中 山 市 人 民 政 府

中山市人民政府关于深江铁路中山段西区街道国有建设用地使用权收回补偿方案（征求意见稿）的公告

因深江铁路中山段项目建设，根据《中华人民共和国土地管理法》等有关规定，现将《深江铁路中山段西区街道国有建设用地使用权收回补偿方案（征求意见稿）》（以下简称《补偿方案》）予以公布。项目收回范围内的被收回人可在本《补偿方案》公布之日起30天内以书面形式向收回实施单位中山市人民政府西区街道办事处提出意见，并且在本《补偿方案》公布之日起30天内享有申请听证的权利。

西区街道办事处地址：中山市西区升华路8号

联系人：陈先生；联系电话：0760-23325830

特此公告。

附件：深江铁路中山段西区街道国有建设用地使用权收回补偿方案（征求意见稿）

中山市人民政府

2023年5月22日

附件

深江铁路中山段西区街道国有建设用地使用权收回补偿方案

（征求意见稿）

因深江铁路项目中山西区街道段建设需要，对项目用地红线范围内的国有建设用地使用权实施补偿。根据《关于〈中山市公益性项目用地征收补偿的实施意见〉补偿标准适用问题的通知》（中山自然资征管〔2022〕431号）及《中山市人民政府关于中山市公益性项目用地征收补偿的实施意见》（中府〔2019〕107号文，以下简称“107号文”）中有关补偿标准的内容等政策文件规定，结合西区街道的实际情况，制定本补偿方案。

一、收回补偿范围

收回补偿范围具体详见项目用地红线图（以项目主管部门确定的用地红线为准，详见附件）。

二、收回补偿对象

（一）凡被纳入项目用地红线范围内的国有建设用地使用权人为收回补偿对象。

（二）国有建设用地使用权人合法持有的《国有土地使用证》或《不动产权证书》为补偿对象的认定依据。

三、收回补偿标准

（一）国有建设用地使用权。

1. 项目用地红线占用范围位于已办理规划报建或在建、已建工程建筑红线以外的土地，不作补偿。

2. 项目用地红线占用尚未办理规划报建手续的土地，占用范围按以下先后顺序确定补偿方式，其中工业用地（除新型产业用地、商品厂房用地）、仓储用地按第（3）点方式进行货币补偿。

（1）同宗地计容建筑面积补偿。

（2）计容建筑面积异地补偿。

（3）货币补偿。因客观原因无法进行计容建筑面积同宗地补偿、异地补偿或无法足额补偿的，对用地红线范围内土地可采用货币补偿，属地政府应以具备相应资质的评估机构出具的土地评估报告作为补偿依据，土地评估报告需按程序实行电子化备案。

（二）国有建设用地上存在地上附着物的，地上附着物价值按107号文中有关补偿标准的内容执行，该文件没有明确的按具备相应资质的评估机构出具的评估报告实施补偿。

四、其他事项

（一）本方案仅适用于深江铁路中山段在西区街道范围内实施的国有建设用地使用权收回补偿。

（二）本方案由西区街道办事处组织实施。

附件：1. 深江铁路中山段西区街道国有建设用地使用权收回示意图

2. 深江铁路中山段西区街道国有建设用地使用权收回现状调查汇总表

附件 1

Autodesk

深江铁路（中山段）西区街道用地红线范围图（国有建设用地）

Autodesk

附件 2

深江铁路（中山段）西区街道收回国有建设用地使用权现状调查汇总

项目名称：深江铁路（中山段）西区街道范围　　属地镇街：中山市人民政府西区街道办事处

不动产权属情况										拟征收情况									
序号	使用权人	身份证号码/组织机构代码	不动产权证号/土地使用权证号	位置	土地用途	土地面积			抵押查封情况	拟征收面积		图纸编号	附着及其他地上附着物		土地闲置情况	土壤污染情况	是否属于土壤环境潜在监管	备注
						土地总面积	有证面积	无证面积		有证土地面积	无证土地面积		权属	种类及数量				
1	中山市合生瑞景房地产有限公司	91442000669834218X	中府国用(2011)2000892	中山市西区渺虹规划区内	商住	91838.8	91838.8	无	无	4367.2	无	D20RRC20220286	中山市合生瑞景房地产有限公司	见附表1	闲置（待市政府确认闲置原因）	无	否	
2	中山市合生瑞景房地产有限公司	91442000669834218X	中府国用(2011)2000880	中山市西区悬虹规划区内	商住	47916.3	47916.3	无	无	2530.2	无	D20RRC20220287	中山市合生瑞景房地产有限公司	见附表1	闲置（待市政府确认闲置原因）	无	否	
3	中山市星月彩虹房地产有限公司	91442000588330206G	中府国用(2013)2000817	中山市西区彩虹规划区内	商住	20365.7	20365.7	无	无	2511.3	无	D20RRC20220284	中山市星月彩虹房地产有限公司	见附表2	闲置（政府原因）	无	否	
4	中山市起湾经济发展公司	91442000198073538B	中府国用(2010)200206	中山市西区翠景道	商住	5115.9	5115.9	无	无	310.47	无	D20RRC20220283	中山市起湾经济发展公司	见附表3	闲置（政府原因）	无	否	
5	中山市翔盈房地产有限公司	91442000579725157W	中府国用(2012)2000677	中山市西区田广珠公路西南侧	商住	5270.4	5270.4	无	无	624.7	无	D20RRC20220282	中山市翔盈房地产有限公司	见附表4	闲置（政府原因）	无	否	
6	中山市翔盈房地产有限公司	91442000579725157W	中府国用(2012)2000680	中山市西区田广珠公路西南侧	商业	5613.5	5613.5	无	无	790.5	无	D20RRC20220285	中山市翔盈房地产有限公司	见附表4	闲置（政府原因）	无	否	

调查人：陈少华　　复核人：郑明兰

青苗及其他地上附着物情况汇总表

附表1

权属人：中山市合生灏景房地产有限公司

序号	名称	数量	单位	规格	备注
1	无				现状荒地
2					
3					

调查人：陈少华　　复核人：邓明兰

青苗及其他地上附着物情况汇总表

附表2

权属人：中山市星月彩虹房地产有限公司

序号	名称	数量	单位	规格	备注
1	铁皮围墙	1	个	铁皮:长20.82*高1.88	
2	铁门	1	个	铁皮:长5.25*高1.88	
3	铁栏围墙	1	个	铁栏:长36.53*高2.28	
4	电动卷闸	1	个	不锈钢闸:长6.60*宽0.50*高1.60	
5	铁门	1	个	铁皮:长6.12*高1.88	
6	铁皮围墙	1	个	铁皮:长68.10*高2.35	
7	工棚	124.5	平方米	其他结构2层	
8	工棚	137.54	平方米	其他结构2层	
9	保安室	8.53	平方米	其他结构1层	
10	无墙棚房	93.49	平方米	其他结构1层	
11	无墙棚房	28.08	平方米	其他结构1层	
12	集装箱	36	平方米	其他结构1层	
13	工棚	143.84	平方米	其他结构1层	
14	工棚	158.77	平方米	其他结构1层	
15	无墙棚房	59.11	平方米	其他结构1层	
16	保安室	8.64	平方米	其他结构1层	
17	工棚	187.92	平方米	其他结构1层	
18	工棚	106.98	平方米	其他结构1层	
19	工棚	118.78	平方米	其他结构1层	
20	移动卫生间	1.21	平方米	其他结构1层	
21	工棚	203.69	平方米	其他结构1层	
22	工棚	224.06	平方米	其他结构1层	
23	工棚	203.97	平方米	其他结构1层	
24	工棚	224.34	平方米	其他结构1层	
25	集装箱	36	平方米	其他结构1层	
26	集装箱	18	平方米	其他结构1层	

调查人：陈少华　　复核人：邓明兰

青苗及其他地上附着物情况汇总表

附表3

权属人：中山市起湾经济发展公司

序号	名称	数量	单位	规格	备注
1	集装箱	18	平方米	其他结构1层	
2	铁皮棚房	89.2	平方米	其他结构1层	
3	推拉篷	23.69	平方米	其他结构1层	
4	露天地磅	1	个	20吨地磅	
5	铁皮墙	1	个	铁皮:长8.81*高1.88	
6	铁皮墙	1	个	铁皮:长6.69*高1.88	
7	铁皮墙	1	个	铁皮:长7.90*高1.88	

调查人：陈少华　　复核人：邓明兰

青苗及其他地上附着物情况汇总表

附表4

权属人：中山市翔盈房地产有限公司

序号	名称	数量	单位	规格	备注
1	铁皮门	19.37	平方米	2个，长6.28M*高1.97M；长3.55M*高1.97M	
2	广告牌	9.59	平方米	铁架，长4.34M，宽0.02M，高2.21M	
3	铁转栏	15.12	平方米	铁板，长6.78M，高2.23M	
4	集装箱	8	个		
5	铁架铁皮棚	2.02	平方米		
6	牌坊	34.84	平方米	铁架+竹外围，高7.16M	
7	室外梯	5.1	平方米	钢结构	
8	铁皮棚顶	13.61	平方米		
9	幌伞枫	1	棵	胸径0.13M	
10	幌伞枫	1	棵	胸径0.14M	
11	幌伞枫	1	棵	胸径0.17M	
12	幌伞枫	1	棵	胸径0.14M	
13	幌伞枫	1	棵	胸径0.12M	
14	幌伞枫	1	棵	胸径0.15M	
15	幌伞枫	1	棵	胸径0.17M	
16	幌伞枫	1	棵	胸径0.22M	
17	幌伞枫	1	棵	胸径0.19M	
18	幌伞枫	1	棵	胸径0.15M	
19	幌伞枫	1	棵	胸径0.18M	

调查人：陈少华　　复核人：邓明兰

公开方式： 主动公开