

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：梁锦权（已故）/梁志强

被征收房屋地址：中山市西区金马新村祥宁街4幢101B车房

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金马新村祥宁街4幢101B车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；该房屋未获得房屋所有权证。根据《中山市不动产登记资料咨询结果》，该房屋于2003

年9月9日已完成备案登记，房屋权利人为梁锦权/梁志强，建筑面积为30.87平方米。

被征收房屋产权人（被征收人）之一梁锦权已故，被征收房屋权利人一直未能明确，被征收房屋其他被征收人梁志强与房屋征收部门已按《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》。

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214957.79元（大写：人民币贰拾壹万肆仟玖佰伍拾柒元柒角玖分）。

（二）房屋产权调换。

调换房屋为：西区旧城改造项目（马山片区）第二期安置房，第12栋0602房，建筑面积80.05 m²（含分摊面积16.61平方米）。被征收人及被征收房屋权利人需要支付的调换房屋差价款为

138686.58 元（大写：人民币壹拾叁万捌仟陆佰捌拾陆元伍角捌分）。

二、被征收房屋部分被征收人已选择第（二）种“房屋产权调换”补偿方式，且已腾空被征收房屋。

鉴于西区旧城改造项目（马山片区）第二期安置房交付期限为 2024 年 5 月 20 日，故在调换房屋交付前房屋征收部门应按《西区旧城改造项目（马山片区）第二期安置房小区选房详细规则及临迁费用的通告》与《关于选择第二期安置房的被征收人签订第二期临迁协议并支付临迁费的通告》的规定实施临迁补偿。若房屋征收部门未能按期交付调换房屋的，临迁期也相应顺延。

被征收人及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、被征收人及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。

附件：中山市西区金马新村祥宁街 4 幢 101B 车房被征收房屋与土地的补偿明细与相关说明



附件

关于中山市西区金马新村祥宁街4幢101B车房 被征收房屋与土地的补偿明细的情况说明

被征收人：梁锦权（已故）\梁志强

被征收房屋情况：根据《中山市不动产登记资料查询结果》，
建筑面积为 30.87 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：104611.64 元（《房地产估价报告》（中房评字第〔2022〕A0119 号）的房地产评估总额为 99710.00 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 104611.64 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：40131.00 元（根据建筑面积，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”。市政府规定搬迁期限是 2022 年 3 月 31 日，而被征收房屋管理人签订协议、腾

空并交付被征收房屋的时间均晚于补偿方案的规定，故征收奖励为零）；

4. 被征收房屋装修补偿：13279.65 元（《房地产估价报告》（中房评字第〔2022〕A0119 号）的房屋室内外装修价值评估）；

5. 住改商补偿：46305.00 元（根据实际经营的建筑面积，按补偿方案规定：祥宁街底层住改商按 1500 元/平方米计算补偿）；

以上房屋类补偿总额共 204327.29 元。

（二）非房屋类补偿。

1. 搬迁与迁移费补偿：6000.00 元（补偿方案的商铺（住改商）搬迁与迁移费：6000 元/宗）；

2. 停产停业损失补偿：4630.50 元（根据实际经营的建筑面积，按补偿方案的商铺（住改商）给予 3 个月停产停业损失补偿 50 元/平方米/月计算）；

以上非房屋类补偿总额共 10630.50 元。

以上（一）、（二）项合计，补偿总额为 214957.79 元（大写：人民币贰拾壹万肆仟玖佰伍拾柒元柒角玖分）

二、房屋产权调换明细

调换房屋为：西区旧城改造项目（马山片区）第二期安置房，第 12 栋 0602 房，建筑面积 80.05 平方米（含分摊面积 16.61 平方米）；房屋调换单价 4020.00 元/平方米，优惠单价 4840.00 元/平方米，出售单价 5250.00 元/平方米。

由于该被征收房屋的房屋类补偿总额为 204327.29 元，可调换

建筑面积 50.8277 平方米，而上述调换房屋建筑面积为 80.05 平方米，超出可调换建筑面积 29.2223 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，按优惠单价 4840.00 元/平方米计算，被征收人及被征收房屋权利人应付调换房屋差价款为 48400.00 元。超出可调换 10 平方米以上的部分，按出售单价 5250.00 元/平方米，被征收人及被征收房屋权利人应付调换房屋差价款为 100917.08 元。此外，被征收房屋的非房屋类补偿总额为 10630.50 元，可用于冲抵应付调换房屋差价款。

综上所述，被征收人及被征收房屋权利人需要支付的调换房屋差价款为 138686.58 元（大写：人民币壹拾叁万捌仟陆佰捌拾陆元伍角捌分）。

调换房屋的面积与单价的依据：《西区旧城改造项目（马山片区）第二期安置房规划设计图册、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