

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：黄锡培（失联），地址：中山市西区长洲五家村南大街20号，占产权份额1/6，即16.67%。

因西区旧城改造项目（马山片区）建设需要，根据2020年8月17日《征收土地补偿安置公告》（中府征补安公〔2020〕209号）、2021年1月5日《广东省人民政府关于中山市2012年度中心城区第二十四批次城市建设用地农用地转用和土地征收实施方案的批复》（粤府土审（13）〔2021〕10号）、2021年1月14日《中山市人民政府征收土地公告》（中府征〔2021〕20号），对中山市西区长洲五家村南大街20号黄锡培\黄秀芳\黄丽芳\黄仲文\黄纪良\陈焕韶\黄敏健\黄敏劲\黄敏强的土地及地上附着物实施征收。

因被征收人黄锡培下落不明，补偿安置实施单位（西区街道办事处）多次登报寻人无果，故至今未能达成协议。属于被征收人不明确的情况。另外，该被征收其他产权人黄秀芳\黄丽芳\黄仲文\黄纪良\陈焕韶\黄敏健\黄敏劲\黄敏强（共占产权份额5/6，即

83.33%) 已与补偿安置实施单位 (西区街道办事处) 签订了补偿安置协议 (协议号: 马山棚改第 1507 号\马山棚改第 1853 号)。

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, 现对被征收人黄锡培 (占产权份额 1/6, 即 16.67%) 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

中山市西区长洲五家村南大街 20 号, 产权人为黄锡培 (占产权份额 1/6)\黄秀芳 (占产权份额 1/6)\黄丽芳 (占产权份额 1/6)\黄仲文 (占产权份额 1/6)\黄纪良 (占产权份额 1/6)\陈焕韶\黄敏健\黄敏劲\黄敏强 (共占产权份额 1/6); 土地登记用途为住宅, 土地证号为中府集建 (1994) 字第 005020\20010020 号, 土地面积为 278.52 平方米; 地上附着物 (房屋) 用途为住宅, 房产证号: 粤房共证字第 0605647 号\粤房字第 4226635 号\粤房共证字第 0605646 号\粤房共证字第 0605644 号\粤房共证字第 0605643 号\粤房共证字第 0605645 号, 登记建筑面积为 158.93 平方米。根据产权份额分配被征收人黄锡培占产权份额 1/6 (即 16.67%), 故占土地面积 46.43 平方米, 房屋建筑面积 26.49 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: 230300.08 元 (被征收房屋 (土地) 价值总补偿为 1381524.16 元, 其中被征收人黄锡培占产权份额的 1/6 (即 16.67%), 故该被征收人的被征收房屋 (土

地)价值补偿为 230300.08 元)。

2. 征收补助: 60358.07 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(土地)的总征收补助为 362076.00 元,其中被征收人黄锡培占产权份额的 1/6(即 16.67%),故该被征收人的征收补助为 60358.07 元)。

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,故该被征收人的征收奖励为零)。

4. 装修补偿: 6774.46 元(被征收房屋装修总补偿为 40638.62 元,其中被征收人黄锡培占产权份额的 1/6(即 16.67%),故该被征收人的被征收房屋装修补偿为 6774.46 元)。

5. 产权之外房屋价值补偿: 143.53 元(被征收房屋的产权之外房屋价值总补偿为 861.00 元,被征收人黄锡培占产权份额的 1/6(即 16.67%),故该被征收人的产权之外房屋价值补偿为 143.53 元)。

6. 构筑物补偿: 931.04 元(被征收房屋的构筑物总补偿为 5585.14 元,被征收人黄锡培占产权份额的 1/6(即 16.67%),故该被征收人的构筑物补偿为 931.04 元)。

7. 搬迁与迁移费补偿: 500.10 元(补偿方案的住宅搬迁与迁移费: 3000 元/宗;被征收人黄锡培占产权份额的 1/6(即 16.67%),

故该被征收人的搬迁与迁移费为 500.10 元)。

8. 附着物(树木等)补偿: 66.68 元(被征收房屋的附着物(树木等)总补偿为 400.00 元,被征收人黄锡培占产权份额的 1/6(即 16.67%),故该被征收人的附着物(树木等)为 66.68 元)。

以上补偿总额合计为 299073.96 元(大写:贰拾玖万玖仟零柒拾叁元玖角陆分)。

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),普通物业管理区域住宅,第 1 栋 0305 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 3570.00 元/平方米,产权调换房屋的价值总额为 118416.90 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 180657.06 元(大写:人民币壹拾捌万零陆佰伍拾柒元零陆分),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