

中山火炬高技术产业开发区管理委员会

地址：广东省中山火炬开发区康乐大道 电话：(0760) 85597902 88286111 传真：(0760) 85597917

中山黄圃至翠亨高速公路（中山东部外环 高速公路一期工程）火炬区段土地 房屋征收补偿方案

为推动中山黄圃至翠亨高速公路（中山东部外环高速公路一期工程）建设（以下简称“东部外环”），拟对我区纳入项目征收范围内的土地、地上附着物及青苗等实施征收。根据《关于印发广东省征地补偿保护标准的通知（2016年修订）》《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》（粤府办〔2016〕30号）、《中山市人民政府关于中山市公益性项目建设用地征收补偿的实施意见》（中府〔2019〕107号，下称《实施意见》）、《中山市人民政府关于印发中山市集体土地征收实施办法的通知》（中府〔2019〕63号）的规定，结合我区实际，制定本方案。

一、征收范围

因中山黄圃至翠亨高速公路（中山东部外环高速公路一期

工程)建设需要,拟征收范围详见项目用地红线图(见附件)。

二、征收补偿对象

(一)凡被纳入本次拟征收范围的土地所有权人或使用权人,房屋、地上附着物及青苗所有权人为征收补偿对象(简称“被征收人”)。

(二)上述被征收人须持不动产权属证书或登记证明、承包合同、租赁合同以及有关权属的历史资料等作为补偿依据。若同一处房地产同时核发一本以上的共有权属证书的仍作一户计算。

(三)若土地和房屋被相关职能部门认定为违法用地、违法建筑和超过批准期限的临时建筑,不予补偿。对因历史原因未办理不动产登记且未认定为违法用地和违法建筑的土地和房屋,由区成立的征拆领导小组根据有关权属的历史资料,对被征收土地和房屋的面积和相关权利人进行认定并予以公示。若土地和房屋的面积和相关权利人经公示后无异议的,可实施补偿。

(四)土地房屋面积及其纳入拟征收范围面积测量后,经项目单位、被征收人、区征收中心认定,在拟征收范围公示之日起5日内无异议的予以确定。

三、补偿方式、补偿标准、奖励及补助

本项目征收补偿方式统一采取货币补偿。

(一) 农村集体所有土地补偿。

1. 征地补偿

征地补偿综合单价为 31.81 万元/亩。其中征地补偿 16.81 万元/亩（含土地补偿费和安置补助费），征地留用地折算货币补偿 15 万元/亩。在区管委会发出《征收通知》30 日内签订征收补偿协议并交付土地的被征收人，按上述农用地土地补偿总额给予 10% 的奖励，合计即 35 万元/亩。超过区管委会规定的时间内签订协议的不享受该项奖励。

2. 农村集体青苗及地上附着物补偿按照《实施意见》并结合有资质评估机构出具的评估报告实施补偿，该项目不设任何奖励。

3. 被征收人（承租户或私人业主）在区管委会发出《征收通知》30 日内签订补偿协议并交付土地的，如移交的土地上，有青苗或地上附着物的，按青苗及地上附着物补偿总额给予 10% 的奖励，超过规定时间的，则不享受奖励。

4. 租金补偿按照《实施意见》并结合具资质评估机构出具的评估报告实施补偿。

（二）住宅性质土地房屋及地上附着物补偿。

1. 补偿标准

（1）土地按有资质评估机构出具的评估报告实施补偿。

（2）房屋、青苗及地上附着物按照《实施意见》并结合有资质评估机构出具的评估报告实施补偿。

（3）装修费按照有资质评估机构出具的评估报告实施补偿。

（4）搬家费：按照一次性补偿被征收人 10000 元/户搬家费（含水电气、电信等迁移）。

（5）物业租金损失补偿：一次性补偿被征收人 6 个月租金损失，签订补偿协议之日租赁合同的剩余租赁期限不足 6 个月的，按实际剩余期限予以补偿。

（6）经营收益损失补偿：参照《实施意见》并结合有资质评估机构出具的评估报告实施补偿。本项补偿仅限于具有合法经营手续并正常营运的经营者。

2. 奖励

在区管委会发出《征收通知》30 日内签订补偿协议并办理移交手续：

（1）按协议征收土地和地上附着物补偿总额给予 10% 的奖励；

(2) 根据用地所在片区控规的容积率计算被征收土地允许的建筑面积和按《中山市城市规划技术标准与准则》规定，私人自建住宅建筑面积不超过 600 平方米计算为基础，若协议征收主体建筑面积小于 600 平方米的按协议实际征收主体建筑面积给予 1500 元/平方米的奖励；若协议征收主体建筑面积超过 600 平方米的，按 600 平方米给予 1500 元/平方米的奖励，超出部分不给予奖励。

(三) 非住宅性质土地房屋及地上附着物补偿。

1. 补偿标准

(1) 土地按有资质评估机构出具的评估报告实施补偿。

(2) 建筑物、青苗及地上附着物按照《实施意见》并结合有资质评估机构出具的评估报告实施补偿。

(3) 装修费：按照有资质评估机构出具的评估报告实施补偿。

(4) 物业租金损失补偿：一次性补偿被征收人 6 个月租金损失，签订补偿协议之日租赁合同的剩余租赁期限不足 6 个月的，按实际剩余期限予以补偿。

(5) 经营收益损失补偿：对具有合法经营手续的地上附着物涉及的资产停产停业、工人遣散和设备搬迁等费用，参照《实施意见》并结合有资质评估机构出具的评估报告实施补偿。

2. 奖励办法

在区管委会发出《征收通知》30日内签订征收补偿协议的，按协议征收土地、地上建筑物和地上附着物的补偿总额给予10%的奖励，其它补偿项目不享受奖励。

四、其他事项

（一）《实施意见》及上述未提及补偿项目，以有资质的评估机构出具的评估报告作为补偿依据。

（二）本补偿标准随国家法律、法规及省、市相关文件补偿标准的变动而进行调整。

（三）为避免影响施工工程进度，征收双方如未能协商达成协议的，则按有关法律法规及相关政策执行，也可通过司法途径或人民法院进行调解或解决有关争议。

（四）本《方案》由我区土地房屋征收中心组织协商补偿，由区征地拆迁工作领导小组负责解释。并在政府网发布，《方案》在自发布之日起实施，有效期为五年，仅适用于东部外环项目的土地房屋征收补偿，工作完成后自动终止。

中山火炬高技术产业开发区管理委员会

2020年4月3日

附件

东部外环高速公路一期工程火炬开发区段 用地红线图

