

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：谭泳娥

被征收房屋地址：中山市西区烟洲新村康乐巷1号301房

被征收房屋现居住人：江苏宜兴市太湖地基工程公司第一分公司（隶属于宜兴市太湖地基工程有限公司）

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）范围内的烟洲

新村康乐巷 1 号 301 房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：粤房地字证第 0177087 号，登记建筑面积为 96.99 平方米。土地证号：未办理土地权属登记。

因被征收房屋产权人（被征收人）谭泳娥下落不明，房屋征收部门多次登报寻人无果，属于被征收房屋所有权人不明确的情况。而被征收房屋现居住人一直居住在被征收房屋中，故此，房屋征收部门与被征收房屋现居住人按《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 1252 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 562460.60 元（大写：人民币伍拾陆万贰仟肆佰陆拾元陆角）。

（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 16 栋 2204 房，建筑面积 121.23 平方米（含分摊面积 23.00 平方米）；产权调换房屋的价值总额为 528562.80 元，被征收房屋补偿总额减调换房屋价值总额的余额为 33897.80 元（大写：人民币叁万叁仟捌佰玖拾柒元捌角），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。

二、被征收房屋现居住人已选择第（二）种“房屋产权调换”补偿方式，且于 2020 年 6 月 26 日领取了调换房屋，于 2022 年 3 月 24 日完成代为搬家，即已腾空被征收房屋。

被征收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、鉴于被征收人下落不明，而被征收房屋现居住人之前一直居住在被征收房屋内，因此，被征收房屋现居住人应代被征收人执行本决定相应条款，即负责代为领取调换房屋与日常管理等，直到被征收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：中山市西区烟洲新村康乐巷1号301房被征收房屋
与土地的补偿明细与相关说明



附件

中山市西区烟洲新村康乐巷 1 号 301 房 被征收房屋与土地的补偿明细与相关说明

被征收人：谭泳娥

被征收房屋情况：登记建筑面积为 96.99 平方米；未办理土地权属登记。

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：342200.12 元〔《房地产估价报告》（中房评字第〔2018〕A1028 号）的房地产评估总额为 315218.00 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 342200.12 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：126087.00 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：34916.40 元（根据补偿建筑面积，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：56257.08 元〔《房地产估价报告》（中房评字第〔2018〕A1028 号）的房屋室内外装修价值评估〕。

以上房屋类补偿总额共 559460.60 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 562460.60 元 (大写: 人民币伍拾陆万贰仟肆佰陆拾元陆角)。

二、房屋产权调换明细

调换房屋: 星月彩虹花苑 (第一期), 中等物业管理区域住宅, 第 16 栋 2204 房, 建筑面积 121.23 平方米 (含分摊面积 23 平方米), 房屋调换单价 4360.00 元/平方米; 调换房屋的价值总额为 528562.80 元。

被征收房屋补偿总额减调换房屋价值总额的余额为 33897.80 元 (大写: 人民币叁万叁仟捌佰玖拾柒元捌角)。

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