

中山市自然资源局

中山自然资行决字〔2023〕201号

行政处理决定书

相对人：中山市合生灏景房地产有限公司

组织机构代码：91442000669834218X

位置：广东省中山市西区彩虹规划区内

经查明：相对人位于中山市西区彩虹规划区内的地块已办理土地登记，土地证号为中府国用（2011）第2000882号，土地用途为商住，土地权属性质为国有，土地使用权性质为出让，土地使用权面积共91838.8平方米。

另查明：深江铁路中山段已取得《建设项目用地预审与选址意见书》《关于新建深圳至江门铁路可行性研究报告的批复》《广东省生态环境厅关于新建铁路深圳至茂名铁路深圳至江门段环境影响报告书的批复》等相关批准文件，已完成社会稳定风险评估，符合中山市国土空间规划和综合交通规划，并符合2022年中山市国民经济和社会发展规划。该项目需使用相对人名下土地证号为中府国用（2011）第2000882号4366.82平方米土地。

本局认为：鉴于深江铁路中山段属于交通基础设施项目，符合公共利益需要。根据《中华人民共和国土地管理法》第五十八条“有下列情形之一的，由有关人民政府自然资源主管部门报经原

批准用地的人民政府或者有批准权的人民政府批准，可以收回国有土地使用权：（一）为实施城市规划进行旧城区改建以及其他公共利益需要...依照前款第（一）项的规定收回国有土地使用权的，对土地使用权人应当给予适当补偿”，《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四十二条：“在特殊情况下，根据社会公共利益的需要，国家可以依照法律程序提前收回，并根据土地使用者已使用的年限和开发、利用土地的实际情况给予相应的补偿”，《不动产登记暂行条例实施细则》第十九条“有下列情形之一的，不动产登记机构直接办理不动产登记：...（三）人民政府依法做出征收或者收回不动产权利决定生效后，要求不动产登记机构办理注销登记的...”，第二十八条“有下列情形之一的，当事人可以申请办理注销登记：...（三）不动产被依法没收、征收或者收回的...”等规定，经中山市人民政府批准，决定如下：

一、收回土地证号为中府国用（2011）第 2000882 号 4366.82 平方米的土地使用权（具体位置见附件，图纸编号：D20RRC20230012）。

二、相对人应自本决定书送达之日起 7 日内将土地证号为中府国用（2011）第 2000882 号 4366.82 平方米的土地交付中山市人民政府西区街道办事处。

三、相对人应自本决定书送达之日起 7 日内申请办理不动产登记变更登记的，逾期未申请办理的，我局将依职权公告注销土地证号为中府国用（2011）第 2000882 号 4366.82 平方米土地使用权登记，并对剩余 87471.98 平方米土地开展地籍调查后办理不动产变

更登记

四、相对人补偿总额为人民币 56,929,079 元，具体为：1、中府国用（2011）第 2000882 号 4366.82 平方米的土地使用权价值，依照广东远濠土地房地产与资产评估咨询有限公司出具的估价报告[编号：远濠房估字第 XQS20220012 号]予以补偿人民币 56,768,660 元；2、青苗及地上附着物价值，依照广东远濠土地房地产与资产评估咨询有限公司出具的评估报告（编号：远濠房估字第 XQS20220012 号）予以补偿人民币 160,419 元。相对人应自收到本决定书之日起 7 日内与中山市人民政府西区街道办事处联系办理补偿款领取手续，逾期未申领的，中山市人民政府西区街道办事处依法将该笔补偿款公证提存。

如不服本决定，可自收到本决定书之日起 60 日内向广东省人民政府行政复议办公室申请行政复议，或自本决定书送达之日起 6 个月内向中山市第一人民法院起诉。

附件： 1. 收回土地使用权宗地图（图纸编号：
D20RRC20230012）

2. 评估报告书（估价报告编号：远濠房估字第
XQS20220012 号）

中山市自然资源局
2023 年 12 月 19 日