

中山市坦神北路（坦洲段）土地房屋 及地上附着物补偿方案

因中山市坦神北路项目工程建设需要，需对纳入项目用地范围内的土地、房屋及地上附着物实施补偿。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》、《中山市人民政府关于中山市公益性项目建设征收补偿的实施意见》（中府〔2016〕8号）（以下简称《实施意见》）等文件规定，结合我镇实际情况，制定《中山市坦神北路（坦洲段）土地房屋及地上附着物补偿方案》（以下简称《方案》）。

一、补偿范围

中山市坦神北路项目用地红线范围内涉及的土地、房屋及地上附着物。

二、补偿对象

凡被纳入项目用地红线范围内的土地、房屋及地上附着物均属补偿对象。

（一）以补偿对象持有者提供的土地使用权证、房屋所有权证或办证部门出具的合法证明材料作为补偿依据。

（二）未办理土地权属证或房地产权属证书，对土地、房屋未办理登记的，应通过具备资质的测绘机构测量面积，我镇应成立历史用地联审会议制度，对于未办理不动产登记的土地

房屋补偿问题，根据镇联审会议制度程序确定产权归属及征收范围。

三、集体土地房屋及地上附着物补偿办法

(一) 选择货币补偿的办法

1. 房屋及地上附着物补偿标准：按照《实施意见》的规定，结合具有相应资质的评估公司出具评估结果实施货币补偿。

2. 土地货币补偿办法：按补偿对象不动产权证载面积或本《方案》第二条第二项认定的面积，结合具有相应资质的评估公司出具的评估结果实施货币补偿。

3. 临时居住过渡费：已签订补偿协议书且按照协议书约定时间将房屋腾空并办理好移交手续的，补偿标准：根据广东永辉资产价格与土地房地产评估有限公司出具的《中山市坦洲镇永一村、新前进村、群联村征收范围周边的住宅用途平均月租金市场价格咨询项目》（广永房地估字第 CQ201904027 号）（详见附件 2），以补偿对象持有者被征收房屋的建筑面积按每平方米 22 元/月的标准补偿。支付期限自签订补偿协议书、房屋腾空交付当月起，一次性补偿 12 个月。

4. 选择货币补偿的补助及奖励：

(1) 补助：

① 给予水、电、通信及有关管线设施迁改一次性补助 19000 元/户。

② 给予一次性搬迁补助 10000 元/户。

(2) 奖励：为鼓励补偿对象持有者配合开展补偿工作，在规定期限内签订补偿协议书并按时将土地房屋交付的，给予限期签约及限期交付的奖励。

① 限期签约奖励：在分户补偿方案送达至被征收人之日起30个工作日内，在20个工作日内签订补偿协议书的，奖励100000元/户；在30个工作日内签订补偿协议书的，奖励80000元/户；超过30个工作日内签订补偿协议书的，不作奖励。

② 限期交付奖励：对已签订补偿协议书且1个月内腾空土地房屋并办好移交手续的，按80000元/户的标准给予一次性奖励。

(3) 自行安置补助：为鼓励补偿对象持有者选择货币补偿方式自行安置，在本《方案》限期签约及限期交付奖励的基础上，还可享受以下补助：

① 根据补偿对象原土地地值评估结果，以土地使用权证载面积，按4800元/平方米标准给予补助。

② 土地上的建筑物，以房产权属证书登记面积，按2900元/平方米标准给予补助。

③ 对未办理土地权属证或房地产权属证书，但权属清晰、界址明确的房屋（历史建筑）的补偿，按本《方案》第二条第二项进行认定，土地按4800元/平方米标准给予补助，房屋按2900元/平方米标准给予补助。

(二) 选择安置地补偿办法

1. 房屋及地上附着物征收补偿标准：按照《实施意见》的规定，结合具有相应资质的评估公司出具的评估结果实施货币补偿。

2. 土地安置补偿：

由我镇负责落实具体安置地块，并依法引导被征收人办理安置地规划报建手续。安置地办证事宜按中山市相关政策办理：

(1) 安置地为集体土地性质的，安置面积严格按照我市宅基地政策执行，安置面积不得超过 120 平方米，超出部分采取货币方式补偿。

(2) 未办理土地证的土地，经我镇无证历史用地联审会议审议，土地安置补偿标准及方式按上述第（1）点执行。

3. 临时安置过渡费：补偿对象持有者已签订补偿协议书且按照协议约定时间将房屋腾空并办理好移交手续的，补偿标准：根据广东永辉资产价格与土地房地产评估有限公司出具的《中山市坦洲镇永一村、新前进村、群联村征收范围周边的住宅用途平均月租金市场价格咨询项目》（广永房地估字第 CQ201904027 号）（详见附件 2），以补偿对象持有者被征收房屋的建筑面积按每平方米 22 元/月的标准补偿。支付期限自签订补偿协议书、房屋腾空当月起至安置地交付建设之日止，再继续补偿 18 个月（建设期），之后不再补偿。

4. 选择安置地补偿的补助及奖励

(1) 补助：

① 给予水、电、通信及有关管线设施迁改一次性补助 19000 元/户。

② 给予一次性搬迁补助 10000 元/户。

③ 桩基础补助：根据《中山市坦洲镇永一村、新前进村、群联村征收范围内的房屋建筑物±0.000 以下的桩基础征收补偿单价咨询项目》（广永房地估字第 CQ201906062 号）（详见附件 3），以房屋主体建筑面积按 600 元/平方米的标准补助，补偿款低于 80000 元/户，按 80000 元/户的标准进行补助。

（2）奖励：为鼓励补偿对象持有者配合补偿工作开展，在规定期限内签订补偿协议书并按时将土地房屋交付的，给予限期签约及限期交付的奖励。

① 限期签约奖励：在分户补偿方案送达至被征收人之日起 30 个工作日内，在 20 个工作日内签订补偿协议书的，奖励 100000 元/户；在 30 个工作日内签订补偿协议书的，奖励 80000 元/户；超过 30 个工作日内签订补偿协议的，不作奖励。

② 限期交付奖励：补偿对象持有者已签订补偿协议书且 1 个月内腾空土地房屋等地上附着物并办好移交手续的，按 80000 元/户的标准，给予一次性奖励。

四、国有土地房屋及地上附着物补偿、补助及奖励办法

（一）国有住宅用途（含商住用途）补偿及奖励办法

1. 补偿方式：土地、房屋及地上附着物均实施货币补偿。

2. 土地补偿标准：根据项目用地范围内占用补偿对象的土地面积，结合具有资质的评估公司出具的评估结果实施货币补偿。

3. 房屋及地上附着物补偿标准：按照《实施意见》规定，结合具有相应资质的评估公司出具的评估结果实施货币补偿。

4. 补助和奖励：水电及管线设施迁移、房屋搬迁、桩基础、房屋围墙内无土地使用证的用地填土费、临时居住过渡费等上述补偿项目的补助标准及奖励办法按照本《方案》集体住宅用途选择货币补偿方式的标准实施货币补偿。

（二）国有非住宅用途补偿及奖励办法

1. 土地补偿标准：根据项目用地红线范围内占用补偿对象的土地面积，结合具有资质的评估公司出具评估结果实施货币补偿。

2. 房屋及地上附着物补偿标准：按照《实施意见》规定，结合具有相应资质的评估公司出具的评估结果实施货币补偿。

3. 奖励办法：

① 限期签约奖励：在分户补偿方案送达至被征收人之日起30个工作日内，在20个工作日内签订补偿协议的，按签订补偿协议土地房屋补偿总金额（不含停产停业损失、搬迁费、补助等）的10%给予奖励，逾期签订补偿协议的不作奖励。

② 限期交付奖励：签订补偿协议后，1个月内腾空并交付土地房屋等地上附着物的，按签订补偿协议土地房屋补偿总金

额（不含停产停业损失、搬迁费、补助等）的 10%给予奖励。

五、农作物、经济作物征收及水产养殖搬迁补偿标准

（一）补偿范围内一般农作物、经济作物及水产养殖补偿标准按照《实施意见》的规定，结合具有相应资质的评估公司出具的评估结果实施货币补偿。

（二）因道路建设影响补偿范围外涉及的鱼塘无法再投入生产养殖的补偿鱼塘综合整治费问题，若属于项目涉征鱼塘被部分征收后，由于项目单位短期内未能组织施工单位入场，导致涉征鱼塘无法按征收红线及时筑埂修复而影响鱼塘重新发包的，经项目单位核实确认相关情况后，项目单位可委托我镇据实进行筑埂修复并实施补偿，费用纳入项目征拆成本；若属于项目施工需求或施工原因，导致涉征鱼塘位于红线外的剩余土地存在难以利用或难以有效利用的情况，需要进行鱼塘修复或鱼塘整治的，我镇直接与项目单位研究处理。

六、其他补偿

（一）用地红线范围内，已办理合法经营手续的资产搬迁、租金补偿、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实施货币补偿。

（二）集体非住宅用途土地房屋补偿及奖励办法按照本《方案》国有非住宅用途补偿及奖励办法标准实施货币补偿。

（三）房屋围墙内无法确认权属的无土地使用证的用地，由具备相应资质的测绘公司测面积，所在村集体组织核实并出

具证明，补偿填土平整费用。补偿标准：据广东永辉资产价格与土地房地产评估有限公司出具的《中山市坦洲镇永一村、新前进村、群联村征收范围内地上附着物补偿价值评估项目》（广永房地估字第 CQ201904028 号）（详见附件 1），按 265 元/平方米标准补偿。

七、其他事项

（一）本《方案》未明确的补偿项目，按照《实施意见》的补偿标准执行，并结合具有资质的评估机构出具的评估结果实施货币补偿。

（二）本《方案》及《实施意见》未提及的补偿事项，经坦洲镇人民政府与项目业主单位协商同意后实施补偿，如有争议个案处理。

- 附件：1. 中山市坦洲镇永一村、新前进村、群联村征收范围内地上附着物补偿价值评估项目（广永房地估字第 CQ201904028 号）
2. 中山市坦洲镇永一村、新前进村、群联村征收范围周边的住宅用途平均月租金市场价格咨询项目（广永房地估字第 CQ201904027 号）
3. 中山市坦洲镇永一村、新前进村、群联村征收范围内的房屋建筑物±0.000 以下的桩基础征收补偿单价咨询项目（广永房地估字第 CQ201906062 号）