

深江铁路项目中山段港口镇国有建设用地使用权补偿实施方案

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建设用地使用权实施收回并给予补偿。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》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，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收回地块的叠加示意图。（以项目主管部门确定的用地红线为准，详见附件）。

二、补偿对象及依据

（一）凡被纳入项目用地红线范围内的国有建设用地使用权人为补偿对象。

（二）国有建设用地使用权人合法持有的《国有土地使用证》或《不动产权证书》为补偿对象的认定依据。

三、补偿标准

（一）以出让方式取得国有建设用地使用权

1. 若国有出让建设用地使用权出让合同等档案、文件资料中约定或载明土地使用权人需无偿提供部分用地（如道路用地）等相关内容的，对占用部分土地使用权不予补偿。

2. 若国有出让建设用地使用权出让合同等档案、文件资



料中未约定或载明土地使用权人需无偿提供部分用地（如道路用地）等相关内容的，对占用部分土地使用权予以货币补偿，以具备相应资质的评估机构出具的土地评估结果作为补偿依据。

（二）国有建设用地上存在地上附着物的，按照 107 号文中有关补偿标准的内容执行。

（三）拟收回未取得国有建设用地使用权但已取得征地批文的土地，按土地取得成本价进行补偿。

（四）拟收回储备用地的，按 40 万元/亩进行补偿；经核算成本高于 40 万元/亩的，按土地储备实际成本进行补偿。

四、激励机制

（一）在征拆任务的时间节点前完成交地且采取货币方式补偿的被征收人，给予如下奖励：

1、土地登记用途为住宅、商业住宅的土地使用权，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）对房屋所有权登记在个人名下，土地登记用途为住宅的，按被征收的房屋主体建筑面积，给予 6000 元/平方米购房补助。

（2）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。

(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。

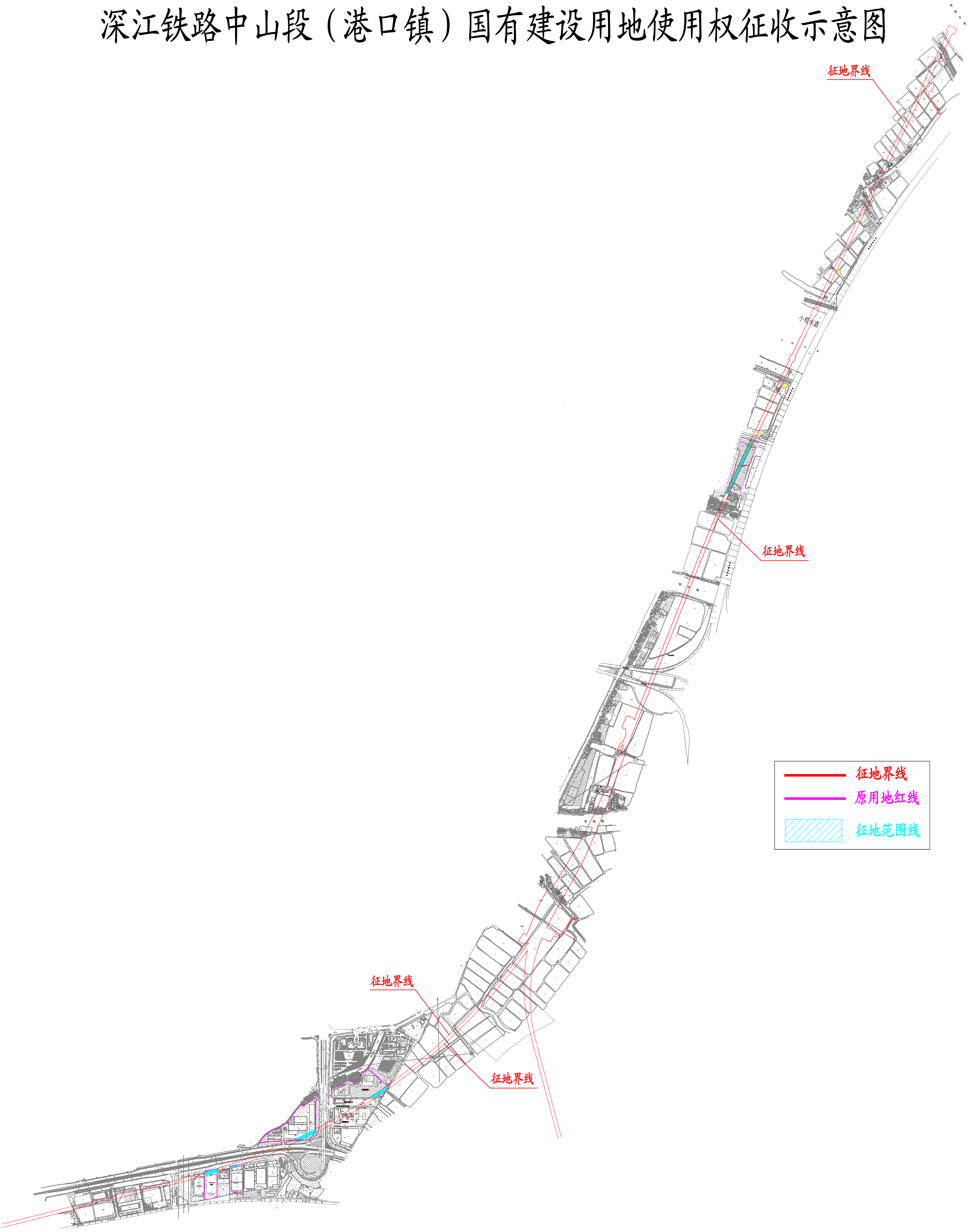
(二) 本方案由中山市港口镇人民政府组织实施。

附件：1. 深江铁路项目中山段港口镇国有建设用地使用权征收示意图

2. 深江铁路项目中山段港口镇国有建设用地使用权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）国有建设用地使用权征收示意图



- 征地界线
- 原用地红线
- ▨ 征地范围线