

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：张锦基（已故）/黄惠连（已故）/张建球（已故）
的相关权利人（共占产权份额 3/5）

被征收房屋地址：中山市西区富业大街14号

被征收房屋管理人：张建森/张建开/彭秋媚/张远洪/张丽思/张桂珍

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）范围内的富业大街 14 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；产权人为：张建开（占产权份额 1/5）/张建森（占产权份额 1/5）/张锦基（占产权份额 1/5）/黄惠连（占产权份额 1/5）/张建球（占产权份额 1/5）；房产证号：粤房地证字第 C2984865/C0622141/C0622142/C0622143/C0622144 号，登记建筑面积为 257.11 平方米；土地证号：中府国用（2004）第 201491 号，登记土地面积为 115.20 平方米。根据产权份额分配被征收人张锦基（已故）/黄惠连（已故）/张建球（已故）的相关权利人共占产权份额 3/5，即占被征收房屋登记建筑面积为 154.266 平方米，登记土地面积为 69.12 平方米。

被征收房屋产权人（被征收人）张锦基/黄惠连/张建球均已故，被征收房屋权利人一直未能明确，被征收人张锦基/黄惠连/张建球与被征收房屋管理人张建森/张建开/彭秋媚/张远洪/张丽思/张桂珍系亲属关系，被征收房屋管理人张建森/张建开/彭秋媚/张远洪/张丽思/张桂珍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与产权调换协议》（马山棚改第 1867 号）。另外，被征收房屋其他产权共有人张建开\张建森（各占产权份额 1/5）已与房屋征收部门签订了补偿安置协议（协议号：马山棚改第

1706/1825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（共占产权份额 3/5），被征收房屋权利人的补偿总额为 1150345.54 元（大写：人民币壹佰壹拾伍万零叁佰肆拾伍元伍角肆分）。

（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 11 栋 2805 房，建筑面积 95.71 平方米（含分摊面积 18.16 平方米）；（2）西区旧城改造项目（马山片区）第二期安置房，第 11 栋 2905 房，建筑面积 95.71 平方米（含分摊面积 18.16 平方米）；（3）西区旧城改造项目（马山片区）第二期安置房，第 11 栋 3005 房，建筑面积 95.71 平方米（含分摊面积 18.16 平方米）。共 3 套产权调换房屋，合计建筑面积 287.13 平方米。被征收房屋权利人需要支付的调换房屋的差价款为 13648.54 元（大写：人民

币壹万叁仟陆佰肆拾捌元伍角肆分)。

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,且已腾空并交付被征收房屋。

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,故在西区旧城改造项目(马山片区)第二期安置房交付前房屋征收部门应按《西区旧城改造项目(马山片区)第二期安置房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用的通告》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、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：中山市西区富业大街 14 号被征收房屋与土地的补偿
明细与相关说明



附件

中山市西区富业大街 14 号被征收房屋 与土地的补偿明细与相关说明

被征收人：张锦基（已故）/黄惠连（已故）/张建球（已故）
的相关权利人（共占产权份额 3/5）

被征收房屋情况：登记建筑面积为 257.11 平方米，登记土地面积为 115.2 平方米。根据产权份额分配被征收人张锦基（已故）/黄惠连（已故）/张建球（已故）的相关权利人共占产权份额 3/5，即占被征收房屋登记建筑面积为 154.266 平方米，登记土地面积为 69.12 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：704455.80 元（根据《房地产估价报告》（中信房评字〔2018〕第 0189 号）的房地产评估总额为 1084490 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 1174093 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 1174093 元，被征收房屋权利人共占产权份额 3/5，故该被征收房屋权利人的被征收房屋（土地）价值为

704455.80 元)。

2. 征收补助: 200545.80 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; 被征收房屋的总征收补助为 334243.00 元, 被征收房屋权利人共占产权份额 3/5, 故该被征收房屋权利人的征收补助为 200545.80 元)。

3. 征收奖励: 55535.76 元 (根据登记建筑面积, 按补偿方案住宅征收奖励 360 元/平方米计算; 被征收房屋的总征收奖励为 92559.60 元, 被征收房屋权利人共占产权份额 3/5, 故该被征收房屋权利人的征收奖励为 55535.76 元)。

4. 被征收房屋装修补偿: 162969.38 元 (《房地产估价报告》(中信房评字〔2022〕第 0313 号)的房屋室内外装修价值评估, 根据《产权共有的被征收房屋(土地)的财产分配协议》的约定: 被征收房屋装修补偿归产权人张锦基/黄惠连/张建球所有)。

5. 产权之外房屋价值补偿: 22798.80 元 (《房地产估价报告》(中信房评字〔2022〕第 0313 号)的房屋室内外装修价值评估, 根据《产权共有的被征收房屋(土地)的财产分配协议》的约定: 产权之外房屋价值补偿归产权人张锦基/黄惠连/张建球所有)。

以上房屋类补偿总额共 1146305.54 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, 根据《产权共有的被征收房屋(土地)的财产分配协议》的约定: 搬迁与迁移费补偿归产权人张锦基/黄惠连/

张建球所有)。

2. 附着物(树木等)补偿: 1040.00元(《房地产估价报告》(中信房评字〔2022〕第0313号)的房屋室内外装修价值评估,根据《产权共有的被征收房屋(土地)的财产分配协议》的约定:附着物(树木等)补偿归产权人张锦基/黄惠连/张建球所有)。

以上非房屋类补偿总额共4040.00元。

以上(一)(二)项合计,补偿总额1150345.54元(大写:人民币壹佰壹拾伍万零叁佰肆拾伍元伍角肆分)。

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11栋2805房,建筑面积95.71平方米(含分摊面积18.16平方米),房屋调换单价4090元/平方米,优惠单价4930元/平方米;(2)西区旧城改造项目(马山片区)第二期安置房,第11栋2905房,建筑面积95.71平方米(含分摊面积18.16平方米),房屋调换单价4040元/平方米,优惠单价4880元/平方米;(3)西区旧城改造项目(马山片区)第二期安置房,第11栋3005房,建筑面积95.71平方米(含分摊面积18.16平方米),房屋调换单价4000元/平方米,优惠单价4830元/平方米。共3套产权调换房屋,合计建筑面积287.13平方米,加权调换单价4043.33元/平方米,加权优惠单价4880.00元/平方米。

由于该被征收房屋的房屋类补偿总额为1146305.54元,可调换建筑面积283.5053平方米,而上述调换房屋总建筑面积为

287.13 平方米，超出可调换建筑面积 3.6247 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 10 m² 以内的部分，按优惠单价购买。”由于被征收房屋权利人占产权份额 3/5，故调换房屋的建筑面积超出可调换面积 6 平方米以内的部分，按加权优惠均价 4880 元/平方米计算，即被征收房屋权利人应付调换房屋差价款为 17688.54 元。此外，被征收房屋的非房屋类补偿总额为 4040.00 元，可用于冲抵应付调换房屋差价款。

综上所述，被征收房屋权利人需要支付的调换房屋差价款为 13648.54 元（大写：人民币壹万叁仟陆佰肆拾捌元伍角肆分）。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