

# 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：罗润行（已故。对罗润行遗产之上新村4幢204房的相关权利人）

被征收房屋地址：中山市西区木围仓街上新村4幢204房

被征收房屋管理人：罗桂彩/罗桂珍/罗桂好/罗桂金/罗桂红/罗锦荣/梁娇

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

---

市西区木围仓街上新村 4 幢 204 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：粤房地证字第 3573800 号，登记建筑面积为 51.08 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 57.89 平方米。土地证号：确(城)2006026，登记土地面积为 11.24 平方米。

被征收房屋产权人（被征收人）罗润行已故，被征收房屋权利人一直未能明确，被征收房屋管理人罗桂彩/罗桂珍/罗桂好/罗桂红/罗桂金/罗锦荣/梁娇与被征收人罗润行系亲属关系，被征收房屋管理人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 1702 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 301942.47 元(大写:人民币叁拾万壹仟玖佰肆拾贰元肆角柒分)。

(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 11 栋 0303 房,建筑面积 68.67 平方米(含分摊面积 17.30 平方米)。(2)星月彩虹花苑(第一期)地下车位,车位编号:0282。被征收房屋权利人需要支付的调换房屋及车位的差价款为 67243.93 元(大写:人民币陆万柒仟贰佰肆拾叁元玖角叁分)。

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 7 月 15 日领取了调换房屋,于 2022 年 3 月 30 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及车位差价款,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,即负责代为结清调换房屋与车位的差价款、领取调换房屋与日常管理等,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：中山市西区木围仓街上新村4幢204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 204 房 被征收房屋与土地的补偿明细与相关说明

被征收人：罗润行（已故。对罗润行遗产之上新村 4 幢 204 房的相关权利人）

被征收房屋情况：登记建筑面积为 51.08 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 57.89 平方米；登记土地面积为 11.24 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：179459.00 元（《房地产估价报告》（中房评字第〔2018〕A0341 号）的房地产评估总额为 161224.00 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 179459.00 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：75257.00 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：20840.40 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：23386.07 元（《房地产估价报告》（中房评字第〔2022〕A1047 号）的房屋室内外装修价值评估）；  
以上房屋类补偿总额共 298942.47 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。

以上（一）（二）项合计，补偿总额为 301942.47 元（大写：人民币叁拾万壹仟玖佰肆拾贰元肆角柒分）。

## 二、房屋产权调换明细

（1）星月彩虹花苑（第一期），普通物业管理区域住宅，第 11 栋 0303 房，建筑面积 68.67 平方米（含分摊面积 17.30 平方米），房屋调换单价 3920.00 元/平方米，产权调换房屋的价值总额为 269186.40 元；（2）星月彩虹花苑（第一期）地下车位，车位编号：0282，车位价值为 100000.00 元（根据“地下车库的平均造价 ×（1+6.5%）× 车位平均面积”计算，与《关于西区旧城改造项目第一期安置房车位售价及相关事宜的通告》）。

被征收房屋权利人需要支付的调换房屋及车位差价款为 67243.93 元（大写：人民币陆万柒仟贰佰肆拾叁元玖角叁分）。

调换房屋及车位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》及《关于西区旧城改造项目第一期安置房车位售价及相关事宜的通告》。

公开方式：依申请公开