

中山市人民政府

中山市人民政府关于香山古城孙文西路历史文化街区保护活化项目国有土地上房屋征收补偿决定书

征收人：中山市人民政府

地址：中山市松苑路1号

法人：尹念红，职务：中山市人民政府市长

被征收房屋：中山市烟墩区孙文西路文书巷9号之一（门牌

号地址：中山市石岐街道文书巷11号）

被征收人：吴垣（身份证号码不详）、吴海泉（加州驾照：Y0265941，EXP.12/08/95）、吴佩韶（身份证号码不详），及其合法继承人、相关权利人。

因香山古城孙文西路历史文化街区保护活化项目建设需要，中山市人民政府于2024年11月1日作出《中山市人民政府国有土地上房屋征收决定书》（下称《征收决定》），并2024年11月10日予以公告。中山市烟墩区孙文西路文书巷9号之一（门牌号地址：中山市石岐街道文书巷11号）位于上述征收范围内。

被征收房屋情况。房屋权利人：吴垣、吴海泉、吴佩韶，土地使用权证号：中府国用总字第004951号/字（89）第1800785

号，证载土地面积：40 平方米，土地用途：住宅，房屋所有权证号：粤房字第 0130782 号、粤房共证字第 0185519 号、粤房共证字第 0185520 号，证载建筑面积：40.49 平方米，房屋用途：住宅。经征收实施单位石岐街道及江门市正图测绘有限公司现场实际测量，确认被征收房屋实际测量面积 41.31 平方米。

因房屋征收实施单位石岐街道通过查档、走访、公告等方式均未联系到被征收人吴垣、吴海泉、吴佩韶及其相关权利人，房屋征收实施单位石岐街道无法与被征收人在《征收决定》规定的期限内签订补偿协议，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条第一款“房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的市、县级人民政府依照本条例的规定按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告”的规定，按照《香山古城保护活化工程项目（一期）房屋征收补偿实施方案》，作出征收补偿决定如下：

一、被征收人可选择货币方式补偿或房屋产权调换方式补偿

（一）房地产征收补偿：根据远濠房评字第 SQXS20230053 号房地产征收补偿估价报告，征收房屋面积 41.31 平方米，评估单价为 1500 元/平方米，补偿金额为 61965 元。征收土地面积 40 平方米，评估单价为 5500 元/平方米，补偿金额为 220000 元。征收铁棚面积 3.32 平方米，评估单价为 280 元/平方米，补偿金额为 930 元。该项合计补偿总价值 282895 元。

（二）临时安置居住费：临时安置居住费按征收房屋的面积计算，补偿单价为每月 22 元/平方米（低于 1800 元/月的按 1800 元/月计算），一次性补偿 18 个月，因此补偿金额为 32400 元。

（三）搬家费：一次性补偿 10000 元搬家费（含水电气、电信等迁移）。

（四）购房补助：对于选择货币方式补偿的，房屋所有权登记在个人名下，土地登记用途为住宅、商业住宅的，给予 4500 元/平方米购房补助，购房补助金额为 185895 元。

（五）奖励：选择货币方式补偿的，其土地登记用途为住宅、商业住宅的房屋，按征收土地和房屋评估价值总额的 20% 给予奖励金 56393 元。

上述五项金额币种均为人民币，合共补偿金额为人民币 567583 元（大写：伍拾陆万柒仟伍佰捌拾叁元整）。

二、因被征收人下落不明，上述征收补偿款请于十五日内联系房屋征收实施单位石岐街道办理补偿款领取手续，逾期未领取的将由房屋征收实施单位石岐街道向公证机关申请公证提存，公证完毕后由房屋征收实施单位进行公布，由被征收人向公证机关依程序申请领取，或由被征收人按照安置房源表作出选择（详见附件），结清被征收房屋补偿与产权调换房屋价值的差额。

三、房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回，由市自然资源局依法注销被征收房屋的不动产权证书。

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，也可自本决定送达之日起6个月内向中山市中级人民法院提起行政诉讼。

附件：安置房源明细表

中山市人民政府
2025年12月17日

附件

安置房源明细表

| 序号 | 地址 | 房产证号 | 建筑面积 (m ²) | 评估时点 | 评估单价 (元) | 评估总价 (元) | 被征收 房屋价值 (元) | 结清产权调换价 值差额(元) | 用途 |
|----|----------------------|---------------------------------|---------------------------|------------|-------------|-------------|--------------------|----------------------------|----|
| 1 | 石岐区莲塘路 35号406房及车房 | 粤房地证字第 C3434471号 | 114.33 | 2024年11月1日 | 5800 | 629126 | 282895 | 被征收人需另支 付价值差额 346231 | 住宅 |
| 2 | 石岐区莲塘路 35号403房及车房 | 粤房地证字第 C3434468号 | 108.47 | 2024年11月1日 | 5800 | 663114 | 282895 | 被征收人需另支 付价值差额 380219 | 住宅 |
| 3 | 石岐区莲塘路 35号311房车房 | 粤房地权证中 府字第 0212012193号 | 9.39 | 2024年11月1日 | 3000 | 28170 | 282895 | 需另支付被征收 人价值差额 254725 | 车房 |
| 4 | 天湖上街 35号501房 | 粤(2024)中山 市不动产权第 0355187号 | 109 | 2024年11月1日 | 6200 | 675800 | 282895 | 被征收人需另支 付价值差额 392905 | 住宅 |

公开方式：主动公开