

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：郭美（已故）/郭祥金（已故）/郑北妹（已故）/
张伙妹/郭志强/郭志明/郭少珍/郭少琼/郭杏初/郭杏辉/郭惠娟/郭惠
群/郭细珍

被征收房屋地址：中山市西区木围仓街上新村4幢203房

被征收房屋管理人：陈金好/郭惠芳/郭衡初（即郭杏初）/郭杏
辉/郭惠娟/郭惠群/郭珍（即郭细珍）/郭锦源/郭志明/郭笑琼（即郭
少琼）

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）范围内的木围仓街上新村4幢203房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：粤房字第2715815号/粤房共证字第0700550号/粤房共证字第0700549号/粤房共证字第0700548号/粤房共证字第0700547号，登记建筑面积为45.58平方米；经重新测绘分摊计算，被征收房屋的补偿建筑面积为57.10平方米。无相关土地登记信息（不完全房改房）。

被征收房屋部分产权人（被征收人）郭美/郭祥金/郑北妹均已故，被征收房屋权利人一直未能明确，被征收房屋管理人及其他部分被征收人陈金好/郭惠芳/郭衡初（即郭杏初）/郭杏辉/郭惠娟/郭惠群/郭珍（即郭细珍）/郭锦源/郭志明/郭笑琼（即郭少琼）在此之前负责被征收房屋的管理。故此，房屋征收部门与其他被征收人按《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1809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，被征收人及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 278436.37 元（大写：人民币贰拾柒万捌仟肆佰叁拾陆元叁角柒分）。

（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 01 栋 1104 房，建筑面积 65.21 平方米（含分摊面积 21.21 平方米）；第 01 栋 2704 房，建筑面积 65.21 平方米（含分摊面积 21.21 平方米）。共 2 套产权调换房屋，合计建筑面积 130.42 平方米。被征收人及被征收房屋权利人需要支付的调换房屋差价款为 271448.49 元（大写：人民币贰拾柒万壹仟肆佰肆拾捌元肆角玖分）。

二、被征收房屋管理人及其他部分被征收人已选择第（二）种“房屋产权调换”补偿方式，且于 2022 年 3 月 31 日腾空被征收房屋。

被征收人及被征收房屋权利人应在本补偿决定书送达之日起 15 日内领取调换房屋，并与房屋征收部门结清调换房屋差价款、交付该被征收房屋的全部土地使用权证及房屋所有权证原件。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、被征收人及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。

附件：中山市西区木围仓街上新村4幢203房被征收房屋与
土地的补偿明细与相关说明



附件

中山市西区木围仓街上新村 4 幢 203 房 被征收房屋与土地的补偿明细与相关说明

被征收人：郭美（已故）/郭祥金（已故）/郑北妹（已故）/
张伙妹/郭志强/郭志明/郭少珍/郭少琼/郭杏初/郭杏辉/郭惠娟/郭惠
群/郭细珍

被征收房屋情况：登记建筑面积为 45.58 平方米，因历史原因，
房产证记载面积中，共有分摊面积与实际分摊面积有差异，经测
绘分摊计算，被征收房屋的补偿建筑面积为 57.10 平方米；无相关
土地登记信息（不完全房改房）。

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：177010.00 元（《房地产
估价报告》（中房评字第〔2018〕A0351 号）的房地产评估总额
为 159024.00 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 177010.00 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：74230.00 元（根据补偿建筑面积，按补偿方案
住宅征收补助 1300 元/平方米计算）；

3. 征收奖励：20556.00 元（根据补偿建筑面积，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：23402.87 元（《房地产估价报告》（中房评字第〔2018〕A0351-1 号）的房屋室内外装修价值评估）；

以上房屋类补偿总额共 295198.87 元。

（二）非房屋类补偿。

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）。

以上非房屋类补偿总额共 3000.00 元。

（三）不完全房改房扣款总额。

1. 不完全房改房套内面积扣款总额共 15639.50 元（不完全房改房，是指：在进行房改时，只参加了第一次房改（只购买了套内建筑面积），在第二次房改时，由于该业主不具备房改条件（如：一个家庭夫妇两人都分别申报了房改，按房改政策，只能房改一套）。根据补偿方案实施细则，不完全房改房的房屋价值补偿（套内面积部分）按补偿价格的 90% 计算）；

2. 不完全房改房分摊面积扣款总额共 4123.00 元（根据补偿方案实施细则，不完全房改房的业主，未购买楼梯分摊面积按补偿价格的 80% 计算）；

以上不完全房改房扣款总额共 19762.5 元。

以上（一）（二）（三）项合计，补偿总额 278436.37 元（大写：人民币贰拾柒万捌仟肆佰叁拾陆元叁角柒分）

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01栋1104房，建筑面积65.21平方米（含分摊面积21.21平方米）；房屋调换单价3830.00元/平方米，优惠单价4620.00元/平方米，出售单价5000.00元/平方米。（2）星月彩虹花苑（第一期），普通物业管理区域住宅，第01栋2704房，建筑面积65.21平方米（含分摊面积21.21平方米）；房屋调换单价3730.00元/平方米；优惠单价4500.00元/平方米，出售单价4880.00元/平方米。共2套产权调换房屋，合计建筑面积130.42平方米，房屋加权调换单价3780.00元/平方米，加权优惠单价4560.00元/平方米，加权出售单价4940.00元/平方米。

由于该被征收房屋的房屋类补偿总额295198.87元，可调换建筑面积78.0949平方米，而上述调换房屋总建筑面积为130.42平方米，超出可调换建筑面积52.3251平方米。根据本项目房屋（土地）征收补偿方案房屋结算的相关规定，调换房屋的建筑面积超出可调换面积10平方米以内的部分，按加权优惠均价4560.00元/平方米计算，被征收人应付调换房屋差价款为45600.00元；调换房屋的建筑面积超出可调换面积10平方米以上的部分，按加权出售均价4940.00元/平方米计算，被征收人应付调换房屋差价款为209085.99元。此外，被征收房屋的非房屋类补偿总额为3000.00元，可用于冲抵应付调换房屋差价款。不完全房改房扣款总额为19762.50元。

综上所述，被征收人及被征收房屋权利人需要支付的调换房屋差价款为 271448.49 元（大写：人民币贰拾柒万壹仟肆佰肆拾捌元肆角玖分）。

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