

深江铁路项目中山段港口镇集体建设用地使用权及其地上附着物（含住宅）补偿实施方案

因深江铁路项目中山段港口镇建设需要，根据中山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集体建设用地使用权及其地上附着物实施补偿。根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《广东省土地管理条例》《中山市人民政府关于公布实施征收农用地地区片综合地价的公告》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，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）等政策文件规定，并结合我镇实际情况，制定本补偿实施方案。

一、补偿范围

补偿范围具体详见项目用地红线与拟征收地块叠加示意图（以项目主管部门确定的用地红线为准，详见附件）。

二、补偿对象

（一）凡被纳入项目用地红线范围内的集体建设用地使用权人为补偿对象。

（二）集体建设用地使用权人合法持有的《集体土地使用证》《房屋所有权证》《不动产权证书》或经有关部门调查认定出具的权属证明材料为补偿对象的认定依据。若同一处房地产同时核发一本以上的共有权属证书的仍作一户计算。

（三）若土地和房屋被相关职能部门认定为违法用地、违

法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿，并按规定处理。对因历史原因未办理不动产登记且未认定为违法用地和违法建筑的土地和房屋，由我镇成立的历史土地和房屋联审小组根据有关权属的历史资料（包括房地产买卖协议、收付款证明、村民会议表决、公证文书、职能部门原始审批资料等），对被征收土地和房屋的面积和相关权利人进行认定并予以公示。经公示后无异议的，可实施补偿。

三、补偿标准

（一）农村村民住宅补偿

属于农村村民住宅，采取货币补偿方式，由具备相应资质的评估机构出具的评估结果作为补偿依据；

（二）农村村民住宅以外的集体建设用地补偿

属于农村村民住宅以外的集体建设用地，原则上采用货币补偿方式，评估标准参考《中山市征收农用地地区片价综合地价表》《中山市集体建设用地基准地价成果》及出让合同约定文件进行确定；地上房屋或其他建筑物、附着物价值按 107 号文中有关补偿标准的内容执行。

（三）征收住宅临时安置居住费

1. 被征收房屋属住宅用途的，根据被征收房屋证载面积或未办理登记的房屋，符合认定条件按镇历史土地和房屋联审小组认定的主体面积计算，按每月 18 元/平方米的标准一次性补偿临时安置居住费 18 个月，每户不低于 1800 元/月。

2. 经民政部门确认的低保、伤残等贫困家庭的被征收人，临时安置居住费按规定标准提高 30% 实施补偿。

（四）征收住宅搬家费

1. 一次性补偿被征收人 10000 元/户搬家费（含水电气、电信等迁移）。

2. 经民政部门确认的低保、伤残等贫困家庭的被征收人，搬家费按规定标准提高 30% 实施补偿。

（五）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。

（六）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。

（七）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。房屋已办理合法经营手续用于出租用途的，被征收房屋产权人选择租金损失补偿（6 个月）的，应放弃相对应的临时安置居住费。

四、激励机制

（一）征收集体建设用地使用权的，在征拆任务的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、对土地登记用途为住宅的土地使用权或未办理登记但经我镇历史土地和房屋联审小组认定为农村村民住宅的土地使用权，按土地和房屋评估价值的 20% 奖励。

2、除上述第 1 点以外的土地使用权，按土地和房屋评估价值的 10% 奖励。

3、土地为空地状态的，土地登记用途为住宅的土地使用



权或未办理登记但经我镇历史土地和房屋联审小组认定为个人使用宅基地性质的土地使用权，按土地评估价值的 20%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人，结合我镇近半年新建商品房市场价格，设定购房补助：

1、对征收个人自建自住类房屋容积率大于 1，土地登记用途为住宅、商业住宅的，按协议征收的房屋主体建筑面积，给予 6000 元/平方米购房补助。

对虽未办理登记但经镇街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 5100 元/平方米购房补助；对超出规划条件的部分不予补助。

2、对征收个人自建自住类房屋容积率小于等于 1，土地登记用途为住宅、商业住宅的，土地按 3600 元/平方米给予购房补助，房屋按 2400 元/平方米给予购房补助。

对虽未办理登记但经镇街历史土地和房屋联审小组认定为个人自住的住宅类房屋，土地按 3060 元/平方米给予购房补助，房屋按 2040 元/平方米给予购房补助；对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。

四、其他事项

（一）本方案中如遇特殊情况或 107 号文有关补偿标准未提及的补偿项目，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）本方案由中山市港口镇人民政府组织实施。

附件：1. 深江铁路项目中山段港口镇集体建设用地使用权及其

地上附着物（含住宅）征收示意图

2. 深江铁路项目中山段港口镇集体房屋征收汇总表

中山市港口镇人民政府

2023年11月7日



深江铁路项目中山段港口镇集体建设用地 使用权及其地上附着物（含住宅）征收示意图

