

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：危伟汉，职务：中山市人民政府市长

被征收人：黄连胜

被征收房屋地址：中山市西区后山大街 90-91 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》，对西区旧城改造项目（马山片区）范围内的后山大街 90-91 号房屋土地及地上附属物实施征收。

被征收房屋情况：房产证号：粤房地证字第 C5778136 号，登记建筑面积为 793.30 平方米；土地证号：中府国用(2007)第 201184 号，登记土地面积为 433.90 平方米。

房屋征收部门已与被征收人多次协商，双方未能在征收决定规定的签约期限内达成补偿协议。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，被征收人可以选择以下两种补偿方式之一。

（一）全部货币补偿：补偿总额为 4716746.04 元（大写：人民币肆佰柒拾壹万陆仟柒佰肆拾陆元零肆分）。补偿总额中，未包含征收奖励与装修补偿。

征收奖励：若被征收人与房屋征收部门办理房屋征收和补偿手续，并在征收决定规定的搬迁期限内腾空交付被征收房屋的，将以货币形式一次性给予征收奖励 285588.00 元（大写：人民币贰拾捌万伍仟伍佰捌拾捌元整）。

装修补偿：由于被征收人不配合对室内装修及附属物进行评估，故无法确定被征收房屋装修补偿款。待被征收人同意进行室内装修评估，或强制执行时，由房屋征收部门组织本项目评估机构对被征收房屋进行装修评估，并出具评估报告。若被征收人对评估结果有异议的，应按照《国有土地上房屋征收评估办法》第二十条、第二十二条规定，申请复核评估、评估鉴定，房屋征收部门按最终的评估结果，一次性给予货币补偿。

(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 03 栋 0205 房, 建筑面积 77.82 平方米(含分摊面积 15.39 平方米); 第 03 栋 2901 房, 建筑面积 79.05 平方米(含分摊面积 15.63 平方米); 第 03 栋 3001 房, 建筑面积 79.05 平方米(含分摊面积 15.63 平方米); 第 03 栋 3005 房, 建筑面积 77.82 平方米(含分摊面积 15.39 平方米); 第 01 栋 0803 房, 建筑面积 78.35 平方米(含分摊面积 21.96 平方米); 第 01 栋 1903 房, 建筑面积 78.35 平方米(含分摊面积 21.96 平方米); 第 01 栋 2803 房, 建筑面积 78.35 平方米(含分摊面积 21.96 平方米); 第 01 栋 1003 房, 建筑面积 78.35 平方米(含分摊面积 21.96 平方米); 第 05 栋 3203 房, 建筑面积 98.07 平方米(含分摊面积 16.45 平方米); 第 06 栋 2501 房, 建筑面积 96.49 平方米(含分摊面积 15.09 平方米); 中等物业管理区域住宅, 第 14 栋 3201 房, 建筑面积 108.36 平方米(含分摊面积 17.6 平方米)。被征收房屋补偿总额减调换房屋价值总额的余额为 1029571.34 元(大写: 人民币壹佰零贰万玖仟伍佰柒拾壹元叁角肆分), 将给予货币补偿(此项差额, 未包含装修补偿、征收奖励)。

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, 若被征收人不与房屋征收部门办理房屋征收与补偿手续, 在强制执行前, 被征收房屋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, 余款将给予

货币补偿。

二、被征收人应当在本补偿决定书送达至超出行政诉讼期限之日起 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手续，并于征收决定规定的搬迁期限 2019 年 8 月 31 日前，腾空并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。

若被征收人在本补偿决定书送达至超出行政诉讼期限之日起 30 日内，不到房屋征收部门办理房屋征收与补偿手续，则视为被征收人放弃“征收补偿方式（一）”，而选择“征收补偿方式（二）”。

为保证被征收人能于 2019 年 8 月 31 日前搬迁，房屋征收部门应在 2019 年 5 月 31 日前交付调换房屋。若房屋征收部门未能按期交付调换房屋，而被征收人要求按期搬迁的，房屋征收部门应为被征收人提供类似于被征收房屋的临迁安置房，或按项目评估机构评估的租金额支付临迁费。临迁期从被征收人腾空并交付被征收房屋之日起，至房屋征收部门交付调换房屋之日止。

三、被征收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。

附件：后山大街 90-91 号被征收房屋与土地的补偿明细与
相关说明



附件

后山大街 90-91 号被征收房屋与土地的 补偿明细与相关说明

被征收人：黄连胜

被征收房屋情况：登记建筑面积为 793.30 平方米；登记土地面积为 433.90 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：3682456.04 元（根据《房地产估价报告》（正大房拆字第（2018）06001C 号）的房地产评估总额为 3562710 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 3682456.04 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）；

2. 征收补助：1031290.00 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）；

3. 征收奖励：0.00 元（暂不计入补偿总额，详见本明细第四条）；

4. 被征收房屋装修补偿：0.00 元（暂未计入补偿总额，详见本明细第三条）；

以上房屋类补偿总额共 4713746.04 元。

(二) 非房屋类补偿。

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）；

以上非房屋类补偿总额共 3000.00 元。

以上（一）、（二）项合计，补偿总额为 4716746.04 元（大写：人民币肆佰柒拾壹万陆仟柒佰肆拾陆元零肆分）。

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，（1）第 03 栋 0205 房，建筑面积 77.82 平方米（含分摊面积 15.39 平方米），房屋调换单价 3690.00 元/平方米；（2）第 03 栋 2901 房，建筑面积 79.05 平方米（含分摊面积 15.63 平方米），房屋调换单价 3940.00 元/平方米；（3）第 03 栋 3001 房，建筑面积 79.05 平方米（含分摊面积 15.63 平方米），房屋调换单价 3880.00 元/平方米；（4）第 03 栋 3005 房，建筑面积 77.82 平方米（含分摊面积 15.39 平方米），房屋调换单价 3840.00 元/平方米；（5）第 01 栋 0803 房，建筑面积 78.35 平方米（含分摊面积 21.96 平方米），房屋调换单价 3890.00 元/平方米；（6）第 01 栋 1903 房，建筑面积 78.35 平方米（含分摊面积 21.96 平方米），房屋调换单价 4250.00 元/平方米；（7）第 01 栋 2803 房，建筑面积 78.35 平方米（含分摊面积 21.96 平方米），房屋调换单价 3870.00 元/平方米；（8）第 01 栋 1003 房，建筑面积 78.35 平方米（含分摊面积

21.96平方米)，房屋调换单价3970.00元/平方米；（9）第05栋3203房，建筑面积98.07平方米（含分摊面积16.45平方米），房屋调换单价3930.00元/平方米；（10）第06栋2501房，建筑面积96.49平方米（含分摊面积15.09平方米），房屋调换单价4260.00元/平方米；（11）中等物业管理区域住宅，第14栋3201房，建筑面积108.36平方米（含分摊面积17.6平方米），房屋调换单价4010.00元/平方米；调换房屋的价值总额为3687174.70元。

被征收房屋补偿总额减调换房屋价值总额的余额为1029571.34元（大写：人民币壹佰零贰万玖仟伍佰柒拾壹元叁角肆分）。

调换房屋面积与单价的依据：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》。

三、房屋装修补偿明细

由于被征收人不配合对室内装修及附属物进行评估，故无法确定被征收房屋装修补偿款。待被征收人同意进行室内装修评估，或强制执行时，由房屋征收部门组织本项目评估机构对被征收房屋进行装修评估，并出具评估报告。若被征收人对评估结果有异议的，应按照《国有土地上房屋征收评估办法》第二十条、第二十二条的规定，申请复核评估、评估鉴定，房屋征收部门按最终的评估结果，一次性给予货币补偿。

四、征收奖励明细

若被征收人与房屋征收部门办理房屋征收和补偿手续，并在征收决定规定的搬迁期限内腾空交付被征收房屋的，将以货币形式一次性给予征收奖励 285588.00 元（大写：人民币贰拾捌万伍仟伍佰捌拾捌元整。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）。

公开方式：依申请公开