

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：中山市西区新堤街77号1/21产权份额的相关
权利人

被征收房屋地址：中山市西区新堤街77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）范围内的新堤街77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 164954 号，登记建筑面积为 97.34 平方米，因历史原因导致证件面积与实际产权面积不一致，经重新测绘，被征收房屋的补偿建筑面积为 99.86 平方米。土地证号：中府国用总字第 050060 号/字（1989）第 2000060 号，登记土地面积为 81 平方米。

被征收房屋产权人（被征收人）缪容已故，根据广东省中山市中级人民法院作出的《民事判决书》[(2019)粤 20 民终 5047 号]，该被征收房屋共 3 个继承人：缪瑞洪/郑金全/郑金好。其中缪瑞洪占 20/21 产权份额，已与房屋征收部门签订补偿协议 [协议号：马山棚改第 1683（2-1）号]；郑金全和郑金好共占 1/21 产权份额，由缪瑞江代为保管。

因被征收人郑金全和郑金好均已故（共占 1/21 产权份额，即占被征收房屋补偿建筑面积为 4.7533 平方米，登记土地面积为 3.8556 平方米），相关房屋权利人至今未办理继承公证，也未变更权属登记，存在被征收房屋产权人不明确的情况。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。按照被征收房屋权利人所占产权份额比例 (共占 1/21 产权份额), 被征收房屋权利人的补偿总额为 30724.58 元 (大写: 人民币叁万零柒佰贰拾肆元伍角捌分)。

(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), 普通物业管理区域住宅, 第 01 栋 0205 房, 建筑面积 33.17 平方米 (含分摊面积 10.79 平方米)。被征收房屋权利人需要支付的调换房屋差价款为 112303.04 元 (大写壹拾壹万贰仟叁佰零叁元零肆分)。

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, 若被征收房屋权利人不与房屋征收部门办理房屋征收与补偿手续, 在强制执行前, 将对调换房屋进行简单装修, 使之具备通水、通电等基本生活设施条件。

被征收房屋权利人与征收部门应结清调换房屋差价款、调换房屋简单装修款的差额。

二、被征收房屋权利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, 并腾空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。

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

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、根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十八条，被征收房屋权利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。

五、鉴于被征收房屋权利人不明确，因此，被征收房屋代管人应代被征收房屋权利人执行本决定相应条款，即负责代为腾空并交付被征收房屋、结清调换房屋差价款、领取调换房屋与日常管理，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：中山市西区新堤街 77 号被征收房屋与土地的补偿明细与相关说明



附件

中山市西区新堤街 77 号被征收房屋 与土地的补偿明细与相关说明

被征收人：中山市西区新堤街 77 号 1/21 产权份额的相关权利人

被征收房屋情况：登记建筑面积为 97.34 平方米，因历史原因导致证件面积与实际产权面积不一致，经重新测绘，被征收房屋的补偿建筑面积为 99.86 平方米；登记土地面积为 81 平方米。其中，被征收人郑金全（已故）/郑金好（已故）共占 1/21 产权份额，即占被征收房屋补偿建筑面积为 4.7533 平方米，登记土地面积为 3.8556 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：22578.87 元（根据《房地产估价报告》（中信房评字[2018]第 0514 号）的房地产评估总额为 422079.00 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 474346.00 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。被征收房屋（土地）价值总补偿为 474346.00 元，被征收房屋权利人共占 1/21 产

权份额，故该被征收房屋权利人的被征收房屋（土地）价值为22578.87元）。

2. 征收补助：6179.34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；被征收房屋的总征收补助为129818.00元，被征收房屋权利人共占1/21产权份额，故该被征收房屋权利人的征收补助为6179.34元）。

3. 被征收房屋装修与构筑物补偿：1823.57元（根据《房地产估价报告》（中信房评字[2018]第0514号）的房屋室内外装修价值评估为38310.36元。因其他被征收房屋产权共有人于2020年6月15日与房屋征收部门签订了补偿协议【协议号：马山棚改第1683（2-1）号】，其中，装修与构筑物已补偿36486.79元，故剩余装修与构筑物补偿额应为1823.57元。即被征收房屋权利人的装修与构筑物补偿为1823.57元）。

以上房屋类补偿总额共30581.78元；

（二）非房屋类补偿。

搬迁与迁移费补偿：142.80元（补偿方案的住宅搬迁与迁移费：3000元/宗，被征收房屋权利人共占1/21产权份额，故被征收房屋权利人的搬迁与迁移费补偿为142.80元）；

以上非房屋类补偿总额共142.80元；

以上（一）（二）项合计，补偿总额为30724.58元（大写：人民币叁万零柒佰贰拾肆元伍角捌分）

二、房屋产权调换明细

调换房屋：星月彩虹花苑（第一期），普通物业管理区域住宅，第01栋0205房，建筑面积33.17平方米（含分摊面积10.79平方米）。房屋调换单价3520.00元/平方米，优惠单价4240.00元/平方米，出售单价4600.00元/平方米。

由于该被征收房屋的房屋类补偿总额为30581.78元，可调换建筑面积8.6880平方米，而上述调换房屋总实测建筑面积为33.17平方米，超出可调换建筑面积24.4820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“每一独立产权，超出调换面积10m²以内的部分，按优惠单价购买”。因被征收房屋权利人共占1/21产权份额，故调换房屋的建筑面积超出可调换面积0.476平方米以内的部分，按优惠单价4240.00元/平方米计算，被征收房屋权利人应付调换房屋差价款为2018.24元；调换房屋的建筑面积超出可调换面积0.476平方米以上的部分，按出售单价4600.00元/平方米计算，被征收房屋权利人应付调换房屋差价款为110427.60元。此外，被征收房屋的非房屋类补偿总额为142.80元，可用于冲抵应付调换房屋差价款。

综上所述，被征收房屋权利人需要支付的调换房屋差价款为112303.04元（大写：人民币壹拾壹万贰仟叁佰零叁元零肆分）。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