

# 中山火炬高技术产业开发区管理委员会

---

## 世纪路（中）快速化工程项目（中山火炬 高新区）国有建设用地使用权补偿 实施方案

因世纪路（中）快速化工程项目（中山火炬高新区）建设需要，根据中山市住房和城乡建设局确认的用地红线图，现需对项目用地红线范围内的国有建设用地使用权实施收回并给予补偿。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》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号文，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，结合我区的实际情况，制定本补偿方案。

### 一、补偿范围

补偿范围具体详见项目用地红线与拟收回地块叠加示意图（以中山市住房和城乡建设局确定的用地红线为准，详见附

件)。

## 二、补偿对象及补偿方式

(一) 被纳入项目用地红线范围内的国有建设用地使用权人为补偿对象。

(二) 国有建设用地使用权人合法持有的《国有土地使用证》或《不动产权证书》为补偿对象的认定依据。

(三) 本项目采取货币方式协商补偿。

## 三、补偿标准

(一) 国有建设用地使用权

1. 若国有出让建设用地使用权出让合同等档案、文件资料中约定或载明土地使用权人需无偿提供部分用地(如道路用地)等相关内容的,对占用部分土地使用权不予补偿。

2. 若国有出让建设用地使用权出让合同等档案、文件资料中未约定或载明土地使用权人需无偿提供部分用地(如道路用地)等相关内容的,对占用部分土地使用权予以货币补偿,以具备相应资质的评估机构出具的土地评估结果作为补偿依据。

3. 对地上建筑物或其他地上附着物价值,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。

4. 补偿实施完毕后须及时落实产权变更工作。

(二) 拟收回未取得国有建设用地使用权但已取得征地批

文的土地，按土地取得成本价进行补偿。

(三) 拟收回储备用地的，按 40 万元/亩进行补偿；经核算成本高于 40 万元/亩的，按土地储备实际成本进行补偿。

#### 四、其它事项

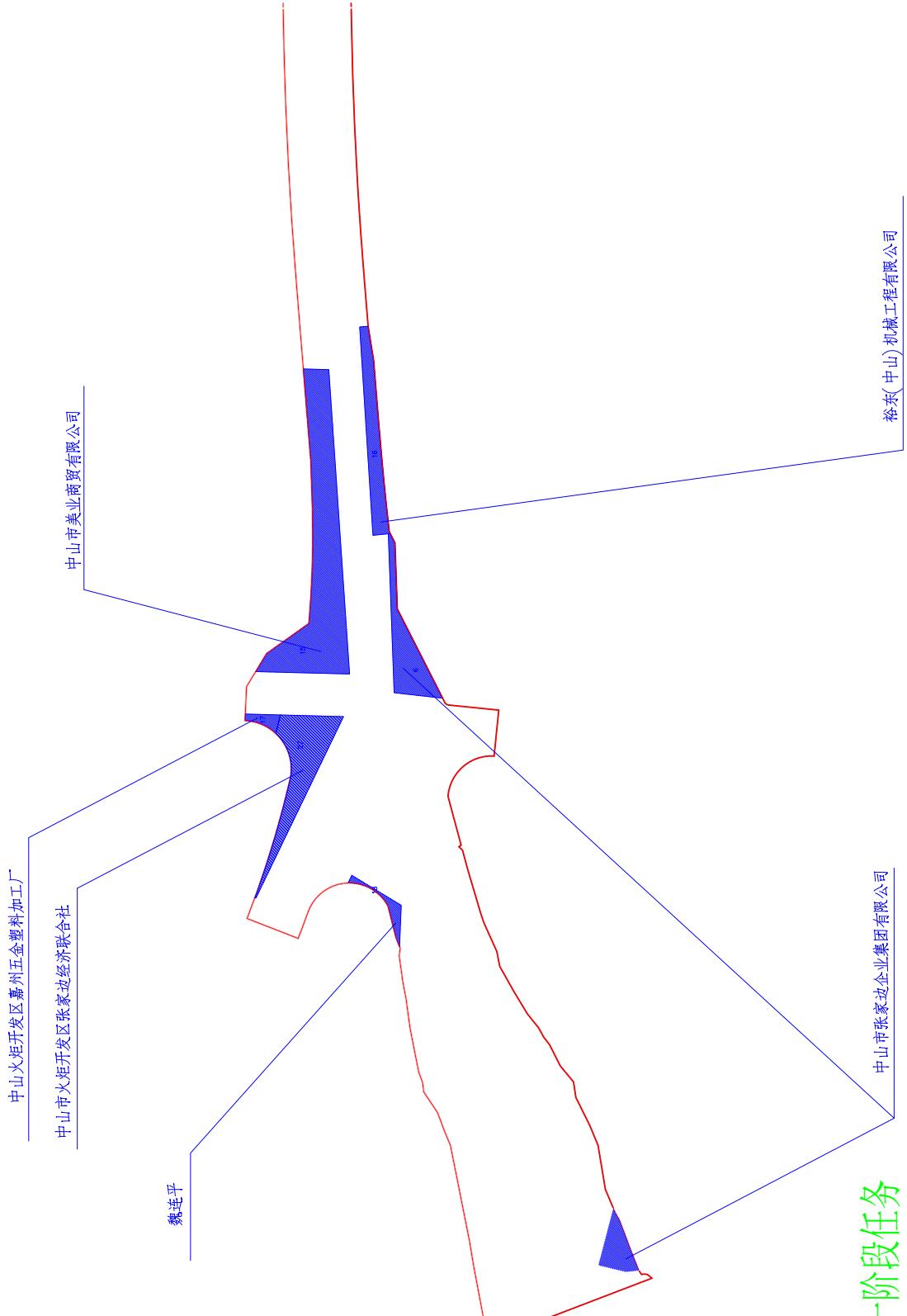
(一) 本方案中如遇特殊情况或《107 号文》有关补偿标准未提及的补偿项目，可由具有相应资质的评估机构出具的评估报告作为补偿依据。

(二) 本方案由中山火炬高技术产业开发区管理委员会组织实施。

附件：世纪路（中）快速化工程项目（中山火炬高新区）  
用地红线与拟收回地块叠加示意图



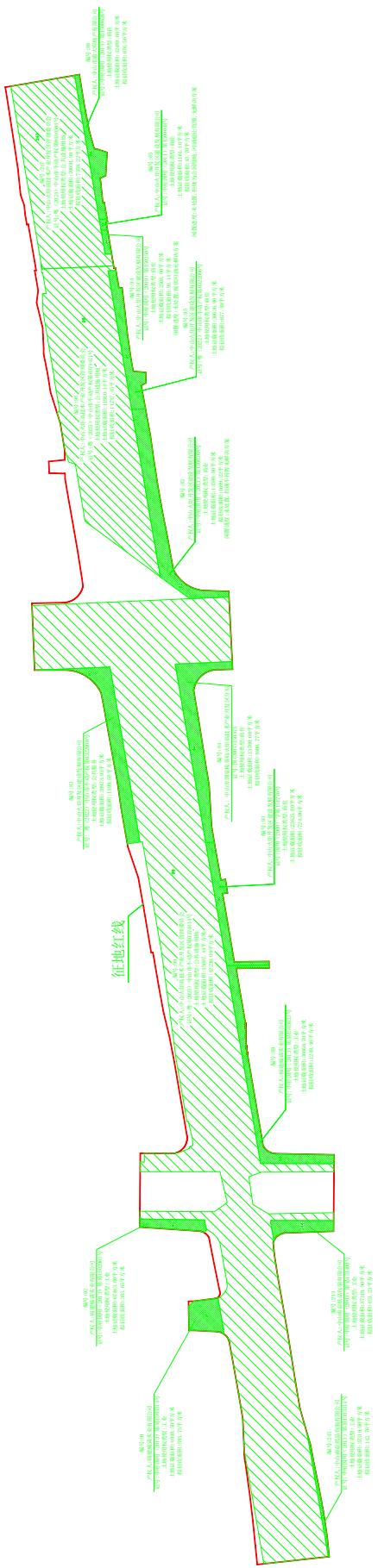
# 世纪路(中)快速化工程项目(中山火炬高新区) 用地红线与拟收回地块叠加示意图



绿色：第一阶段任务

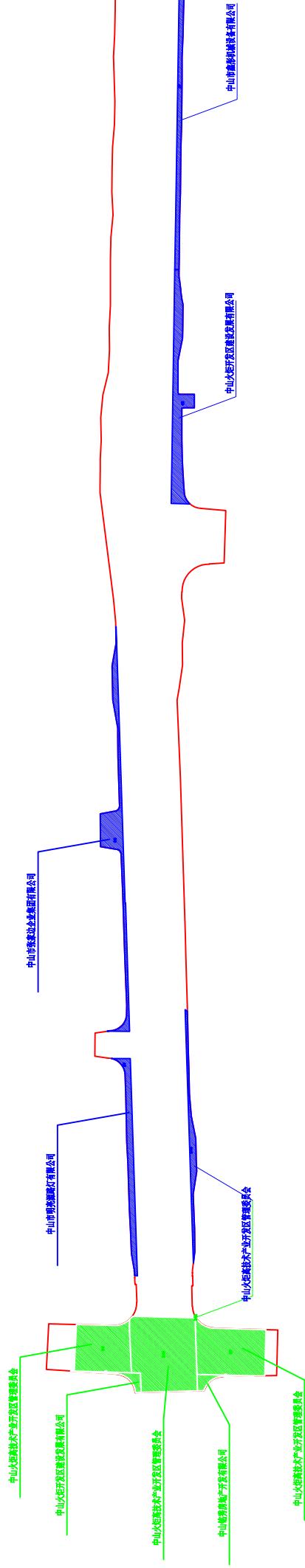
蓝色：第二阶段任务

世纪路（中）快速化工程项目（中山火炬高新区）  
用地红线与拟收回地块叠加示意图



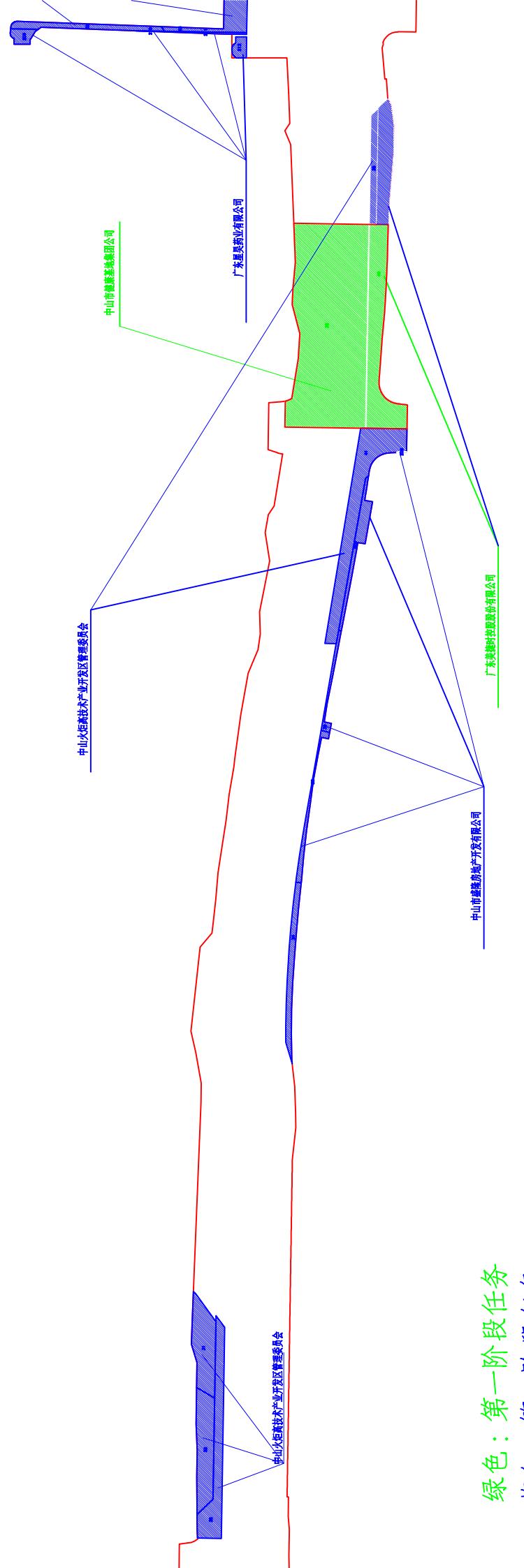
绿色：第一阶段任务  
蓝色：第二阶段任务

## 世纪路（中）快速化工程项目（中山火炬高新区） 用地红线与拟收回地块叠加示意图

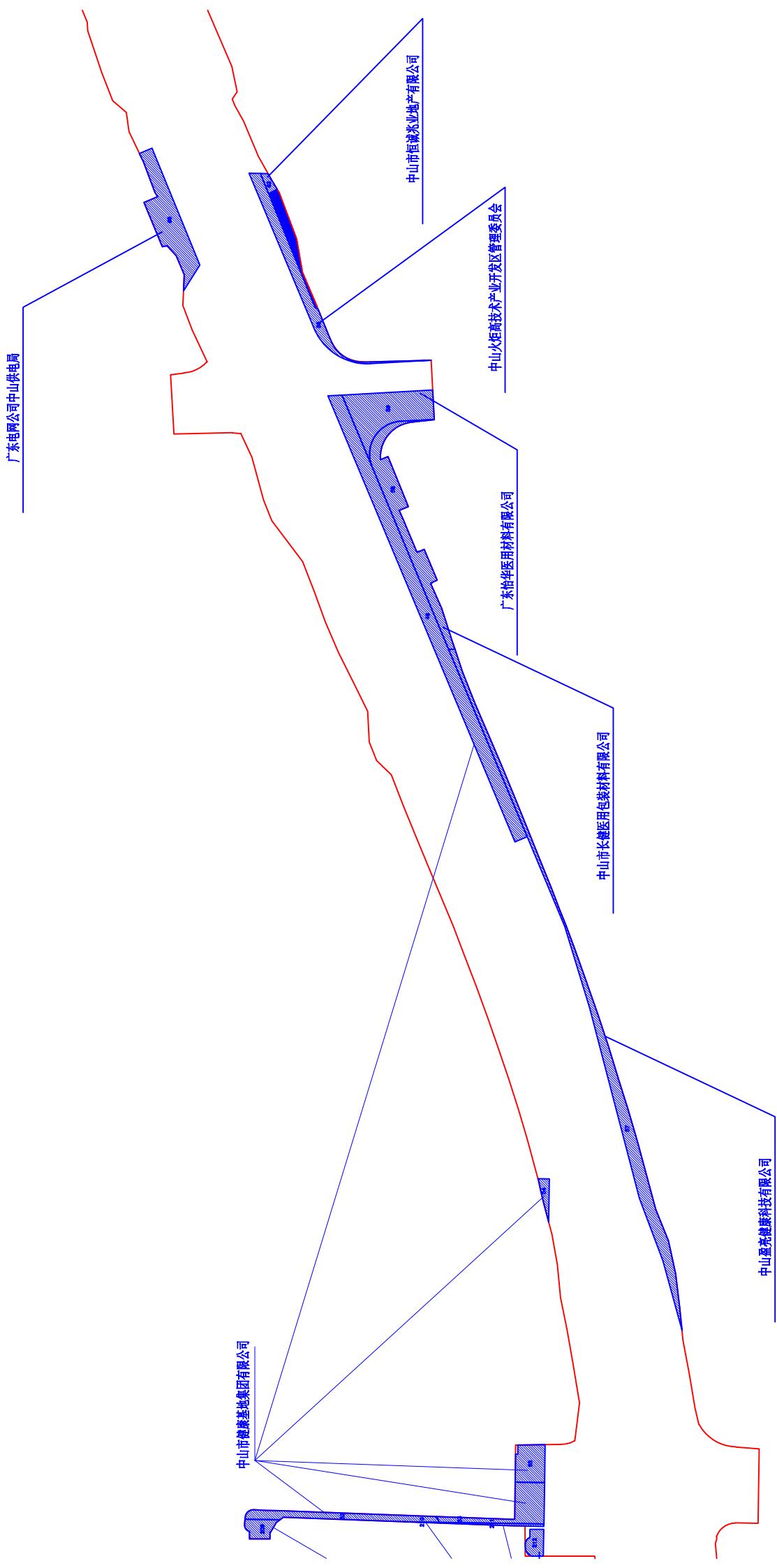


第一阶段任务  
第二阶段任务

世纪路（中）快速化工程项目（中山火炬高新区）  
用地红线与拟收回地块叠加示意图

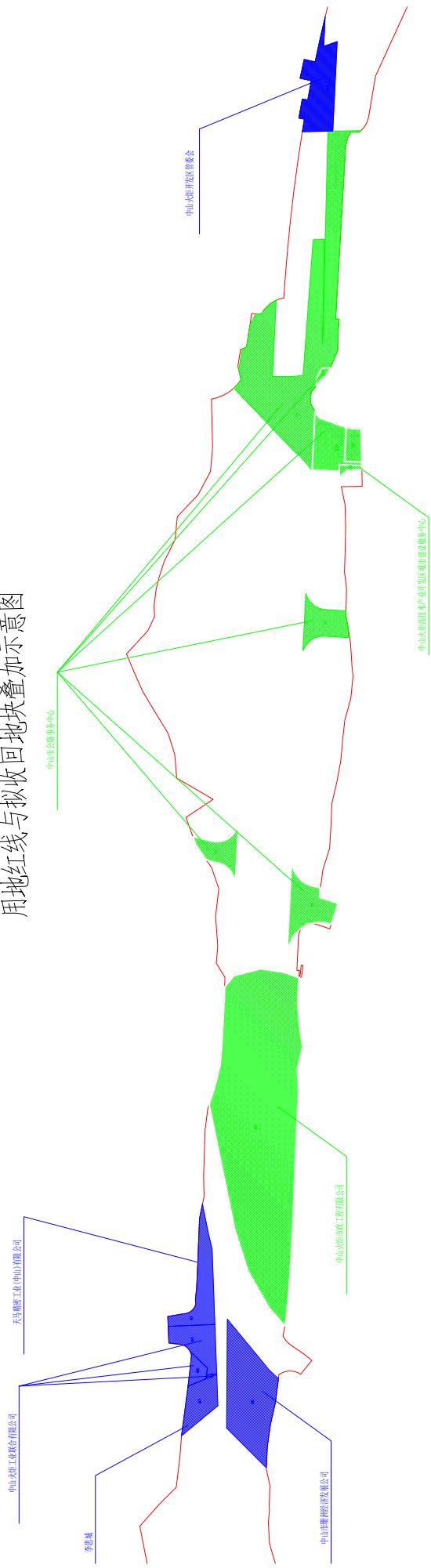


世纪路（中）快速化工程项目（中山火炬高新区）  
用地红线与拟收回地块叠加示意图



绿色：第一阶段任务  
蓝色：第二阶段任务

世纪路(中)快速化工程项目(中山火炬高新区)  
用地红线与拟收回地块叠加示意图



绿色：第一阶段任务  
蓝色：第二阶段任务

# 世纪路（中）快速化工程（火炬高新区）收回国有建设用地使用权现状调查表

项目名称: 世纪路(中)快速化工程											属地镇街: 火炬高新区	单位: 平方米										
不动产权属情况											拟征收情况											
序号	编号	被征收人	不动产权证号/房产证号	证载地址(暂以村界范围区分)	房屋用途	土地使用权类型	房屋建筑面积	土地证载面积	拟征收面积		青苗及其他地上附着物情况		土地闲置情况	查封扣押情况	土壤污染情况	是否属于土壤环境潜在监管地块	备注	闲置进度	任务阶段			
									房屋面积	土地面积	权属	种类及数量										
1	6	中山市火炬开发区张家边实业发展有限公司	中府国用(2011)第1500513号	中山市火炬开发区张家边村	\	工业	\	221386.5	571.873516	\	水泥地+地砖	是	有抵押有查封	无污染	否	已查封	未处置, 该地块已查封, 解封后再处置	第二阶段				
2	15	中山市美业商贸有限公司	国用(2002)152322	中山市火炬开发区张家边村	\	工业	\	26666.8	2170.824029	\	地砖+水泥地+苗木	否	有抵押有查封	无污染	否	有房产证(一地多房)	/	第二阶段				
3	16	裕东(中山)机械工程有限公司	中府国用(2005)第易151340号	中山市火炬开发区张家边村	\	工业	\	6666.7	567.98	\	地砖+水泥地+花圃地	否	有抵押无查封	无污染	否	有房产证	/	第二阶段				
4	17	中山火炬开发区嘉州五金塑料加工厂	国(2004)151157号	中山市火炬开发区张家边村	\	工业	\	18466.7	75.527818	\	花圃+苗木	否	有抵押无查封	无污染	否	有房产证	/	第二阶段				
5	18	魏连平	中府国用(2005)第易151847号	中山市火炬开发区张家边村	\	工业	\	4440	104.416692	\	水泥地+花圃+围墙	否	无抵押有查封	无污染	否	有房产证	/	第二阶段				
6	27	中山市火炬开发区张家边经济联合社	中府国用(2001)第150505号	中山市火炬开发区张家边村		工业			845.46	\	\							第二阶段				
7	82	中山火炬开发区建设发展有限公司	中府国用(2013)第1500268号	中山市火炬开发区张家边村	\	商业	\	13580.8	1699.220349	\	\	是	无抵押无查封	无污染	否	未处置, 按规划符解决方案	第一阶段					
8	83	中山火炬开发区建设发展有限公司	粤(2022)中山市不动产权第0322000号	中山市火炬开发区张家边村	\	公共服务	\	39923.93	1499.579135	\	\	否	无抵押无查封	无污染	否	有房产证	/	第一阶段				
9	84	中山市国家税务局火炬高技术产业开发区分局	国(2007)150475	中山市火炬开发区张家边村	\	商住	\	13760.6	1608.773293	\	\	否	无抵押无查封	无污染	否	有房产证	/	第一阶段				
10	85	中山火炬开发区建设发展有限公司	中府国用(2011)第1500048号	中山市火炬开发区张家边村	\	商住	\	1161.1	43.701866	\	\	是	无抵押无查封	无污染	否	控规为公园绿地, 河涌退让范围	第一阶段					
11	88	中山市通大房地产有限公司	中府国用(2014)第1500626号	中山市火炬开发区张家边村	\	商住	\	32489.6	676.562602	\	\	否	无抵押无查封	无污染	否	小区已建成销售	/	第一阶段				
12	89	福建威霖实业有限公司	中府国用(2013)第易1503633号	中山市火炬开发区张家边村	\	工业	\	36666.7	1248.453925	\	\	否	无抵押无查封	无污染	否	有房产证	/	第一阶段				
13	91	福建威霖实业有限公司	中府国用(2013)第易1503314号	中山市火炬开发区张家边村	\	工业	\	4040.5	593.744907	\	\	否	无抵押无查封	无污染	否	有房产证	/	第一阶段				
14	92	福建威霖实业有限公司	中府国用(2013)第易1502965号	中山市火炬开发区张家边村	\	工业	\	67463.8	383.646989	\	\	否	无抵押无查封	无污染	否	有房产证	/	第一阶段				
15	93	中山火炬开发区建设发展有限公司	国用(2000)字第151276号	中山市火炬开发区张家边村	\	商住	\	23625.8	724.060401	\	\	否	无抵押无查封	无污染	否	小区已建成销售	/	第一阶段				
16	94	中山火炬开发区建设发展有限公司	中府国用(2009)第150250号	中山市火炬开发区张家边村	\	商住	\	2568.9	91.144706	\	\	是	无抵押无查封	无污染	否	现状河涌, 控规水域未处置, 现状河涌无解决方案	第一阶段					
17	95	中山火炬开发区建设发展有限公司	粤(2022)中山市不动产权第0322006号	中山市火炬开发区张家边村	\	商业	\	30636.9	877.499981	\	\	否	有抵押无查封	无污染	否	有房产证		第一阶段				
18	98	中山火炬高技术产业开发区管理委员会	粤(2025)中山市不动产权第0374471号	中山市火炬开发区张家边村	\	公共设施用地	\	11860.14	11737.44211	\	\	否	无抵押无查封	无污染	否	已建道路	/	第一阶段				
19	99	中山火炬高技术产业开发区管理委员会	粤(2025)中山市不动产权第0374814号	中山市火炬开发区张家边村	\	公共设施用地	\	45687.44	42236.13169	\	\	否	无抵押无查封	无污染	否	已建道路	/	第一阶段				
20	194	中山市张家边企业集团有限公司	国用(2002)151868	中山市火炬开发区张家边村	\	工业	\	15304.6	264.06174	\	水泥地+棚房+围墙	否	无抵押无查封	无污染	否	有房产证	/	第二阶段				
21	244	中山南益纸品包装有限公司	中府国用(2003)第易151400号	中山市火炬开发区张家边村	\	工业	\	37319.9	451.227703	\	\	否	无抵押无查封	无污染	否	有房产证	/	第一阶段				
22	245	中山南益纸品包装有限公司	中府国用(2003)第易151400号	中山市火炬开发区张家边村	\	工业	\	37319.9	142.763771	\	\	否	无抵押无查封	无污染	否	有房产证	/	第一阶段				
23	247	中山火炬高技术产业开发区管理委员会	粤(2024)中山市不动产权第0430504号	中山市火炬开发区张家边村	\	公共设施用地	\	70091.99	7358.220395	\	\	否	无抵押无查封	无污染	否	已建道路	/	第一阶段				
24	81	中山铭秀房地产开发有限公司	粤(2024)中山市不动产权第0382359号	中山市火炬开发区海傍村	\	商住	\	45029.8	179.171281	\	水泥地+苗木	否	无抵押无查封	无污染	否	已建小区	/	第一阶段				
25	86	中山火炬开发区建设发展有限公司	粤(2017)中山市不动产权第0019828	中山市火炬开发区海傍村	\	工业	\	42855.2	200.80323	\	水泥地+苗木	否	有抵押无查封	无污染	否	有房产证	/	第一阶段				
26	87	中山市明亮源路灯有限公司	粤(2019)中山市不动产权第0403134号	中山市火炬开发区海傍村	\	工业	\	44000.9	977.871148	\	水泥地+苗木	否(未到期)	无抵押无查封	无污染	否	2023年已处置, 约定动工开发日期变更为2024年9月14日	第二阶段					
27	96	中山火炬高技术产业开发区管理委员会	粤(2025)中山市不动产权第0374838号	中山市火炬开发区海傍村	\	公共设施用地	\	2416.29	2041.458007	\	水泥地+苗木	否	无抵押无查封	无污染	否	已建道路	/	第一阶段				
28	97	中山火炬高技术产业开发区管理委员会	粤(2025)中山市不动产权第0374428号	中山市火炬开发区海傍村	\	公共设施用地	\	3066.15	2573.380116	\	水泥地+苗木	否	无抵押无查封	无污染	否	已建道路	/	第一阶段				
29	242	中山火炬高技术产业开发区管理委员会	/	中山市火炬开发区海傍村	\	工业	\	45747.1	0.367603	\	地砖	否(已注销)	无抵押无查封	无污染	否	旧证已收回, 现属管委会储备用地	该土地证2008年已注销(中土地政函(2008)1856号)	第一阶段				
30	243	中山火炬高技术产业开发区管理委员	/	中山市火炬开发区海傍村	\	工业	\	45747.1	577.565399	\	水泥地+苗木+地砖	否(已注销)	无抵押无查封	无污染	否	旧证已收回, 现属管委会储备用地		第二阶段				
31	246	中山火炬高技术产业开发区管理委员	粤(2024)中山市不动产权第0430504号	中山市火炬开发区海傍村	\	公共设施用地	\	70091.99	3705.649891	\	水泥地+苗木+地砖	否	无抵押无查封	无污染	否	已建道路	/	第一阶段				
32	90	中山市张家边企业集团有限公司	中府国用(2015)第1500559号	中山市火炬开发区二洲村	\	工业	\	136862.3	1473.985297	\	保安室、水泥地+苗木+地	否	无抵押无查封	无污染	否	有房产证	/	第二阶段				
33	42	中山火炬开发区建设发展有限公司	粤(2020)中山市不动产权第0200911号	中山市火炬开发区二洲村	\	工业	\	35869.9	1699.826417	\	水泥地+苗木+地砖	否	有抵押无查封	无污染	否	有房产证		第二阶段				
34	31	中山火炬高技术产业开发区管理委员	粤(2021)中山市不动产权第0121582号	中山市火炬开发区灰炉村	\	公共服务	\	19164.9	1087.405172	\	苗木+鱼塘	否	无抵押无查封	无污染	否	绿地	/	第二阶段				
35	32	中山火炬高技术产业开发区管理委员	粤(2021)中山市不动产权第0122744号	中山市火炬开发区灰炉村	\	公共服务	\	5976.5	1154.267711	\	苗木	否	无抵押无查封	无污染	否	绿地	/	第二阶段				
36	33	中山市盛隆房地产开发有限公司	中府国用(2013)第1500774号	中山市火炬开发区灰炉村	\	商住	\	35057.5	269.910696	\	水泥地+苗木+地砖	否	无抵押无查封	无污染	否	小区已建成销售	/	第二阶段				
37	34	中山市盛隆房地产开发有限公司	中府国用(2013)第1500773号	中山市火炬开发区灰炉村	\</td																	

# 世纪路（中）快速化工程（火炬高新区）收回国有建设用地使用权现状调查表

项目名称: 世纪路(中)快速化工程											属地镇街: 火炬高新区	单位: 平方米										
不动产权属情况											拟征收情况											
序号	编号	被征收人	不动产权证号/房产证号	证载地址(暂以村界范围区分)	房屋用途	土地使用权类型	房屋建筑面积	土地证载面积	拟征收面积		青苗及其他地上附着物情况		土地闲置情况	查封扣押情况	土壤污染情况	是否属于土壤环境潜在监管地块	备注	闲置进度	任务阶段			
									房屋面积	土地面积	权属	种类及数量										
46	206	中山市盛隆房地产开发有限公司	中府国用(2013)第1500776号	中山市火炬开发区灰炉村	\	商住	\	35564.9		2.100919	\	草地	否	无抵押无查封	无污染	否	小区已建成销售	/	第二阶段			
47	37	中山市鑫彤机械设备有限公司	粤(2022)中山市不动产权第0027871号	中山市火炬开发区小引村	\	工业	\	38813.7		1078.609507	\	锌铁棚、水泥地+苗木	否	无抵押无查封	无污染	否	曾办理基底1/3放行(原明源)	/	第二阶段			
48	46	中山市健康基地集团有限公司	粤(2022)中山市不动产权第0212864号	中山市火炬开发区黎村	\	工业	\	2341.5		2341.524426	\	水泥地+苗木+地砖	是	无抵押无查封	无污染	否	控规不符为道路绿地	未处置,控规道路无解决方案	第二阶段			
49	52	中山市健康基地集团有限公司	粤(2022)中山市不动产权第0176052号	中山市火炬开发区黎村	\	工业	\	5869.5		484.17751	\	水泥地+苗木+地砖	是	无抵押无查封	无污染	否	未处置,控规道路无解决方案	未处置,控规道路无解决方案	第二阶段			
50	53	中山市健康基地集团有限公司	粤(2022)中山市不动产权第0176052号	中山市火炬开发区黎村	\	工业	\	5869.5		582.696298	\	水泥地+苗木+地砖	是	无抵押无查封	无污染	否	控规不符为道路绿地	未处置,控规道路无解决方案	第二阶段			
51	54	中山市健康基地集团有限公司	粤(2022)中山市不动产权第0176243号	中山市火炬开发区黎村	\	工业	\	4297.6		92.840229	\	水泥地+草地	是	无抵押无查封	无污染	否	控规部分不符,二类工业、防护绿地、道路	未处置,控规部分不符,二类工业、防护绿地、道路,无解决方案	第二阶段			
52	55	中山市健康基地集团有限公司	粤(2022)中山市不动产权第0190493号	中山市火炬开发区黎村	\	工业	\	4401.4		399.136407	\	水泥地+苗木+地砖	是	无抵押无查封	无污染	否	控规为道路、现状道路	未处置,控规为道路、现状道路无解决方案	第二阶段			
53	56	中山火炬高技术产业开发区管理委员	粤国土资(建)字[2008]206号	中山市火炬开发区黎村	\	道路	\	6809.3		1078.22	\	锌铁棚、水泥地+苗木+地	否	无抵押无查封	无污染	否	有房产证(一地多房)	/	第二阶段			
54	57	中山盈亮健康科技有限公司	中府国用(2011)第1500658号	中山市火炬开发区黎村	\	工业	\	61843.2		1686.173883	\	锌铁棚、水泥地+苗木+地	否	有抵押无查封	无污染	否	有房产证	/	第二阶段			
55	58	中山市长健医用包装材料有限公司	国(2009)150686	中山市火炬开发区黎村	\	工业	\	22042.2		1104.413705	\	水泥地+苗木+地砖	否	无抵押无查封	无污染	否	有房产证	/	第二阶段			
56	59	广东怡华医用材料有限公司	粤(2023)中山市不动产权第0415739号	中山市火炬开发区黎村	\	工业	\	2479.4		1106.238823	\	水泥地+苗木+地砖	是	无抵押无查封	无污染	否	控规为道路、现状道路	未处置,控规为道路、现状道路无解决方案	第二阶段			
57	62	中山市恒诚兆业地产有限公司	中府国用(2014)第1500659号	中山市火炬开发区黎村	\	工业	\	166.9		59.584008	\	空地	是	无抵押无查封	无污染	否	未处置,储备地(可售不处置)	未处置,储备地(可售不处置)	第二阶段			
58	68	中山市金鸟化工有限公司	中府国用(2006)第151278号	中山市火炬开发区黎村	\	工业	\	28985.5		7.420957	\	苗木+地砖	否	无抵押无查封	无污染调查	是	有房产证	/	第二阶段			
59	209	广东星昊药业有限公司	粤(2022)中山市不动产权第0258316号	中山市火炬开发区黎村	\	工业	\	67691.3		185.879136	\	苗木	否	无抵押无查封	无污染	否			第二阶段			
60	210	广东星昊药业有限公司	粤(2022)中山市不动产权第0258316号	中山市火炬开发区黎村	\	工业	\	67691.3		5.184589	\	苗木	否	无抵押无查封	无污染	否			第二阶段			
61	211	广东星昊药业有限公司	粤(2022)中山市不动产权第0258316号	中山市火炬开发区黎村	\	工业	\	67691.3		68.535261	\	苗木	否	无抵押无查封	无污染	否			第二阶段			
62	212	广东星昊药业有限公司	粤(2022)中山市不动产权第0258316号	中山市火炬开发区黎村	\	工业	\	67691.3		157.262893	\	苗木	否	无抵押无查封	无污染	否			第二阶段			
63	66	广东电网公司中山供电局	国(2009)150019	中山市火炬开发区东利村	\	商住	\	6464.3		1007.448694	\	塔基+水泥地+苗木	否	无抵押无查封	无污染	否	有房产证	/	第二阶段			
64	60	中山火炬工业联合有限公司	粤(2015)中山市不动产权第0045386号	中山市火炬开发区珊瑚村	\	工业	\	3704.7		310.677083	\	水泥地+不锈钢罐+围墙	否	有抵押无查封	无污染	否	有房产证	/	第二阶段			
65	61	天马精密工业(中山)有限公司	粤(2017)中山市不动产权第0113582号	中山市火炬开发区珊瑚村	\	工业	\	50334.1		1600.870046	\	苗木+地砖	否	无抵押无查封	无污染	否	有房产证	/	第二阶段			
66	63	中山火炬工业联合有限公司	中府国用(2010)第151112号	中山市火炬开发区珊瑚村	\	工业	\	1988.5		1174.397278	\	水泥地+不锈钢罐+围墙	是	无抵押无查封	无污染	否	控规为道路,现状道路,现状道路,围墙,无解决方案	未处置,控规为道路,现状道路,围墙,无解决方案	第二阶段			
67	64	中山火炬工业联合有限公司	中府国用(2010)第151109号	中山市火炬开发区珊瑚村	\	工业	\	14.9		14.864007	\	水泥地+不锈钢罐+围墙	是	有抵押无查封	无污染	否	控规为道路,现状道路,围墙,无解决方案	未处置,控规为道路,现状道路,围墙,无解决方案	第二阶段			
68	65	中山市珊瑚经济发展公司	国用(2002)152390	中山市火炬开发区珊瑚村	\	工业	\	19850.8		3832.441032	\	棚房、水泥地	是	无抵押无查封	无污染	否	控规不符为道路、商务、体育用地、防护绿地、安全设施用地,暂无解决方案	未处置,控规不符为道路、商务、体育用地、防护绿地、安全设施用地,暂无解决方案	第二阶段			
69	67	李思城	中府国用(2009)第150905号	中山市火炬开发区珊瑚村	\	工业	\	6900.6		1030.381434	\	棚房、水泥地+围墙	是	有抵押无查封	无污染	否	地上部分建筑有房产证,基底358.04平方米,有部分临时建筑,2009年前已建成	地上部分建筑有房产证,基底358.04平方米,有部分临时建筑,2009年前已建成	第二阶段			
70	69	中山火炬市政工程有限公司	粤(2024)中山市不动产权第0610128号	中山市火炬开发区珊瑚村	\	工业	\	129769.8		18598.41256	\	围墙	否	有抵押无查封	无污染	否	有房产证	/	第一阶段			
71	70	中山火炬高技术产业开发区城市建设服务中心	粤(2024)中山市不动产权第0512035号	中山市火炬开发区珊瑚村	\	公路用地	\	157.25		110.877187	\	砂石地	否(未到期)	无抵押无查封	无污染	否		/	第一阶段			
72	71	中山市公路事务中心	粤(2024)中山市不动产权第0363439号	中山市火炬开发区珊瑚村	\	公路用地	\	1086.56		1073.179314	\	山地	否(未到期)	无抵押无查封	无污染	否		/	第一阶段			
73	72	中山市公路事务中心	粤(2024)中山市不动产权第0362566号	中山市火炬开发区珊瑚村	\	公路用地	\	7265.42		438.565491	\	砂石地	否(未到期)	无抵押无查封	无污染	否		/	第一阶段			
74	73	中山市公路事务中心	粤(2024)中山市不动产权第0473328号	中山市火炬开发区珊瑚村	\	公路用地	\	2107.52		1487.523758	\	沥青路+地砖	否(未到期)	无抵押无查封	无污染	否		/	第一阶段			
75	74	中山市公路事务中心	粤(2024)中山市不动产权第0356490号	中山市火炬开发区珊瑚村	\	公路用地	\	1569.65		818.755409	\	山地	否(未到期)	无抵押无查封	无污染	否		/	第一阶段			
76	75	中山市公路事务中心	粤(2024)中山市不动产权第0358426号	中山市火炬开发区珊瑚村	\	公路用地	\	66925.6		9598.573925	\	山地+砂石地	否(未到期)	无抵押无查封	无污染	否		/	第一阶段			
77	213	中山市公路事务中心	粤(2024)中山市不动产权第0363045号	中山市火炬开发区珊瑚村	\	公路用地	\	3671.87		84.988844	\	山地	否(未到期)	无抵押无查封	无污染	否		/	第一阶段			
78	214	中山市公路事务中心	粤(2024)中山市不动产权第0363045号	中山市火炬开发区珊瑚村	\	公路用地	\	3671.87		1304.927321	\	砂石地	否(未到期)	无抵押无查封	无污染	否		/	第一阶段			
79	215	中山火炬高技术产业开发区管理委员会	/	中山市火炬开发区珊瑚村		公路用地	\	40573.37		2086.1967	\	砂石地	否(未到期)	无抵押无查封	无污染	否		/	第二阶段			