

# 中山市人民政府

---

## 中山市人民政府征地补偿安置决定书

征收人：中山市人民政府，地址：东区松苑路1号。

被征收人：冯秀英（身份证号：440[REDACTED]660），地址：中山市西区后山狮滘口新村5巷4号后座。

因西区旧城改造项目（马山片区）建设需要，根据《广东省人民政府关于中山市2017年度第七批次城镇建设用地的批复》（粤府土审〔2018〕9号），经广东省人民政府批准，同意征收我市西区后山经济联合社集体所有土地16.6483公顷为国有土地。2018年6月25日，中山市人民政府发布了《中山市人民政府征收土地公告》（中府征〔2018〕136号）。2018年7月16日，原中山市国土资源局发布了《中山市国土资源局征地补偿安置方案公告》（中征补安公〔2018〕17号）。2019年10月11日，原中山市国土资源局发布了《关于征地补偿安置方案公告（中征补安公〔2018〕17号）的补充公告》。2019年12月16日，《中山市人民政府关于中山市2017年度第七批次中山市西区后山经济联合社征地补偿安置方案有关事项的批复》（中府函〔2019〕394号），对中山市西区后山狮滘口新村5巷4号后座冯秀英的土地及地上

---



附着物实施征收。

补偿安置实施单位（西区街道办事处）与被征收人冯秀英就相关补偿事宜多次协商无果，且已于2022年2月18日，向被征收人冯秀英送达了《西区旧城改造项目（马山片区）后山狮滘口新村5巷4号后座房屋土地及地上附着物的征收分户补偿方案》并告知其相关的权利义务，至今仍未达成协议。

为维护公共利益，保障被征收人合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》第三十一条之规定，现作出征地补偿安置决定如下：

### 一、被征收土地及地上附着物基本情况

中山市西区后山狮滘口新村5巷4号后座，土地登记用途为住宅，土地证号为集（2004）201506号，土地面积为12.51平方米；地上附着物（房屋）用途为住宅，房产证号：C2065433号，登记建筑面积为12.51平方米。

### 二、被征收房屋（土地）补偿

（一）被征收房屋（土地）价值补偿：68592.33元；

（二）征收补助：16263.00元（根据登记建筑面积，按补偿方案住宅征收补助1300元/平方米计算）；

（三）征收奖励：0.00元（根据补偿方案规定：“搬迁期限前被征收人与征收部门达成协议且腾空交付被征收房屋的，本项目按被征收房屋的用途与产权面积，给予征收奖励”。市政府规定的搬迁期限是2022年3月31日，现已逾期，故征收奖励为零）；



(四) 装修补偿: 0.00 元〔暂未计入补偿总额。由于被征收人不配合对室内装修及附着物进行评估, 故无法确定装修补偿款。待被征收人同意进行装修评估, 或强制执行之时, 由补偿安置实施单位(西区街道办事处)组织项目评估机构进行装修评估(评估时点: 为 2015 年 2 月 12 日), 并出具评估报告。一次性给予货币补偿〕;

(五) 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);

以上补偿总额合计为 87855.33 元(大写: 人民币捌万柒仟捌佰伍拾伍元叁角叁分)。补偿总额中, 未包含装修补偿。

### 三、补偿安置方式为产权调换

经由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 1 栋 0202 房, 建筑面积 35.05 平方米(含分摊面积 11.40 平方米), 房屋调换单价 3650.00 元/平方米, 优惠单价 4410 元/平方米, 出售单价 4770 元/平方米。

由于该被征收房屋的房屋类补偿总额(即除搬迁与迁移费补偿外)为 84855.33 元, 可调换建筑面积 23.2480 平方米, 而上述调换房屋总建筑面积为 35.05 平方米, 超出可调换建筑面积 11.8020 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, 按优惠单价 4410 元/平方米计算; 调换房屋的建筑面积超出可调换面积 10 平方米以外的部分, 按出售单价 4770 元/平方米



计算，被征收人应付调换房屋差价款为 52695.54 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。

综上所述，被征收房屋产权人需要支付的调换房屋差价款为 49695.54 元（大写：人民币肆万玖仟陆佰玖拾伍元伍角肆分）。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，若被征收人不与补偿安置实施单位（西区街道办事处）签订补偿协议，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。

被征收人与补偿安置实施单位（西区街道办事处）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。

#### 四、其他事项

被征收人应当在本征地补偿安置决定书送达之日起 15 日内，按本征地补偿安置决定书与补偿安置实施单位（西区街道办事处）办理相关征收与补偿的手续，腾空并交付被征收房屋（土地）。被征收房屋（土地）补偿后，被征收房屋（土地）相对应的集体土地使用权一并收回，依法注销不动产登记和相关权利证书。

被征收人如不服本决定，可在本决定书送达之日起 60 日内向广东省人民政府申请行政复议，或者在 6 个月内向中山市中级人民法院起诉。



被征收人在法定期限内，不申请行政复议或不提起行政诉讼，  
中山市人民政府将依法申请强制执行。



公开方式：依申请公开