实际面积不相符的，或者被征收人对面积认定有争议的，由具有房屋测绘资质的专业机构进行测绘，并由测绘机构、征收部门或征收实施单位、被征收人等进行多方鉴证认定。”同时，《昆明市国有土地上房屋征收与补偿指导意见》第八条也对此作了明确规定。

故我们请求官渡区人民政府按实施方案启动相关程序予以审查认定证外面积，且证外面积应按照证载面积标准进行补偿。

强烈要求按照实际测量面积进行评估，因为我们业主没有违法!!!

二、公摊面积应该参照业主土地使用证上房屋面积相应的分配到每个业主进行补偿（附部分业主不动产权复印件）。

《民法典》第 344 条规定：建设用地使用权人依法对国家所有的土地享有占有、使用和收益的权利，有权利用该土地建造建筑物、构筑物及其附属设施；第 353 条规定：建设用地使用权人有权将建设用地使用权转让、互换、出资、赠与或者抵押，但是法律另有规定的除外。因此，国有土地使用权为一项独立的财产权利是毋庸置疑的。

关于业主共有的通道等土地补偿的问题，按照《国有土地上房屋征收评估办法》第十四条的规定，被征收房屋的价格

值评估应当考虑到被征收房屋的占地面积、土地使用权等影响被征收房屋价值的因素。最高院在《关于征收国有土地上房屋时是否应当对被征收人未经登记的空地和院落予以补偿的答复》中明确指出：国有土地上房屋征收补偿中，应将当事人合法享有国有土地使用权的院落、空地面积纳入评估范围，按照征收时的房地产市场价格，一并予以征收补偿。

东聚大车市场 A 区、E 区拟被征收房屋的土地使用面积及共有的通道面积实际已大于各户专有的房屋一层建筑面积，针对此问题，征收补偿中公摊面积应该参照业主土地使用证上房屋面积相应的分配到每个业主进行补偿。

按总共用宗地面积 $97308 \text{ m}^2 \div \text{东聚约共有 } 623 \text{ 间商铺} = 156.19 \text{ m}^2/\text{间}$ -每间商铺实际占地面积 $69.04 \text{ m}^2/\text{间}$) $= 87.15 \text{ m}^2/\text{间}$ × 按评估公司提供的土地单价所得价款进行补偿。

注：每间商铺实际占地面积 $69.04 \text{ m}^2/\text{间}$ （《土地使用证》上也载明，E 区还大些。

三、征收补偿安置方案对产权置换方案应明确。

征收补偿安置方案对产权置换方案尚未明确，如业主选择房屋产权置换的，置换方案应公布、明确置换的位置、面积、房屋性质、时间等内容，置换房产的价值确认应由我们推选的同一家评估公司评估完成。

四、应对专业市场搬迁产生的隐形和实质经济损失进行补偿。

昆明东聚大车汽配市场，是 2003 年经云南省委和昆明市人民政府批准，严格按照昆明市城市规划和商业网点规划建成的合法市场。这些年来，该片区一直有成熟的营商环境，我们也有稳定的客户群体。

从征收工作开始到搬迁完成，我们业主将产生隐形和实质的经济损失（包括但不限于：停产停业损失、员工解除劳动合同赔偿费、库存积压损失、专业市场损失等），且上述损失均是因此次征收产生的实质损失，故提请官渡区人民政府按实际考虑，酌情考虑补偿上述损失。

五、停产停业损失补偿过低，搬迁费标准过低，应该实事求是，坚决要求调整。

关于停产停业损失，最高院的判例（2016）最高法行赔申 14 号裁判要点明确：停产停业期间必要的经营性费用开支，是维系企业被停产停业期间生存所需的基本开支，包括职工基本工资、税金、水电费等费用。由于停产停业，企业失去收入来源，停产停业损失期间，应当包括行政行为造成当事人无法进行正常生产经营活动的全部期间。

本次征收补偿方案中，停产停业损失补偿标准太低，一楼停产停业损失补偿标准为 60 元/月，70 平米计算，每个月 4200 元；二、三、四楼停产停业损失补偿标准为 40 元/月，每个月为 7600 元。按征收补偿方案确定的三个月停产损失补偿只有 35400 元。

区政府及街道在考虑停产停业损失标准时，应当考量停产停业损失期间包括行政行为造成当事人无法进行正常生产经营活动的全部期间。

因周边相同相近业态经营场所已饱和，A 区、E5 区 145 位拟被征收商户只有搬到晋宁或者是安宁这些偏远的地方去过渡。且东聚周边汽配市场相同相近业态市场继续存在，晋宁安宁的同类业态基本不会有营收。疫情以来，行业业态成熟的东聚大车配件市场每年的盈利也只能是赚个房租费，倘若离开这个成熟商业环境氛围后，到偏远的地方继续经营也只能能撑住一年左右。况且涉及的每户商户都有配件库存，经营无法继续后库存将会变成废铁。该情况的发生违背了 590 号令不能因为拆迁让人民生活水平降低的原则，这种结果不是每个商户能接受或者愿意接受的。

本次征收中停产停业期间若暂以搬迁后一年后商户能继续正常经营为例，以现在市场的租金均价 12 万一年每间为参考，每间商铺停产停业损失应 141600 元；同时商户人工开支以 5 人×每月 5000 元=25000 元/月×12 个月=30 万元。在东聚大车汽配城一年的盈利大概是 12 万元。则搬迁后至商户能进行正常生产经营活动的全部期间实际损失最低应该是 561600 元。

故征收补偿方案中停产停业损失补偿过低，搬迁费标准过低，强烈要求调整。

坚决要求补偿从 2020 年 10 月 20 日昆明市官渡区人民政府第 33 号公告起到搬迁前这段时间的经营严重损失（自公告之日起经营户担心做不长久到期的都搬走了，造成房租应声下降一半，好多商铺甚至租不出去，要求请评估公司依据实事评估实际损失

六、公摊面积上的所有补偿属于业主所有（包括地上、地下、空中）；我们还剩余公摊面积的使用年限请评估公司给予评估补偿。

七、测量房屋装修时，应综合考虑窗帘、灯具、电线、管道等。

综上，我们希望官渡区人民政府坚持“尊重历史、依据现实、以人为本、依法征收”的原则，站在尊重历史的角度解决现实问题，站在全局的高度解决个案问题，做到依法征收，文明征收。

官渡区东聚大车配件市场 A 区、E5 区业主本着合法、合理沟通为先，上述沟通函，望拆迁相关部门予以回复为盼

申请人：官渡区东聚大车配件市场

A 区、E5 区业主

签 字 捺 手 印

区政府信箱)

2022年6月27日

签字捺手印: A1 王林草 余志远 余伏川 张而云 洪爱治
何同花 傅小燕 钱流华 马振勇

A2 金江 刘利华 刘明之 温秋 陈明顺 吴清泽
曲春梅 吴兴元 杨海怡

A3 唐丽萍 王伟明 郭洪 谢公地 徐甜幸
刘期王 黄家文 李斌 吴兴凯

A4 翁秀妹 符信利 高维杰 李军 谢公地 徐甜幸 陈武松
林光

A5 范建彬 钱法 魏以成 张瑞娟 顾爱兰 沈德生 朱贤安
王武中

A6 熊尚 孙海 杨立强 杨清松 蒋燕凤 余席武
徐作敏 叶振厚 黄国南 张友利 郭明华

A7 陈金成 叶伟峰 孙强 王惠 叶伟风 高礼忠
蒋江 张荣林 郭林 范树生

A8 施佰平 江雪琪 唐晓刚 董银 张丽 赵益勇
戴德

A9 林峰 王淑红 边新民 姚润红 刘益彬

A10 陈顺 玲霞 吴成 边仁祥 陈玉英 陈经年
孙地

A11 张强 叶王江 高庆芳 曾志新 曾记富

第 8 页, 共 8 页 (含签字页)

曾志新

A12 余刚南 张红柳 杨明华 王梓林 张立 林政
蔡素娟 马绍华

A13 张红 徐有品 丁德建

E5 陈淑波 黄家文 彭元 何仁祥 柯家文
杨永辉 孙富 叶建法 李方元 罗亚媛

意大利FIRAD中国总代理