

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：中山市西区后山大街自由巷1号的相关权利人。

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〔13〕〔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），对中山市西区后山大街自由巷1号的土地及地上附着物实施征收。

由于该产权未获得土地使用权证及房屋所有权证，且无相关

不动产登记资料，补偿安置实施单位（西区街道办事处）已于 2022 年 6 月 23 日，登报送达了《西区旧城改造项目（马山片区）后山大街自由巷 1 号房屋土地及地上附着物的征收分户补偿方案》，至今权属问题依然未能明确，属于产权人不明确情况。

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的基本情况

中山市西区后山大街自由巷 1 号，该产权未获得土地使用权证及房屋所有权证，且无相关不动产登记资料。土地所有范围按建筑基底面积计算，经测绘，地上附着物（房屋）的建筑面积为 161.70 平方米，土地面积为 96.46 平方米。

二、被征收房屋（土地）补偿

1. 被征收房屋（土地）价值补偿：622116.53 元；

2. 征收补助：210210.00 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：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）；

4. 装修补偿：49300.25 元[根据正达房拆字第（2022）03081 号《房地产估价报告》的房屋室内外装修价值评估]；

5. 构筑物补偿：2956.80 元[根据正达房拆字第（2022）03081 号《房地产估价报告》的房屋室内外装修价值评估]；

6. 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 887583.58 元（大写：人民币捌拾捌万柒仟伍佰捌拾叁元伍角捌分）。

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），1. 普通物业管理区域住宅，第 1 栋 2201 房，建筑面积 50.54 平方米（含分摊面积 16.44 平方米），房屋调换单价 4010.00 元/平方米；2. 普通物业管理区域住宅，第 1 栋 3001 房，建筑面积 50.54 平方米（含分摊面积 16.44 平方米），房屋调换单价 3660.00 元/平方米；3. 普通物业管理区域住宅，第 4 栋 1804 房，建筑面积 49.91 平方米（含分摊面积 12.41 平方米），房屋调换单价 4330.00 元/平方米；4. 普通物业管理区域住宅，第 4 栋 2104 房，建筑面积 49.91 平方米（含分摊面积 12.41 平方米），房屋调换单价 4210.00 元/平方米；共 4 套产权调换房屋，合计建筑面积 200.90 平方米，调换房屋的价值总额为 813873.20 元。被征收房屋（土地）补偿总额减调换房屋价值总额的余额为 73710.38 元（大写：人民币柒万叁仟柒佰壹拾元叁角捌分），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。

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，被征收房屋（土地）补偿总额减调换房屋价值总额的余额将用于调换房屋的简单装修，使之具备通水、通电等基本生活设施条件，若仍有余款将给予货币补偿。

被征收人与补偿安置实施单位（西区街道办事处）应结清调换房屋差价款、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