

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：中山市西区祥和街7巷6号房屋相关权利人

被征收房屋地址：中山市西区祥和街7巷6号

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祥和街7巷6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；该房屋未获得房屋所有

权证。经测绘，被征收房屋的补偿建筑面积为 165.84 平方米。

据了解，1994 年，被征收房屋管理人黄润余与中山市金马房产公司签订了《协议书》（中山一路拆迁改造工程），之后因历史遗留问题，被征收房屋的房屋所有权证一直无法办理，至今，被征收房屋管理人黄润余已故，其权利人一直未明确，被征收房屋管理人黄润余与黄汉波系父子关系，黄汉波在此之前负责被征收房屋的管理，黄润坚一直居住在被征收房屋中。故此，房屋征收部门与黄汉波/黄润坚按《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确定被征收房屋补偿总额、搬迁与临迁，及约定选择第二期安置房的协议》（马山棚改第 1803 号）。

鉴于直至征收决定规定的签约期限，被征收房屋权属问题依然未能明确。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 1101262.18 元（大写：人民币壹佰壹拾万零壹仟贰佰陆拾贰元壹角捌分）。

（二）房屋产权调换：

调换房屋为：1.西区旧城改造项目（马山片区）第二期安置房，第08栋0704房，建筑面积107.78平方米（含分摊面积23.20平方米）；2.西区旧城改造项目（马山片区）第二期安置房，第12栋0705房，建筑面积106.73平方米（含分摊面积22.15平方米）。共2套产权调换房屋，合计建筑面积214.51平方米。产权调换房屋的价值总额为893491.90元，被征收房屋补偿总额减调换房屋价值总额的余额为207770.28元（大写：贰拾万柒仟柒佰柒拾元贰角捌分），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。若经市住房和城乡建设局/自然资源局备案的房屋面积与协议建筑面积有差异的，双方互结差价。

二、被征收房屋管理人的相关权利人及被征收房屋现居住人已选择第（二）种“房屋产权调换”补偿方式，且已腾空被征收房屋。

鉴于西区旧城改造项目（马山片区）第二期安置房交付期限为2024年5月20日，故在调换房屋交付前房屋征收部门应按《西区旧城改造项目（马山片区）第二期安置小区选房详细规则及临迁费用的通告》与《关于选择第二期安置房的被征收人签订第二期临迁协议并支付临迁费的通告》的规定实施临迁补偿。若房屋征收部门未能按期交付调换房屋的，临迁期也相应顺延。

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的相关权利人负责被征收房屋管理，被征收房屋现有居住人一直居住在被征收房屋中，因此，被征收房屋管理人与被征收房屋现有居住人等，应代被征收房屋权利人执行本决定相应条款，即负责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：中山市西区祥和街 7 巷 6 号被征收房屋与土地的补偿
明细与相关说明



附件

中山市西区祥和街7巷6号被征收房屋 与土地的补偿明细与相关说明

被征收人：中山市西区祥和街7巷6号房屋相关权利人

被征收房屋情况：经测绘，被征收房屋的补偿建筑面积为165.84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：760978.40元（《房地产估价报告》（中信房评字[2018]第1162号）的房地产评估总额为735003.00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760978.40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：215592.00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：59702.40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：61789.38元（《房地产估价报告》（中信房评字[2018]第1162号）的房屋室内外装修价值评估）。

以上房屋类补偿总额共 1098062.18 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：200.00 元（《房地产估价报告》（中信房评字[2018]第 1162 号）的房屋室内外装修价值评估）。

以上非房屋类补偿总额共 3200.00 元；

以上（一）（二）项合计，补偿总额为 1101262.18 元（大写：人民币壹佰壹拾万壹仟贰佰陆拾贰元壹角捌分）

二、房屋产权调换明细

调换房屋：1. 西区旧城改造项目（马山片区）第二期安置房，第 08 栋 0704 房，建筑面积 107.78 平方米（含分摊面积 23.20 平方米），房屋调换单价 4220 元/平方米；2. 西区旧城改造项目（马山片区）第二期安置房，第 12 栋 0705 房，建筑面积 106.73 平方米（含分摊面积 22.15 平方米），房屋调换单价 4110 元/平方米。调换房屋的价值总额为 893491.90 元。

被征收房屋补偿总额减调换房屋价值总额的余额为 207770.28 元（大写：人民币贰拾万柒仟柒佰柒拾元贰角捌分）。

调换房屋的面积与单价的依据：《西区旧城改造项目（马山片区）第二期安置房规划设计图册、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