

中山火炬高技术产业开发区管理委员会

地址：广东省中山火炬开发区康乐大道 电话：(0760) 85597902 88286111 传真：(0760) 85597917

南中城际轨道项目中山段（火炬开发区）国有土地上房屋（非住宅性质）征收补偿方案

因南中城际轨道项目中山段（火炬开发区）建设需要，根据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（非住宅性质）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》）、《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，并结合我管委会实际情况，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（以市交通运输局确定的用地红线为准）。

二、补偿对象及补偿方式

（一）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（非住宅性质）产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，由我管委会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）本项目采取货币方式协商补偿。

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。

（二）装饰装修、资产搬迁、停产停业损失、工人遣散和存在租赁关系等补偿，按照《107号文》规定以及具备相应资质评估机构出具的评估结果作为补偿依据。

四、激励机制

在征拆任务的完成时间节点前签订补偿协议，并办理移交土地房屋手续的补偿对象给予如下奖励：

（一）已办理登记的土地使用权，除个人自建自住的住宅性

质以外的，按土地和房屋评估价值的 10%奖励。

（二）土地为空地状态的，不设奖励。

（三）用地红线范围外的土地不设奖励。

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，可由具有相应资质的评估机构出具的评估报告作为补偿依据。

（二）本方案由中山火炬开发区管委会组织实施。

中山火炬高技术产业开发区管理委员会

2024 年 6 月 24 日

