

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：黄宇桂（已故。对黄宇桂遗产之新堤街34号的相关权利人）

被征收房屋地址：中山市西区后山新堤街34号。

被征收房屋管理人：黄镇光（已故）

被征收房屋管理人的相关权利人：李少琼

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）范围内的中山

市西区后山新堤街 34 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；房产证号：确（城）2006056，登记建筑面积为 98.27 平方米。土地证号：确（城）2005174，登记土地面积为 79.60 平方米。

被征收房屋产权人（被征收人）黄宇桂已故，被征收房屋权利人一直未能明确，被征收人黄宇桂与被征收房屋管理人黄镇光系父子关系，被征收房屋管理人黄镇光在身故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安置协议》（马山棚改第 1039 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。补偿总额为 670033.86 元（大写：人民币陆拾柒万零叁拾叁元捌角陆分）。

（二）房屋产权调换。

调换房屋为：星月彩虹花苑（第一期），中等物业管理区域住宅，第14栋1103房，建筑面积101.16平方米（含分摊面积19.73平方米）；星月彩虹花苑（第一期），中等物业管理区域住宅，第15栋3101房，建筑面积101.17平方米（含分摊面积19.74平方米）。共2套产权调换房屋，合计建筑面积202.33平方米。被征收房屋权利人需要支付的调换房屋差价款为185430.07元（大写壹拾捌万伍仟肆佰叁拾元零柒分）。

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，且被征收房屋管理人的相关权利人已于2022年3月22日领取了调换房屋，于2022年3月30日腾空被征收房屋并向房屋征收部门交付了该被征收房屋、全部土地使用权证及房屋所有权证原件。

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，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的相关权利人负责被征收房屋管理，因此，被征收房屋管理人的相关权利人应代被征收房屋权利人执行本决定相应条款，即负责结

清调换房屋差价款、调换房屋的日常管理等，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：中山市西区新堤街 34 号被征收房屋与土地的补偿
明细与相关说明



附件

中山市新堤街 34 号被征收房屋 与土地的补偿明细与相关说明

被征收人：黄宇桂（已故。对黄宇桂遗产之新堤街 34 号的相关权利人）

被征收房屋情况：登记建筑面积为 98.27 平方米；合法土地面积为 79.60 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：429720.80 元（《房地产估价报告》（中信房评字[2018]第 0524 号）的房地产评估总额为 404384.00 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 429720.80 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：127751.00 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：35377.20 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）；

4. 被征收房屋装修补偿：68938.86 元（《房地产估价报告》

(中信房评字〔2018〕第 0524 号)的房屋室内外装修价值评估);

5. 产权之外房屋价值补偿: 5046.00 元(《房地产估价报告》
(中信房评字〔2018〕第 0524 号)的房屋室内外装修价值评估);

以上房屋类补偿总额共 666833.86 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);

2. 附着物(树木等)补偿: 200.00 元(《房地产估价报告》
(中信房评字〔2018〕第 0524 号)的房屋室内外装修价值评估);

以上非房屋类补偿总额共 3200.00 元;

以上(一)(二)项合计, 补偿总额为 670033.86 元(大写:
陆拾柒万零叁拾叁元捌角陆分)

二、房屋产权调换明细

调换房屋: (1) 星月彩虹花苑(第一期), 中等物业管理区域住宅, 第 14 栋 1103 房, 建筑面积 101.16 平方米(含分摊面积 19.73 平方米), 房屋调换单价 4130.00 元/平方米, 优惠单价 4980.00 元/平方米, 出售单价 5390.00 元/平方米。(2) 星月彩虹花苑(第一期), 中等物业管理区域住宅, 第 15 栋 3101 房, 建筑面积 101.17 平方米(含分摊面积 19.74 平方米), 房屋调换单价 3920.00 元/平方米, 优惠单价 4730.00 元/平方米, 出售单价 5120.00 元/平方米。共 2 套产权调换房屋, 合计建筑面积 202.33 平方米, 加权调换单价 4024.99 元/平方米, 加权调换单价 4854.99 元/平方米, 加

权出售单价 5254.99 元/平方米。

由于该被征收房屋的房屋类补偿总额为 666833.86 元，可调换建筑面积 165.6734 平方米，而上述调换房屋总实测建筑面积为 202.33 平方米，超出可调换建筑面积 36.6566 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，按加权优惠单价 4854.99 元/平方米计算，被征收房屋权利人应付调换房屋差价款为 48549.90 元。超出可调换面积 10 平方米以外的部分，按加权出售单价 5254.99 元/平方米计算，被征收房屋权利人应付调换房屋差价款为 140080.17 元。此外，被征收房屋的非房屋类补偿总额为 3200.00 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 185430.07 元（大写：人民币壹拾捌万伍仟肆佰叁拾元零柒分）。

调换房屋的面积与单价的依据：经广东锐建勘测设计有限公司现场测绘的《房屋测量图纸》与补偿方案附件《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》。

公开方式：依申请公开