

中山市人民政府

中山市人民政府关于香山古城保护活化工程项目（月山片区提升一期）国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）的公告

因香山古城保护活化工程项目（月山片区提升一期）建设，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》有关规定，现将《香山古城保护活化工程项目（月山片区提升一期）国有土地上房屋征收补偿方案》（征求意见稿）（以下简称《征收补偿方案》）予以公布。项目征收范围内的被征收人可在本《征收补偿方案》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：刘先生；联系电话：0760-23328005

特此公告。

附件：香山古城保护活化工程项目（月山片区提升一期）
国有土地房屋征收补偿方案（征求意见稿）



附件

香山古城保护活化工程项目（月山片区提升一期）国有土地上房屋征收补偿方案

（征求意见稿）

因香山古城保护活化工程项目（月山片区提升一期）建设需要，根据中山市住房和城乡建设局确认的用地红线图，现需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》《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》（中山自然资源征管〔2022〕431号）等政策文件规定，并结合石岐街道实际情况，制定本方案。

一、补偿范围

纳入本项目征收范围的国有土地上房屋地址如下：

孙文中路100号、100号之一、100号之二、100号之三、100号之四、100号之五；孙文中路96号201房、202房、301房、302房（证载孙文东路88-96号302房）、401房、402房（证载孙文东路88-96号402房）、501房、502房；孙文中路月山里8号101

房、102房、201房、202房、301房、302房、401房、402房；
孙文中路月山里10号、月山里10号后门、11号。

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、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。

(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、补偿标准

(一) 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。

(二) 征收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(2023)110164号)的标准支付, 每户不低于 1800 元/月。石岐街道平均租金标准以具备相应资质的评估机构出具的评估结果作为依据, 一次性补偿不超过 18 个月临时安置居住费。

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，结合石岐街道近半年新建商品房市场价格，设定购房补助：

对房屋所有权登记在个人名下，土地登记用途为住宅、商业住宅的，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。

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）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。

（三）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. 香山古城保护活化工程项目（月山片区提升一期）
征收示意图
2. 安置房源明细表
3. 香山古城保护活化工程项目（月山片区提升一期）
拟征收国有土地上房屋统计表

附件 1

香山古城保护活化工程项目（月山片区提升一期）征收示意图

1492.110-500.570



附件 2

安置房源明细表

序号	地址	土地证号	土地面积 (m ²)	房产证号	建筑面积 (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 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	41.46	空置	
2	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	114.33	空置	
3	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	108.47	空置	
4	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
5	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	

香山古城保护活化工程项目（月山片区提升一期） 拟征收国有土地上房屋统计表

编号	证载地址	权利人	用地性质	地类及用途	土地证号	证载土地面积 (m ²)	房产证号	房屋用途	证载建筑面积 (m ²)
1	中山市莲峰区 孙文中路 100 号	中山市建委城 建办公室	国有 划拨	办公\商店\仓库	中府国用(89字) 第 0043741901619 号	2416.84	2396115 房产登记字号: 2000 -230808	住宅	2020.54
2	中山市石岐区 孙文中路 96 号 201 房	娄未宇	国有 出让	住宅	中府国用(2006)第 易 232823 号、	11.23	粤房地证字第 C4530 433 号	住宅	64.14
3	中山市石岐区 孙文中路 96 号 202 房	岑少珍、张焯强	国有 划拨	城镇住宅用地	粤(2020)中山市不 动产权第 0307592 号、粤(2020)中山 市不动产权第 0307 593 号	7.23	粤(2020)中山市不 动产权第 0307592 号、粤(2020)中山 市不动产权第 03075 93 号	住宅	42.33

编号	证载地址	权利人	用地性质	地类及用途	土地证号	证载土地面积 (m ²)	房产证号	房屋用途	证载建筑面积 (m ²)
4	中山市中区孙文中路96号301房	马惠瑛	国有划拨	住宅	中府国用(2000)字第230598号	8.75	粤房地证字第2386696号	住宅	51.2
5	中山市石岐区莲峰孙文东路88-96号302房	郑德才	国有出让	---	---	---	中山市不动产登记查询结果BM00003080348548号	住宅	63.47
6	中山市石岐区孙文中路96号401房	郑有仪	国有出让	住宅	中府国用(2009)第234240号	8.75	粤房地权证中府字第0209002789号	住宅	48.57
7	中山市石岐区莲峰孙文东路88-96号402房	黎永平	国有出让	---	---	---	粤房地证字第159901号, 中山市不动产登记查询结果BM00003080862731号	住宅	63.54
8	中山市中区孙文中路96号501房	刘淑贻	国有划拨	住宅	国(2000)230917	8.75	粤房地证字第2396115号	住宅	51.2
9	中山市石岐区孙文中路96号502房	冯葵珍	国有划拨	住宅	中府国用(2000)字第2301979号	10.22	粤房地证字第2545939号	住宅	59.82

编号	证载地址	权利人	用地性质	地类及用途	土地证号	证载土地面积 (m ²)	房产证号	房屋用途	证载建筑面积 (m ²)
10	中山市石岐区 孙文中路100 号之二	刘月明 阮伟文	国有 出让	商业	中府国用(2011)第 易2303828号	5.13	粤房地权证中府字 第0211034635号、 粤房地权证中府字 第0211034636号	商业	30.94
11	中山市石岐区 孙文中路100 号之三	刘月明 阮伟文	国有 出让	商业	中府国用(2009)第 易238770号	5.13	粤房地权证中府字 第0209037169号、 粤房地权证中府字 第0209037170号	商业	30.94
12	中山市石岐区 孙文中路100 号之四	刘月明 阮伟文	国有 出让	商业	中府国用(2009)第 易238795号	5.13	粤房地权证中府字 第0209037498号、 粤房地权证中府字 第0209037499号	商业	30.94
13	中山市石岐区 孙文中路100 号之五	刘月明 阮伟文	国有 出让	商业	中府国用(2009)第 易238772号	7.16	粤房地权证中府字 第0209037198号、 粤房地权证中府字 第0209037199号	商业	43.13
14	中山市石岐区 孙文中路100 号之一	欧淦成	国有 出让	商业	中府国用(2001)字 第234752号	10.36	粤房地证字第C0140 550号	商业	62.4

编号	证载地址	权利人	用地性质	地类及用途	土地证号	证载土地面积 (m ²)	房产证号	房屋用途	证载建筑面积 (m ²)
15	中山市莲峰区孙文中路月山里10号后门	中山市城建物资公司	国有划拨	住宅	(89)字第004365号	65	中山市不动产登记查询结果BM00003080342510号	住宅	50.9
16	中山市中区月山里8号101房	吴少光	国有划拨	住宅	中府国用(1998)字第1905611号	12.59	粤房地证字第1745451号	住宅	44
17	中山市石岐区月山里8号102房	何庆培	国有出让	住宅	中府国用(2003)第易236729号	12.73	粤房地证字第C2061126号	住宅	43.69
18	中山市石岐区月山里8号201房	李艳芳、王杏媚	国有出让	住宅	国(2001)231474	13.27	粤房地证字第C0137695、粤房地证字第C0054750号	住宅	46.41
19	中山市中区月山里8号202房	郑厚基	国有划拨	住宅	1905614	13.41	粤房地证字第1412306号	住宅	47

编号	证载地址	权利人	用地性质	地类及用途	土地证号	证载土地面积 (m ²)	房产证号	房屋用途	证载建筑面积 (m ²)
20	中山市石岐区 月山里8号30 1房	梁金棠、陈燕玲	国有 出让	住宅	国(2006)232236	13.27	粤房地证字第C4861 575号,粤房地共证 字第C1183386号	住宅	44.13
21	中山市石岐区 月山里8号30 2房	黄玉珩、蔡三妹	国有 划拨	住宅	中府国用(2005)第 231535号	12.25	粤房地证字第C4069 306号,粤房地共证 字第C0792521号	住宅	42.99
22	中山市石岐区 月山里8号40 1房	陈译	国有 划拨	住宅	中府国用(2003)第 234198号	13.27	粤房地证字第C1793 971号	住宅	47
23	中山市中区月 山里8号402 房	陈俭容	国有 划拨	住宅	中府国用(1999)字 第232929号	13.47	粤房地证字第17412 14号	住宅	47.32
24	中山市莲峰区 月山里11号	周静一	国有 划拨	住宅	中府国用总字第00 5949号字(89)190 1410号	56.62	粤房字第0191419 号,中山市不动产权 登记查询结果BM0000 3080533808号	住宅	62.01

编号	证载地址	权利人	用地性质	地类及用途	土地证号	证载土地面积 (m ²)	房产证号	房屋用途	证载建筑面积 (m ²)
25	中山市莲峰区月山里10号	陈曼娜、陈汉洲、陈曼玉、陈汉芬、陈立志	国有划拨	住宅	中府国用总字第003453号字(89)1900915号	89.20	粤房共证字第4177627号、粤房共证字第0741487号、粤房字第0741488号、粤房共证字第0741489号、粤房共证字第0741490号。中山市不动产权登记查询结果B M000003080804717号	住宅	124.72
			所有合计			2819.76			3263.33

公开方式: 主动公开

