

# 中山市人民政府

---

## 中山市人民政府关于深江铁路中山段 火炬开发区国有土地上房屋征收 决定书的公告

因深江铁路中山段建设需要，我府已对项目范围内需征收的国有土地上房屋作出征收决定书（见附件），征收补偿方案及征收范围示意图见征收决定书附件，现将征收决定书予以公告。

如对本次公告内的征收决定书有异议的，可自征收决定书公告之日起60日内向广东省人民政府申请行政复议，也可以自征收决定书公告之日起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



公开方式：主动公开

---

## 附件

# 中山市人民政府国有土地上房屋征收决定书

因深江铁路中山段建设，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：（二）由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要”的规定，现决定对中山火炬高技术产业开发区共 4 宗（详见附件 1）纳入征收范围的国有土地上的房屋实施征收，具体如下：

一、征收项目名称：深江铁路中山段。

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：中山火炬高技术产业开发区管理委员会。

四、征收房屋地点和范围详见附件 1，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。

五、征收补偿方案：《深江铁路中山段火炬开发区国有土地上房屋征收补偿方案》（详见附件 2）。

六、根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十条规定，自本决定书公布之日起 30 天内，被征收人应协商选定具备资质的土地、房地产评估机构及资产评估机构，分别对土地、房地产及资产进行评估，并将选定结果以书面形式反馈至房屋征收实施单

位。在规定时间内协商不成的，由房屋征收实施单位组织被征收人采取摇号、抽签等方式确定。

七、被征收人应在本征收决定公布之日起 30 天内与房屋征收实施单位签订补偿协议。在本决定确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，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。

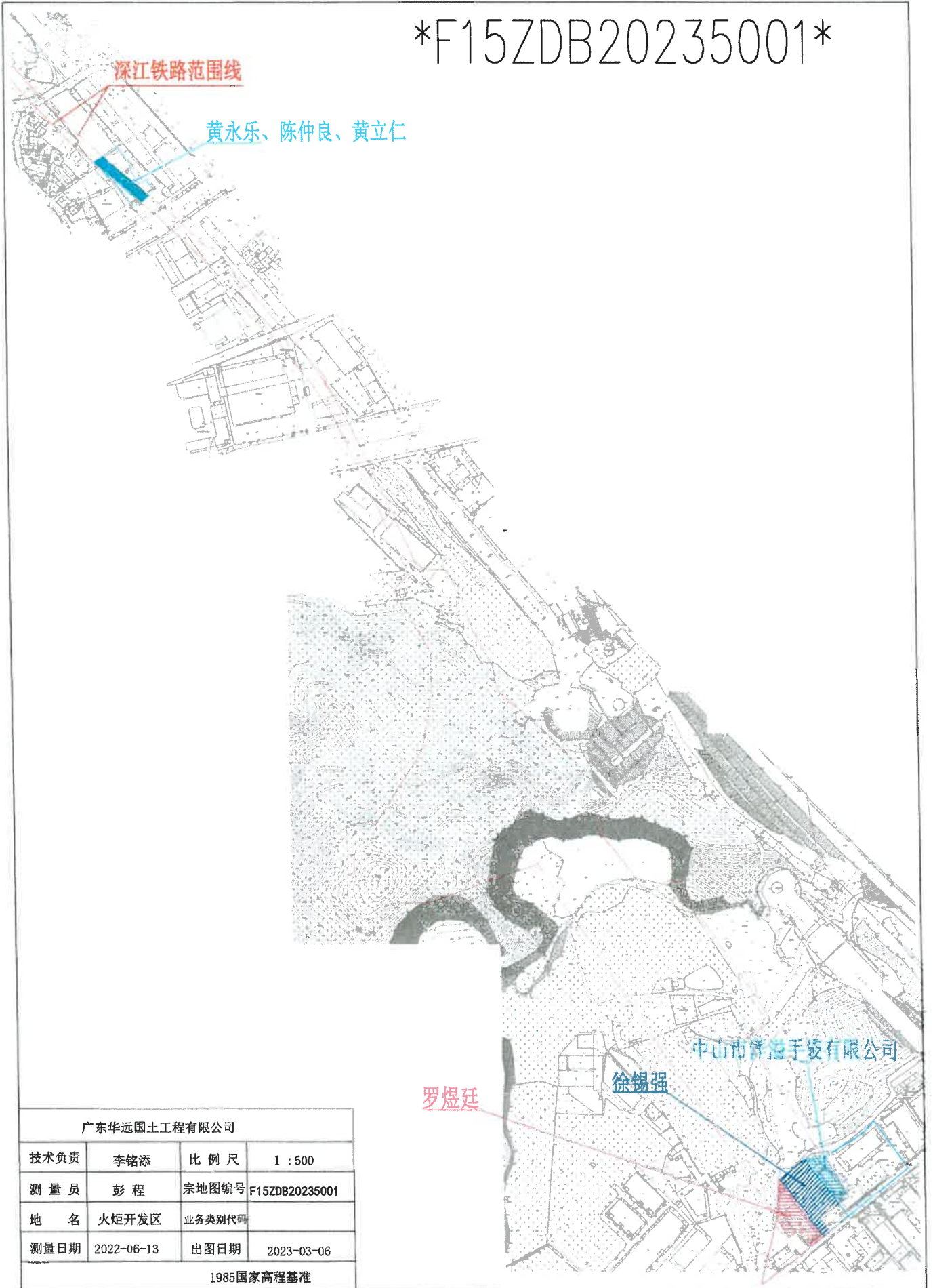
九、被征收人如对本征收决定有异议的，可自本征收决定公布之日起 60 日内向广东省人民政府申请行政复议，也可以自本征收决定公布之日起 6 个月内，向中山市中级人民法院提起诉讼。

十、办公地点：中山火炬高技术产业开发区管理委员会（中山市火炬开发区康乐大道 35 号）；联系电话：0760-89938269。

- 附件：1. 深江铁路中山段（火炬开发区）国有土地上房屋征收范围示意图
2. 深江铁路中山段火炬开发区国有土地上房屋征收补偿方案

# 深江铁路项目中山段（火炬开发区）国有土地上房屋征收示意图

\*F15ZDB20235001\*



广东华远国土工程有限公司			
技术负责	李铭添	比例尺	1 : 500
测量员	彭程	宗地图编号	F15ZDB20235001
地名	火炬开发区	业务类别代码	
测量日期	2022-06-13	出图日期	2023-03-06
1985国家高程基准			

## 附件 2

# 深江铁路中山段火炬开发区国有土地上房屋 征收补偿方案

因深江铁路项目中山市火炬开发区段建设需要，对项目用地红线范围内的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》《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号文，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，结合火炬开发区的实际情况，制定本补偿方案。

### 一、征收补偿范围

征收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、征收补偿对象及补偿方式

（一）凡被纳入项目用地红线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。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。

(二) 被征收人可选择货币补偿或房屋产权调换补偿。

(三) 若土地和房屋被相关职能部门认定为违法建筑、超过批准期限的临时建筑或抢建，不予补偿。

(四) 征收国有土地上房屋的，其国有土地使用权同时被收回。

### 三、征收补偿标准

(一) 国有土地上房屋征收补偿。

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，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) 装修装饰补偿，因深江铁路项目征收导致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，地上附着物存在租赁关系的补偿等，按照 107 号文规定的标准进行补偿。

### 四、激励机制

已办理登记的土地使用权，土地用途为住宅、商业住宅以外的，且被征收人选择货币方式补偿的，在征拆任务的时间节点前交付土地和房屋的，按土地和房屋评估价值的 10% 奖励。

## 五、其他事项

(一) 本方案仅适用于深江铁路中山段在火炬开发区范围内实施的国有土地上房屋征收补偿。

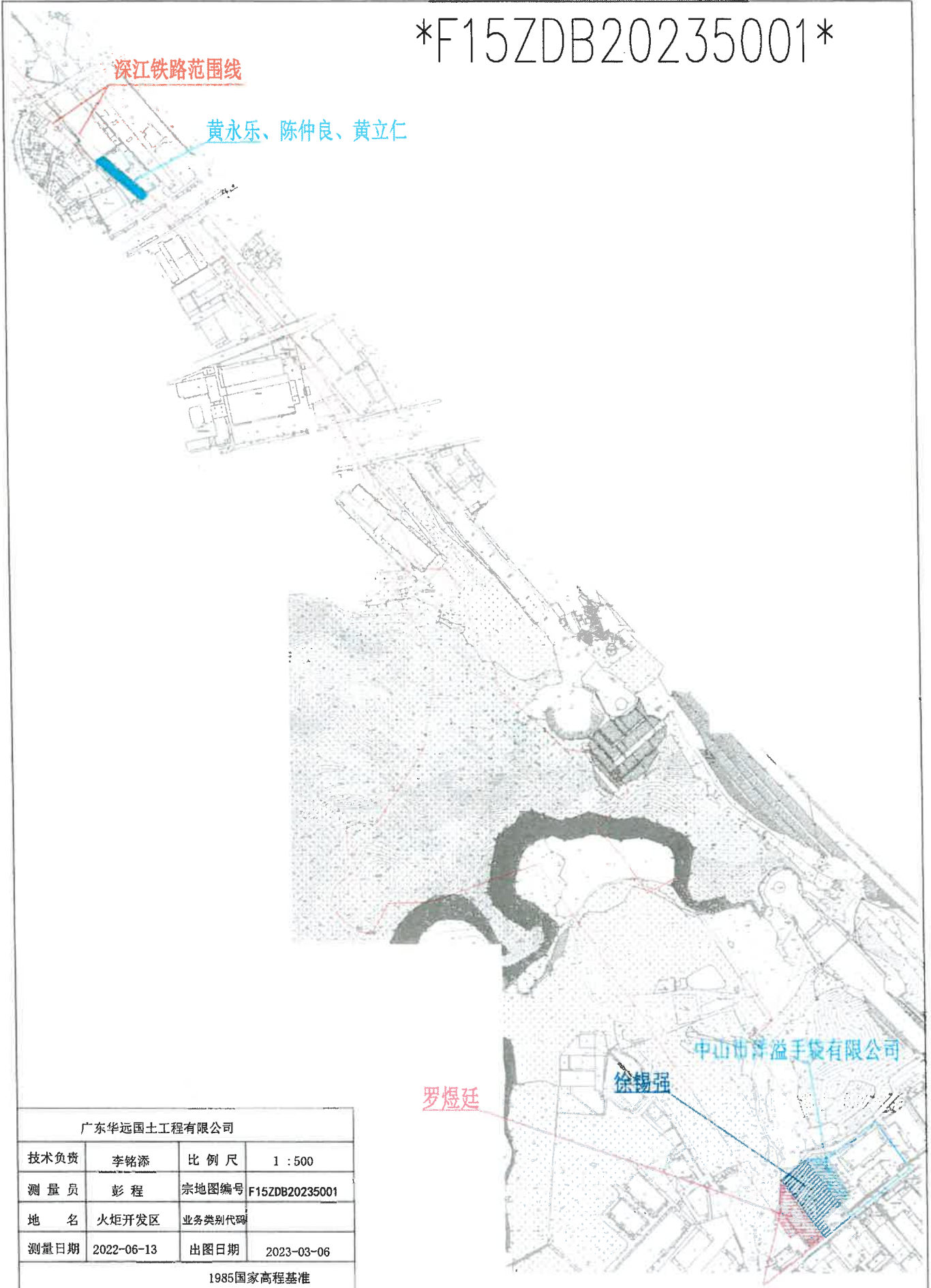
(二) 本方案由中山市火炬开发区管委会组织实施。

- 附件：1. 深江铁路中山段火炬开发区国有土地上房屋征收示意图
2. 深江铁路中山段火炬开发区国有土地上房屋征收现状调查汇总表



# 深江铁路项目中山段（火炬开发区）国有土地上房屋征收示意图

\*F15ZDB20235001\*



广东华远国土工程有限公司			
技术负责	李铭添	比例尺	1 : 500
测量员	彭程	宗地图编号	F15ZDB20235001
地名	火炬开发区	业务类别代码	
测量日期	2022-06-13	出图日期	2023-03-06
1985国家高程基准			



# 深江铁路项目中山段（火炬开发区）国有土地上房屋征收现状调查汇总表

单位：平方米

项目名称：深江铁路

属地镇街：火炬开发区

序号	被征收人	身份证号码/组织机构代码	不动产权证号/房产证号	位置	房屋用途	土地使用权类型	房屋建筑面积	房屋建筑面积	土地面积	征收面积		图纸编号	权属	种类及数量	土地闲置情况	土壤污染情况	是否属于土壤环境潜在污染地块	是否选取正产地产地评估机构	备注
										抵押查封情况	土地证面积								
1	罗煜廷	4420001988	国(2015)易1501354/粤房地证字(2007)150589/粤房地证字(2009)151011/粤房地证字(2015)中山不动产权证0016697	中山市火炬开发区官花工业区17F-2	工业	国有工业用地	7182.87	5858.31	1921.0836	3947.1	无	D15ZDBE20228006/D15ZDBE20229307	罗煜廷	厂房：5858.31平	否	无	否	是	
3	黄永乐、黄永立	4406201953	国(2007)150589/粤房地证字(2009)151011/粤房地证字(2015)中山不动产权证0016697	中山火炬开发区五星村	工业	国有工业用地	2161.54	2827.03	926.5486	1978.183	无	D15ZDBE20228007/F15ZDBE20229303	黄永乐、黄永立	厂房：2827.03平	否	无	否	是	
4	徐锡强	4406201964	国(2009)151011/粤房地证字(2015)中山不动产权证0016697	中山火炬开发区官花村	工业	国有工业用地	1432.88	2112.14	2756.8490	3333.4	无	F15ZDBE20229305/F15ZDBE20229305	徐锡强	厂房：2112.14平	否	无	否	是	
5	中山市洋溢	9144200071	粤(2015)中山不动产权证0016697	中山市火炬开发区官花环北工业区X55号1楼	工业	国有工业用地	8056.17	2474.23	1165.8306	6666.7	无	F15ZDBE20229306	中山市洋溢	厂房：2474.23平	否	无	否	是	

复核人：王北全

调查人：阮炜航

注：本项目所有被征收人未达到1/2以上共同选定一家评估机构的，将依法进行随机选定。

