

# 中山市黄圃镇党政综合办公室文件

中黄党政办〔2022〕46号

## 关于印发《南三公路（南头至黄圃段）快速化改造工程黄圃镇段住宅征收补偿方案》的通知

各村（社区居）委会，机关各办（局），镇属各公司，各有关单位：

现将《南三公路（南头至黄圃段）快速化改造工程黄圃镇段住宅征收补偿方案》印发给你们，请认真贯彻执行。

中山市黄圃镇党政综合办公室

2022年7月1日



# 南三公路（南头至黄圃段）快速化改造工程

## 黄圃镇段住宅征收补偿方案

因南三公路（南头至黄圃段）快速化改造工程（以下简称项目）建设需要，须对项目拟征收范围内的住宅用地及地上附着物等实施征收补偿。为保障被征收人的合法权益，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》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《实施意见》），结合我镇实际，特制定本补偿方案。

### 一、征收补偿范围

项目征收范围涉及的住宅土地及地上附着物（详见项目用地红线图）。

### 二、适用范围

（一）凡被纳入本次拟征收范围的非经营性的私人住宅用地所有权人或使用人，地上附着物等所有权属人为征收补偿对象（以下简称被征收人）。经营性住宅用地按照我市现行相关政策执行。

（二）被征收人持有效的证书（《土地所有权证》《土地使用权证》《房屋所有权证》《不动产权证》）或经有关职能部门

出具的有效证明材料作为取得补偿安置的依据。若同一处房地产同时核发一本以上共有权属证书的仍作一户计算。

（三）若土地和建（构）筑物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。对纳入项目征收范围但因历史原因未办理不动产登记的土地和建（构）筑物，由我镇公益性项目征地拆迁无证历史土地和房屋联审小组根据有关权属历史资料在实施征收补偿前对被征收人土地和建（构）筑物的相关权益进行认定通过并予以公示。若被征收人土地和建（构）筑物的面积经公示后无异议的，按照本方案实施补偿。

（四）纳入项目拟征收范围的土地、房屋测量面积，经项目单位、联审小组认定，在拟征收范围公示之日起5天内无异议的予以确定。

### 三、征收补偿方式

（一）有证土地可选择货币方式补偿或产权调换方式补偿；符合一户一宅但未办理权属登记土地（面积不超过120平方米且经所在村民集体表决作开居住宅用地），可选择货币方式补偿或重新安排宅基地建房方式补偿；其他未办理权属登记但经联审小组认定纳入补偿范围的土地采用货币补偿方式。

（二）地上附着物采用货币补偿方式实施补偿。

#### 四、征收补偿标准

##### （一）房屋征收补偿。

1.征收国有土地及地上附着物的，土地及地上附着物一律采取货币补偿方式，按照《实施意见》并结合具备资质的评估机构出具的评估报告实施补偿，土地不予以产权调换。

2.征收集体土地及地上附着物的，地上附着物统一予以货币补偿，土地按以下方式实施：（1）土地采取货币补偿方式实施的，以具备资质的评估机构出具的评估报告作为补偿依据。（2）土地采取产权调换方式实施的，用于产权调换的安置地为集体土地性质，原则上不超过120平方米安置；若涉征地面积不足120平方米并全部纳入征收范围，且被征收人符合“一户一宅”相关政策条件、项目安置地充足的，可安置不超过120平方米土地予以产权调换。

（二）地上附着物补偿。按照《实施意见》，结合附表的补偿标准及具备资质的评估机构出具的评估报告实施补偿。

（三）临时安置居住费。被征收房屋属村（居）民住宅用途的，被征收人选择土地以货币方式补偿的，根据协议征收住宅主体建筑〔框架结构、混合结构的建（构）筑物，或由联审小组认定应纳入主体建筑范围的建（构）筑物〕按20元/平方米/月的标准一次性补偿被征收人18个月临时安置费，且每户不低于

2000 元/月。被征收人选择土地以产权调换方式补偿的，根据被征收住宅主体建筑〔框架结构、混合结构的建（构）筑物，或由联审小组认定应纳入主体建筑范围的建（构）筑物〕按 20 元/平方米/月的标准对被征收人进行临时安置补偿（不足一个月的，按照一个月计算），且每户不低于 2000 元/月。临时安置期限分为过渡期与建设期，过渡期自被征收房屋腾空交付之日起至安置地交付建设之日止；建设期自安置地交付建设之日起计算 18 个月。

（四）征收村（居）民住宅搬家费一次性补偿被征收人 10000 元/户（含水电气、电信等迁移），其他相关项目费用补偿按附表标准进行补偿。

## 五、奖励办法

为鼓励被征收人配合本项目的征收补偿工作，在规定期限内签订补偿协议、腾空被征收房地产并办理书面移交手续的，按下列情况及标准进行奖励。

### （一）住宅房屋奖励。

1. 签约奖励：在分户补偿方案送达被征收人之日起 30 天内签订补偿协议的，按协议征收有证土地面积给予 600 元/平方米的奖励，并按协议征收主体建筑〔框架结构、混合结构的建（构）筑物，或由联审小组认定应纳入主体建筑范围的建（构）筑物〕

面积给予 800 元 / 平方米的奖励。

2.交付奖励：被征收人在签订协议之日起 30 天内办理书面用地移交手续的，按协议征收有证土地面积给予 300 元 / 平方米的奖励，并按协议征收主体建筑〔框架结构、混合结构的建（构）筑物，或由联审小组认定应纳入主体建筑范围的建（构）筑物〕面积给予 600 元 / 平方米的奖励。

3.货币补偿奖励：被征收人选择货币补偿方式的，另按协议征收有证土地面积给予 3500 元 / 平方米奖励，按协议征收主体建筑〔框架结构、混合结构的建（构）筑物，或由联审小组认定应纳入主体建筑范围的建（构）筑物〕实际面积给予 3000 元 / 平方米的奖励。

## 六、其他事项

（一）本补偿方和《实施意见》中未提及的补偿事项，按照具备资质的评估机构出具的评估报告实施补偿。

（二）对违反土地管理法律、法规规定，扰乱国家建设征收土地的，将依据相关法律法规，予以强制执行。

（三）本补偿方案仅适用于项目黄圃镇辖区内住宅补偿，由黄圃镇人民政府负责解释。

附件：南三公路（南头至黄圃段）快速化改造工程黄圃镇段住宅征收补偿明细表

附件:

## 南三公路（南头至黄圃段）快速化改造工程

### 黄圃镇段住宅征收补偿明细表

| 序号 | 补偿项目       |                          | 核价标准            |                |       | 核价方式         | 备注                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|----|------------|--------------------------|-----------------|----------------|-------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|    | 类别         | 项目明细                     | 计量单位            | 有登记备案          | 无登记备案 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|    |            |                          |                 | 单价(元/计量单位)     |       |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 1  | 一、主要建（构）筑物 | 钢筋混凝土（框架）结构              | m <sup>2</sup>  | 2500           | 2300  | 按表中相应的核价标准核价 | 1.核价标准的单价中含房屋主体结构及以下附属项目：基础、女儿墙、化粪池及排污管道、基本装修（基本水电设施、普通厨卫设施、马赛克或者纸皮砖、普通条砖等以内档次的外墙铺贴、室内扇灰、1.5米以内瓷片墙裙、室内 50cm×50cm 以内地砖铺贴、普通门、室内不锈钢以内档次的普通楼梯扶手、铝合金窗等）。<br>2.被征收房屋主要建（构）筑物面积以建筑投影面积的 100% 计算；室内楼梯不重复计算建筑面积；夹层按照实际测量面积计算。<br>3.建筑物的结构类型、规格、数量等，以测绘机构确定并经被征收人确认的结果为准。<br>4.房屋基本装修特指本方案包含的装修项目，由评估机构按本方案进行界定，超出基本装修以外的按市场价评估核价。 |  |
| 2  |            | 砖混结构                     | m <sup>2</sup>  | 2300           | 2100  |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 3  |            | 砖木结构                     | m <sup>2</sup>  | 1700           | 1500  |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 4  | 二、其他建（构）筑物 | 砖身锌铁皮顶、石棉瓦顶房（有门窗、水电设施齐全） | m <sup>2</sup>  | ——             |       | 评估核价         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 5  |            | 滴水檐篷等低于 3 米的砖木结构房        | m <sup>2</sup>  | ——             |       |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 6  |            | 铁皮围护锌棚房                  | m <sup>2</sup>  | ——             |       |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 7  |            | 松皮围护锌棚房                  | m <sup>2</sup>  | ——             |       |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 8  |            | 竹架油毡石棉房                  | m <sup>2</sup>  | ——             |       |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 9  |            | 活动板房                     | m <sup>2</sup>  | ——             |       |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 10 |            | 无围护的简易锌铁棚、雨棚、其他简易棚房      | m <sup>2</sup>  | ——             |       |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 11 | 三、其他附属物及设施 | 围墙                       | 普通砖围墙           | m <sup>2</sup> | ——    |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 12 |            |                          | 有砼柱、有压顶砖围墙      | m <sup>2</sup> | ——    |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 13 |            |                          | 砼结构铅笔栏杆（普通铁艺）围墙 | m <sup>2</sup> | ——    |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 14 |            | 挡土墙                      | 钢筋混凝土挡土墙        | m <sup>2</sup> | ——    |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 15 |            |                          | 砖挡土墙            | m <sup>2</sup> | ——    |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 16 |            |                          | 毛石挡土墙           | m <sup>2</sup> | ——    |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 17 |            | 水泥地坪（含垫层）                | 厚度 < 12cm       | m <sup>2</sup> | ——    |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 18 |            |                          | 厚度 ≥ 12cm       | m <sup>2</sup> | ——    |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 19 |            | 花坛                       | ——              | m <sup>2</sup> | ——    |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 20 |            | 水池                       | 地上水池            | m <sup>3</sup> | ——    |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 21 |            |                          | 地下水池            | m <sup>3</sup> | ——    |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 22 |            | 水井                       | ——              | 口              | ——    |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 23 |            | 台阶                       | ——              | m <sup>2</sup> | ——    |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |

| 序号 | 补偿项目         |                                     |                          | 核价标准                     |                                                        | 核价方式 | 备注                       |                                                                                                                                          |
|----|--------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------|------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | 类别           | 项目明细                                |                          | 计量单位                     | 有登记备案                                                  |      |                          | 无登记备案                                                                                                                                    |
|    |              |                                     |                          |                          | 单价(元/计量单位)                                             |      |                          |                                                                                                                                          |
| 24 | 四、相关费用补偿     | 水电搬迁、搬家费                            | ——                       | 户                        | 10000                                                  |      | 按表中相应的核价标准核价             | ——                                                                                                                                       |
| 25 |              | 新建房相关税费                             | 500 m <sup>2</sup> （含）以上 | m <sup>2</sup>           | 320                                                    |      |                          | 1.包括建筑水电设计、施工管理费、建筑税金、新型墙体押金、人防、环保、防雷、基础设施配套费、地质勘探费、资料费等。<br>2.按被征收房屋主要建（构）筑物面积计算，不足 250 m <sup>2</sup> 的按 250 m <sup>2</sup> 计算（纯空地除外）。 |
| 26 |              |                                     | 500 m <sup>2</sup> 以下    | m <sup>2</sup>           | 270                                                    |      |                          |                                                                                                                                          |
| 27 |              |                                     | 测量费、放线费、建筑保险             | 500 m <sup>2</sup> （含）以上 | 户                                                      | 8000 |                          |                                                                                                                                          |
| 28 |              | 500 m <sup>2</sup> 以下               | 户                        | 6000                     |                                                        |      |                          |                                                                                                                                          |
| 29 |              | 临时安置费                               | 被征收房屋主体建筑                | m <sup>2</sup>           | 20                                                     |      |                          | 自安置地交付建设之日起计算 18 个月，按被征收房屋主要建（构）筑物面积 20 元/m <sup>2</sup> /月的标准进行补助，补助额低于 2000 元/月的按照 2000 元/月进行补助。                                       |
| 30 | 五、零星青苗、花木等   | 零星青苗、花木等                            |                          |                          | ——                                                     |      | 评估核价                     |                                                                                                                                          |
| 31 | 六、特殊项目       | 房屋非标准装饰、毁损性设施物品、特殊花木、商铺或经营性场所等特殊项目。 |                          | 项                        | 由选定的评估机构进行界定和按市场价进行评估核价（在建未完善基本设施的房屋，由评估单位扣除基本装修评估核价）。 |      | 房屋非标准装修指非本明细表第一、二、三类的装修。 |                                                                                                                                          |
| 32 | 七、最低征收补偿总额约定 | 符合一户一宅（以社区核实为准）。                    |                          | 户                        | 核价总额（指房屋及地上附着物，不含土地及奖励）不足 25 万元的，按 25 万元进行征收补偿。        |      |                          |                                                                                                                                          |

中山市黄圃镇党政综合办公室

2022年7月1日印发

(共印3份)