

中山市人民政府

中山市人民政府关于发布香山古城保护活化工程（二期）——孙文中路片区改造提升工程国有土地上房屋征收决定的公告

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号，下称“条例”）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：（三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要”的规定，因香山古城保护活化工程（二期）——孙文中路片区改造提升工程建设需要，我府作出了香山古城保护活化工程（二期）——孙文中路片区改造提升工程国有土地上房屋征收决定（见附件）。现根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十三条“市、县级人民政府作出房屋征收决定后应当及时公告。公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项”的规定予以公告，项目国有土地上房屋征收补偿方案见征收决定附件。

项目征收范围内的行政相对人如对本次公告内的征收决定有异议的，可自征收决定公告之日起 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（香山古城保护活化工程（二期）——孙文中路片区改造提升工程）



附件

中山市人民政府国有土地上房屋征收决定书

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：（三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要”的规定，因香山古城保护活化工程（二期）——孙文中路片区改造提升工程建设需要，现决定对纳入征收范围的国有土地上房屋实施征收，具体如下：

一、征收项目名称：香山古城保护活化工程（二期）——孙文中路片区改造提升工程。

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：中山市人民政府石岐街道办事处；
办公地点：中山市石岐街道康华路 18 号 808 室；联系电话：
0760-23328005。

四、征收补偿方案：《香山古城保护活化工程（二期）——孙文中路片区改造提升工程国有土地上房屋征收补偿方案》（见附件）。

五、纳入本项目征收范围的国有土地上房屋地址如下：
中山市石岐区孙文中路 113 号、115 号；

具体范围详见项目国有土地上房屋征收补偿方案中的征收范围示意图。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。

六、根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十条规定，被征收人应协商选定具备相应资质的房地产价格评估机构，开展具体评估工作。在规定时间内协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定。

七、被征收人应在本征收决定公布之日起 15 日内与房屋征收实施单位签订补偿协议。在规定期限内未能达成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，我府将根据《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。

- 附件：1. 香山古城保护活化工程（二期）——孙文中路片区改造提升工程国有土地上房屋征收补偿方案
2. 香山古城保护活化工程项目（二期）——孙文中路片区改造提升工程征收示意图
3. 安置房房源表
4. 香山古城保护活化工程（二期）——孙文中路片区改造提升工程国有土地上房屋征收现状调查表

附件 1

香山古城保护活化工程（二期）——孙文中路 片区改造提升工程国有土地上房屋 征收补偿方案

因香山古城保护活化工程（二期）——孙文中路片区改造提升工程建设需要，根据中山市文化广电旅游局确认的用地红线图，现需对项目用地红线范围内的部分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》《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”）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，并结合石岐街道实际情况，制定本方案。

一、补偿范围

纳入本项目征收范围的国有土地上房屋地址如下：

中山市石岐区孙文中路 113 号、115 号；

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。

二、补偿对象及补偿方式

（一）凡被纳入项目征收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。

（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）本项目实施货币补偿或房屋产权调换补偿。

三、补偿标准

（一）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。

2. 采取房屋产权调换补偿方式的，与被征收人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）征收住宅临时安置居住费。

1. 临时安置居住费按被征收房屋的房产面积乘以石岐街道平均租金 22 元/平方米的标准支付，每户不低于 1800 元/月。我街道平均租金标准以具备相应资质的评估机构出具的评估结果作为依据，一次性补偿不超过 18 个月临时安置居住费。

2. 经民政部门确认的低保、伤残等贫困家庭的被征收人，临时安置居住费按规定标准提高 30% 实施补偿。

（三）征收住宅搬家费。

1. 一次性补偿被征收人 10000 元/户搬家费（含水电气、电信等迁移）。

2. 经民政部门确认的低保、伤残等贫困家庭的被征收人，搬家费按规定标准提高 30% 实施补偿。

（四）装修装饰补偿按具备相应资质评估机构出具的评估结果作为补偿依据。

（五）因本项目征收导致的具有合法经营手续的地上附着物涉及的资产搬迁、停产停业损失、工人遣散等补偿费用，根据具备相应资质评估机构出具的评估结果作为补偿依据。其中停产、停业损失原则上以房屋被征收前 1 年内实际月平均税后利润为准，不能提供纳税情况等证明或无法核算税后利润的，按上年度本地区同行业平均税后利润额或者同类房屋市场租金计算。停产、停业补偿期限不超过 6 个月。

四、其他事项

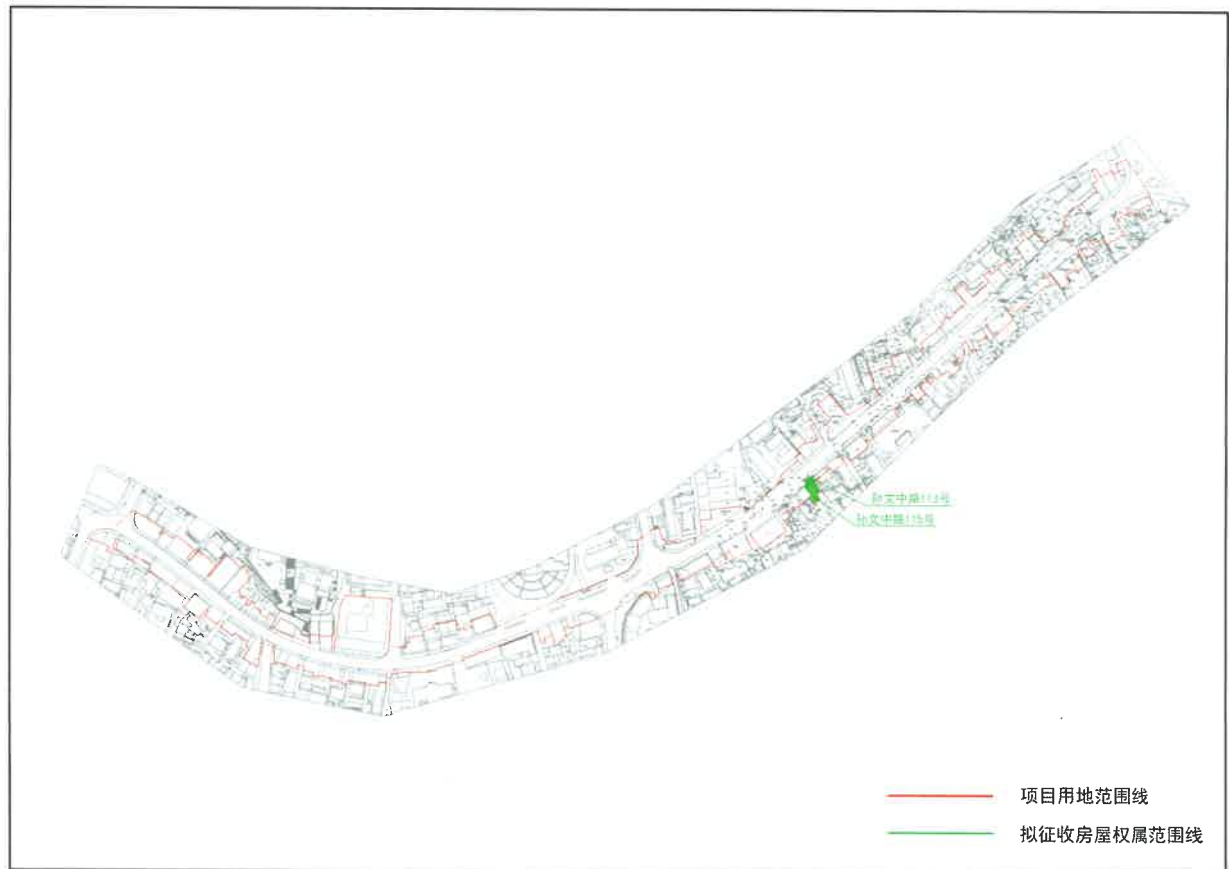
（一）在本项目征收决定颁布前，与石岐街道办事处达成协议的，按已签订协议执行。在本项目征收决定颁布后签订补偿协议的，按本方案实施。

（二）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。

（三）本方案由中山市人民政府石岐街道办事处组织实施。

附件 2

香山古城保护活化工程项目(二期)一孙文中路片区改造提升工程项目用地红线与拟征收房屋权属叠加示意图



安置房房源表

序号	地址	土地证号	土地面积 (㎡)	房产证号	建筑面积 (㎡)	房屋目前情况
1	石岐区富丽路1号永怡花园怡兴阁4幢204房	中府国用（2012）第易2301776号	10	粤房地权证中府字第0212030124号	41.46	
2	石岐区莲塘路35号403房及车房	中府国用（2005）第易234753号	16.1	粤房地证字第C3434468号	108.47	
3	石岐区莲塘路35号311房车房	中府国用（2012）第易2300740号	1.43	粤房地权证中府字第0212012193号	9.39	仅车房
4	天湖上街35号501房	粤（2024）中山市不动产权第0355187号	14.31	粤（2024）中山市不动产权第0355187号	109	

附件 4

香山古城保护活化工程(二期)一孙文中路片区改造提升工程国有土地上房屋拟征收现状调查表

不动产权属情况											拟征收情况			
序号	证载地址	权利人	用地性质	地类及用途	土地证号	证载土地证面积（㎡）	房产证号	房屋用途	证载建筑面积（㎡）	抵押查封情况	拟征收面积		权属	青苗及其他地上附着物情况
											房屋面积	土地面积		
1	中山市石岐区孙文中路113号	侯金城		商业住宅	中府国用（2003）第易233154号	16.3	C1799498	住宅	32.64	无	32.6	16.3	侯金城	砖房：12.67、阁楼：12.67、广告牌1：3.91、广告牌2：2.52
2	中山市石岐区孙文中路115号	何旭铭、郑雪英		商业住宅	中府国用（2009）第易237147号	173.7	粤房地权证中府字第0209022484号	商业\住宅	95.62	无	95.6	174	何旭铭、郑雪英	围墙1：7.12、广告牌：4.89、围墙2：13.69、石墩1：3、石墩2：2、水井：1、雨篷1：3.3、柱廊：7.6、雨篷2：5.51、砖房112.53砖房23水泥地坪78.25龙眼树：1、黄皮树：1、黄皮树：1、番石榴树：1、侧门不锈钢拉闸：4.39、仿古石板：6.04、不锈钢排水槽：3.3、一楼临街卷闸门：7.76、砖房1卷闸门：5.1、不锈钢窗防盗网：0.96、二楼屏风：8.69

公开方式：主动公开

