

附件

中山市人民政府国有土地上房屋征收决定书

因深江铁路中山段建设，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）第八条“为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有以下情形之一，确需征收房屋的，由市、县级人民政府作出房屋征收决定：（二）由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要”的规定，现决定对中山市人民政府石岐街道办事处共 10 宗（详见附件 1）纳入征收范围的国有土地上的房屋实施征收，具体如下：

一、征收项目名称：深江铁路中山段。

二、房屋征收部门：中山市土地房屋征收管理中心。

三、房屋征收实施单位：中山市人民政府石岐街道办事处。

四、征收房屋地点和范围详见附件 1，上述范围内的房屋被依法征收后，国有土地使用权同时被收回。

五、征收补偿方案：《深江铁路中山段石岐街道国有土地上房屋征收补偿方案》（详见附件 2）。

六、被征收人应在本征收决定公布之日起 30 天内与房屋征收实施单位签订补偿协议。在本决定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，将根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条的规定，作出补偿决定。

七、房屋征收范围确定后，不得在征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。

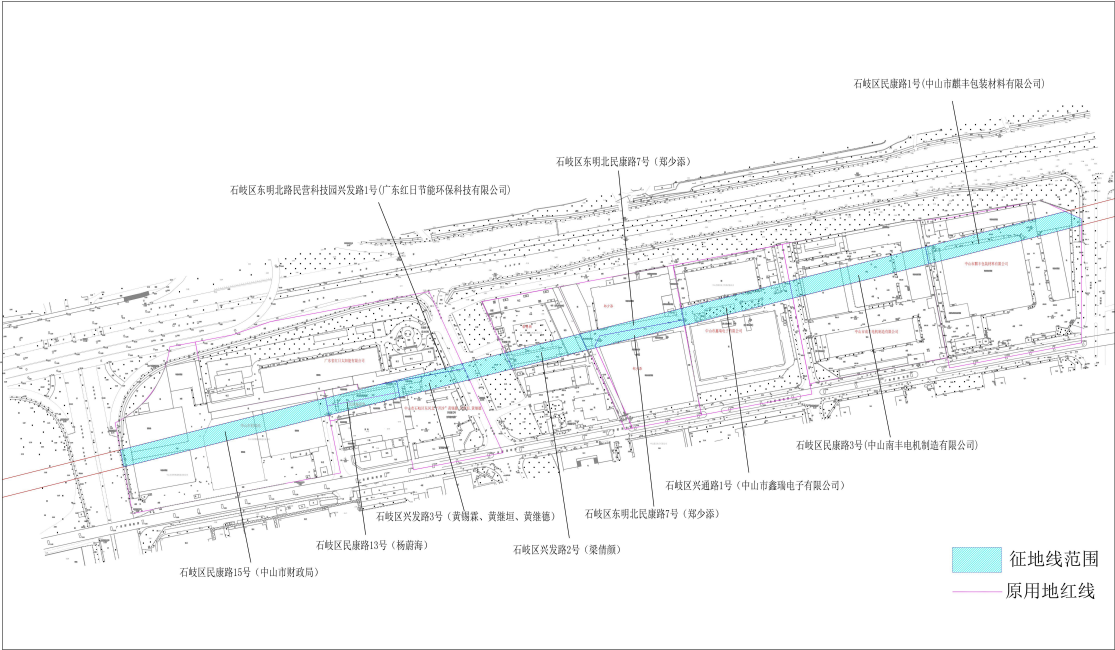
八、被征收人如对本征收决定有异议的，可自本征收决定公布之日起 60 日内向广东省人民政府申请行政复议，也可以自本征收决定公布之日起 6 个月内，向中山市中级人民法院提起诉讼。

九、办公地点：中山市人民政府石岐街道办事处（中山市石岐街道康华路 18 号）；联系电话：0760-23328005。

- 附件：1. 深江铁路中山段（石岐街道）国有土地上房屋征收范围示意图
2. 深江铁路中山段石岐街道国有土地上房屋征收补偿方案

附件 1

深江铁路中山段（石岐街道）国有土地上房屋征收范围示意图



附件 2

深江铁路中山段石岐街道国有土地上房屋 征收补偿方案

因深江铁路中山段建设，需对中山市石岐街道东河北“开沙”、东明北民康路等北外环南侧的部分国有土地上房屋实施征收补偿。根据《中华人民共和国土地管理法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《国有土地上房屋征收评估办法》《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》（中山市自然资征管〔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，以下简称“107号文”）中有关补偿标准的内容等政策文件规定，结合我街道实际情况，制定本补偿方案。

一、征收补偿范围

征收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、征收补偿对象及补偿方式

（一）凡被纳入项目用地红线范围内的已办理不动产登记的国有土地上房屋所有权人均属征收补偿对象，被征收人按其合法持有的《国有土地使用证》《房屋所有权证》或《不动产权证书》作为补偿依据。房地产权人所持有的房地产权属证书作为户数计

算单位（如同一处房地产同时核发一本以上的共有权属证书的仍按一户计算）。

（二）被征收人可选择货币补偿或房屋产权调换补偿。

（三）征收国有土地上房屋的，其国有土地使用权同时被收回。

三、征收补偿标准

（一）国有土地上房屋征收补偿

1. 采取货币补偿方式的，被征收房地产的补偿金额以具备相应资质的评估机构出具的房地产评估结果作为依据。

2. 采取房屋产权调换补偿方式的，结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价，被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值均以具备相应资质的评估机构出具的房地产评估结果作为依据。

（二）装修装饰补偿，结合具备相应资质的评估机构出具的评估报告实施补偿。

（三）因深江铁路项目征收导致具有合法经营手续的地上附着物涉及的资产搬迁、停产停业损失、工人遣散等补偿费用，根据具备相应资质评估机构出具的评估结果作为补偿依据。其中停产、停业损失原则上以房屋被征收前1年内实际月平均税后利润为准，不能提供纳税情况等证明或无法核算税后利润的，按上年度本地区同行业平均税后利润额或者同类房屋市场租金计算。停产、停业补偿期限不超过6个月。

（四）地上附着物存在租赁关系的，一次性补偿被征收人6

个月租金损失，签订补偿协议之日租赁合同的剩余租赁期限不足6个月的，按实际剩余期限予以补偿。停产、停业损失、搬迁费、室内装修装饰价值补偿，由租赁双方按约定或实际投入情况予以补偿。

四、激励机制

在市下达的深江铁路项目征地拆迁任务交地时间前签订补偿协议，并在协议规定时间内办理书面移交土地房屋手续的，给予如下奖励：

（一）已登记的土地使用权，土地用途为住宅、商业住宅的，且被征收人选择货币方式补偿的，按土地和房屋评估价值的20%奖励。

（二）除上述第（一）点以外已办理登记的土地使用权，且被征收人选择货币方式补偿的，按土地和房屋评估价值的10%奖励。

（三）土地为空地状态及用地红线范围外的土地不设奖励。

五、其他事项

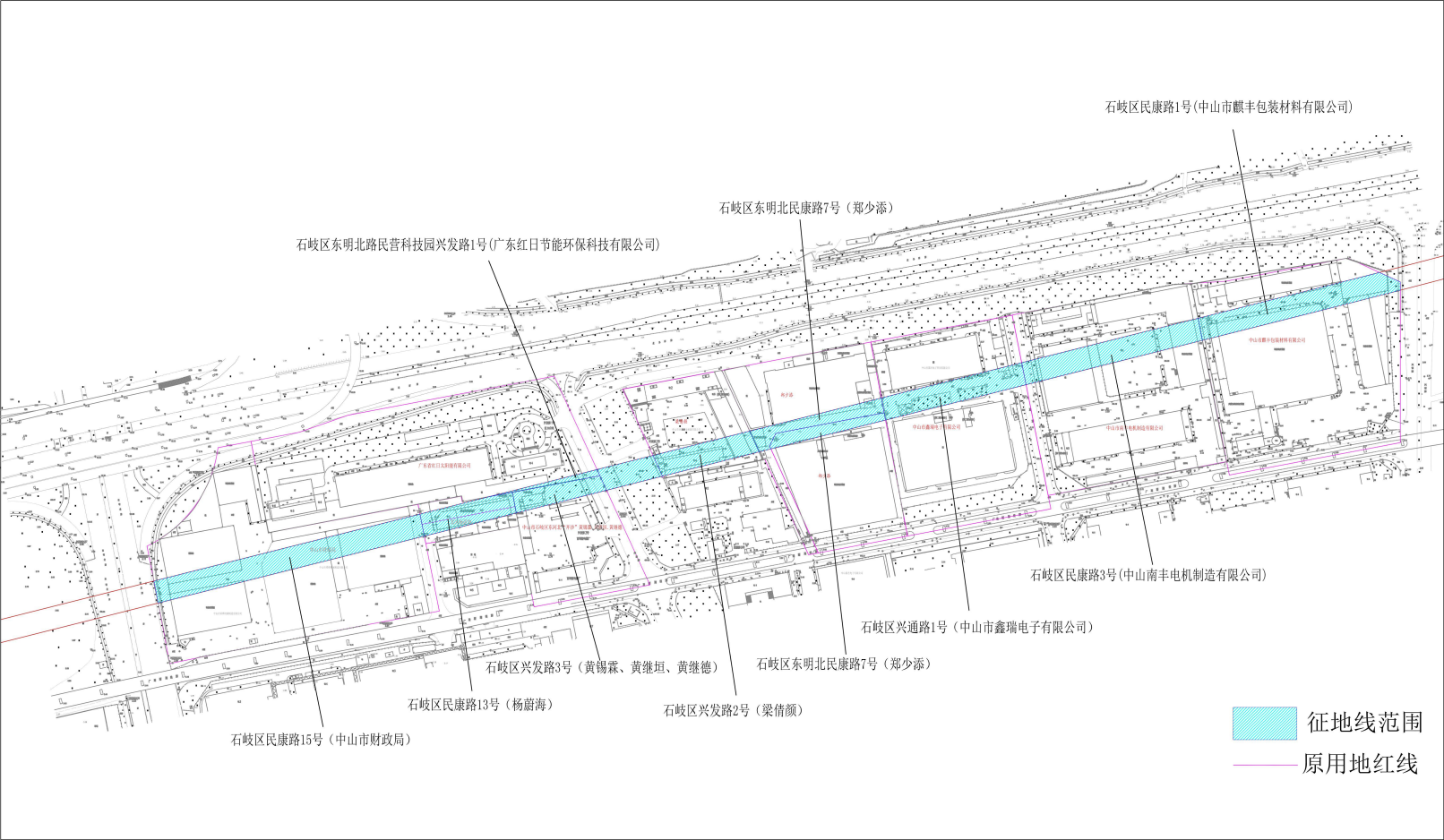
（一）本方案仅适用于深江铁路中山段在石岐街道范围内实施的国有土地上房屋征收补偿。

（二）本方案由中山市人民政府石岐街道办事处组织实施。

- 附件：1. 深江铁路中山段石岐街道国有土地上房屋征收示意图
2. 深江铁路中山段石岐街道国有土地上房屋征收现状调查汇总表

附件 1

深江铁路中山段（石岐街道）国有土地上房屋征收范围示意图



附件 2

深江铁路石岐段征拆项目国有土地上房屋征收现状调查汇总表

项目名称: 深江铁路中山段

属地镇街：石岐街道

单位：平方米

不动产权属情况										拟征收情况										
序号	被征收人	身份证号码/组织机构代码	不动产权证号/房产证号	位置	房屋用途	土地使用类型	房屋建筑面积	土地证载面积	抵押查封情况	拟征收面积			青苗及其他地上附着物			土地安置情况	土壤污染情况	是否属于土壤环境潜在监管地块	是否同意选取广东远臻土地房地产与资产评估咨询有限公司“评估机构	备注
										房屋面积	土地面积	图斑编号	权属	种类及数量						
1	中山市财政局	114420000073326000	111001239	中山市石岐区东河北“开沙”	1、2幢房屋用途为商业住宅，3、4、5幢房屋用途为工业	出让	11237.5	22365		有证建筑物：10659.42 无证建筑物：457.17	3789	D23AAE20224197/F23AAE20224197	中山市财政局	围墙：19.53 水泥地：761.93	无	无	否	是		
2	广东省红日太阳能有限公司	91442000618082888A	粤房地权证中府字第0114042021号	中山市石岐区东明北路民雪科技园	工业	出让	7174.79	20132	2014-08-01已抵押登记	无证建筑物：717.7	233	D23AAE20224198/F23AAE20224198	广东省红日太阳能有限公司	铁丝网：8.08	无	无	否	否，意向选取安平评估机构		
3	杨蔚海	440620196204040731	粤房地证字第C0891640号	中山市石岐区张溪管理区东河北	工业	出让	2318.32	2162.4		有证建筑物：2319.4 4 无证建筑物：0	2162.4	D23AAE20229405/F23AAE20229405	杨蔚海	水泥地：61.06 围墙：10.5	无	无	否	是		
4	黄锡鑫、黄雄、黄德	440620193310010719 442000197106110853 44062019631005765X	粤房地证字第C5760176号 粤房地共证字第C1348229号、粤房地共证字第	中山市北區东河北“开沙”	工业及工业配套设施	出让	4784.76	7430.7		有证建筑物：605.93 无证建筑物：217.84	1025.9	D23AAE20229404/F23AAE20229404	黄锡鑫、黄雄、黄德	水泥地：44.08 花圃：428.66 围墙：122.61	无	无	否	是		
5	梁荣顺	442000197603104227	粤房地权证中府字第0215038274号	中山市石岐区兴发路2号	工业	出让	7573.65	5948.5	2015-05-20已抵押登记	有证建筑物：5616.4 9 无证建筑	1378.2	D23AAE20223246/F23AAE20223246	梁荣顺	水泥地：455.71	无	无	否	是		

市人民学

6	郑少添	442000196603080531	粤房地证字第 C2988177号	中山市石岐区东明北民康路	工业	出让	3371.14	7170.9	有证建筑面积: 3391.45 无证建筑面积: 1069.25	D23AAE 202207058 F23AAE 202207058	郑少添	水泥地: 748.26 铁围柱: 28.66	无	无	否	是
7	郑少添	442000196603080531	粤房地证字第 C5779209号	中山市石岐区东明北民康路	工业	出让	3248.64	8162.4	总建筑面积: 5599.26	D23AAE 202207059 F23AAE 202207059	郑少添	无顶铁梯: 3.06 玻璃房: 130.56 铁梯: 8.75 水泥地: 766.55	无	无	否	是
8	中山市鑫瑞电子有限公司	91442000748041056Y	粤(2018)中山市不动产权第0034937号	中山市石岐区东港湾兴进路1号	工业	出让	2170.86	17631	有证建筑面积: 2170.86 无证建筑面积: 159.19	D23AAE 20223245 F23AAE 20223245	中山市鑫瑞电子有限公司	水泥地: 1246 铁丝网: 43.16 不锈钢门: 2.22 不锈钢储水箱: 84.08立方	无	无	否	是
9	中山南丰机械制造有限公司	91442000617985735W	粤房地证字第 C2802685号	中山市石岐区葵河北“开沙”、港口镇民主村	工业	出让	15437.5	20562	总建筑面积: 4456.03	D23AAE 20220197 F23AAE 20220197	中山南丰机械制造有限公司	水泥地: 1225.31 施工铁围增: 57.27 穿孔铁梯: 42.29 围墙: 39.49 铁梯: 8.18	无	无	否	否, 暂无意向
10	中山市麒丰包装材料有限公司	91442000756482062R	粤房地权证字第 0110009009号	中山市石岐区张溪河北土名“开沙”、中山市港口镇民主村	工业	出让	11795.5	22222	有证建筑面积: 8504.42 无证建筑面积: 1319.76	D23AAE 20220198 F23AAE 20220198	中山市麒丰包装材料有限公司	水泥地: 1009.1 铁艺围墙: 21.74	无	无	否	是

调查人: 唐岳文 复核人: 白洋

注: 本项目所有被征收人未达到1/2以上共同选定一家评估机构的, 将依法进行随机选定。

