

中山市黄圃镇党政综合办公室

中黄党政办发〔2025〕33号

关于印发《中山市黄圃镇东阜公路北延线 （横石路）二期改造工程项目住宅征收 补偿方案》的通知

各村（社区居）委会，机关各办（局），镇属事业单位，镇属各公司，各有关单位：

现将《中山市黄圃镇东阜公路北延线（横石路）二期改造工程项目住宅征收补偿方案》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

2025年12月30日



中山市黄圃镇东阜公路北延线（横石路）二期 改造工程项目住宅征收补偿方案

因中山市黄圃镇东阜公路北延线（横石路）二期改造工程项目（以下简称项目）建设需要，须对本项目用地红线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》《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，以下简称《实施意见》）、《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（详见附件）。

二、征收补偿对象

（一）凡被纳入本项目征收范围的住宅土地使用权人、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）。

（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》等）或经有关职能部

门出具的有效权属证明材料作为取得补偿对象认定的依据；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）若土地和房屋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且未被认定为违法用地和违法建筑的土地和房屋，由我镇成立的公益性项目历史土地和房屋联审小组（以下简称联审小组），根据有关权属的历史资料（包括但不限于房地产买卖协议、收付款证明、村民会议表决、公证文件、职能部门原始审批资料等）在实施征收补偿前对被征收人就土地和房屋的相关权益进行审议认定并公示，经公示无异议后，对相关土地和房屋可参照本方案实施补偿。

三、征收补偿方式

（一）住宅性质的有证土地可选择货币方式补偿或有条件的产权置换方式补偿，经镇联审小组认定的未办理权属登记的土地统一采取货币补偿。

（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）住宅用地及地上附着物征收补偿

1.住宅用地可按以下方式实施补偿：

(1) 土地按货币方式予以补偿，以具备相应资质的评估机构出具的评估结果作为补偿依据。

(2) 土地采取产权置换方式实施补偿：

①产权置换方式采取统一集中安置，用于产权置换的安置地为集体土地性质。

②被征收人属产权置换地块所在村集体村民，且符合农村宅基地申请资格及“一户一宅”条件的，可安排不超过 120 平方米土地予以产权置换。

③被征收地块面积大于产权置换地块面积的，超面积部分以货币方式补偿。

2.地上附着物（含房屋）补偿：按照《实施意见》及具有资质的评估机构出具的评估结果实施补偿。

(二) 其他补偿

1.搬迁费：一次性补偿被征收人 10000 元/户搬家费（含水电气、视信网等迁移）。

2.临时安置费：被征收房屋属住宅用途的，根据被征收房屋主体建筑面积（包括房屋权属证载建筑物面积、由联审小组认定应纳入主体建筑范围的建（构）筑物面积）按 18 元/平方米/月的标准对被征收人计付临时安置费补助（不足一个月的，按照一个月计算），且每户不低于 1800 元/月；临时安置费分为过渡期与

建设期。

（1）被征收人选择土地以产权置换方式补偿的，自被征收房屋腾空并办理交付手续之日起向被征收人计付过渡期临时安置费，至安置地达建设条件交付被征收人之日止；另，一次性补助被征收人 18 个月的建设期临时安置费。

（2）被征收人选择土地以货币方式补偿的，于被征收房屋腾空并办理交付手续时一次性补助被征收人 18 个月的建设期临时安置费。

3. 装修装饰补偿按具备相应资质的评估机构出具的评估结果实施补偿。

4. 若涉及经营地上附着物租金损失的，一次性补偿被征收人 6 个月租金损失，签订补偿协议之日租赁合同剩余租赁期限不足 6 个月的，按实际剩余期限予以补偿。

五、激励机制

（一）签约交地奖励：在我镇政府印发本方案并发出分户补偿方案送达被征收人之日起 30 天内签订补偿协议，并于签订补偿协议之日起 30 天内办理好土地房屋移交手续的，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面积（包括房屋权属证载建筑物面积、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 900 元/平方米的奖励。

(二)选择土地货币补偿方式奖励：针对被征收人选择土地以货币方式补偿的，除执行上述签约交地奖励外，按协议征收有证土地面积增加给予 600 元/平方米的奖励。

六、其他事项

(一)本补偿方案中未有提及的补偿事项，按照《实施意见》的规定结合具有资质的评估机构出具的评估报告作为依据实施补偿。

(二)本补偿方案由中山市黄圃镇人民政府组织实施及负责解释。

附件：项目用地红线图