

中山市人民政府

中山市人民政府关于香山古城孙文西路历史文化街区保护活化项目国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）的公告

因香山古城孙文西路历史文化街区保护活化项目（原“香山古城保护活化工程项目（一期）”）建设，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》有关规定，现将《香山古城孙文西路历史文化街区保护活化项目国有土地上房屋征收补偿方案》（征求意见稿）[以下简称《补偿方案》（征求意见稿）]予以公布。项目征收范围内的被征收人可在本《补偿方案》（征求意见稿）公布之日起30天内以书面形式向房屋征收实施单位中山市人民政府石岐街道办事处提出意见。

地址：中山市石岐街道康华路18号。

联系人：梁小姐；联系电话：0760-23328071、13421458524

特此公告。

附件：香山古城孙文西路历史文化街区保护活化项目国有土地房屋征收补偿方案（征求意见稿）



附件

香山古城孙文西路历史文化街区保护活化项目国有土地房屋征收补偿方案

因香山古城孙文西路历史文化街区保护活化项目（原“香山古城保护活化工程项目（一期）”）整体建设，根据项目用地红线图，现需对项目用地红线范围内部分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》《国有土地上房屋征收评估办法》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“107号文”）中有关补偿标准的内容及《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，结合本项目范围内房屋的实际情况，制定本总体补偿方案。

一、征收范围

纳入本项目征收范围的国有土地上房屋地址如下：

石岐区庆隆里 2 号 101 房、2 号 102 房、2 号 201 房、2 号 202 房、2 号 203 房、2 号 204 房、2 号 205 房、2 号 301 房、2 号 302 房、2 号 303 房、2 号 304 房、305 房、2 号 401 房、2 号 402 房、2 号 403 房、2 号 404 房、2 号 405 房；

石岐区孙文西路 100 号 101 房、100 号 102 房、100 号 103 房、

100号201房、100号202房、100号203房、100号204房、100号301房、100号302房、100号303房、100号304房、100号401房、100号402房、100号403房、100号501房、100号502房、100号503房；

石岐区孙文西路72号（证载74号）、73号、75号（证载85号）、77号、78号、98号、106号、107号（证载129号）、109号（证载131号）、115号、121号（证载121号二、三楼）、125号（证载149号）、125号（证载149号后座）、129号（证载159号）、135号（证载167号）、139号、148号、156号；

石岐区瓮菜塘12-14号106房、32号、34号；

仁里街2号、4号、仁里街38号右边至仁里街26号左边（现状停车场）；

汇源里3号、5号、7号、32号（证载32号后座）；

石岐区文书巷1号、3号、3号之一（证载3号之一、3号之二）、7号、7号之一（证载9号）、9号、11号（证载9号之一）、13号之一（证载13号、13号之一）、13号之二；

石岐区刘家巷2号、4号、4号之一；

烟墩区接熊里9号；

阜峰里7号之一（证载阜峰里7号）；

石岐区公园大道7号旁杂物房。

征收范围具体详见项目用地红线与拟征收房屋权属叠加示意图。

二、征收补偿对象及补偿方式

(一) 凡被纳入项目征收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。

(二) 房地产权人所持有的房地产权属证书作为户数计算单位，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。

(三) 本项目实施货币补偿或房屋产权调换补偿。

三、征收补偿

(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，与被征收人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（安置房房源表详见附件2）。

(二) 征收居民住宅临时安置居住费。

1. 临时安置居住费按被征收房屋的房产面积乘以石岐街道平均租金22元/平方米(根据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：远濠房评字第SQXS(2023)0002号)的标准支付，每户不低于1800元/月，临时安置居住费一次性补偿

不超过 18 个月。

2. 经民政部门确认的低保、伤残等贫困家庭的被征收人，临时安置居住费按规定标准提高 30% 实施补偿。

(三) 征收居民住宅搬家费。

1. 一次性补偿被征收人 10000 元/户搬家费(含水电气、电信等迁移)。

2. 经民政部门确认的低保、伤残等贫困家庭的被征收人，搬家费按规定标准提高 30% 实施补偿。

(四) 装修装饰补偿按具备相应资质评估机构出具的评估结果作为补偿依据。

(五) 因本项目征收导致的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，根据具备相应资质评估机构出具的评估结果作为补偿依据。其中停产、停业损失原则上以房屋被征收前 1 年内实际月平均税后利润为准，不能提供纳税情况等证明或无法核算税后利润的，按上年度本地区同行业平均税后利润额或者同类房屋市场租金计算。停产、停业补偿期限不超过 6 个月。

四、激励机制

为保障被征收人的居住条件，对于选择货币方式补偿的被征收人，制定购房补助如下：

(一) 对房屋所有权登记在个人名下，土地登记用途为住宅、商住的，且现状调查为住宅的，按协议征收的房屋主体建筑面积，

给予 4500 元/平方米购房补助。

(二) 对虽未办理登记但经石岐街道历史土地和房屋联审小组认定为个人自住的住宅类房屋，对认定房屋面积符合对应规划条件的部分给予 3825 元/平方米补助；对超出规划条件的部分不予补助。

(三) 土地现状为空地状态的不设补助。

五、其他事项

(一) 在本项目征收决定颁布前，与石岐街道办事处达成协议的，按已签订协议执行。在本项目征收决定颁布后签订补偿协议的，按本方案实施。

(二) 根据《广东省城镇华侨房屋征收补偿规定》，征收房屋属落实侨房政策发还产权的华侨房屋和中华人民共和国成立之日起至 1994 年 12 月 31 日止用侨汇购建的华侨房屋，补偿金额按照房地产市场评估价格增加 10%。

(三) 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，可由具有资质的评估机构出具的评估报告作为补偿依据。

(四) 经调查认定为违法建筑、超过批准期限的临时建筑或违法用地的，不予补偿，并按规定处理。

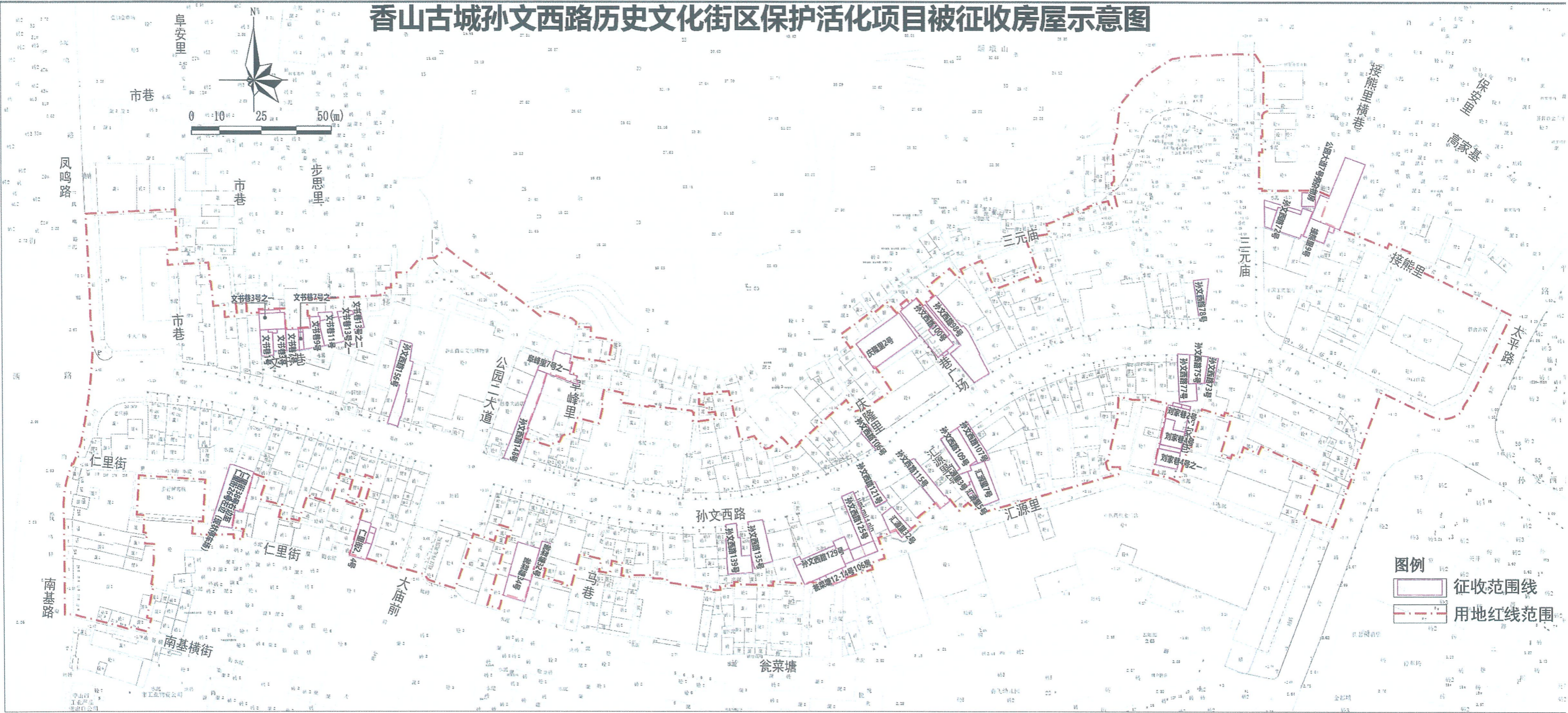
(五) 本方案未尽事宜由征收双方协商解决，解决不成的，按照国家有关法律法规及相关政策执行。

(六) 本方案由中山市人民政府石岐街道办事处组织实施。

- 附件：1. 香山古城孙文西路历史文化街区保护活化项目被征收房屋示意图
2. 中心城区存量安置房房源表



香山古城孙文西路历史文化街区保护活化项目被征收房屋示意图



图例
征收范围线
用地红线范围

附件 2

中心城区存量安置房房源表

序号	坐落	土地证号	面积 (m ²)	房产证号	面积 (m ²)	使用状况	房屋目前情况
1	石岐区富丽路1号永怡花园怡兴阁7幢702房	中府国用(2012)第易2301775号	26.9	粤房地权证中府字第0212030423号	99.16	空置	
2	石岐区富丽路1号永怡花园怡兴阁4幢204房	中府国用(2012)第易2301776号	10	粤房地权证中府字第0212030424号	36.9	空置	
3	石岐区莲塘路35号406房及车房	中府国用(2005)第易234755号	16.97	粤房地证字第C3434471号	89.12	空置	
4	石岐区莲塘路35号503房及车房	中府国用(2005)第易234757号	16.13	粤房地证字第C3434472号	84.16	空置	
5	石岐区莲塘路35号403房及车房	中府国用(2005)第易234753号	16.1	粤房地证字第C3434468号	84.16	空置	
6	石岐区莲塘路35号311房车房	中府国用(2012)第易2300740号	1.43	粤房地权证中府字第0212012193号	5.4	空置	仅车房
7	天湖上街35号501房	粤(2024)中山市不动产权第0355187号	14.31	粤(2024)中山市不动产权第0355187号	109	空置	
8	石岐区莲峰新村10幢304房及车房	中府国用(2007)第易230019号	11.15	粤房地证字第C5172220号	82.98	空置	

公开方式: 主动公开