

主动公开

明府字〔2023〕33号

佛山市高明区人民政府关于三洲旧区改造项目 国有土地上房屋（第四批）的征收补偿决定

征收人：佛山市高明区人民政府。

住所地：佛山市高明区荷城街道文汇路6号。

法定代表人：姜岳新。

被征收人：刘泽鹏，男，
号码为
高明区
，汉族，身份证
，住址是广东省佛山市

因佛山市高明区三洲旧区区域进行旧城改造建设需要，本府于 2011 年 4 月 29 日发布《佛山市高明区人民政府关于征收三洲旧区改造项目范围内房屋的决定》（明府字〔2011〕22 号，以下简称“《征收决定》”），同时公布了经本府《关于同意〈佛山市高明区三洲旧区改造项目房屋征收补偿安置方案〉的批复》（明府办复〔2011〕6 号）批复同意的《佛山市高明区三洲旧区改造项目房屋征收补偿安置方案》（以下简称“《补偿方案》”），决定对三洲旧区改造范围上房屋实施征收。《征收决定》确定的房屋征收部门为佛山市高明区国土城建和水务局，经机构改革后变更为现佛山市高明区住房城乡建设和水利局，并委托佛山市高明区荷建市政投资建设有限公司为征收实施单位。

经查，被征收人所有的位于佛山市高明区荷城街道（三洲）大新路 4 号的房屋（以下简称“被征收房屋”）属于征收决定确定的征收范围。被征收房屋为混合结构自建房，房产证为 ，土地证为 ，土地权利性质为出让，证载用途为住宅，证载建筑面积为 113.28 平方米，经佛山市高明国维测绘工程有限公司测绘证载外建筑面积为 2.8 平方米，被征收房屋总建筑面积为 116.08 平方米。依据《征收决定》第四条的规定，被征收人应在 2012 年 4 月 30 日前与本项目征收实施单位签订征收补偿安置协议。征收决定公布后，房屋征收实施单位多次与被征收人协商，双方未能在规定期限内达成补偿协议，现征收决定规定的签约期限已

过。

2022年6月19日，本府依法作出《佛山市高明区人民政府关于三洲旧区改造项目国有土地上房屋（第二批）的征收补偿决定》（明府字〔2022〕26号）。被征收人在法定期限内既未申请行政复议和提起行政诉讼，也未履行征收补偿决定规定义务。本府于2023年5月4日向佛山市高明区人民法院申请强制执行。佛山市高明区人民法院于2023年6月2日作出（2023）粤0608行审79号《行政裁定书》，以征收补偿决定将被征收房屋认定为“商品房”、与其属于“自建房”的事实不符为由，裁定不准予执行明府字〔2022〕26号征地补偿决定。本府未就前述裁定申请复议，该行政裁定书已经发生法律效力。

根据上述法院裁定书的要求，房屋征收实施单位对被征收房屋按照“自建房”重新启动价值评估工作。经广东卓越土地房地产评估咨询有限公司依法评估，被征收房屋于2023年9月6日的市场价值为人民币440656元。根据《补偿方案》规定，被征收房屋的价值补偿为348325元，低于前述评估价。

本府认为，本国有土地上房屋征收项目符合法定条件、程序规范、补偿方案合法合理；广东卓越土地房地产评估咨询有限公司经依法选定和委托、其作出的评估报告业经法定程序确定，故评估结果合法有效；以《补偿方案》确定标准计算的房屋价值补偿低于评估价，基于保障被征收人权益的目的，对被征收房屋的价值补偿按评估报告确定的价值执行。为维护公共利益，根据《国

有土地上房屋征收与补偿条例》第四条、第十七条、第二十一条、第二十六条的规定，本府依法作出征收补偿决定如下：

一、征收补偿、补助与奖励

依据《补偿方案》规定，被征收人可选择货币补偿或房屋产权调换两种不同补偿方式，不同方式下的补偿补助项目、标准、选择方式及法律后果如下：

（一）货币补偿方式

根据被征收房屋价值评估结果与《补偿方案》规定，对被征收人的补偿为：

1. 房屋价值补偿（含房屋装修价值补偿）按评估报告确定的标准，即人民币 440656 元；
2. 搬家（迁）补助费：人民币 1000 元；
3. 房屋附属物、附着物的补偿：计算在第 1 项中；
4. 征收奖励：被征收人不符合《补偿方案》规定的奖励情形，不予奖励。

以上已确定的征收补偿、补助合计人民币 441656 元（大写：人民币肆拾肆万壹仟陆佰伍拾陆元）。

（二）房屋产权调换补偿方式

被征收人选择房屋产权调换方式补偿的，可在本决定指定期限内与征收实施单位签订《房屋征收补偿安置合同》后，再按《补偿方案》规定的 1: 1 比例选购产权调换房屋；有关房屋产权调换所涉及的超出被征收房屋面积自主选择安置房面积、房屋价值

与面积差异处理、房屋交付标准与质量争议处理等事项，由双方根据《补偿方案》在《房屋征收补偿安置合同》中具体确定。本方式下对被征收人的补偿项目包括：

1. 用于产权置换的房屋：被征收人可获得的用于产权调换的房屋位于荷城街道三洲明华路9号“旭日锦州”安置房小区，性质为国有出让住宅，按简单装修标准（详见《补偿方案》第十条）交付；被征收人的安置房为2套套内面积为58.23平方米（该面积最终以法定测绘面积为准），由被征收人在同面积安置房中抽签选定具体房屋。

2. 搬家（迁）补助费：人民币1000元；

3. 房屋附属物、附着物的补偿：人民币1037元；

4. 安置房面积差额部分补缴差价：931元（该补缴差价由被征收人支付给房屋征收实施单位，该标准为暂定金额，最终以安置房法定测绘面积计算为准）。

5. 征收奖励：被征收人不符合《补偿方案》规定的奖励情形，不予奖励。

以上已确定的征收补偿、补助合计人民币2037元（大写：人民币贰仟零叁拾柒元）。

（三）补偿方式的确定

1. 被征收人须在本补偿决定书送达之日起十五日内，以书面方式告知征收实施单位所选定补偿方式、并签订《房屋征收补偿安置合同》；被征收人未能在前述期限内确定补偿方式及未能签

订《房屋征收补偿安置合同》的，则视为被征收人放弃选择房屋产权调换补偿方式。即本补偿决定书送达之日起十五日内被征收人未能与征收实施单位签订补偿协议的，本条第（一）项确定的货币补偿方式将立即产生强制性法律效力。

2. 如被征收人与房屋征收实施单位达成一致签订《房屋征收补偿安置合同》的，可按照《补偿方案》的规定享受自建房的货币奖励或面积奖励。

（四）被征收人不配合调查、测量、评估情形的补偿

因被征收人不配合征收实施单位组织的被征收房屋调查、测量和评估等工作，导致部分应予补偿的建筑物、构筑物、附属物、相关设施等暂时无法补偿的，由征收实施单位在具备入户调查条件后，再行组织调查、测量和评估，并依据《补偿方案》予以补偿。

二、补偿款项支付

被征收人应在本决定第一条第（一）项确定的货币补偿方式生效后十五日内向征收实施单位提供接受补偿款项给付的银行账号等资料、办理补偿款领取手续；被征收人提供银行账号等资料后，房屋征收实施单位应在一个月内支付货币补偿款。被征收人逾期不领取补偿款的，房屋征收实施单位将专户存储全部补偿和补助款、并在六个月内依法办理公证提存后，即视为相关款项已经支付。产权调换补偿方式的相关补助款支付由《房屋征收补偿安置合同》具体约定。

三、搬迁与交付

被征收人须自本决定送达之日起**十五日内**搬迁完毕、将被征收房屋交付给房屋征收实施单位，并与征收实施单位办理房屋和相关不动产权属证书移交手续。

四、自本决定书生效之日起，不动产登记机构可以依据本征收决定办理被征收房屋不动产权注销登记，原不动产权属证书将依法收回或者公告作废。

五、撤销本府于2022年6月19日作出的《佛山市高明区人民政府关于三洲旧区改造项目国有土地上房屋（第二批）的征收补偿决定》（明府字〔2022〕26号）。

被征收人如不服本决定，可在本决定书送达之日起60日内依法向佛山市人民政府申请行政复议，或在本决定书送达之日起6个月内依法向佛山市中级人民法院提起行政诉讼。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，又不在本决定书规定的期限内完成搬迁的，本府将依法申请人民法院强制执行。

附件：房屋征收补偿计价表

佛山市高明区人民政府

2023年12月19日

三洲旧区改造项目房屋征收补偿计价表(补偿方案标准)

产权人：刘泽鹏

产权位置：三洲大新路4号

房屋类别：自建房

土地使用证号：

房地产权证号：

合同编号：

序号	项目类别	房屋类型	建筑面积	补偿标准	小计	备注	
1	货币补偿	砖混结构	113.28m ²	3000元/m ²	339840元	未办证房屋按95%计算 核定补偿面积的补偿 额	
		砖木结构	2.8×95%=2.66m ²	2800元/m ²	7448元		
2	奖励金/面积	无					
3	附属、附着物补偿	水泥地：20.74m ² ×50元/m ² =1037元			1037元		
4	核定搬家费	一次性搬家费			1000元		
5	房屋补偿总金额合计				349325元		

三洲旧区改造项目房屋征收补偿计价表(评估价值)

产权人：刘泽鹏

产权位置：三洲大新路4号

房屋类别：自建房

土地使用证号：

房地产权证号：

合同编号：

序号	项目类别	房屋类型	建筑面积	补偿标准	小计	备注
1	货币补偿	砖混结构	113.28m ²	3790元/m ²	429331元	详见粤卓越评[2023]房10第0999号
		砖木结构	2.8m ²	3600.5元/m ²	10081元	
		水泥地	20.74m ²	60元/m ²	1244元	
2	奖励金/面积	无				
3	附属、附着物补偿	无				
4	核定搬家费	一次性搬家费			1000元	
5	房屋补偿总金额合计				441656元	

三洲旧区改造项目房屋征收补偿产权置换计价表

产权人：刘泽鹏

产权位置：三洲大新路4号

房屋类别：自建房

土地使用证号：

房地产权证号：

合同编号：

序号	项目类别	房屋类型	建筑面积	补偿标准	小计	备注
1	产权置换	砖混结构	113.28m ²	1:1	113.28+2.8=116.08m ² (套内面积)	1. 置换套内面积58.23m ² 的安置房2套(安置房套内面积以实际测量为准,无证面积部分办证费用自付) 2. 被征收人可在被征收面积1.5倍内自主选择安置房,即可选择安置房最大面积为96.02m ² 和77.95m ² 2套(安置房套内面积以实际测量为准),但超出被征收的部分应补房屋差价,不超过5m ² 为2450元/m ² ,超过5m ² 为3500元/m ²
		砖木结构	2.8m ²	1:1		
2	货币补偿	无				
3	被征收人补缴安置房差价金额	砖混、砖木结构	58.23+58.23-116.08=0.38	前5m ² :2450元/m ² ; 超过5m ² 的:3500元/m ²	931元	如被征收人选择58.23m ² 和58.23m ² 2套安置房时应向荷建公司补缴房屋差价
		砖混、砖木结构	96.02+77.95-116.08=57.89m ²	前5m ² :2450元/m ² ; 超过5m ² 的:3500元/m ²	197365元	如被征收人选择96.02m ² 和77.95m ² 2套安置房时应向荷建公司补缴房屋差价
4	奖励金/面积	无				
5	附属、附着物补偿	水泥地: 20.74m ² ×50元/m ² =1037元			1037元	
6	核定搬家费	一次性搬家费			1000元	
7	房屋补偿总金额合计				2037元	5+6

主动公开

明府字〔2023〕34号

佛山市高明区人民政府关于三洲旧区改造项目 国有土地上房屋（第四批）的征收补偿决定

征收人：佛山市高明区人民政府。

住所地：佛山市高明区荷城街道文汇路6号。

法定代表人：姜岳新。

被征收人：刘泽勤，男，汉族，
，住址是广东省佛
山市高明区
，身份证号码为
。

被征收人：刘泽鹏，男，汉族，
，住址是广

广东省佛山市高明区 ， 身份证号码为 。

被征收人：刘泽驱，男，汉族， ，住址是广东省佛山市高明区 ， 身份证号码为 。

被征收人：刘泽恒的合法继承人（刘泽恒，男，汉族， ，生前住址是广东省佛山市高明区 ， 身份证号码为 ）。)

刘泽恒继承人代表：

区雪映，女，汉族， ，住址是佛山市高明区 ， 身份证号码为 ，是刘泽恒之母；

刘尹志，男，汉族， ，住址是佛山市高明区 ， 身份证号码为 ，是刘泽恒之子；

刘晓敏，女， ，住址是佛山市高明区 ， 身份证号码为 ，是刘泽恒之女。

因佛山市高明区三洲旧区区域进行旧城改造建设需要，本府于2011年4月29日发布《佛山市高明区人民政府关于征收三洲旧区改造项目范围内房屋的决定》（明府字〔2011〕22号，以下简称“《征收决定》”），同时公布了经本府《关于同意〈佛山市高明区三洲旧区改造项目房屋征收补偿安置方案〉的批复》（明府办复〔2011〕6号）批复同意的《佛山市高明区三洲旧区改造项目房屋征收补偿安置方案》（以下简称“《补偿方案》”），决定对

三洲旧区改造范围上房屋实施征收。《征收决定》确定的房屋征收部门为佛山市高明区国土城建和水务局，经机构改革后变更为现佛山市高明区住房城乡建设和水利局，并委托佛山市高明区荷建市政投资建设有限公司为征收实施单位。

经查，被征收人所有的位于佛山市高明区荷城街道永乐街3号和佛山市高明区荷城街道建明路8号房屋（以下简称“被征收房屋”）属于征收决定确定的征收范围。被征收房屋分别为混合结构自建房、框架结构自建房，房产证分别为、，土地权利性质均为出让，证载用途均为住宅，证载建筑面积为257.03平方米，经佛山市高明国维测绘工程有限公司测绘证载外建筑面积为43.89平方米，依据《补偿方案》由空地折算的建筑面积7.505平方米，被征收房屋总建筑面积308.425平方米。依据征收决定第四条的规定，被征收人应在2012年4月30日前与本项目征收实施单位签订征收补偿安置协议。征收决定公布后，房屋征收实施单位多次与被征收人协商，双方未能在规定期限内达成补偿协议，现征收决定规定的签约期限已过。

2022年8月19日，本府依法作出《佛山市高明区人民政府关于三洲旧区改造项目国有土地上房屋（第三批）的征收补偿决定》（明府字〔2022〕32号）。被征收人在法定期限内既未申请行政复议和提起行政诉讼，也未履行征收补偿决定规定义务。本府于2023年5月22日向佛山市高明区人民法院申请强制执行。

佛山市高明区人民法院于2023年6月12日作出(2023)粤0608行审106号《行政裁定书》，以征收补偿决定将被征收房屋认定为“商品房”、与其属于“自建房”的事实不符为由，裁定不予执行明府字〔2022〕32号征地补偿决定。本府未就前述裁定申请复议，该行政裁定书已经发生法律效力。

根据上述法院裁定书的要求，房屋征收实施单位对被征收房屋按照“自建房”重新启动价值评估工作。经广东卓越土地房地产评估咨询有限公司依法评估，被征收房屋于2023年9月6日的市场价值为人民币1302366.48元。根据《补偿方案》规定，被征收房屋的价值补偿为949462.3元，低于前述评估价。

本府认为，本国有土地上房屋征收项目符合法定条件、程序规范、补偿方案合法合理；广东卓越土地房地产评估咨询有限公司经依法选定和委托、其作出的评估报告业经法定程序确定，故评估结果合法有效；以《补偿方案》确定标准计算的房屋价值补偿低于评估价，基于保障被征收人权益的目的，对被征收房屋的价值补偿按评估报告确定的价值标准执行。为维护公共利益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第四条、第十七条、第二十一条、第二十六条的规定，本府依法作出征收补偿决定如下：

一、征收补偿、补助与奖励

依据《补偿方案》规定，被征收人可选择货币补偿或房屋产权调换两种不同补偿方式，不同方式下的补偿补助项目、标准、选择方式及法律后果如下：

（一）货币补偿方式

根据被征收房屋价值评估结果与《补偿方案》规定，对被征收人的补偿为：

1. 房屋价值补偿（含房屋装修价值补偿）按评估报告确定的标准执行计算，即人民币 1289351.48 元；
2. 搬家（迁）补助费：人民币 2000 元；
3. 房屋附属物、附着物的补偿：人民币 13015 元；
4. 征收奖励：被征收人不符合《补偿方案》规定的奖励情形，不予奖励。

以上已确定的征收补偿、补助合计人民币 1304366.48 元（大写：人民币壹佰叁拾万肆仟叁佰陆拾陆元肆角捌分）。

（二）房屋产权调换补偿方式

被征收人选择房屋产权调换方式补偿的，可在本决定指定期限内与征收实施单位签订《房屋征收补偿安置合同》后，再按《补偿方案》规定的 1:1 比例选购产权调换房屋；有关房屋产权调换所涉及的超出被征收房屋面积自主选择安置房面积、房屋价值与面积差异处理、房屋交付标准与质量争议处理等事项，由双方根据《补偿方案》在《房屋征收补偿安置合同》中具体确定。本方式下对被征收人的补偿项目包括：

1. 用于产权置换的房屋：被征收人可获得的用于产权调换的房屋位于荷城街道三洲明华路 9 号“旭日锦州”安置房小区，性质为国有出让住宅，按简单装修标准（详见《补偿方案》第十条）

交付；被征收人的安置房为 4 套套内面积为 76.48 平方米（该面积最终以法定测绘面积为准），由被征收人在同面积安置房中抽签选定具体房屋。

2. 搬家（迁）补助费：人民币 2000 元；

3. 房屋附属物、附着物的补偿：人民币 18293.5 元；

4. 安置房面积差额部分补偿：7515 元（该标准为暂定金额，最终以安置房法定测绘面积计算为准）。

5. 征收奖励：被征收人不符合《补偿方案》规定的奖励情形，不予奖励。

以上已确定的征收补偿、补助合计人民币 27808.5 元（大写：人民币贰万柒仟捌佰零捌元伍角）。

（三）补偿方式的确定

1. 被征收人须在本补偿决定书送达之日起十五日内，以书面方式告知征收实施单位所选定补偿方式、并签订《房屋征收补偿安置合同》；被征收人未能在前述期限内确定补偿方式及未能签订《房屋征收补偿安置合同》的，则视为被征收人放弃选择房屋产权调换补偿方式。即本补偿决定书送达之日起十五日内被征收人未能与征收实施单位签订补偿协议的，本条第（一）项确定的货币补偿方式将立即产生强制性法律效力。

2. 如被征收人与房屋征收实施单位达成一致签订《房屋征收补偿安置合同》的，可按照《补偿方案》的规定享受自建房的货币奖励或面积奖励。

（四）被征收人不配合调查、测量、评估情形的补偿

因被征收人不配合征收实施单位组织的被征收房屋调查、测量和评估等工作，导致部分可能应予补偿的建筑物、构筑物、附属物、相关设施等暂时无法补偿的，由征收实施单位在具备入户调查条件后，再行组织调查、测量和评估，并依据《补偿方案》予以补偿。

二、补偿款项支付

被征收人应在本决定第一条第（一）项确定的货币补偿方式生效后十五日内向征收实施单位提供接受补偿款项给付的银行账号等资料、办理补偿款领取手续；被征收人提供银行账号等资料后，房屋征收实施单位应在一个月内支付货币补偿款。被征收人逾期不领取补偿款的，房屋征收实施单位将专户存储全部补偿和补助款、并在六个月内依法办理公证提存后，即视为相关款项已经支付。产权调换补偿方式的相关补助款支付由《房屋征收补偿安置合同》具体约定。

三、搬迁与交付

被征收人须自本决定送达之日起十五日内搬迁完毕、将被征收房屋交付给房屋征收实施单位，并与征收实施单位办理房屋和相关不动产权属证书移交手续。

四、自本决定书生效之日起，不动产登记机构可以依据本征收决定办理被征收房屋不动产权注销登记，原不动产权属证书将依法收回或者公告作废。

五、撤销本府于2022年8月19日作出的《佛山市高明区人民政府关于三洲旧区改造项目国有土地上房屋（第三批）的征收补偿决定》（明府字〔2022〕32号）。

被征收人如不服本决定，可在本决定书送达之日起60日内依法向佛山市人民政府申请行政复议，或在本决定书送达之日起6个月内依法向佛山市中级人民法院提起行政诉讼。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，又不在本决定书规定的期限内完成搬迁的，本府将依法申请人民法院强制执行。

附件：房屋征收补偿计价表

佛山市高明区人民政府
2023年12月19日

佛山市高明区人民政府办公室

2023年12月20日印发

三洲旧区改造项目房屋征收补偿计价表（补偿方案标准）

产权人：刘泽勤、刘泽鹏、刘泽驱、刘泽恒

产权位置：佛山市高明区荷城街道永乐街3号、建明路8号

房屋类别：自建房

房地产权证号：

合同编号：

序号	项目类别	房屋类型	建筑面积	补偿标准	小计	备注
1	货币补偿	混合结构 (永乐街)	165.65m ²	3000元/m ²	496950元	
		砖木结构 (永乐街)	(35.9m ² +7.99m ²) ×95%=41.696m ²	2800元/m ²	116748.8元	未办证房屋按95%计算核定补偿面积的补偿额
		空地补偿 (永乐街)	(124.3m ² -75.6m ² - 43.89m ²)×50%=2.405m ²	2800元/m ²	6734元	
		砖木结构 (永乐街)	1.81m ²	100元/m ²	181元	砖木房
		简易结构 (永乐街)	112.17m ² +4.9m ² =117.07m ²	50元/m ²	5853.5元	铁棚、简易棚
		框架结构 (建明路)	91.38m ²	3200元/m ²	292416元	
		空地补偿 (建明路)	(48.7m ² -38.5m ²)×50% =5.1m ²	3200元/m ²	16320元	
		简易结构 (建明路)	38.62m ²	50元/m ²	1931元	铁棚，星铁皮顶盖
2	奖励金/面积	无				
3	附属、附着物补偿	水泥地(永乐)：50元/m ² ×137.19m ² =6859.5元，围墙：50元/m ² ×38.03m ² =1901.5元；水泥地(建明)：50元/m ² ×17.34m ² =867元；有线电视2路：200元；网络1条：100元；空调2台：400元。			10328元	
4	核定搬家费	一次性搬家费（二户：1200元+800元）			2000元	
5	房屋征收补偿总金额				949462.3元	

三洲旧区改造项目房屋征收补偿计价表(产权置换)

产权人：刘泽勤、刘泽鹏、刘泽驱、刘泽恒

产权位置：佛山市高明区荷城街道永乐街3号、建明路8号

房屋类别：自建房

房地产权证号：

合同编号：

序号	项目类别	房屋类型	建筑面积	补偿标准	小计	备注
1	产权置换	混合结构 (永乐街)	165.65m ² (套内面积)	1:1	165.65m ² +43.89m ² +2.405+91.38m ² +5.1m ² =308.425m ² (套内面积)	1. 置换套内面积76.48m ² 的安置房四套(安置房套内面积以实际测量为准,无证面积部分,办证费用自付)。 2. 被征收人可在被征收面积1.5倍内自主选择安置房,即可选择的安置房最大面积为101.18m ² 的四套(安置房套内面积以实际测量为准),但超出被征收的部分应补房屋差价,不超过5m ² 为2450元/m ² ,超过5m ² 为3500元/m ² 。
		砖木结构 (无证房屋)	35.9m ² +7.99m ² =43.89m ² (套内面积)	1:1		
		空地补偿	(124.3m ² -75.6m ² - 43.89m ²)×50%=2.405m ²	1:1		
		框架结构 (建明路)	91.38m ²	1:1		
		空地补偿	(48.7m ² -38.5m ²)×50% =5.1m ²	1:1		
2	货币补偿	混合结构	308.425m ² -76.48m ² ×4=2.505m ²	3000元/m ²	7515元	安置房面积少于被征收面积部分给予货币补偿,具体以实际测量面积为准补偿或补缴差价。
		砖木结构	1.81m ²	100元/m ²	181元	砖木房
		简易结构	112.17m ² +4.9m ² =117.07m ²	50元/m ²	5853.5元	铁棚、简易棚
		简易结构	38.62m ²	50元/m ²	1931元	铁棚,星铁皮顶盖
3	被征收人补缴安置房差价金额	框架结构	101.18m ² ×4-308.425m ² =96.295m ²	前10m ² :2450元/m ² ;超过10m ² 的:3500元/m ²	326532.5元	如被征收人选择101.18m ² 安置房四套时应向荷建公司补缴房屋差价
4	奖励金/面积	无				
5	附属、附着物补偿	水泥地1: 50元/m ² ×137.19m ² =6859.5元,水泥地2: 50元/m ² ×17.34m ² =867元;围墙: 50元/m ² ×38.03m ² =1901.5元;有线电视2路: 200元;网络1条: 100元;空调2台: 400元。			10328元	
6	核定搬家费	一次性搬家费(二户: 1200元+800元)			2000元	
7	房屋征收补偿总金额				27808.5元	2+5+6

三洲旧区改造项目房屋征收补偿计价表（评估价值）

产权人：刘泽勤、刘泽鹏、刘泽驱、刘泽恒

产权位置：佛山市高明区荷城街道永乐街3号、建明路8号

房屋类别：自建房

房地产权证号：

合同编号：

序号	项目类别	房屋类型	建筑面积	补偿标准	小计	备注
1	货币补偿	混合结构 (永乐街)	165.65m ²	4240元/m ²	702356元	详见粤卓越评[2023]房10第1000号
		砖木结构 (永乐街)	(35.9m ² +7.99m ²)×95% =41.6955m ²	3816元/m ²	159110元	
		空地补偿 (永乐街)	(124.3m ² -75.6m ² - 43.89m ²)×50%=2.405m ²	3816元/m ²	9177.48元	
		砖木结构 (永乐街)	1.81m ²	290元/m ²	525元	
		简易铁棚 (永乐街)	112.17m ²	140元/m ²	15704元	
		简易棚 (永乐街)	4.9m ²	110元/m ²	539元	
		框架结构 (建明路)	91.38m ²	4110元/m ²	375572元	详见粤卓越评[2023]房10第1000号
		空地补偿 (建明路)	(48.7m ² -38.5m ²)×50% =5.1m ²	4110元/m ²	20961元	
		简易铁棚 (建明路)	38.62m ²	140元/m ²	5407元	
2	奖励金/面积	无				
3	附属、附着物补偿	围墙（永乐街）：80元/m ² ×（27.84m ² +7.92m ² +2.27m ² ）=3043元；水泥地（永乐街）：60元/m ² ×（37.35m ² +6.81m ² +31.15m ² +16.43m ² +37.32m ² +8.13m ² ）=8232元。			11275元	详见粤卓越评[2023]房10第1000号
		水泥地（建明路）：60元/m ² ×17.34m ² =1040元。			1040元	详见粤卓越评[2023]房10第1000号
		有线电视2路：200元；网络1条：100元；空调2台：400元。			700元	
4	核定搬家费	一次性搬家费（二户：1200元+800元）			2000元	
5	房屋征收补偿总金额				1304366.48元	

主动公开

明府字〔2023〕35号

佛山市高明区人民政府关于三洲旧区改造项目 国有土地上房屋（第四批）的征收补偿决定

征收人：佛山市高明区人民政府。

住所地：佛山市高明区荷城街道文汇路6号。

法定代表人：姜岳新。

被征收人：潘海祥，男，
为，住址是佛山市高明区。

因佛山市高明区三洲旧区区域进行旧城改造建设需要，本府于2011年4月29日发布《佛山市高明区人民政府关于征收三洲

旧区改造项目范围内房屋的决定》（明府字〔2011〕22号，以下简称“《征收决定》”），同时公布了经本府《关于同意〈佛山市高明区三洲旧区改造项目房屋征收补偿安置方案〉的批复》（明府办复〔2011〕6号）批复同意的《佛山市高明区三洲旧区改造项目房屋征收补偿安置方案》（以下简称“《补偿方案》”），决定对三洲旧区改造范围上房屋实施征收。《征收决定》确定的房屋征收部门为佛山市高明区国土城建和水务局，经机构改革后变更为现佛山市高明区住房和城乡建设和水利局，并委托佛山市高明区荷建市政投资建设有限公司为征收实施单位。

经查，被征收人所有的位于佛山市高明区三洲永乐街13号房屋（证载地址为：高明县三洲镇建明路永乐巷62号，以下简称“被征收房屋”）属于征收决定确定的征收范围。被征收房屋为混合结构自建房，房产证为 ，土地权利性质为划拨，证载用途为住宅，证载建筑面积为42平方米，经佛山市高明国维测绘工程有限公司测绘证载外建筑面积为5.55平方米，被征收房屋总建筑面积为47.55平方米。依据征收决定第四条的规定，被征收人应在2012年4月30日前与本项目征收实施单位签订征收补偿安置协议。征收决定公布后，房屋征收实施单位多次与被征收人协商，双方未能在规定期限内达成补偿协议，现征收决定规定的签约期限已过。

2022年6月9日，本府依法作出《佛山市高明区人民政府关于三洲旧区改造项目国有土地上房屋（第二批）的征收补偿决

定》（明府字〔2022〕16号）。被征收人在法定期限内既未申请行政复议和提起行政诉讼，也未履行征收补偿决定规定义务。本府于2023年5月4日向佛山市高明区人民法院申请强制执行。佛山市高明区人民法院于2023年6月2日作出（2023）粤0608行审78号《行政裁定书》，以征收补偿决定将被征收房屋认定为“商品房”、与其属于“自建房”的事实不符为由，裁定不准予执行明府字〔2022〕16号征地补偿决定。本府未就前述裁定申请复议，该行政裁定书已经发生法律效力。

根据上述法院裁定书的要求，房屋征收实施单位对被征收房屋按照“自建房”重新启动价值评估工作。经广东卓越土地房地产评估咨询有限公司依法评估，被征收房屋于2023年9月6日的市场价值为人民币177063元。根据《补偿方案》规定，被征收房屋的价值补偿为111880.5元，低于前述评估价。

本府认为，本国有土地上房屋征收项目符合法定条件、程序规范、补偿方案合法合理；广东卓越土地房地产评估咨询有限公司经依法选定和委托、其作出的评估报告业经法定程序确定，故评估结果合法有效；以《补偿方案》确定标准计算的房屋价值补偿低于评估价，基于保障被征收人权益的目的，对被征收房屋的价值补偿按评估报告确定的价值标准执行。为维护公共利益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第四条、第十七条、第二十一条、第二十六条的规定，本府依法作出征收补偿决定如下：

一、征收补偿、补助与奖励

依据《补偿方案》规定，被征收人可选择货币补偿或房屋产权调换两种不同补偿方式，不同方式下的补偿补助项目、标准、选择方式及法律后果如下：

（一）货币补偿方式

根据被征收房屋价值评估结果与《补偿方案》规定，对被征收人的补偿为：

1. 房屋价值补偿（含房屋装修价值补偿）按评估报告确定的标准执行计算，即人民币 177063 元；
2. 搬家（迁）补助费：人民币 800 元；
3. 房屋附属物、附着物的补偿：已包含在第 1 项房屋价值补偿中；
4. 征收奖励：被征收人不符合《补偿方案》规定的奖励情形，不予奖励。

以上已确定的征收补偿、补助合计人民币 177863 元（大写：人民币壹拾柒万柒仟捌佰陆拾叁元）。

（二）房屋产权调换补偿方式

被征收人选择房屋产权调换方式补偿的，可在本决定指定期限内与征收实施单位签订《房屋征收补偿安置合同》后，再按《补偿方案》规定的 1: 1 比例选购产权调换房屋；有关房屋产权调换所涉及的超出被征收房屋面积自主选择安置房面积、房屋价值与面积差异处理、房屋交付标准与质量争议处理等事项，由双方根据《补偿方案》在《房屋征收补偿安置合同》中具体确定。本

方式下对被征收人的补偿项目包括：

1. 用于产权置换的房屋：被征收人可获得的用于产权调换的房屋位于荷城街道三洲明华路9号“旭日锦州”安置房小区，性质为国有出让住宅，按简单装修标准（详见《补偿方案》第十条）交付；被征收人的安置房套内面积为58.23平方米（该面积最终以法定测绘面积为准），由被征收人在同面积安置房中抽签选定具体房屋。

2. 搬家（迁）补助费：人民币800元；

3. 房屋附属物、附着物的补偿：人民币1376.5元；

4. 安置房面积差额部分补缴差价：32130元（该补缴差价由被征收人支付给房屋征收实施单位，该标准为暂定金额，最终以安置房法定测绘面积计算为准）。

5. 征收奖励：被征收人不符合《补偿方案》规定的奖励情形，不予奖励。

以上已确定的征收补偿、补助合计人民币2176.5元（大写：人民币贰仟壹佰柒拾陆元伍角）。

（三）补偿方式的确定

1. 被征收人须在本补偿决定书送达之日起十五日内，以书面方式告知征收实施单位所选定补偿方式、并签订《房屋征收补偿安置合同》；被征收人未能在前述期限内确定补偿方式及未能签订《房屋征收补偿安置合同》的，则视为被征收人放弃选择房屋产权调换补偿方式。即本补偿决定书送达之日起十五日内被征收

人未能与征收实施单位签订补偿协议的，本条第（一）项确定的货币补偿方式将立即产生强制性法律效力。

2. 如被征收人与房屋征收实施单位达成一致签订《房屋征收补偿安置合同》的，可按照《补偿方案》的规定享受自建房的货币奖励或面积奖励。

（四）被征收人不配合调查、测量、评估情形的补偿

因被征收人不配合征收实施单位组织的被征收房屋调查、测量和评估等工作，导致部分应予补偿的建筑物、构筑物、附属物、相关设施等暂时无法补偿的，由征收实施单位在具备入户调查条件后，再行组织调查、测量和评估，并依据《补偿方案》予以补偿。

二、补偿款项支付

被征收人应在本决定第一条第（一）项确定的货币补偿方式生效后十五日内向征收实施单位提供接受补偿款项给付的银行账号等资料、办理补偿款领取手续；被征收人提供银行账号等资料后，房屋征收实施单位应在一个月内支付货币补偿款。被征收人逾期不领取补偿款的，房屋征收实施单位将专户存储全部补偿和补助款、并在六个月内依法办理公证提存后，即视为相关款项已经支付。产权调换补偿方式的相关补助款支付由《房屋征收补偿安置合同》具体约定。

三、搬迁与交付

被征收人须自本决定送达之日起十五日内搬迁完毕、将被征收房屋交付给房屋征收实施单位，并与征收实施单位办理房屋和

相关不动产权属证书移交手续。

四、自本决定书生效之日起，不动产登记机构可以依据本征收决定办理被征收房屋不动产权注销登记，原不动产权属证书将依法收回或者公告作废。

五、撤销本府于2022年6月9日作出的《佛山市高明区人民政府关于三洲旧区改造项目国有土地上房屋（第二批）的征收补偿决定》（明府字〔2022〕16号）。

被征收人如不服本决定，可在本决定书送达之日起60日内依法向佛山市人民政府申请行政复议，或在本决定书送达之日起6个月内依法向佛山市中级人民法院提起行政诉讼。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，又不在本决定书规定的期限内完成搬迁的，本府将依法申请人民法院强制执行。

附件：房屋征收补偿计价表

佛山市高明区人民政府

2023年12月19日

佛山市高明区人民政府办公室

2023年12月20日印发

三洲旧区改造项目房屋征收货币补偿计价表（补偿方案标准）

产权人：潘海祥

产权位置：高明县三洲镇建明路永乐巷62号（新址：永乐街13号）

房屋类别：自建房

土地使用证号：无

房地产权证号：

合同编号：

序号	项目类别	房屋类型	建筑面积	补偿标准	小计	备注
1	货币补偿	混合结构	42m ²	3000元/m ²	126000元	
		混合结构 (无证房屋)	5.55m ² ×95%=5.273m ²	3000元/m ²	15819元	无证房屋按95%计算核定补偿面积的补偿额。
		简易结构	14.56m ²	50元/m ²	728元	木棚
2	奖励金/面积	无				
3	附属、附着物补偿	水泥地：50元/m ² × 12.97m ² = 648.5元。		648.5元		
4	核定搬家费	一次性搬家费		800元		
5	扣除土地出让金			31315元	详见粤卓越评[2023]房10第1001号	
6	房屋征收补偿总金额			112680.5元		

三洲旧区改造项目房屋征收补偿计价表(产权置换)

产权人：潘海祥

产权位置：高明县三洲镇建明路永乐巷62号（新址：永乐街13号） 房屋类别：自建房

土地使用证号：无

房地产权证号：

合同编号：

序号	项目类别	房屋类型	建筑面积	补偿标准	小计	备注	
1	产权置换	混合结构	42m ²	1:1	42m ² +5.55m ² =47.55m ² (套内面积)	1. 置换套内面积58.23m ² 的安置房一套(安置房套内面积以实际测量为准, 无证面积部分, 办证费用自付)。 2. 被征收人可在被征收面积1.5倍内自主选择安置房, 即可选择的安置房最大面积为68.66m ² (安置房套内面积以实际测量为准), 但超出被征收的部分应补房屋差价, 不超过5m ² 为2450元/m ² , 超过5m ² 为3500元/m ² 。	
		砖混结构 (无证房屋)	5.55m ²	1:1			
2	货币补偿	简易结构	14.56m ²	50元/m ²	728元	木棚	
3	被征收人补缴安置房差价金额	框架结构	58.23m ² -47.55m ² =10.68m ²	前5m ² :2450元/m ² ; 超过5m ² 的: 3500元/m ²	32130元	如被征收人选择58.23m ² 安置房时应向荷建公司补缴房屋差价	
		框架结构	68.66m ² -47.55m ² =21.11m ²	前5m ² :2450元/m ² ; 超过5m ² 的: 3500元/m ²	68635元	如被征收人选择68.66m ² 安置房时应向荷建公司补缴房屋差价	
4	奖励金/面积	无					
5	附属、附着物补偿	水泥地: 50元/m ² ×12.97m ² =648.5元。			648.5元		
6	核定搬家费	一次性搬家费			800元		
7	房屋征收补偿总金额				2176.5元	2+5+6	

三洲旧区改造项目房屋征收货币补偿计价表（评估价值）

产权人：潘海祥

产权位置：高明县三洲镇建明路永乐巷62号（新址：永乐街13号）

房屋类别：自建房

土地使用证号：无

房地产权证号：

合同编号：

序号	项目类别	房屋类型	建筑面积	补偿标准	小计	备注
1	货币补偿	混合结构	42m ²	4370元/m ²	183540元	详见粤卓越评[2023]房10第1001号
		砖混结构	(1.85m ² +3.7m ²)×95% =5.2725m ²	4370元/m ²	23041元	
		简易结构	14.56m ²	70元/m ²	1019元	
2	奖励金/面积	无				
3	附属、附着物补偿	水泥地：60元/m ² ×12.97m ² =778元。			778元	详见粤卓越评[2023]房10第1001号
4	核定搬家费	一次性搬家费			800元	
5	扣除土地出让金				31315元	详见粤卓越评[2023]房10第1001号
6	房屋征收补偿总金额				177863元	

主动公开

明府字〔2023〕36号

佛山市高明区人民政府关于三洲旧区改造项目 国有土地上房屋（第四批）的征收补偿决定

征收人：佛山市高明区人民政府。

住所地：佛山市高明区荷城街道文汇路6号。

法定代表人：姜岳新。

被征收人：冼海坚，男，汉族，
住址是广
东省佛山市高明区
，身份证号码
为。

因佛山市高明区三洲旧区区域进行旧城改造建设需要，本府于 2011 年 4 月 29 日发布《佛山市高明区人民政府关于征收三洲旧区改造项目范围内房屋的决定》（明府字〔2011〕22 号，以下简称“《征收决定》”），同时公布了经本府《关于同意〈佛山市高明区三洲旧区改造项目房屋征收补偿安置方案〉的批复》（明府办复〔2011〕6 号）批复同意的《佛山市高明区三洲旧区改造项目房屋征收补偿安置方案》（以下简称“《补偿方案》”），决定对三洲旧区改造范围上房屋实施征收。《征收决定》确定的房屋征收部门为佛山市高明区国土城建和水务局，经机构改革后变更为现佛山市高明区住房城乡建设和水利局，并委托佛山市高明区荷建市政投资建设有限公司为征收实施单位。

经查，被征收人所有的位于佛山市高明区荷城街道三洲永新街 12 号 102 房屋（以下简称“被征收房屋”）属于征收决定确定的征收范围。被征收房屋为砖木结构自建房，不动产权证号为 ，土地权利性质为出让，土地证载用途为城镇住址用地，房屋证载用途为非住宅，实际用途为住宅，证载建筑面积为 37.6 平方米，被征收房屋总建筑面积为 37.6 平方米。依据征收决定第四条的规定，被征收人应在 2012 年 4 月 30 日前与本项目征收实施单位签订征收补偿安置协议。征收决定公布后，房屋征收实施单位多次与被征收人协商，双方未能在规定期限内达成补偿协议，现征收决定规定的签约期限已过。

2022年6月9日，本府依法作出《佛山市高明区人民政府关于三洲旧区改造项目国有土地上房屋（第二批）的征收补偿决定》（明府字〔2022〕20号）。被征收人在法定期限内既未申请行政复议和提起行政诉讼，也未履行征收补偿决定规定义务。本府于2023年5月4日向佛山市高明区人民法院申请强制执行。佛山市高明区人民法院于2023年6月2日作出（2023）粤0608行审76号《行政裁定书》，以征收补偿决定将被征收房屋认定为“商品房”、与其属于“自建房”的事实不符为由，裁定不准予执行明府字〔2022〕20号征地补偿决定。本府未就前述裁定申请复议，该行政裁定书已经发生法律效力。

根据上述法院裁定书的要求，房屋征收实施单位对被征收房屋按照“自建房”重新启动价值评估工作。经广东卓越土地房地产评估咨询有限公司依法评估，被征收房屋于2023年9月18日的市场价值为人民币161495元。根据《补偿方案》规定，被征收房屋的价值补偿为107264.5元，低于前述评估价。

本府认为，本国有土地上房屋征收项目符合法定条件、程序规范、补偿方案合法合理；广东卓越土地房地产评估咨询有限公司经依法选定和委托、其作出的评估报告业经法定程序确定，故评估结果合法有效；以《补偿方案》确定标准计算的房屋价值补偿低于评估价，基于保障被征收人权益的目的，对被征收房屋的价值补偿按评估报告确定的价值标准执行。为维护公共利益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第四条、第十七条、第二

十一条、第二十六条的规定，本府依法作出征收补偿决定如下：

一、征收补偿、补助与奖励

依据《补偿方案》规定，被征收人可选择货币补偿或房屋产权调换两种不同补偿方式，不同方式下的补偿补助项目、标准、选择方式及法律后果如下：

（一）货币补偿方式

根据被征收房屋价值评估结果与《补偿方案》规定，对被征收人的补偿为：

1. 房屋价值补偿（含房屋装修价值补偿）按评估报告确定的标准执行计算，即人民币 161495 元；
2. 搬家（迁）补助费：人民币 800 元；
3. 房屋附属物、附着物的补偿：人民币 400 元；
4. 征收奖励：被征收人不符合《补偿方案》规定的奖励情形，不予奖励。

以上已确定的征收补偿、补助合计人民币 162695 元（大写：人民币壹拾陆万贰仟陆佰玖拾伍元）。

（二）房屋产权调换补偿方式

被征收人选择房屋产权调换方式补偿的，可在本决定指定期限内与征收实施单位签订《房屋征收补偿安置合同》后，再按《补偿方案》规定的 1: 1 比例选购产权调换房屋；有关房屋产权调换所涉及的超出被征收房屋面积自主选择安置房面积、房屋价值与面积差异处理、房屋交付标准与质量争议处理等事项，由双方

根据《补偿方案》在《房屋征收补偿安置合同》中具体确定。本方式下对被征收人的补偿项目包括：

1. 用于产权置换的房屋：被征收人可获得的用于产权调换的房屋位于荷城街道三洲明华路9号“旭日锦州”安置房小区，性质为国有出让住宅，按简单装修标准（详见《补偿方案》第十条）交付；被征收人的安置房套内面积为58.23平方米（该面积最终以法定测绘面积为准），由被征收人在同面积安置房中抽签选定具体房屋。

2. 搬家（迁）补助费：人民币800元；

3. 房屋附属物、附着物的补偿：人民币1984.5元；

4. 安置房面积差额部分补缴差价：66955元（该补缴差价由被征收人支付给房屋征收实施单位，该标准为暂定金额，最终以安置房法定测绘面积计算为准）。

5. 征收奖励：被征收人不符合《补偿方案》规定的奖励情形，不予奖励。

以上已确定的征收补偿、补助合计人民币2784.5元（大写：人民币贰仟柒佰捌拾肆元伍角）。

（三）补偿方式的确定

1. 被征收人须在本补偿决定书送达之日起十五日内，以书面方式告知征收实施单位所选定补偿方式、并签订《房屋征收补偿安置合同》；被征收人未能在前述期限内确定补偿方式及未能签订《房屋征收补偿安置合同》的，则视为被征收人放弃选择房屋

产权调换补偿方式。即本补偿决定书送达之日起十五日内被征收人未能与征收实施单位签订补偿协议的，本条第（一）项确定的货币补偿方式将立即产生强制性法律效力。

2. 如被征收人与房屋征收实施单位达成一致签订《房屋征收补偿安置合同》的，可按照《补偿方案》的规定享受自建房的货币奖励或面积奖励。

（四）被征收人不配合调查、测量、评估情形的补偿

因被征收人不配合征收实施单位组织的被征收房屋调查、测量和评估等工作，导致部分应予补偿的建筑物、构筑物、附属物、相关设施等暂时无法补偿的，由征收实施单位在具备入户调查条件后，再行组织调查、测量和评估，并依据《补偿方案》予以补偿。

二、补偿款项支付

被征收人应在本决定第一条第（一）项确定的货币补偿方式生效后十五日内向征收实施单位提供接受补偿款项给付的银行账号等资料、办理补偿款领取手续；被征收人提供银行账号等资料后，房屋征收实施单位应在一个月内支付货币补偿款。被征收人逾期不领取补偿款的，房屋征收实施单位将专户存储全部补偿和补助款、并在六个月内依法办理公证提存后，即视为相关款项已经支付。产权调换补偿方式的相关补助款支付由《房屋征收补偿安置合同》具体约定。

三、搬迁与交付

被征收人须自本决定送达之日起十五日内搬迁完毕、将被征收房屋交付给房屋征收实施单位，并与征收实施单位办理房屋和相关不动产权属证书移交手续。

四、自本决定书生效之日起，不动产登记机构可以依据本征收决定办理被征收房屋不动产权注销登记，原不动产权属证书将依法收回或者公告作废。

五、撤销本府于2022年6月9日作出的《佛山市高明区人民政府关于三洲旧区改造项目国有土地上房屋（第二批）的征收补偿决定》（明府字〔2022〕20号）。

被征收人如不服本决定，可在本决定书送达之日起60日内依法向佛山市人民政府申请行政复议，或在本决定书送达之日起6个月内依法向佛山市中级人民法院提起行政诉讼。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，又不在本决定书规定的期限内完成搬迁的，本府将依法申请人民法院强制执行。

附件：房屋征收补偿计价表

佛山市高明区人民政府

2023年12月19日

三洲旧区改造项目房屋征收补偿计价表(补偿方案标准)

产权人：洗海坚

产权位置：永新街12号102房

房屋类别：自建房

土地使用证号：无

房地产权证号：

合同编号：

序号	项目类别	房屋类型	建筑面积	补偿标准	小计	备注
1	货币补偿	砖木结构	37.6m ²	2800元/m ²	105280元	
		残值补偿	8.08m ²	50元/m ²	404元	铁棚
2	奖励金/面积	无				
3	附属、附着物补偿	水泥地：19.18m ² ×50元/m ² =959元、围墙：4.43m ² ×50元/m ² =221.5元、空调2台400元			1580.5元	
4	核定搬家费	一次性搬家费			800.00元	
5	房屋补偿总金额合计				108064.5元	

三洲旧区改造项目房屋征收补偿产权置换计价表

产权人：洗海坚

产权位置：永新街12号102房

房屋类别：自建房

土地使用证号：无

房地产权证号：

合同编号：

序号	项目类别	房屋类型	建筑面积	补偿标准	小计	备注	
1	产权置换	砖木结构	37.6m ²	1:1	37.6m ² (套内面积)	置换套内面积58.23m ² 的安置房1套(安置房套内面积以实际测量为准, 无证面积部分办证费用自付), 但超出被征收的部分应补房屋差价, 不超过5m ² 为2450元/m ² , 超过5m ² 为3500元/m ²	
2	货币补偿	残值补偿	8.08m ²	50元/m ²	404元	铁棚	
3	被征收人补缴安置房 差价金额	砖木结构	58.23m ² -37.6m ² =20.63m ²	前5m ² :2450元/m ² ; 超过5m ² 的: 3500元/m ²	66955元	如被征收人选择58.23m ² 安置房时应向荷建公司补缴房屋差价	
4	奖励金/面积	无					
5	附属、附着物补偿	水泥地: 19.18m ² ×50元/m ² =959元、围墙: 4.43m ² ×50元/m ² =221.5元、空调2台400元			1580.5元		
6	核定搬家费	一次性搬家费			800元		
7	房屋补偿总金额合计				2784.5元	2+5+6	

三洲旧区改造项目房屋征收补偿计价表(评估价值)

产权人：冼海坚

产权位置：永新街12号102房

房屋类别：自建房

土地使用证号：无

房地产权证号：

合同编号：

序号	项目类别	房屋类型	建筑面积	补偿标准	小计	备注
1	货币补偿	砖木结构	37.6m ²	4240元/m ²	159424元	详见粤卓越评[2023] 房10第0998号
		铁棚	8.08m ²	70元/m ²	566元	
		围墙	4.43m ²	80元/m ²	354元	
		水泥地	19.18m ²	60元/m ²	1151元	
2	奖励金/面积	无				
3	附属、附着物补偿	空调2台400元			400元	
4	核定搬家费	一次性搬家费			800.00元	
5	房屋补偿总金额合计				162695元	

主动公开

明府字〔2023〕37号

佛山市高明区人民政府关于三洲旧区改造项目 国有土地上房屋（第四批）的征收补偿决定

征收人：佛山市高明区人民政府。

住所地：佛山市高明区荷城街道文汇路6号。

法定代表人：姜岳新。

被征收人：冼海山，男，汉族，
广东省佛山市高明区，住址是广
东省佛山市高明区，身份证号码
为。

因佛山市高明区三洲旧区区域进行旧城改造建设需要，本府于 2011 年 4 月 29 日发布《佛山市高明区人民政府关于征收三洲旧区改造项目范围内房屋的决定》（明府字〔2011〕22 号，以下简称“《征收决定》”），同时公布了经本府《关于同意〈佛山市高明区三洲旧区改造项目房屋征收补偿安置方案〉的批复》（明府办复〔2011〕6 号）批复同意的《佛山市高明区三洲旧区改造项目房屋征收补偿安置方案》（以下简称“《补偿方案》”），决定对三洲旧区改造范围上房屋实施征收。《征收决定》确定的房屋征收部门为佛山市高明区国土城建和水务局，经机构改革后变更为现佛山市高明区住房城乡建设和水利局，并委托佛山市高明区荷建市政投资建设有限公司为征收实施单位。

经查，被征收人所有的位于佛山市高明区荷城街道建明路永新街 12 号（以下简称“被征收房屋”）属于征收决定确定的征收范围。被征收房屋为砖木结构自建房，不动产权证为 ，土地权利性质为出让，证载用途为非住宅，实际用途为住宅，证载建筑面积为 37.6 平方米，被征收房屋总建筑面积为 37.6 平方米。依据征收决定第四条的规定，被征收人应在 2012 年 4 月 30 日前与本项目征收实施单位签订征收补偿安置协议。征收决定公布后，房屋征收实施单位多次与被征收人协商，双方未能在规定期限内达成补偿协议，现征收决定规定的签约期限已过。

2022 年 6 月 9 日，本府依法作出《佛山市高明区人民政府

关于三洲旧区改造项目国有土地上房屋（第二批）的征收补偿决定》（明府字〔2022〕21号）。被征收人在法定期限内既未申请行政复议和提起行政诉讼，也未履行征收补偿决定规定义务。本府于2023年5月4日向佛山市高明区人民法院申请强制执行。佛山市高明区人民法院于2023年6月2日作出（2023）粤0608行审75号《行政裁定书》，以征收补偿决定将被征收房屋认定为“商品房”、与其属于“自建房”的事实不符为由，裁定不准予执行明府字〔2022〕21号征地补偿决定。本府未就前述裁定申请复议，该行政裁定书已经发生法律效力。

根据上述法院裁定书的要求，房屋征收实施单位对被征收房屋按照“自建房”重新启动价值评估工作。经广东卓越土地房地产评估咨询有限公司依法评估，被征收房屋于2023年9月18日的市场价值为人民币161468元。根据《补偿方案》规定，被征收房屋的价值补偿为108069.5元，低于前述评估价。

本府认为，本国有土地上房屋征收项目符合法定条件、程序规范、补偿方案合法合理；广东卓越土地房地产评估咨询有限公司经依法选定和委托、其作出的评估报告业经法定程序确定，故评估结果合法有效；以《补偿方案》确定标准计算的房屋价值补偿低于评估价，基于保障被征收人权益的目的，对被征收房屋的价值补偿按评估报告确定的价值标准执行。为维护公共利益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第四条、第十七条、第二十一条、第二十六条的规定，本府依法作出征收补偿决定如下：

一、征收补偿、补助与奖励

依据《补偿方案》规定，被征收人可选择货币补偿或房屋产权调换两种不同补偿方式，不同方式下的补偿补助项目、标准、选择方式及法律后果如下：

（一）货币补偿方式

根据被征收房屋价值评估结果与《补偿方案》规定，对被征收人的补偿为：

1. 房屋价值补偿（含房屋装修价值补偿）按评估报告确定的标准执行计算，即人民币 161468 元；
2. 搬家（迁）补助费：人民币 800 元；
3. 房屋附属物、附着物的补偿：人民币 400 元；
4. 征收奖励：被征收人不符合《补偿方案》规定的奖励情形，不予奖励。

以上已确定的征收补偿、补助合计人民币 162668 元（大写：人民币壹拾陆万贰仟陆佰陆拾捌元）。

（二）房屋产权调换补偿方式

被征收人选择房屋产权调换方式补偿的，可在本决定指定期限内与征收实施单位签订《房屋征收补偿安置合同》后，再按《补偿方案》规定的 1: 1 比例选购产权调换房屋；有关房屋产权调换所涉及的超出被征收房屋面积自主选择安置房面积、房屋价值与面积差异处理、房屋交付标准与质量争议处理等事项，由双方根据《补偿方案》在《房屋征收补偿安置合同》中具体确定。本

方式下对被征收人的补偿项目包括：

1. 用于产权置换的房屋：被征收人可获得的用于产权调换的房屋位于荷城街道三洲明华路9号“旭日锦州”安置房小区，性质为住宅，按简单装修标准（详见《补偿方案》第十条）交付；被征收人的安置房套内面积为58.23平方米（该面积最终以法定测绘面积为准），由被征收人在同面积安置房中抽签选定具体房屋。

2. 搬家（迁）补助费：人民币800元；

3. 房屋附属物、附着物的补偿：1989.5元；

4. 安置房面积差额部分补缴差价：66955元（由被征收人支付给房屋征收实施单位，该标准为暂定金额，最终以安置房法定测绘面积计算为准）。

5. 征收奖励：被征收人不符合《补偿方案》规定的奖励情形，不予奖励。

以上已确定的征收补偿、补助合计人民币2789.5元（大写：人民币贰仟柒佰捌拾玖元伍角）。

（三）补偿方式的确定

1. 被征收人须在本补偿决定书送达之日起十五日内，以书面方式告知征收实施单位所选定补偿方式、并签订《房屋征收补偿安置合同》；被征收人未能在前述期限内确定补偿方式及未能签订《房屋征收补偿安置合同》的，则视为被征收人放弃选择房屋产权调换补偿方式。即本补偿决定书送达之日起十五日内被征收

人未能与征收实施单位签订补偿协议的，本条第（一）项确定的货币补偿方式将立即产生强制性法律效力。

2. 如被征收人与房屋征收实施单位达成一致签订《房屋征收补偿安置合同》的，可按照《补偿方案》的规定享受自建房的货币奖励或面积奖励。

（四）被征收人不配合调查、测量、评估情形的补偿

因被征收人不配合征收实施单位组织的被征收房屋调查、测量和评估等工作，导致部分应予补偿的建筑物、构筑物、附属物、相关设施等暂时无法补偿的，由征收实施单位在具备入户调查条件后，再行组织调查、测量和评估，并依据《补偿方案》予以补偿。

二、补偿款项支付

被征收人应在本决定第一条第（一）项确定的货币补偿方式生效后十五日内向征收实施单位提供接受补偿款项给付的银行账号等资料、办理补偿款领取手续；被征收人提供银行账号等资料后，房屋征收实施单位应在一个月内支付货币补偿款。被征收人逾期不领取补偿款的，房屋征收实施单位将专户存储全部补偿和补助款、并在六个月内依法办理公证提存后，即视为相关款项已经支付。产权调换补偿方式的相关补助款支付由《房屋征收补偿安置合同》具体约定。

三、搬迁与交付

被征收人须自本决定送达之日起十五日内搬迁完毕、将被征

收房屋交付给房屋征收实施单位，并与征收实施单位办理房屋和相关不动产权属证书移交手续。

四、自本决定书生效之日起，不动产登记机构可以依据本征收决定办理被征收房屋不动产权注销登记，原不动产权属证书将依法收回或者公告作废。

五、撤销本府于2022年6月9日作出的《佛山市高明区人民政府关于三洲旧区改造项目国有土地上房屋（第二批）的征收补偿决定》（明府字〔2022〕21号）。

被征收人如不服本决定，可在本决定书送达之日起60日内依法向佛山市人民政府申请行政复议，或在本决定书送达之日起6个月内依法向佛山市中级人民法院提起行政诉讼。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，又不本决定书规定的期限内完成搬迁的，本府将依法申请人民法院强制执行。

附件：房屋征收补偿计价表

佛山市高明区人民政府

2023年12月19日

三洲旧区改造项目房屋征收补偿计价表(补偿方案标准)

产权人：洗海山

产权位置：永新街12号103房

房屋类别：自建房

土地使用证号：无

房地产权证号：

合同编号：

序号	项目类别	房屋类型	建筑面积	补偿标准	小计	备注
1	货币补偿	砖木结构	37.6m ²	2800元/m ²	105280元	
		残值补偿	10.4m ²	50元/m ²	520元	铁棚
2	奖励金/面积	无				
3	附属、附着物补偿	水泥地：19.76m ² ×50元/m ² =988元、围墙：1.63m ² ×50元/m ² =81.5元、空调1台200元，电视1路100元，网络1条100元			1469.5元	
4	核定搬家费	一次性搬家费			800.00元	
5	房屋补偿总金额合计				108069.5元	

三洲旧区改造项目房屋征收补偿计价表(评估价值)

产权人：冼海山

产权位置：永新街12号103房

房屋类别：自建房

土地使用证号：无

房地产权证号：

合同编号：

序号	项目类别	房屋类型	建筑面积	补偿标准	小计	备注
1	货币补偿	砖木结构	37.6m ²	4240元/m ²	159424元	详见粤卓越评[2023]房10第0997号
		铁棚	10.4m ²	70元/m ²	728元	
		围墙	1.63m ²	80元/m ²	130元	
		水泥地	19.76m ²	60元/m ²	1186元	
2	奖励金/面积	无				
3	附属、附着物补偿	空调1台200元，电视1路100元，网络1条100元			400元	
4	核定搬家费	一次性搬家费			800.00元	
5	房屋补偿总金额合计				162668元	

三洲旧区改造项目房屋征收补偿产权置换计价表

产权人：冼海山

产权位置：永新街12号103房

房屋类别：自建房

土地使用证号：无

房地产权证号：

合同编号：

序号	项目类别	房屋类型	建筑面积	补偿标准	小计	备注
1	产权置换	砖木结构	37.6m ²	1:1	37.6m ² (套内面积)	置换套内面积58.23m ² 的安置房1套(安置房套内面积以实际测量为准,无证面积部分办证费用自付),但超出被征收的部分应补房屋差价,不超过5m ² 为2450元/m ² ,超过5m ² 为3500元/m ²
2	货币补偿	残值补偿	10.4m ²	50元/m ²	520元	铁棚
3	被征收人补缴安置房 差价金额	砖木结构	58.23m ² -37.6m ² =20.63m ²	前5m ² :2450元/m ² ; 超过5m ² 的: 3500元/m ²	66955元	如被征收人选择58.23m ² 安置房时应向荷建公司补缴房屋差价
4	奖励金/面积	无				
5	附属、附着物补偿	水泥地: 19.76m ² ×50元/m ² =988元、围墙: 1.63m ² ×50元/m ² =81.5元、空调1台200元, 电视1路100元, 网络1条100元			1469.5元	
6	核定搬家费	一次性搬家费			800元	
7	房屋补偿总金额合计				2789.5元	2+5+6