

中山市人民政府

中山市人民政府关于深江铁路中山段沙溪镇 国有土地上房屋征收决定书的公告

因深江铁路中山段建设需要，我府已对项目范围内需征收的国有土地上房屋作出征收决定书（见附件），征收补偿方案及征收范围示意图见征收决定书附件，现将征收决定书予以公告。

如对本次公告内的征收决定书有异议的，可自征收决定书公告之日起60日内向广东省人民政府申请行政复议，也可以自征收决定书公告之日起6个月内向中山市中级人民法院提起行政诉讼。

附件：中山市人民政府国有土地上房屋征收决定书



公开方式：主动公开

中山市人民政府国有土地上房屋征收决定书

因深江铁路中山段建设，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）第八条“为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有以下情形之一，确需征收房屋的，由市、县级人民政府作出房屋征收决定：（二）由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要”的规定，现决定对中山市沙溪镇人民政府共 7 户（详见附件 1）纳入征收范围的国有土地上的房屋实施征收，具体如下：

一、征收项目名称：深江铁路中山段。

二、房屋征收部门：中山市土地房屋征收管理中心。

三、房屋征收实施单位：中山市沙溪镇人民政府。

四、征收房屋地点和范围详见附件 1，上述范围内的房屋被依法征收后，国有土地使用权同时被收回。

五、征收补偿方案：《深江铁路项目中山段沙溪镇国有土地上房屋征收补偿方案》（详见附件 2）。

六、根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十条规定，自本决定书公布之日起 30 天内，被征收人应协商选定具备资质的土地、房地产评估机构及资产评估机构，分别对土地、房地产及资产进行评估，并将选定结果以书面形式反馈至房屋征收实施单位。在规定时间内协商不成的，由房屋征收实施单位组织被征收人采取摇号、抽签等方式确定。

七、被征收人应在本征收决定公布之日起 30 天内与房屋征收实施单位签订补偿协议。在本决定确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，将根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条的规定，作出补偿决定。

八、房屋征收范围确定后，不得在征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。

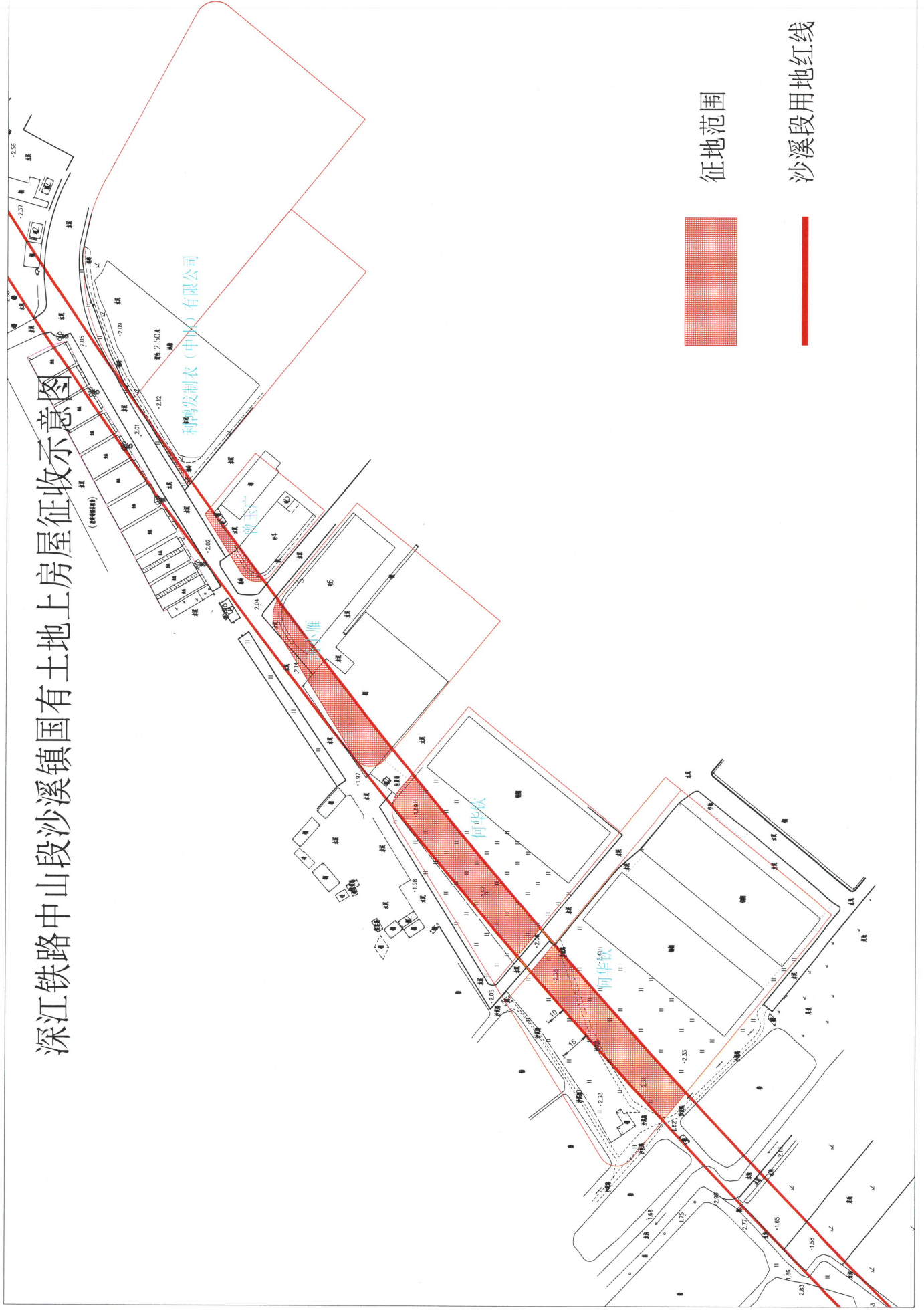
九、被征收人如对本征收决定有异议的，可自本征收决定公布之日起 60 日内向广东省人民政府申请行政复议，也可以自本征收决定公布之日起 6 个月内，向中山市中级人民法院提起诉讼。

十、办公地点：中山市沙溪镇人民政府（中山市沙溪镇宝珠中路 1 号）；联系电话：0760-87797196。

附件：1. 深江铁路中山段沙溪镇国有土地上房屋征收示意图

2. 深江铁路项目中山段沙溪镇国有土地上房屋征收补偿方案

深江铁路中山段沙溪镇国有土地上房屋征收示意图



深江铁路中山段沙溪镇国有土地上房屋征收示意图



深江铁路项目中山段沙溪镇国有土地上房屋 征收补偿方案

因深江铁路项目中山段建设需要，现需对项目用地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》《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补偿的实施意见》（中府〔2019〕107号文，以下简称“107号文”）中有关补偿标准的内容等政策文件的规定，结合沙溪镇的实际情况，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。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）征收国有土地上已办理不动产登记的房屋，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确定补偿标准。

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

（三）建构筑物修复补偿以具备相应资质的评估机构出具的房地产评估结果为依据确定补偿标准。

（四）装饰装修费、资产搬迁、停产停业损失、工人遣散等补偿以及存在租赁关系的补偿，按照 107 号文有关补偿标准的内容执行。

四、激励机制

已办理登记的国有建设用地使用权，土地用途为工业的，且被征收人选择货币方式补偿的，在征拆任务的时间节点前完成交地的，按土地和房屋评估价值的 10% 奖励。

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）本方案仅适用于深江铁路项目中山段沙溪镇国有土地上房屋征收补偿。

（三）本方案由沙溪镇人民政府组织实施及解释。

附件：1. 深江铁路中山段沙溪镇国有土地上房屋征收示意图
2. 深江铁路中山段沙溪镇国有土地上房屋征收现状调查汇总表

深江铁路中山段沙溪镇国有土地上房屋征收示意图

和兴发制衣(中山)有限公司

何华秋

何华秋

征范围

沙溪段用地红线

何华铁 · 241

沙溪段用地红线

深江铁路中山段沙溪镇国有土地上房屋征收示意图



澄海铁路中山段沙溪镇国有土地上房屋征收现状调查汇总表

单位: 平方米

属地镇街: 沙溪镇

项目名称: 澄海铁路项目

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	土地面积			抵押查封情况	拟征收面积			青苗及其他地上附着物情况	图证编号	权属	种类及数量	土地闲置情况	土壤污染情况	是否属于土壤环境潜在污染地块	是否同意选取广东中正信德资产评估有限公司评估机构	备注						
								土地总面积	有证面积	无证面积		房屋面积	有证土地面积	无证土地面积															
1	李振雷、陈翔	362430197504030015、330302198107183217	粤（2019）0258309、0258310	沙溪镇象角村	工业	国有出让	11507.5	4671.7	4671.7	0	有抵押、无查封	11507.5	900.2	0					否	无污染	否	是							
2	梁正、刘向敏、梁孔政、向真梁正、刘向敏、梁孔政、向真	E987114(8)/H139035(1)/、440620195209146631/、440620195203316615	粤（2021）中山市不动产权第0175948号、粤（2021）中山市不动产权第0175949号、粤（2021）中山市不动产权第0175950号、粤（2021）中山市不动产权第0175951号	沙溪镇象角村	工业	国有出让	5281.8	2359.7	2359.7	0	无抵押、无查封	5281.8	784.8	0					否	无污染	否	是							
3	何华钦	442000197302056639	粤（2018）0027203	沙溪镇圣狮康业路24号	工业	国有出让	5447.63	14540.9	14540.9	0	无抵押、无查封	0	1716	0					否	无污染	否	否，建议选取广东正达资产评估有限公司作为评估机构							
4	何华钦	442000197302056639	粤（2018）0027617	沙溪镇圣狮康业路14号	工业	国有出让	2905.26	7725.2	7725.2	0	无抵押、无查封	0	1720.3	0	具体以测量点最终确认的数据为准										否	无污染	否	否，建议选取广东正达资产评估有限公司作为评估机构	
5	汤小雁	442000197203106602	国（2015）易2403717	沙溪镇圣狮康业路13号之一	工业	国有出让	9841.76	7733.7	7733.7	0	有抵押、无查封	9841.76	1187.2	0					否	无污染	否	是							
6	曾玉广	440620197109056617	国（2006）240709	沙溪镇圣狮康业路23号	工业	国有出让	2983.95	2000	2000	0	有抵押、无查封	2983.95	224	0					否	无污染	否	无意见							
7	利鸿发制衣（中山）有限公司	企独粤中总字第001199号	国（2005）241014	沙溪镇圣狮村	工业	国有出让		22274.7	22274.7	0	无抵押、无查封	0	59.9	0					否	无污染	否	无意见							

调查人： 缪兴林

复核人： 阮小航

注：本项目所有被征收人达到1/2以上共同选定一家评估机构的。

注: 本项目所有被征收人达到1/2以上共同选定一家评估机构的。

调查人: 廖兴林

复核人: 阮小航