

中山市自然资源局

关于深江铁路中山段石岐街道收回国有建设用地使用权补偿方案征求意见情况的公告

因深江铁路项目建设，需对深江铁路中山段石岐街道范围内6宗国有建设用地使用权实施收回。《深江铁路中山段石岐街道收回国有建设用地使用权补偿方案（征求意见稿）》（以下简称《补偿方案》）已于2023年3月27日通过现场张贴及网站公告等方式征求公众意见，现30日的公示期已届满。

《补偿方案》已征求公众意见，公示期间未收到被收回人的反馈意见。《补偿方案》考虑了被收回人的合法权益，收回补偿过程依法实施，补偿标准符合我市现行政策标准。现将征求意见情况及《深江铁路中山段石岐街道收回国有建设用地使用权补偿方案》予以公示。

特此公告。

附件：深江铁路中山段石岐街道收回国有建设用地使用权补偿方案

中山市自然资源局

2023年7月18日

附件：

深江铁路中山段石岐街道收回国有建设 土地使用权补偿方案

因深江铁路中山段建设需要，现需中山市石岐区东河北“开沙”、东明北民康路等北外环南侧的部分国有建设用地使用权实施收回补偿。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》《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）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等政策文件的规定，并结合我街道实际情况，制定本补偿方案。

一、收回补偿范围

收回补偿范围具体详见项目用地红线图（以项目主管部门确定的用地红线为准，详见附件）。

二、收回补偿对象

（一）凡被纳入项目用地红线范围内的国有建设用地使用权人为收回补偿对象。

（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、收回补偿标准

(一) 国有建设用地使用权。

1. 项目用地红线占用范围位于已办理规划报建或在建、已建工程建筑红线以外的土地，不作补偿。

2. 项目用地红线占用尚未办理规划报建手续的土地，占用范围按以下先后顺序确定补偿方式，其中工业用地(除新型产业用地、商品厂房用地)、仓储用地按第(3)点方式进行货币补偿。

(1) 同宗地计容建筑面积补偿。

(2) 计容建筑面积异地补偿。

(3) 货币补偿。因客观原因无法进行计容建筑面积同宗地补偿、异地补偿或无法足额补偿的，对用地红线范围内土地可采用货币补偿，属地政府应以具备相应资质的评估机构出具的土地评估报告作为补偿依据，土地评估报告需按程序实行电子化备案。

(二) 国有建设用地上存在地上附着物的，地上附着物价值按107号文中有关补偿标准的内容执行，该文件没有明确的按具备相应资质的评估机构出具的评估报告实施补偿。

(三) 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。

(四) 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、其他事项

(一) 本方案仅适用于深江铁路中山段在石岐街道范围内实施的国有建设用地使用权收回补偿。

(二) 本方案由中山市石岐街道办事处组织实施。

- 附件：1. 深江铁路中山段石岐街道收回国有建设用地使用权示意图
2. 深江铁路中山段石岐街道收回国有建设用地使用权现状调查汇总表