

中山市人民政府

中山市人民政府关于发布香山古城孙文西路 历史文化街区保护活化项目国有土地上 房屋征收决定书的公告

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》（国务院令第590号，下称“条例”）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：（三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要”的规定，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决定书已作出，根据《条例》第十三条“市、县级人民政府作出房屋征收决定后应当及时公告。公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项”的规定，现予以公布。

项目征收范围内的行政相对人如对本次公告的征收决定有异议的，可自征收决定书公布之日起60日内向广东省人民政府申请行政复议，也可以自征收决定书公布之日起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（含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）



附件

中山市人民政府国有土地上 房屋征收决定书

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）”）建设需要，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：（三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要”的规定，现决定对纳入征收范围的国有土地上房屋实施征收，公告如下：

一、征收项目名称：香山古城孙文西路历史文化街区保护活化项目。

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：中山市人民政府石岐街道办事处。

四、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。

征收范围以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为准（详见附件1）。

五、征收补偿方案：《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》（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个工作日内，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，房屋征收实施单位将选定结果予以公示。在规定时间内协商不成的，通过少数服从多数、随机选定等方式确定。

七、被征收人应在分户补偿方案送达之日起15日内与房屋征收实施单位签订补偿协议。在规定期限内未能达成补偿协议的，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、房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

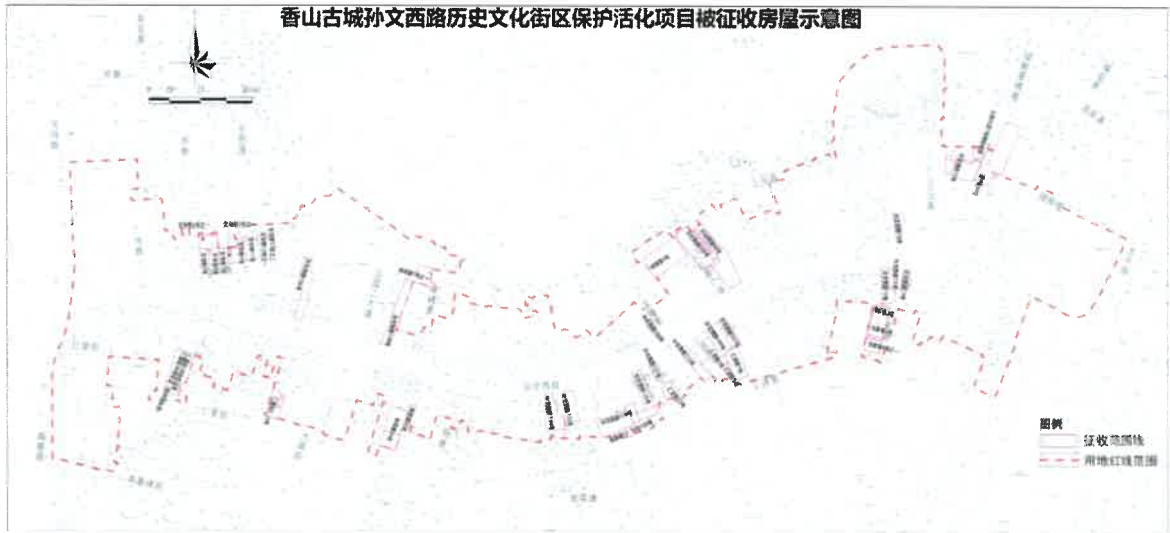
九、房屋征收范围确定后，不得在征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。

本征收范围内的行政相对人如对本征收决定有异议的，可自本《决定书》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《决定书》公布之日起6个月内，向中山市中级人民法院提起行政诉讼。

办公地点：中山市人民政府石岐街道办事处（石岐区康华路18号808室）；联系电话 0760-23328005。

- 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. 《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》

附件 1



附件 2

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（以中山市文化广电旅游局确认的项目用地红线（附件1）为准）。

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) 装饰装修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定补偿协议的，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

附件 1



附件 2

中心城区存量安置房源表

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	
2	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	
3	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
4	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	

公开方式: 主动公开

