

中山市人民政府

中山市人民政府关于深江铁路中山段火炬 开发区（民众街道）国有土地上房屋 征收决定书的公告

因深江铁路中山段建设需要，我府已对项目范围内需征收的国有土地上房屋作出征收决定书（附后），征收补偿方案及征收范围示意图见征收决定书附件，现将征收决定书予以公告。

如对本次公告内的征收决定书有异议的，可自征收决定书公告之日起60日内向广东省人民政府申请行政复议，也可以自征收决定书公告之日起6个月内向中山市中级人民法院提起行政诉讼。



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，现决定对中山市民众街道办事处共 11 户（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：中山市民众街道办事处。

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：《深江铁路中山段火炬开发区（民众街道）国有土地上房屋征收补偿实施方案》（详见附件 2）。

六、根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十条规定，自本决定书公布之日起 30 天内，被征收人应协商选定具备资质的土地、房地产评估机构及资产评估机构，分别对土地、房地产及资产进行评估，并将选定结果以书面形式反馈至房屋征收实施单位。在规定时间内协商不成的，由房屋征收实施单位组织被征收

人采取摇号、抽签等方式确定。

七、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。

八、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。

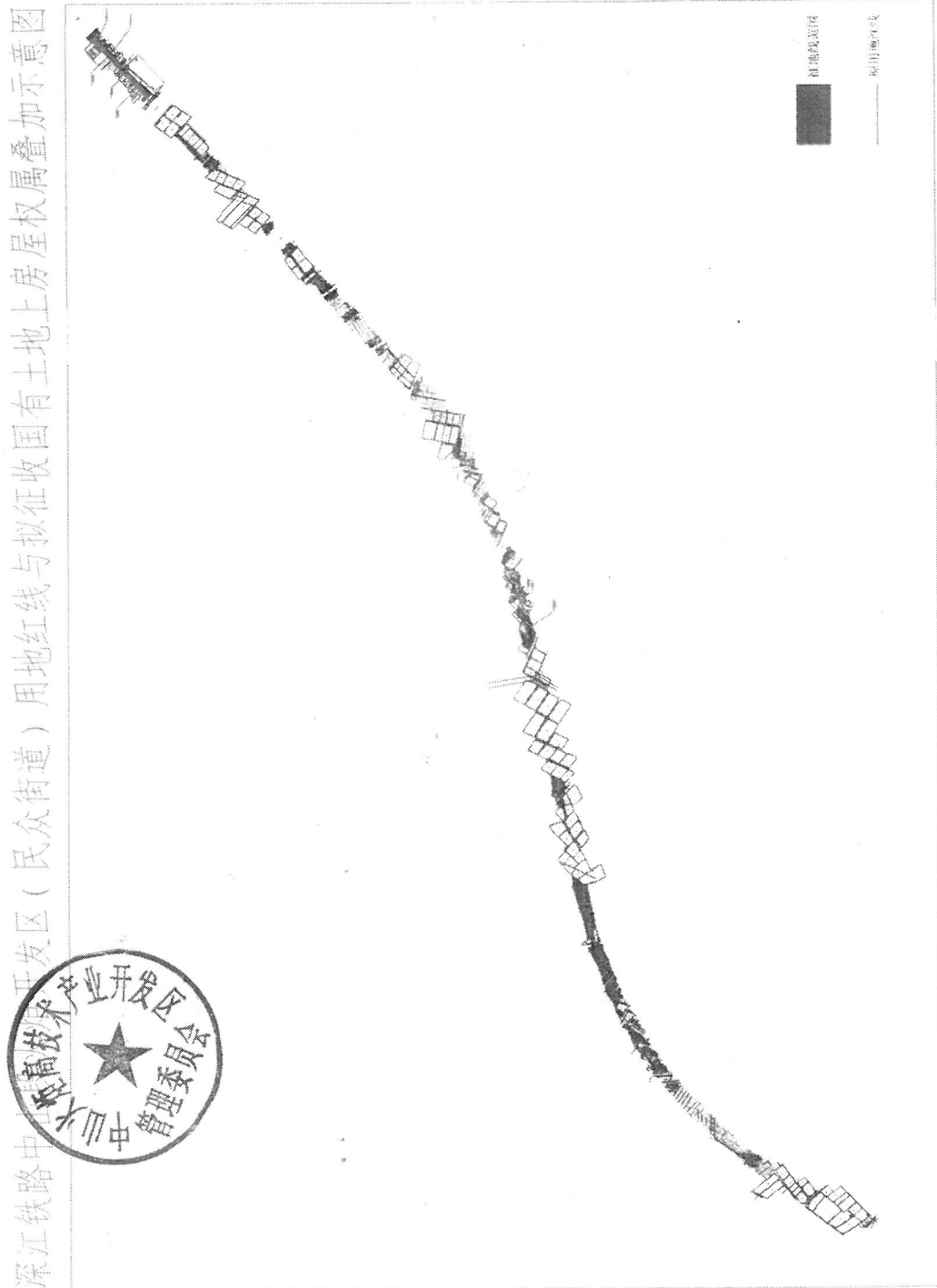
九、被征收人如对本征收决定有异议的，可自本征收决定公布之日起 60 日内向广东省人民政府申请行政复议，也可以自本征收决定公布之日起 6 个月内，向中山市中级人民法院提起诉讼。

十、办公地点：中山市民众街道办事处（中山市民众街道六百六路 61 号）；联系电话：0760-85168027。

- 附件：1. 深江铁路中山段火炬开发区（民众街道）用地红线与拟征收国有土地上房屋权属叠加示意图
2. 深江铁路中山段火炬开发区（民众街道）国有土地上房屋征收补偿实施方案

附件 1

深江铁路中山高新技术产业开发区（民众街道）用地红线与拟征收国有土地上房屋权属叠加示意图



附件 2

深江铁路中山段火炬开发区（民众街道） 国有土地上房屋征收补偿实施方案

因深江铁路中山段火炬开发区（民众街道）建设需要，根据市交通运输局确认的用地红线图，现需对项目用地红线范围内的国有土地上房屋实施征收补偿。根据《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》等法律法规，以及《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及《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）的内容等政策文件规定，结合火炬开发区（民众街道）的实际情况，制定本补偿方案。

一、补偿范围

补偿范围具体详见项目用地红线与拟征收房屋权属叠加示意图（以市交通运输局确定的用地红线为准，详见附件）。

二、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，对于被征收人在同一地块除上述已登记房屋外，对因历史原因未办理不动产登记且未认定为违法建筑的房屋，由火炬统筹区历史土地和房屋联审小组，对被征收房屋面积和相关权利人进行认定，经公示后无异议的，可按照本方案实施补偿。

（二）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。

（三）本项目征收补偿方式统一采取货币补偿。

三、补偿标准

（一）房屋征收补偿。

采取货币补偿方式，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。

（二）征收住宅临时安置居住费。

临时安置居住费按被征收房屋面积乘以20元/平方米/月计算，每户不低于1800元/月，一次性补偿不超过18个月临时安置居住费。经民政部门确认的低保、伤残等贫困家庭的被征收人，临时安置居住费按本补偿方案规定标准提高30%实施补偿。

（三）征收住宅搬家费。

一次性补偿被征收人10000元/户搬家费（含水电气、电信等迁移）。经民政部门确认的低保、伤残等贫困家庭的被征收人，搬家费按本补偿方案规定标准提高30%实施补偿。

（四）装修装饰补偿按具备相应资质评估机构出具的评估结

果作为补偿依据。

（五）因本项目征收导致的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。

（六）地上附着物存在租赁关系的，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，剩余租赁期限超出6个月的，一次性补偿被征收人6个月租金损失。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、激励措施

（一）在征拆任务完成时间节点前完成交地且选择货币方式补偿的被征收人，给予如下奖励：

1. 已办理登记的土地使用权，土地用途为住宅、商业住宅的，按土地和房屋评估价值的20%奖励。

2. 除上述第1点以外已办理登记的土地使用权，按土地和房屋评估价值的10%奖励。

（二）购房补助。

为保障被征收人的居住条件，对于选择货币方式补偿的被征

收入，结合民众街道近半年新建商品房市场价格，设定购房补助：

1. 被征收人土地房屋容积率大于 1 的。

(1) 对房屋所有权登记在个人名下，土地登记用途为住宅的，按协议征收的房屋主体建筑面积，给予 3578 元/平方米购房补助。

(2) 对虽未办理登记但经火炬开发区（民众街道）成立的历史土地和房屋联审小组认定为个人自住的住宅类房屋，对经认定房屋面积符合对应规划条件的部分给予 3041.30 元/平方米的购房补助；对超出规划条件的部分不予补助。

2. 被征收人土地房屋容积率小于等于 1 的。

(1) 对房屋所有权登记在个人名下，土地登记用途为住宅的，按协议征收的土地面积、房屋主体建筑面积，给予土地 2146.80 元/平方米和房屋 1431.20 元/平方米的购房补助；

(2) 对虽未办理登记但经历史土地和房屋联审小组认定为个人自住的住宅类房屋，对经认定的土地面积和经认定且符合对应规划条件的房屋面积部分给予土地 1824.78 元/平方米和房屋 1216.52 元/平方米的购房补助，超出规划条件的部分不予补助。

3. 土地为空地状态的，不设补助。

五、其它事项

(一) 本方案中如遇特殊情况或 107 号文有关规定未提及的补偿项目，可由具有资质的评估机构出具的评估报告作为补偿依据。

(二) 本方案公示前已经签订征收补偿协议的，按照此前签

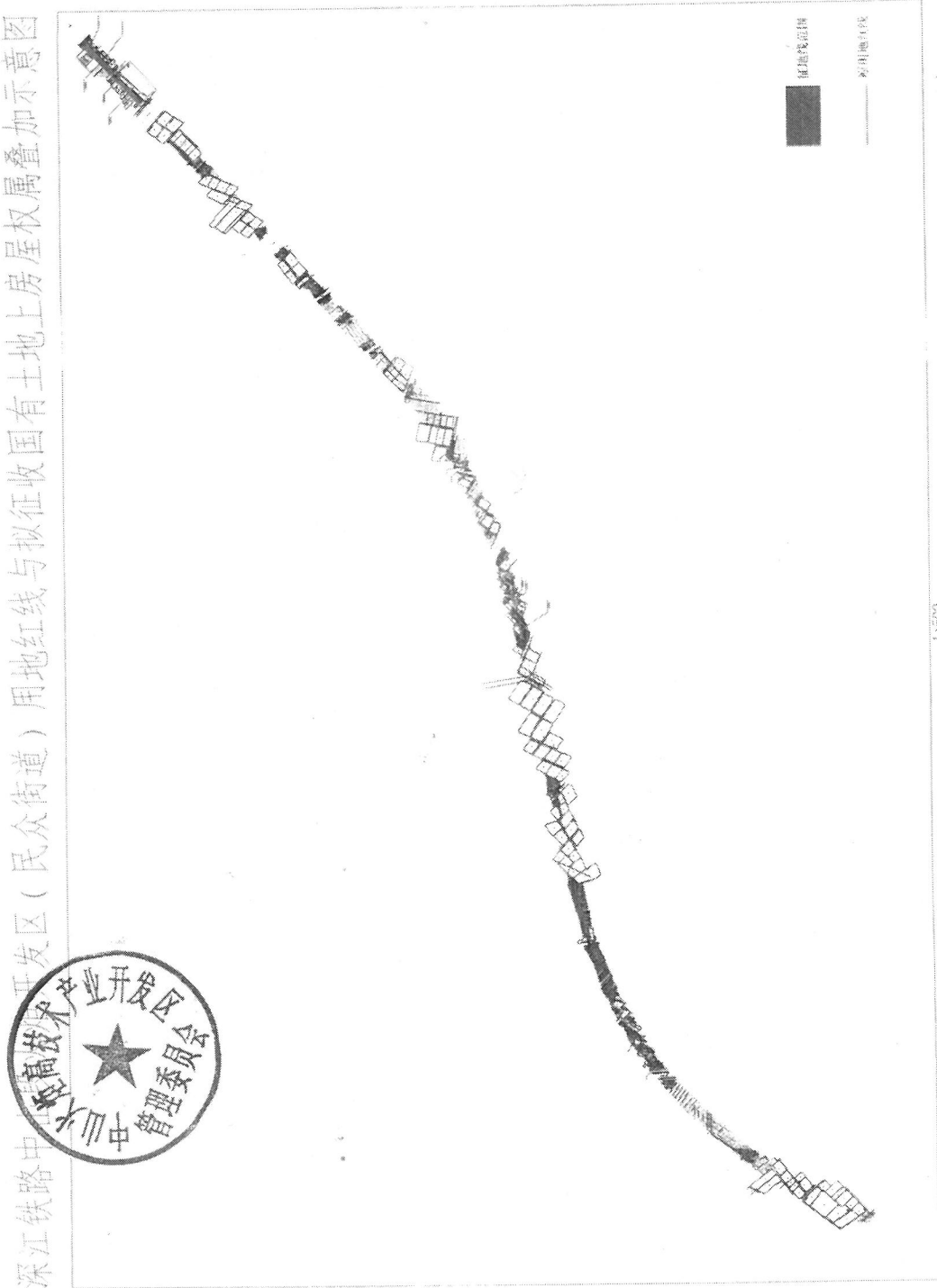
订的补偿协议实施；未签订征收补偿协议的，按照本方案实施。

（三）本方案由中山火炬高技术产业开发区管理委员会组织实施。

- 附件：2-1. 深江铁路中山段火炬开发区（民众街道）用地
红线与拟征收国有土地上房屋权属叠加示意图
2-2. 深江铁路中山段火炬开发区（民众街道）国有
土地上房屋征收现状调查汇总表

附件 2-1

深江铁路中山火炬开发区（民众街道）用地红线与拟征收国有土地上房屋权属叠加示意图



公开方式：主动公开