

# 房 地 产 估 价 报 告 书

报告编号：信达房估（2019）字第 X216 号

项目名称：关于保定市莲池区人民法院委托评估的原告汪树军等  
九人与被告保定市莲池区韩庄乡徐河桥村村民委员  
会土地补偿费纠纷一案涉及的房地产租金收入评估  
报告（保定市）

委 托 方：保定市莲池区人民法院

估 价 方：保定市信达房地产评估有限公司

估价人员：李 煜 许金锋

估价日期：2019 年 12 月 27 日至 2019 年 12 月 30 日

## 一、致委托方函

保定市莲池区人民法院：

受贵方的委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则对原告汪树军等九人与被告保定市莲池区韩庄乡徐河桥村村民委员会土地补偿费纠纷一案涉及的用地面积为 512.67 平方米的土地和建筑面积 204.06 平方米房屋从 2020 年开始 30 年的租金收入进行市场租金价值评估。

估价时点：2019 年 12 月 27 日

估价目的：为保定市莲池区人民法院拟对用地面积为 512.67 平方米的土地和建筑面积 204.06 平方米房屋从 2020 年开始 30 年的租金收入市场价值提供参考依据。

估价对象：根据估价人员现场勘察，估价对象为位于保定市莲池区韩庄乡徐河桥村村民委员会的房产（原村委会），根据委托方提供的《司法评估委托书》，估价对象用地面积为 512.67 平方米、建筑面积 204.06 平方米。

估价结果：本公司根据估价目的，遵循估价原则，进行了科学、客观、合理的估价，在与本估价报告书假设条件相同的情况下，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格的因素进行分析，确定估价对象自 2020 年开始 30 年的租金收入价值：（币种：人民币）

自 2020 年开始 30 年的租金收入评估值为 420000 元，大写人民币金额肆拾贰万元整。



# 保定市信达房地产评估有限公司

## 目 录

一、房地产估价师声明	2
二、估价假设和限制条件	3
三、估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 房地产估价机构	5
(三) 估价对象	5
(四) 估价目的	7
(五) 价值时点	7
(六) 价值定义	7
(七) 估价依据	7
(八) 估价原则	8
(九) 估价方法	9
(十) 估价结果	9
(十一) 注册房地产估价师	10
(十二) 实地查勘期	10
(十三) 估价作业期	10
四、附件	11

## 一、房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中的假设和限制条件的限制；

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

4、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、GB/T50899—2013《房地产估价基本标准术语》及建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合颁布《房地产抵押估价指导意见》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。



## 二、估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1、本次估价是以估价对象持续使用为假设前提。假设估价对象权属清楚，房屋所有权人拥有合法处分权，运作处分方式合法。

2、委托方提供的资料有《司法评估委托书》、《徐河桥村委会平面图》等，委托方对其提供资料的真实性负责。

3、房屋的建筑面积以委托方提供的资料为依据。

4、假定估价对象在价值时点状况与完成实地查勘之日的状况一致。因为勘察时只能对委估建筑物外观、现状进行一般性勘测，对其内部质量无法进行实质性检测，只能以其建筑质量符合原设计要求和有关质量标准为假设前提。

5、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场租金价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

6、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告使用有效期内如有较大波动，提醒报告使用者慎重使用本估价结果。

7、本次估价以价值时点不存在抵押价值及其他他项权利为前提。

### （二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未确定事项，故本估价报告无未定事项假设。

### （三）背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实假设。

### （四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

### （五）依据不足假设

本次估价的估价对象尚未办理相关产权证书，建筑面积以委托方提供的《徐河桥村委会平面图》、《司法评估委托书》为依据。

### （六）估价报告使用的限制

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告使用有效期内如有较

## 保定市信达房地产评估有限公司

大波动，提醒报告使用者慎重使用本估价结果。超过有效期，或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3、本估价报告的结果为评估范围内房地产的整体市场价格，应整体使用。本估价报告分《估价结果报告》和《估价技术报告》，估价报告附件为报告的有机组成部分。

4、本次估价未考虑政治、军事突变，国家宏观经济、政策发生重大调整，以及不可预见的重大自然灾害等不可抗力的因素对估价结果的影响。

5、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

6、本估价报告用途仅为委托方拟对原告汪树军等九人与被告保定市莲池区韩庄乡徐河桥村村民委员会土地补偿费纠纷一案涉及的用地面积为 512.67 平方米的土地和建筑面积 204.06 平方米房屋从 2020 年开始 30 年的租金收入市场价值提供参考依据，若用于其他用途，需重新进行评估；评估价值仅为纯租金收入，未考虑扣除出租房屋的运营费用及相关税费。

7、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本评估公司进行更正。

8、本估价报告书有效期自估价报告出具日（2019 年 12 月 30 日）起一年内有效。本估价报告所示估价结果为估价对象 2019 年 12 月 27 日的市场租金价值，随着时间及市场情况的变化，该价格需作相应调整。如果使用本估价结果的时间与估价报告完成日期相差一年或以上，我们对此结果造成的损失不负任何责任。

## 三、房地产估价结果报告

### (一) 委托方

委 托 方：保定市莲池区人民法院

### (二) 估价方

估价方名称：保定市信达房地产评估有限公司

单位地址：保定市朝阳北大街 1898 号电谷源盛商务大厦 C 座 27 层

资质级别：贰级

资质证书：冀建房估(保)22 号

法人代表：李煜

### (三) 估价对象

#### 1、地理位置及行政区划、区域经济概况

保定市位于太行山北部东麓，冀中平原西部。北邻北京市和张口市，东接廊坊市和沧州市，南与石家庄市和衡水市相连，西部与山西省接壤。市中心北距北京 140 公里，东距天津 145 公里，西南距石家庄 125 公里，直接可达首都机场、正定机场及天津、秦皇岛、黄骅等海港。京广铁路、京昆高速公路、107 国道、京港澳高速公路、保津高速公路、滨保高速公路、保沧高速公路、张石高速公路使保定拥有四通八达的交通网络，由京港澳高速、荣乌高速、京昆高速、保沧-保阜高速在保定周边互通连接，形成高速外环。

区划调整后，保定市行政区划由原来的 25 个县(市、区)变更为 24 个(含定州市、涿州市)，保定市辖 15 县：容城县、唐县、易县、涞源县、定兴县、顺平县、望都县、涞水县、高阳县、安新县、雄县、曲阳县、阜平县、博野县、蠡县；4 个市分别为涿州市、安国市、高碑店市、定州市；5 区：竞秀区、莲池区、徐水区、满城区、清苑区；另设高新技术产业开发区、白沟新城。全市总人口、辖区面积没有变化。其中保定市辖区由 3 个变成 5 个，市区面积由原来的 312 平方公里增加到 2531 平方公里，扩大了 2219 平方公里；市区人口由原来的 119.4 万人增加到 280.6 万人。

保定拥有良好的工业基础。经过多年建设，现在销售收入 500 万元规模以上工业企业 1100 多家，形成了以汽车制造和新能源为支柱产业、机电、纺织、食品、建筑



建材和信息产品制造等优势产业。保定天威集团是国内唯一一家承制百万机组主变压器的生产企业，其超高压输变电设备制造能力全国第一，在三峡工程输变电设备招标中一举中标，目前天威集团变压器制造能力位居世界首位，是世界上技术最全面的输变电电气公司之一。著称的风帆集团是目前中国铅酸蓄电池行业中规模最大、技术实力最强、市场占有率最高的核心骨干企业，国内生产的中高档轿车 70%以上都装配风帆蓄电池。

保定国家高新区是国内唯一的国家级新能源与能源设备产业基地。在光伏产业上，中国英利能源有限公司是全球仅有的 4 家之一、国内唯一具有完整产业链的多晶硅太阳能光伏产品生产企业；风电方面，中航惠腾公司是全国最大、国内唯一实现国产化叶片批量生产的企业，其风电叶片占到了国内市场份额的 47%。

保定有全国电力行业的最高学府——华北电力大学以及河北大学、河北农业大学等高校，大批知名专家学者及 15 万名在校大学生云集于此。

保定市是对外开放城市、全国首个创新驱动发展示范市、WWF 低碳试点城市、中国优秀旅游城市、全国双拥模范城、戏曲之乡、游泳之乡、全国乒乓球重点城市、第二批公交都市试点城市，也被称为“长寿之城”“冠军之城”，入选 2008 年 2012 年中国特色魅力城市 200 强。保定地铁规划 2025 年建成“两纵两横”的四条地铁线路，2030 年保定地铁通向周边县区。

影响房地产租金价值水平的区域因素包括：委估对象在城市中的位置，所处区域的繁华程度，交通条件，临街状态，公共基础设施水平，区域环境状况等。

估价对象为位于保定市莲池区韩庄乡徐河桥村村民委员会（原村委会）。估价对象位于村内主路一侧，交通较便利，周围人流量较大，区域内环境较好。

### 2、个别因素分析

影响房地产租金价值水平的个别因素主要包括：建筑物的新旧程度、装修、设施设备、平面布置、建筑结构、维护、保养、使用情况等。

估价对象房地产总建筑面积为 204.06 平方米，为混合结构，估价对象总层数为 1 层，原用途为村委会用房，现为空置，估价对象外墙面刷防水涂料，内墙面粉刷乳胶漆，部分石膏板吊顶，部分顶棚粉刷乳胶漆，部分地面铺设地板砖，部分地面为水泥地面，木质外门窗。至估价时点，估价对象维护状况一般。

### 3、市场背景分析

2015年3月26日，出台的《河北省委、省政府关于推进新型城镇化的意见》明确，河北省将落实京津冀协同发展国家战略，以建设京津冀城市群为载体，充分发挥保定和廊坊首都功能疏解及首都核心区生态建设的服务作用，进一步强化石家庄、唐山在京津冀区域中的两翼辐射带动功能，增强区域中心城市及新兴中心城市多点支撑作用。

保定市作为畿辅节点城市，利用地缘优势，谋划建设集中承接首都行政事业等功能疏解的服务区。做强产业支撑，以白洋淀科技城、京南现代产业基地、首都服务功能承接区为载体，发展高端装备制造、新能源、节能环保和临空经济、现代物流等产业，承接首都部分行政事业单位、高等院校、科研院所和医疗养老等功能疏解。着力做优城市环境，按照国际化标准抓好城市建设管理，提高综合承载能力，增强对驻京外迁企事业单位和吸引力。

2017年4月1日，中共中央、国务院决定雄安新区，这是以习近平同志为核心的党中央作出的一项重大的历史性战略选择，是继深圳经济特区和上海浦东新区之后又一具有全国意义的新区，是千年大计、国家大事。对于集中疏解北京非首都功能，探索人口经济密集地区优化开发新模式，调整优化京津冀城市布局和空间结构，培育创新驱动发展新引擎，具有重大现实意义和深远历史意义。

雄安新区，涉及河北省保定市雄县、容城、安新3县及周边部分区域，地处北京、天津、保定腹地，区位优势明显、交通便捷通畅、生态环境优良、资源环境承载能力较强，现有开发程度较低，发展空间充裕，具备高起点高标准开发建设的基本条件。

但伴随着雄安新区三县全面冻结全部房地产过户等措施，大批炒房客开始涌向周边地区，距离最近的文安县、霸州市等地成为其首选目标。

从以上房地产的情况来看，随着城市规模的不断加大，城市基础设施的不断完善，以及雄安新区设立带来的各种利好条件，预计房地产价格及租金将呈现稳定上涨趋势。

### 4、最高最佳使用分析

房地产估价应当以估价对象的最有效使用为前提进行估价。最有效使用是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的

使用，本估价对象地理位置较为优越，配套设施比较齐全，交通条件便利。依据城区总体规划要求，且经过估价人员综合分析，该估价对象保持现状用途继续使用符合最高最佳使用原则。

## （四）估价目的

为保定市莲池区人民法院拟对用地面积为 512.67 平方米的土地和建筑面积 204.06 平方米房屋从 2020 年开始 30 年的租金收入市场价值提供参考依据。

## （五）估价时点

2019 年 12 月 27 日

## （六）价值定义

房地产市场租金收入价值为租赁房地产在估价时点的市场价值，本报告所确定的估价对象租金收入评估价值，是在估价对象被估价人员现场勘察状况下，估价对象于估价时点时的公开市场价值。

## （七）估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 2、《房地产估价规范》
- 3、房地产评估委托书
- 4、现场勘察搜集到的资料

## （八）估价原则

根据房地产评估的技术规范及估价对象的具体状况，本次估价过程中，我们遵循的主要原则有：

### 1、合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行。

### 2、最高最佳使用原则

在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用状态。经过估价人员综合分析并进行现场勘察后，认为该估价对象保持现状用途最为有利，并以此为前提估价。



### 3、估价时点原则

由于房地产市场是不断变化的，因此在不同估价时点，同一项房地产往往具有不同的价格水平。本次评估对房地产的市场情况及其自身情况的界定，均以其在估价时点的状况为准。

### 4、公平原则

要求房地产估价人员应站在中立的立场上，求出一个对各方当事人来说都是公平合理的价格。

### 5、替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

### 6、预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。预期收益的估算是客观合理的，它是由估价人员对价格的形成因素认真分析，并对将来的变动趋势做客观合理的预测，排除脱离现实的使用或因投机及违法使用房地产所获收益的预测而得来的。

## （九）估价方法

估价方法通常有市场比较法、收益法、成本法及假设开发法等四种估价方法。

1、市场比较法适用于在同一地区或同一供求范围内的类似地区中，与估价对象房地产相类似的房地产的交易较多的估价；

2、收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价；

3、成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法的估价；

4、假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

估价人员在实地调查踏勘的基础上，对委托方提供的各种资料进行了认真分析，认为采用市场比较法最为适宜。

市场比较法是在求取估价对象房地产租赁价格及物业费价格时，将估价对象房地产与较近时期内已经发生了租赁交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了租

## 保定市信达房地产评估有限公司

赁交易的类似房地产的已知租金，修正得出估价对象房地产租赁价格的一种估价方法。市场比较法以替代原理为理论基础。

### （十）估价结果

估价人员根据估价目的、估价原则、估价程序，选择科学的估价方法，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场租赁价格及物业费价格的因素进行分析，确定估价对象在估价时点未设立任何法定优先受偿权利下的估价结果为：（币种：人民币）

自 2020 年开始 30 年的租金收入评估值为 420000 元，大写人民币金额肆拾贰万元整。

### （十一）注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李煜	1319970037	李煜	2019 年 12 月 30 日
许金锋	1320180016	许金锋	2019 年 12 月 30 日
杨金金	评估助理	杨金金	2019 年 12 月 30 日

### （十二）实地查勘期

2019 年 12 月 27 日

### （十三）估价作业日期

2019 年 12 月 27 日至 2019 年 12 月 30 日

保定市信达房地产评估有限公司

2019 年 12 月 30 日



#### 四、附 件

- 1、估价委托书
- 2、估价机构营业执照复印件
- 3、《房地产估价机构资质证书》复印件
- 4、估价人员资格证书复印件
- 5、估价对象区域位置图及现状照片
- 6、估价对象权属证明材料复印件



保定市莲池区人民法院  
司法评估委托书

(2019)冀0606委评161号

保定市信达房地产评估有限公司:

我院受理的原告汪树军等九人与被告保定市莲池区韩庄乡徐河桥村村民委员会土地补偿费纠纷一案,需对位于保定市莲池区韩庄乡徐河桥村村委会,用地面积为512.67平方米土地和建筑面积204.06平方米房屋,从2020年开始30年的租金进行价格评估。依据《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则(试行)》的规定,现委托你单位对此进行司法评估。现将有关材料送去,请指派有关专业人员进行评估,由鉴定部门和评估人提出书面评估结论,评估人需在鉴定书上签名或盖章,并加盖单位公章。

2019年12月23日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No.00158626

姓名 / Full name

李煜

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130604197307251226

注册号 / Registration No.

1319970037

执业机构 / Employer

保定市信达房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-4

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No.00156356

姓名 / Full name

许金锋

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

371202198302071555

注册号 / Registration No.

1320180016

执业机构 / Employer

保定市信达房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-6-25

持证人签名 / Bearer's signature





根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。

发证机关（公章）



2019年4月23日

机构名称	保定市信达房地产评估有限公司	
法定代表人 (执行事务合伙人)	李煜	
住所	保定市天鹅中路79号兴远现代城609号	
邮政编码	071051	
联系电话	0312-3067086	
统一社会信用代码	91130602766646649F	
组织形式	有限责任公司	
成立日期	2004.09.21	
注册资本 (出资数额)	叁佰万圆整	
备案等级	贰级	
证书编号	冀建房估（保）22号	
有效期限	截至2022年4月22日	





# 营业执照

统一社会信用代码  
91130602766646649F



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。

副本编号: 1-1 (副 本)

名称 保定市信达房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李煜

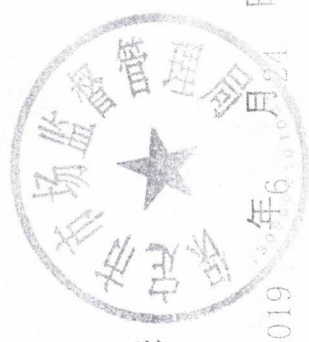
经营范围 从事房地产估价活动, 资产评估, 信息技术咨询服务; 农村土地整理服务; 土地整治服务; 土地开发服务; 土地调查评估服务; 土地规划咨询服务; 地籍测绘服务; 房产测绘服务。(法律、行政法规或者国务院决定规定须经批准的项目, 未获批准前不准经营)

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2004年09月21日

营业期限

住所 保定市朝阳北大街1898号电谷源盛商务大厦C座27层2718室



登记机关

2019年6月24日



北三环 北三环

德胜门

德胜门



德胜门

德胜门

德胜门

德胜门

德胜门

德胜门

德胜门

德胜门

德胜门

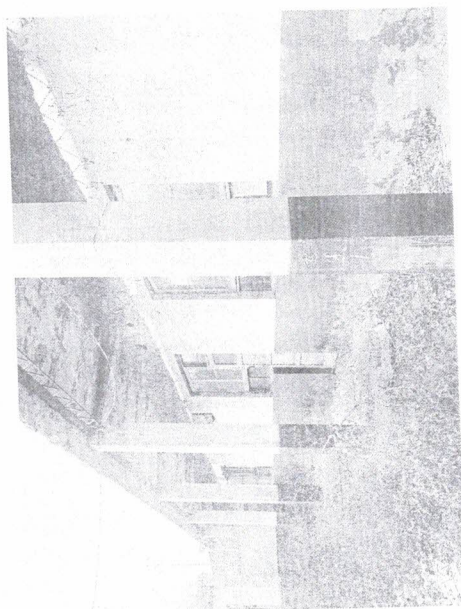
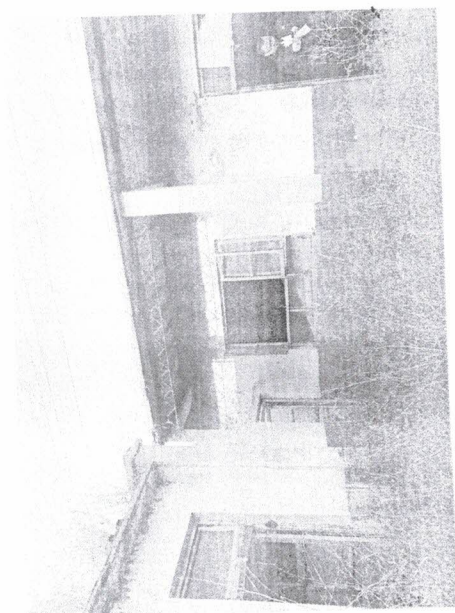
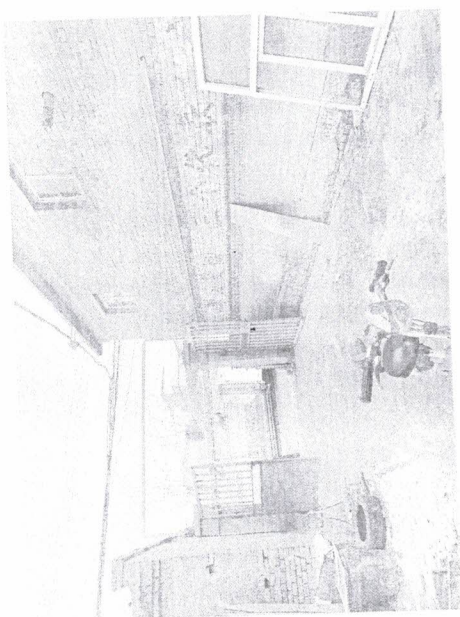
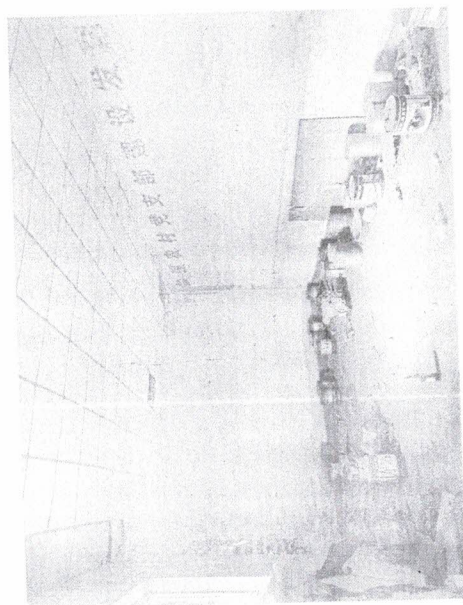
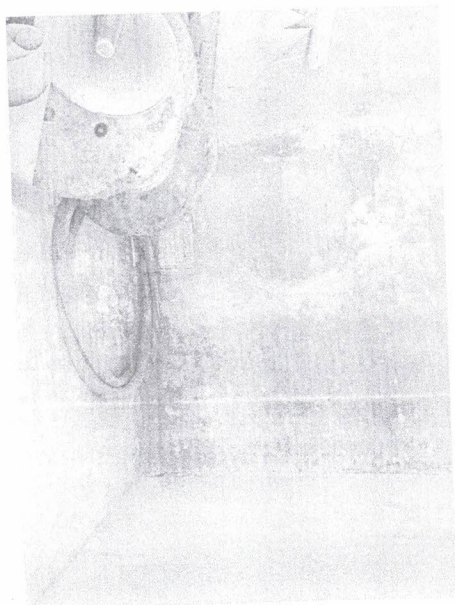
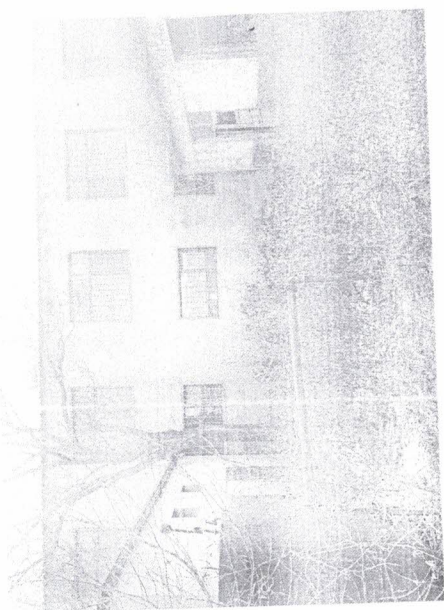
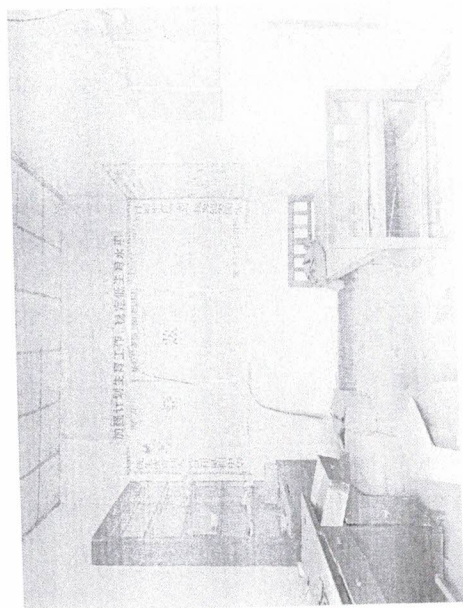
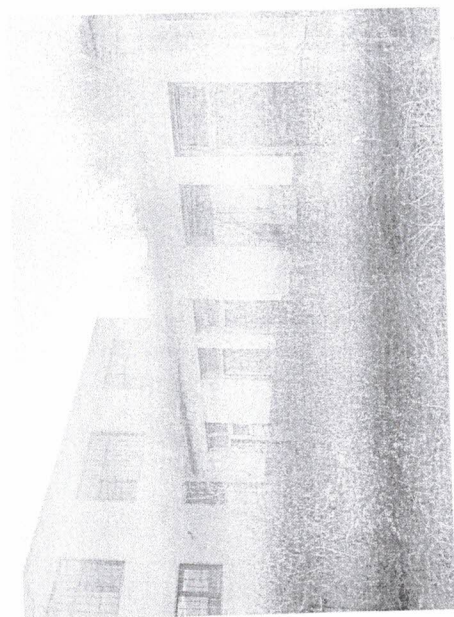
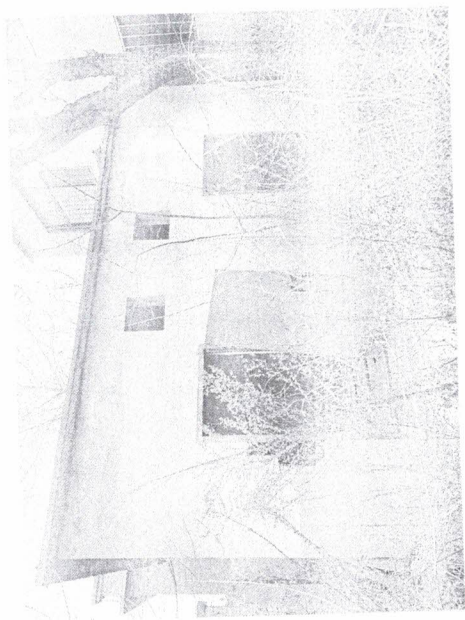
德胜门

德胜门

德胜门

德胜门







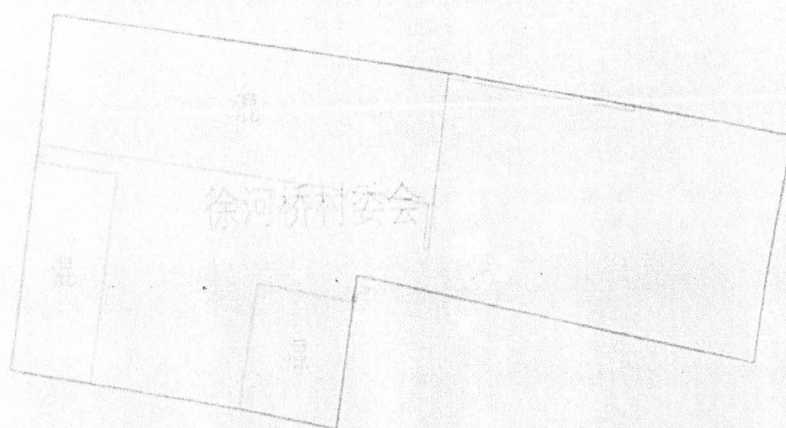
# 徐河桥村委会平面图

权利人:徐河桥村委会

用地面积:512.67m<sup>2</sup>

所在图幅:4308-502-6

建筑面积:204.06m<sup>2</sup>



制图日期:2019年12月



2019年7月5日

## 河北省保定市莲池区人民法院 民事判决书

(2019)冀0606民初1398号

原告：汪树军，男，1964年5月16日出生，汉族，住保定市莲池区韩庄乡徐河桥152号。

被告：保定市莲池区韩庄乡徐河桥村村民委员会，住所地保定市莲池区韩庄乡徐河桥村。

法定代表人：杜君，村主任。

原告汪树军与被告保定市莲池区韩庄乡徐河桥村村民委员会（以下简称徐河桥村委会）土地补偿费纠纷一案，本院于2019年3月12日立案受理后，依法适用普通程序，公开开庭进行了审理。原告汪树军、被告徐河桥村委会法定代表人杜君到庭参加了诉讼。本案现已审理终结。

原告汪树军向本院提出诉讼请求：1、判令被告给付原告土地补偿费70734.3元（2018年以前）以及在违约期限内所产生的银行利息22694元；2、本案诉讼费、误工费、交通费等由被告承担。事实和理由：原告是徐河桥村农户，在村内拥有以家庭承包方式取得的承包地，自2004年被告将原告位于村南的承包地5.182亩，违规（以租代征）转让修建了保定市北二环路。自此，被告承诺在没有给原告调整补充所转让的土地前，给予每亩每年补偿1200元，可是在2010年6月后没能兑现，后原告每年均到大队催要，2018年11月10日又以书面材料向村委会递交《徐河桥村被占地户催要占地费通知》，但至今没能兑现拖欠的补偿费。

在2014年10月10日，原告因不能承受这种长期拖欠占地补偿费，而造成无法保障正常生活的困难，根据社会经济发展及生存条件需要实际情况，与徐河桥村委会签订了对占地补偿费进



息。按中国人民银行同期贷款利率的标准，其中2010年3109.2元利息自2011年1月1日起开始计算，2011年6218.4元利息自2012年1月1日起开始计算，2012年7773元利息自2013年1月1日起开始计算，2013年7773元利息自2014年1月1日起开始计算，2014年8550.3元利息自2015年1月1日起开始计算，2015年9327.6元利息自2016年1月1日起开始计算，2016年9327.6元利息自2017年1月1日起开始计算，2017年9327.6元利息自2018年1月1日起开始计算，2018年9327.6元利息自2019年1月1日起开始计算，计算至全部欠款付清之日止）；

二、驳回原告汪树军的其他诉讼请求。

如被告未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费2136元，由被告保定市莲池区韩庄乡徐河桥村村民委员会负担。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于河北省保定市中级人民法院。

审 判 长 张 任 飞  
人民陪审员 韩 宁  
人民陪审员 刘 一 帆

二〇二〇年四月十四日

书 记 员 谷 晓 旋

本件与原本核对无异





订后，被告仍未能给付相关补偿，原告于2018年11月9日向被告发出《徐河桥村被占地户催要占地费通知》催要所欠费用，但被告至今未向原告支付相关补偿费。截止至2018年12月，按照《协议》的约定，被告尚应给付原告补偿费为：2010年3109.2元、2011年6218.4元、2012年7773元、2013年7773元、2014年8550.3元（上半年3886.5元，下半年4663.8元）、2015年9327.6元、2016年9327.6元、2017年9327.6元、2018年9327.6元，共计70734.3元。故原告诉来本院。

庭审过程中，被告认可至2018年12月，被告共欠原告土地补偿费70734.3元。原告当庭放弃关于交通费、误工费的主张。

本院认为，原、被告之间的《协议》是双方当事人真实意思表示，且不违反法律强制性规定，合法有效，对各方当事人具有约束力。被告承诺每年给付原告补偿费，经原告催要，被告未支付相关款项，应承担相应的违约责任，故原告要求被告支付土地补偿款并支付利息的诉讼请求，本院予以支持。原、被告均认可被告尚未支付的土地补偿款金额为70734.3元，本院予以确认。被告逾期未支付补偿费，应承担违约责任。对于逾期支付补偿费的利息损失，双方在《协议》中没有约定，原告主张按照日万分之二计算利息，并无法律依据，本院不予支持，本院认为被告依法应依照中国人民银行同期贷款利率，支付自欠款之日起至被告支付全部土地补偿款之日止的利息。双方未约定每年补偿款具体给付时间，故利息自补偿款当年年度终结之日次日开始计算。

综上所述，依照《中华人民共和国合同法》第六十条、第一百零七条之规定，判决如下：

一、被告保定市莲池区韩庄乡徐河桥村村民委员会于本判决生效之日起七日内给付原告汪树军土地补偿款70734.3元及利



行调整的《协议》。《协议》中约定被告每年应给付向原告承诺的占地补偿费。被告已经长达8年多（到2018年底）没能兑现给付义务，侵犯了原告的合法权益。现拖欠补偿费70734.3元及利息22694元，总计93428.4元，利息是按照日息万分之二计算，计算至2018年12月。

被告徐河桥村委会辩称，土地租赁原告收到分地款70734.3元，土地当时没有调整，是因原告上访土地没有调整分成。后原告找到我要求涨分地款并签署协议，协议签署后原告又去告状，现村委会认可欠款一事，但村委会没钱，暂时无力发放。对原告起诉的金额以协议为准，利息不认可。

当事人围绕诉讼请求依法提交了证据，本院组织当事人进行了证据交换和质证。当事人无异议的证据，本院予以确认并在卷佐证。

根据当事人陈述和经审查确认的证据，本院认定事实如下：原告是被告徐河桥村农户，2004年被告将原告在该村的5.182亩土地转让给保定市用于修建保定市北二环路，并承诺给原告调整土地，未调整前每年给付原告土地补偿费。费用给付至2010年6月后，被告不再给付。在2014年10月10日，原告（乙方）与被告（甲方）签订协议，约定：“……甲方承诺给乙方调整土地，未调整前向乙方每年给付土地补偿费1200元每亩，可自2010年下半年至2014年底已达4年零六个月，现原定补偿价格已远不能维持乙方基本生活条件，故甲、乙双方达成如下协议：1、所拖欠的至2014年底4年零六个月土地补偿费调整为前一年零六个月仍为1200元每亩，中间两年零六个月1500元每亩，2014年7月至2016年7月1日为1800元每亩。2、随人民生活、生存实际需要，以后应对乙方的补偿再做适当调整……”。协议签