

中山市人民政府

中山市人民政府房屋征收补偿决定书

征收人：中山市人民政府

地址：中山市东区松苑路1号

法定代表人：肖展欣，职务：中山市人民政府市长

被征收人：罗九（已故。对罗九遗产之上新村58号的相关权利人）

被征收房屋地址：中山市西区中山一路木围仓街上新村58号

被征收房屋管理（现居住）人：罗佳胜

因西区旧城改造项目（马山片区）建设需要，中山市人民政府分别于2015年2月12日作出《中山市人民政府国有土地上房屋征收决定书》，2015年12月1日作出《中山市人民政府国有土地上房屋征收决定补充通告》，2017年8月31日作出《中山市人民政府关于西区旧城改造项目（马山片区）征收决定有关搬迁期的补充决定》，2021年10月22日作出《中山市人民政府关于西区旧城改造项目（马山片区）征收决定有关征收补偿安置及搬迁的补充决定》，对西区旧城改造项目（马山片区）范围内的中山

市西区中山一路木围仓街上新村 58 号房屋土地及地上附属物实施征收。

被征收房屋情况。房屋用途为住宅；房产证号：粤房地字证第 0035454 号，登记建筑面积为 69.29 平方米。土地证号：中府国用（2006）第 200014 号，登记土地面积为 44.70 平方米。

被征收房屋产权人（被征收人）罗九已故，被征收房屋权利人一直未能明确，被征收人罗九与被征收房屋管理人罗佳胜系父子关系，被征收房屋管理人罗佳胜在此之前负责被征收房屋的管理。故此，房屋征收部门与被征收房屋管理人按《西区旧城改造项目（马山片区）房屋征收补偿方案》及其实施细则，就被征收房屋的征收补偿事宜达成共识，并签订《西区旧城改造项目（马山片区）产权人不明确的自有房屋补偿安置协议》（马山棚改第 0492 号）。

鉴于直至征收决定规定的签约期限，被征收房屋权利人依然不明确。为保证征收工作顺利进行，维护公共利益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十五条、第二十六条以及《西区旧城改造项目（马山片区）房屋征收补偿方案》及其实施细则有关规定，作出补偿决定如下：

一、征收补偿方式：

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十一条，被征收房屋权利人可以选择以下两种补偿方式之一。

（一）全部货币补偿。补偿总额为 401548.89 元（大写：人民

币肆拾万壹仟伍佰肆拾捌元捌角玖分)。

(二) 房屋产权调换。

调换房屋为：星月彩虹花苑（第一期），普通物业管理区域住宅，第 02 栋 0503 房，建筑面积 65.74 平方米（含分摊面积 19.16 平方米）。产权调换房屋的价值总额为 249154.60 元，被征收房屋补偿总额减调换房屋价值总额的余额为 152394.29 元（大写：壹拾伍万贰仟叁佰玖拾肆元贰角玖分），将给予货币补偿，并按《关于西区旧城改造项目“产权人不明确”被征收房屋的补偿款余款使用规则的通告》办理。

二、被征收房屋管理人已选择第（二）种“房屋产权调换”补偿方式，且于 2020 年 4 月 21 日领取了调换房屋，于 2021 年 6 月 23 日腾空被征收房屋并向房屋征收部门交付了该被征收房屋、全部土地使用权证及房屋所有权证原件。

被征收房屋权利人应与房屋征收部门结清调换房屋差价款，被征收房屋补偿后，被征收房屋相对应的国有土地使用权一并收回。

三、被征收房屋权利人如不服本补偿决定，可在本补偿决定书送达之日起 60 日内向广东省人民政府申请行政复议，或者 6 个月内向中山市中级人民法院提起行政诉讼。

四、鉴于被征收房屋权利人不明确，而被征收房屋管理人负责被征收房屋管理，因此，被征收房屋管理人应代被征收房屋权利人执行本决定相应条款，即负责调换房屋的日常管理等，直到

被征收房屋权利人明确之日或依法另行确定调换房屋管理人之日
为止。

附件：中山市西区中山一路木围仓街上新村 58 号被征收房屋
与土地的补偿明细与相关说明



附件

中山市西区中山一路木围仓街上新村 58 号 被征收房屋与土地的补偿明细与相关说明

被征收人：罗九（已故。对罗九遗产之上新村 58 号的相关权利人）

被征收房屋情况：登记建筑面积为 69.29 平方米，登记土地面积为 44.70 平方米。

一、货币补偿明细

（一）房屋类补偿。

1. 被征收房屋（土地）价值补偿：241944.25 元（《房地产估价报告》〔中信房评字（2018）第 0479 号〕的房地产评估总额为 232814.00 元；补偿方案附件《西区旧城改造项目（马山片区）被征收房屋与土地的分户（宗）补偿价格清单》的房屋价值补偿总额为 241944.25 元。因补偿方案的房屋价值补偿总额高于评估报告的房地产评估总额，故按补偿总额进行补偿）；

2. 征收补助：90077.00 元（根据登记建筑面积，按补偿方案住宅征收补助 1300 元/平方米计算）；

3. 征收奖励：24944.40 元（根据登记建筑面积，按补偿方案住宅征收奖励 360 元/平方米计算）；

4. 被征收房屋装修补偿：27151.24 元（《房地产估价报告》〔中

信房评字（2018）第 0479 号〕的房屋室内外装修价值评估）。

5. 产权之外房屋价值补偿：13202.00 元（《房地产估价报告》〔中信房评字（2018）第 0479 号〕的房屋室内外装修价值评估）。

以上房屋类补偿总额共 397318.89 元；

（二）非房屋类补偿。

1. 搬迁与迁移费补偿：3000.00 元（补偿方案的住宅搬迁与迁移费：3000 元/宗）；

2. 附着物（树木等）补偿：1230.00 元（《房地产估价报告》〔中信房评字（2018）第 0479 号〕的房屋室内外装修价值评估）。

以上非房屋类补偿总额共 4230.00 元；

以上（一）（二）项合计，补偿总额为 401548.89 元（大写：人民币肆拾万壹仟伍佰肆拾捌元捌角玖分）

二、房屋产权调换明细

调换房屋：星月彩虹花苑（第一期），普通物业管理区域住宅，第 02 栋 0503 房，建筑面积 65.74 平方米（含分摊面积 19.16 平方米），房屋调换单价 3790.00 元/平方米。调换房屋的价值总额为 249154.60 元。

被征收房屋补偿总额减调换房屋价值总额的余额为 152394.29 元（大写：人民币壹拾伍万贰仟叁佰玖拾肆元贰角玖分）。

调换房屋的面积与单价的依据：经广东锐建勘测设计有限公司现场测绘的《房屋测量图纸》与补偿方案附件《星月彩虹花苑

（第一期）规划设计图册、交楼标准、质量承诺与调换房屋（商铺）的调换价格、优惠价格、出售价格、评估价格清单》。

公开方式：依申请公开