

# 中山市人民政府

---

## 中山市人民政府关于深江铁路中山段石岐街道国有土地上房屋征收补偿方案 (征求意见稿)的公告

因深江铁路中山段项目建设,根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》有关规定,现将《深江铁路中山段石岐街道国有土地上房屋征收补偿方案(征求意见稿)》(以下简称《补偿方案》)予以公布。项目征收范围内的被征收人可在本《补偿方案》公布之日起30天内以书面形式向房屋征收实施单位中山市人民政府石岐街道办事处提出意见。

地址:中山市石岐街道康华路18号

联系人:刘先生;联系电话:0760-23328005

特此公告。

附件:深江铁路中山段石岐街道国有土地上房屋征收补偿方案(征求意见稿)





附件

## 深江铁路中山段石岐街道国有土地上 房屋征收补偿方案

(征求意见稿)

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与补偿的实施意见》(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,结合石岐街道实际情况,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）装饰装修补偿，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。

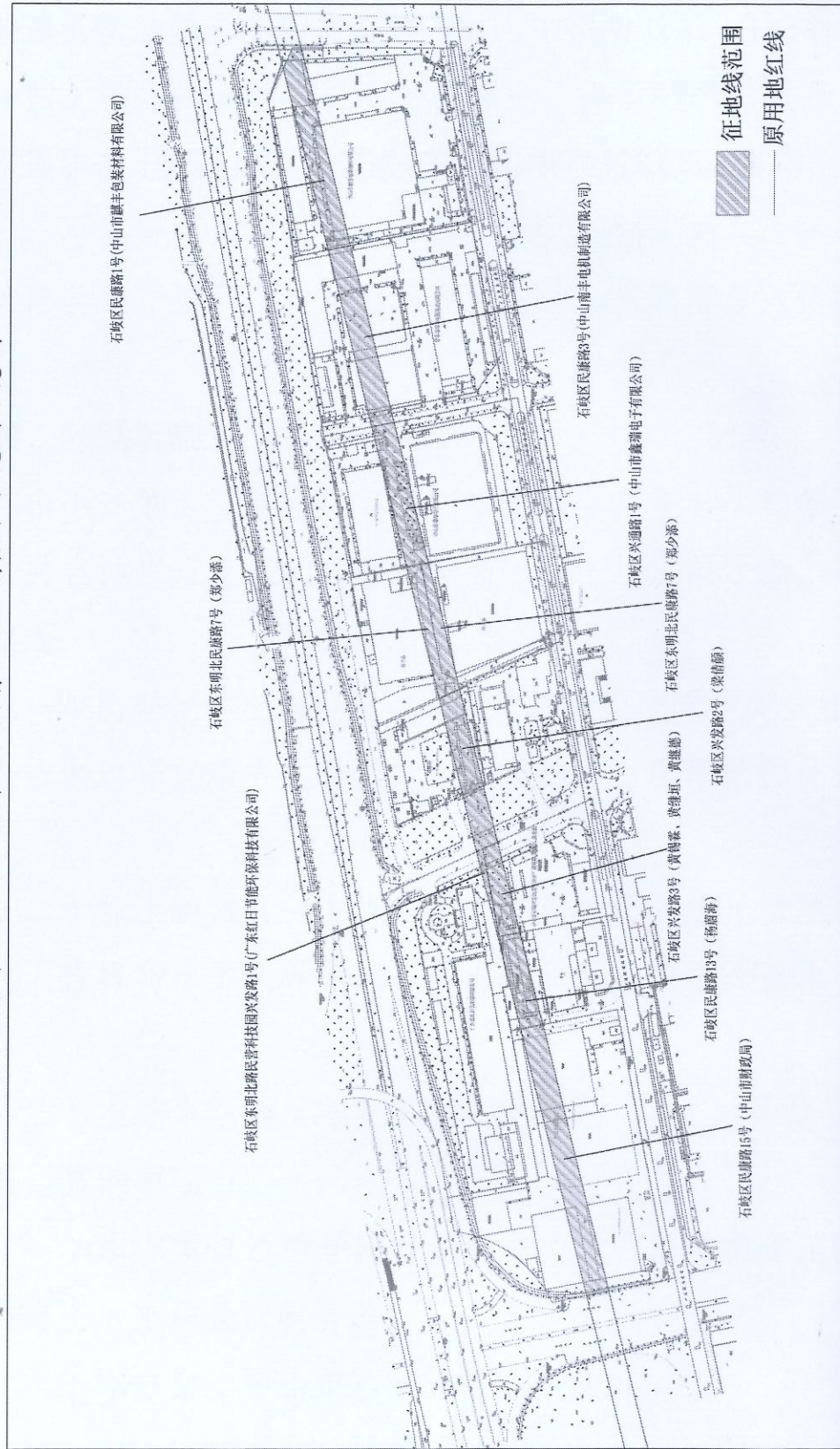
（二）本方案由中山市石岐街道办事处组织实施。

- 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                         | 土地使用权类型 | 房屋建筑面积  | 土地证面积  | 抵押查封情况          | 拟征收面积                            |        | 青苗及其他地上附着物                    |              | 土地闲置情况                                 | 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“广东运康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   | 图证编号                          | 工具           |                                        |        |                |                                  |               | 种类及数量 |
| 1       | 中山市财政局       | 114420000000000000                                      | 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<br>无证建筑物: 457.17 | 3789   | D23AAE20224197/F23AAE20224197 | 中山市财政局       | 围墙: 19.53<br>水泥地: 761.93               | 无      | 无              | 否                                | 是             |       |
| 2       | 广东省红日太阳能有限公司 | 9144200061A                                             | 38 粤房地权证中府字第0114012021号                                              | 中山市石岐区东明北路民管科技园 | 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       | 杨海           | 440620196201010101                                      | 31 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: 2319.94<br>无证建筑物: 4       | 2162.4 | D23AAE20229405/F23AAE20229405 | 杨海           | 水泥地: 61.06<br>围墙: 10.5                 | 无      | 无              | 否                                | 是             |       |
| 4       | 黄霖、黄垣、黄德     | 440620193371985365<br>442000197185365<br>4406201963165X | 719 853 65 粤房地证字第C5760176号、<br>粤房地共证字第C1348229号、<br>粤房地共证字第C1348229号 | 中山市石岐区东河北“开沙”   | 工业及工业配套设施                    | 出让      | 4784.76 | 7430.7 |                 | 有证建筑物: 605.93<br>无证建筑物: 217.84   | 1025.9 | D23AAE20229404/F23AAE20229404 | 黄霖、黄垣、黄德     | 水泥地: 44.08<br>花圃: 428.66<br>围墙: 122.61 | 无      | 无              | 否                                | 是             |       |
| 5       | 梁顺           | 442000197601010101                                      | 227 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: 5616.45<br>无证建筑           | 1378.2 | D23AAE20223246/F23AAE20223246 | 梁顺           | 水泥地: 455.71                            | 无      | 无              | 否                                | 是             |       |



|    |               |              |     |                         |                            |    |    |         |        |                                                             |                                     |               |                                                                      |   |   |   |         |  |
|----|---------------|--------------|-----|-------------------------|----------------------------|----|----|---------|--------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------|---|---|---|---------|--|
| 6  | 类 添           | 4420001966   | 531 | 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 | 有证建筑物: 3331.4<br>5<br>无证建筑物: 1069.2                         | D23AAE 20227058<br>/F23AAE 20227058 | 类 添           | 水泥地: 748.26<br>铁围栏: 28.66                                            | 无 | 无 | 否 | 是       |  |
| 7  | 类 添           | 4420001966   | 531 | 粤房地证字第 C5775909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: 5599.2<br>6                                          | D23AAE 20227059<br>/F23AAE 20227059 | 类 添           | 无顶铁梯: 3.06<br>玻璃房: 130.56<br>铁梯: 8.75<br>水泥地: 766.55                 | 无 | 无 | 否 | 是       |  |
| 8  | 中山市鑫瑞电子有限公司   | 9144200074 Y | 156 | 粤(2018)中山市不动产权第0034937号 | 中山市石岐区东港湾兴通路1号             | 工业 | 出让 | 2170.86 | 17631  | 有证建筑物: 2170.8<br>6<br>无证建筑物: 159.19                         | D23AAE 20223245<br>/F23AAE 20223245 | 中山市鑫瑞电子有限公司   | 水泥地: 1246<br>铁丝网: 43.16<br>不锈钢门: 2.22<br>不锈钢储水箱: 84.08立方米            | 无 | 无 | 否 | 是       |  |
| 9  | 中山南丰电机制造有限公司  | 9144200061 W | 35  | 粤房地证字第 C2802685号        | 中山市石岐区东河北“开沙”、港口镇民主村       | 工业 | 出让 | 15437.5 | 20562  | 总建筑面积: 4456.0<br>3                                          | D23AAE 20220197<br>/F23AAE 20220197 | 中山南丰电机制造有限公司  | 水泥地: 1225.31<br>施工铁围墙: 57.27<br>穿孔挡板: 42.29<br>围墙: 39.49<br>铁梯: 8.18 | 无 | 无 | 否 | 否, 暂无意向 |  |
| 10 | 中山市联丰包装材料有限公司 | 914420007 R  | 162 | 粤房地权证中府字第 0110009009号   | 中山市石岐区张溪东河北土名“开沙”、中山市港口镇民主 | 工业 | 出让 | 11795.5 | 22222  | 2016-08-04已抵押登记<br>有证建筑物: 8504.4<br>2<br>无证建筑物: 1319.7<br>6 | D23AAE 20220198<br>/F23AAE 20220198 | 中山市联丰包装材料有限公司 | 水泥地: 1009.1<br>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。

公开方式: 主动公开