

深江铁路项目中山段港口镇国有土地上房屋征收补偿实施方案

因深江铁路项目中山段建设需要，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，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（以项目主管部门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，由我镇成立的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) 本项目实施货币补偿。

(四) 征收国有土地上房屋的，其国有土地使用权同时被收回。

三、补偿标准

(一) 房屋征收补偿

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实施补偿。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 装饰装修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、激励机制

（一）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. 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。

3. 土地为空地状态的，不设奖励。

（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。

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。

3、土地为空地状态的，不设补助。

五、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国有土地上房屋征收示意图

2. 深江铁路项目中山段港口镇国有土地上房屋征收现状调查汇总表

中山市港口镇人民政府

2023年11月7日

深江铁路中山段（港口镇）国有土地上房屋征收示意图

