

中山火炬高技术产业开发区管理委员会

民众街道岭南水乡景区重建项目集体土地 所有权、青苗及其他地上附着物 征收补偿实施方案（含集体 建设用地使用权）

因民众街道岭南水乡景区重建项目需要，按照区自然资源局、中山火炬工业集团有限公司确认的用地红线图，现需对项目用地红线范围内的集体土地所有权、青苗及其他地上附着物等实施征收补偿。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》《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》（粤府办〔2016〕30号）《中山市人民政府关于公布实施征收农用地地区片综合地价的公告》等法律法规，参照《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）、《关于规范我市公益性建设项目征收补偿实施方案编制工作的函》（中山自然资征管〔2023〕258

号）、《民众街道公益性项目土地房屋征收补偿标准》等文件规定，结合火炬统筹区（民众街道）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征收地块叠加示意图（以区自然资源局、中山火炬工业集团有限公司确认的用地红线为准）。

二、补偿对象及方式

（一）凡被纳入项目用地红线范围内的集体土地所有权人、集体建设用地使用权人、青苗及其他地上附着物的实际所有人为补偿对象。

（二）集体土地所有权人合法持有的《集体土地所有权证》《不动产权证书》或经核查调查认定出具的权属证明材料为补偿对象的认定依据。

（三）集体建设用地使用权人合法持有的《集体土地使用证》《房屋所有权证》《不动产权证书》或经有关部门调查认定出具的权属证明材料为补偿对象的认定依据。

（四）青苗及其他地上附着物的实际所有人，应提供承包合同、租赁合同等相关证明材料，结合项目入户摸底调查结果，经核实确定补偿对象，在补偿范围公示无异议后根据本方案协商补偿。

（五）本项目采取货币方式协商补偿。

（六）经核定属不合理种植（养殖）、抢种、抢建情形的，不予补偿。

三、补偿标准

（一）集体土地所有权

集体土地所有权征收补偿的综合单价为 23.8 万元/亩，包含以下两点。

1. 土地补偿费和安置补助费

土地补偿费和安置补助费按照区片综合地价 8.8 万元/亩进行补偿，区片综合地价按照《中山市征收农用地区片综合地价表》确定。

2. 留用地补偿

本项目农村集体留用地采取折算货币方式予以补偿，征地留用地折算货币补偿 15 万元/亩（按实际征收土地面积 15%计提，按工业用途留用地实施货币补偿，标准为 100 万元/亩）。

（二）集体建设用地使用权

集体建设用地使用权根据具有相应资质评估机构出具的评估报告作为补偿依据实施补偿。

（三）集体土地上的青苗及其他地上附着物

1. 集体土地上的青苗及其他地上附着物按照 107 号文有关补偿标准实施补偿。

2. 因征收需整治整合水产养殖水面和修复塘埂的，经项目建设单位确认后，可由具备相应资质的中介机构核定费用后实施补

偿。

3. 水产养殖场和花木、苗圃场因征收导致租赁合同无法继续履行的，由租赁合同双方按租赁合同的约定或相关法律法规规定执行。因征收对出租方造成租金损失的，对征收红线内的面积，在出租方实际少收取的租金范围内进行补偿，预期租金损失不纳入补偿范围。对征收红线范围外且确实对种植（养殖）产生影响的面积，应按租赁合同的租金标准补偿实际租金损失，补偿期限原则上不超过 12 个月。

四、激励机制

（一）征收集体农用地的，被征收村集体在征拆任务的时间节点前交付被征收土地的，对被征收村集体按照 1 万元/亩进行奖励。

（二）征收集体建设用地使用权的，按以下情形分类处理：

1. 对土地登记用途为住宅的土地使用权且被征收人选择货币方式补偿的，按土地和房屋评估价值的 20%奖励；

2. 除上述第 1 点以外的土地使用权，且被征收人选择货币方式补偿的，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。

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）本方案仅适用于民众街道岭南水乡景区重建项目内的集体土地所有权、集体土地使用权、青苗及其他地上附着物征收补偿。

（三）本方案由中山火炬高技术产业开发区管理委员会组织实施。

中山火炬高技术产业开发区管理委员会

2025 年 9 月 4 日