

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：中山市外贸物资贸易有限公司

法人代表：陈池添

被征收房屋地址：中山市西区码头街20号、20号之一、20号之二、20号之三

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码头街20号、20号之一、20号之二、20号之三房屋土地

及地上附属物实施征收。

被征收房屋情况。（一）中山市西区码头街20号，房屋用途为工业；房产证号：C0492115号，登记建筑面积为798.32平方米；土地证号：国（2001）203479号，登记土地面积为372.20平方米。

（二）中山市西区码头街20号之一，房屋用途为工业；房产证号：C0492116号，登记建筑面积为951.60平方米；土地证号：国（2001）203480号，登记土地面积为429.90平方米。（三）中山市西区码头街20号之二，房屋用途为工业；房产证号：C0492117号，登记建筑面积为723.19平方米；土地证号：国（2001）203481，登记土地面积为259.50平方米。（四）中山市西区码头街20号之三，房屋用途为工业；房产证号：C0492118号，登记建筑面积为1589.40平方米；土地证号：国（2001）203482号，登记土地面积为：1944.90平方米。

以上共四宗被征收房屋，登记建筑面积共4062.51平方米，登记土地面积共3006.5平方米。

房屋征收部门已与被征收人多次协商，双方未能在征收决定规定的签约期限内达成补偿协议。为保证征收工作进行，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》及其实施细则的有关规定，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 16160399.68 元（大写：人民币壹仟陆佰壹拾陆万零叁佰玖拾玖元陆角捌分）。补偿总额中，未包含装修补偿。

装修补偿：由于被征收人不配合对室内装修及附属物进行评估，故无法确定被征收房屋装修补偿款。待被征收人同意进行室内装修评估，或强制执行之时，由房屋征收部门组织本项目评估机构对被征收房屋进行装修评估，并出具评估报告。若被征收人对评估结果有异议的，应按照《国有土地上房屋征收评估办法》第二十条、第二十二的规定，申请复核评估、评估鉴定，房屋征收部门按最终的评估结果，一次性给予货币补偿。

（二）房屋产权调换。经摇珠选定以下调换房屋：星月彩虹花苑（第一期），（1）中等物业管理区域商铺，彩月街 5 号，建筑面积 76.22 平方米（含分摊面积 1.57 平方米），房屋调换单价 9210 元/平方米；（2）中等物业管理区域商铺，彩月街 7 号，建筑面积 98.88 平方米（含分摊面积 2.04 平方米），房屋调换单价 8870 元/平方米；（3）中等物业管理区域商铺，彩月街 31A 号，建筑面积 105.94 平方米（含分摊面积 1.81 平方米），房屋调换单价 9550 元/平方米；（4）中等物业管理区域商铺，彩星街 26 号，建筑面积 79.59 平方米（含分摊面积 1.34 平方米），房屋调换单价 11590 元/平方米；（5）中等物业管理区域商铺，彩星街 28 号，建筑面积 82.33 平方米（含分摊面积 1.39 平方米），房屋调换单

价 11590 元/平方米；（6）普通物业管理区域商铺，彩星街 29 号，建筑面积 88 平方米（含分摊面积 1.64 平方米），房屋调换单价 12280 元/平方米；（7）中等物业管理区域商铺，彩星街 34 号，建筑面积 75.32 平方米（含分摊面积 1.27 平方米），房屋调换单价 12280 元/平方米；（8）中等物业管理区域商铺，彩星街 36 号，建筑面积 98.21 平方米（含分摊面积 1.65 平方米），房屋调换单价 12280 元/平方米；（9）中等物业管理区域商铺，彩星街 40 号，建筑面积 74.60 平方米（含分摊面积 1.78 平方米），房屋调换单价 12280 元/平方米；（10）普通物业管理区域商铺，彩星街 45 号，建筑面积 98.20 平方米（含分摊面积 1.84 平方米），房屋调换单价 10910 元/平方米；（11）普通物业管理区域商铺，彩星街 51 号，建筑面积 82.54 平方米（含分摊面积 1.33 平方米），房屋调换单价 12960 元/平方米；（12）普通物业管理区域商铺，彩星街 55 号，建筑面积 79.83 平方米（含分摊面积 1.28 平方米），房屋调换单价 12280 元/平方米；（13）中等物业管理区域商铺，彩星街 56A 号，建筑面积 44.47 平方米（含分摊面积 0.84 平方米），房屋调换单价 12280 元/平方米；（14）中等物业管理区域商铺，彩星街 58A 号，建筑面积 61.10 平方米（含分摊面积 1.66 平方米），房屋调换单价 12280 元/平方米；（15）普通物业管理区域商铺，彩星街 59 号，建筑面积 81.34 平方米（含分摊面积 1.31 平方米），房屋调换单价 12280 元/平方米；（16）普通物业管理区域商铺，彩星街 68 号，建筑面积 98.08 平方米（含分摊面积 1.58 平方米），

房屋调换单价 10910 元/平方米；共 16 套产权调换房屋，合计建筑面积 1324.65 平方米。调换房屋的价值总额为 15081808.40 元；被征收房屋补偿总额减调换房屋价值总额的余额为 1078591.28 元（大写：人民币壹佰零柒万捌仟伍佰玖拾壹元贰角捌分）将给予货币补偿（此项差额，未包含装修补偿）。

鉴于星月彩虹花苑（第一期）安置房为毛坯房，不具备水电等基本生活设施条件。因此，若被征收人不与房屋征收部门办理房屋征收与补偿的手续，在强制执行前，被征收房屋补偿总额减调换房屋价值总额的余额将用于调换房屋的简单装修，使之具备通水、通电等基本生活设施条件，若仍有余款将给予货币补偿。

被征收人与征收部门应结清被征收房屋装修补偿款、调换房屋差价款、调换房屋简单装修款的差额。

二、被征收人应当在本补偿决定书送达之日起 30 日内，按本补偿决定书与房屋征收部门办理房屋征收与补偿的手续，腾空并交付被征收房屋给房屋征收部门。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。

若被征收人逾期不到房屋征收部门办理房屋征收与补偿的手续，则视为被征收人放弃“征收补偿方式（一）”，而选择“征收补偿方式（二）”。

三、被征收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、根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十八条，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，在本补偿决定书规定的搬迁期限内又不搬迁的，中山市人民政府将依法申请中山市第一人民法院强制执行。

附件：中山市西区码头街 20 号、20 号之一、20 号之二、
20 号之三被征收房屋与土地的补偿明细与相关说明



附件

中山市西区码头街 20 号、20 号之一、20 号之二、20 号之三被征收房屋与土地的补偿明细与相关说明

被征收人：中山市外贸物资贸易有限公司

法人代表：陈池添

被征收房屋情况：共四宗被征收房屋，登记建筑面积共 4062.51 平方米，登记土地面积共 3006.5 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：12489711.00 元（4 份《房地产估价报告》：中信房评字〔2017〕第 0523 号、中信房评字〔2017〕第 0536 号、中信房评字〔2017〕第 0535 号、中信房评字〔2017〕第 0540 号）；

2. 征收补助：883602.00 元（根据登记建筑面积，按补偿方案厂房征收补助 200 元/平方米计算；若土地面积大于房屋建筑面积的，按土地面积计算补助）；

3. 被征收房屋装修补偿：0.00 元（暂未计入补偿总额，详见本明细第三条）；

4. 工业用地政策性补偿：2705836.48 元（根据土地面积，按

60 万元/亩计算)；

以上房屋类补偿总额共 16079149.48 元。

(二) 非房屋类补偿。

搬迁与迁移费补偿：81250.20 元（根据登记建筑面积，按补偿方案企业搬迁与迁移费 20 元/平方米计算）；

以上非房屋类补偿总额共 81250.20 元。

以上（一）（二）项合计，补偿总额为 16160399.68 元（大写：人民币壹仟陆佰壹拾陆万零叁佰玖拾玖元陆角捌分）。

二、房屋产权调换明细

调换房屋：星月彩虹花苑（第一期），（1）中等物业管理区域商铺，彩月街 5 号，建筑面积 76.22 平方米（含分摊面积 1.57 平方米），房屋调换单价 9210 元/平方米；（2）中等物业管理区域商铺，彩月街 7 号，建筑面积 98.88 平方米（含分摊面积 2.04 平方米），房屋调换单价 8870 元/平方米；（3）中等物业管理区域商铺，彩月街 31A 号，建筑面积 105.94 平方米（含分摊面积 1.81 平方米），房屋调换单价 9550 元/平方米；（4）中等物业管理区域商铺，彩星街 26 号，建筑面积 79.59 平方米（含分摊面积 1.34 平方米），房屋调换单价 11590 元/平方米；（5）中等物业管理区域商铺，彩星街 28 号，建筑面积 82.33 平方米（含分摊面积 1.39 平方米），房屋调换单价 11590 元/平方米；（6）普通物业管理区域商铺，彩星街 29 号，建筑面积 88 平方米（含分摊面积 1.64 平方米），房屋调换单价 12280 元/平方米；（7）中等物业管理区域

商铺，彩星街 34 号，建筑面积 75.32 平方米（含分摊面积 1.27 平方米），房屋调换单价 12280 元/平方米；（8）中等物业管理区域商铺，彩星街 36 号，建筑面积 98.21 平方米（含分摊面积 1.65 平方米），房屋调换单价 12280 元/平方米；（9）中等物业管理区域商铺，彩星街 40 号，建筑面积 74.60 平方米（含分摊面积 1.78 平方米），房屋调换单价 12280 元/平方米；（10）普通物业管理区域商铺，彩星街 45 号，建筑面积 98.20 平方米（含分摊面积 1.84 平方米），房屋调换单价 10910 元/平方米；（11）普通物业管理区域商铺，彩星街 51 号，建筑面积 82.54 平方米（含分摊面积 1.33 平方米），房屋调换单价 12960 元/平方米；（12）普通物业管理区域商铺，彩星街 55 号，建筑面积 79.83 平方米（含分摊面积 1.28 平方米），房屋调换单价 12280 元/平方米；（13）中等物业管理区域商铺，彩星街 56A 号，建筑面积 44.47 平方米（含分摊面积 0.84 平方米），房屋调换单价 12280 元/平方米；（14）中等物业管理区域商铺，彩星街 58A 号，建筑面积 61.10 平方米（含分摊面积 1.66 平方米），房屋调换单价 12280 元/平方米；（15）普通物业管理区域商铺，彩星街 59 号，建筑面积 81.34 平方米（含分摊面积 1.31 平方米），房屋调换单价 12280 元/平方米；（16）普通物业管理区域商铺，彩星街 68 号，建筑面积 98.08 平方米（含分摊面积 1.58 平方米），房屋调换单价 10910 元/平方米；共 16 套产权调换房屋，合计建筑面积 1324.65 平方米。调换房屋的价值总额为 15081808.40 元；

被征收房屋补偿总额减调换房屋价值总额的余额为1078591.28元（大写：人民币壹佰零柒万捌仟伍佰玖拾壹元贰角捌分）。

调换房屋面积与单价的依据：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》。

三、房屋装修补偿明细

由于被征收人不配合对室内装修及附属物进行评估，故无法确定被征收房屋装修补偿款。待被征收人同意进行室内装修评估，或强制执行之时，由房屋征收部门组织本项目评估机构对被征收房屋进行装修评估，并出具评估报告。若被征收人对评估结果有异议的，应按照《国有土地上房屋征收评估办法》第二十条、第二十二的规定，申请复核评估、评估鉴定，房屋征收部门按最终的评估结果，一次性给予货币补偿。

公开方式：依申请公开