

中山市南头镇人民政府

公 示

为确保南沙港铁路项目中山市南头镇民房拆迁用地安置补偿工作顺利开展，根据《南沙港铁路项目中山市南头镇民房拆迁用地安置补偿方案》，结合南头镇实际情况，我镇制定了《南沙港铁路项目中山市南头镇民房拆迁用地安置补偿实施细则》（详见附件），该实施细则已经南头镇党委（扩大）联席会议审议通过，现予以公示。

公示期为 30 日，即 2019 年 9 月 29 日至 2019 年 10 月 28 日。

特此公示

附件：南沙港铁路项目中山市南头镇民房拆迁用地安置补偿实施细则

中山市南头镇人民政府

2019 年 9 月 29 日

南沙港铁路项目中山市南头镇 民房拆迁用地安置补偿实施细则

为确保南沙港铁路项目中山市南头镇民房拆迁用地安置补偿工作顺利开展，按照《关于对〈南沙港铁路项目中山市南头镇民房拆迁用地安置补偿方案〉的复函》（中征管中心函〔2019〕72号）的要求，根据《南沙港铁路项目中山市南头镇民房拆迁用地安置补偿方案》，结合南头镇实际情况，制定本实施细则。

一、安置对象

南沙港铁路项目红线涉及的符合一户一宅的民房拆迁户。

二、安置地设置及规划

（一）安置地要“五通一平”。

（二）拆迁户的安置面积，由社区根据安置用地形状、规划地块面积等要求具体实施。详见附件《南沙港铁路项目征收中山市南头镇民安社区民房安置用地（一）、（二）、（三）、（四）、（五）、（六）修建性详细规划》。

三、拆迁用地安置

（一）符合一户一宅的，以拆迁用地办理产权登记的情况为依据确定安置顺序：1. 国有出让土地；2. 已办理产权登记的集体住宅地；3. 未办理产权登记的土地。

不符合一户一宅的，只作补偿不作安置。

（二）本方案提及的所有“未办理产权登记的土地（含宅基

地)”，按照《南沙港铁路项目中山市南头镇涉及民房征收未办理登记的土地房屋及其他建（构）筑物征收联审制度》审核通过，公示5个工作日，公示无异议后纳入安置补偿。

（三）以拆迁用地面积为依据，参照以往省市重点项目广中江高速公路项目的安置方式进行安置。

（四）拆迁户安置地总面积以安置地块的实际面积计算。

（五）涉及本次安置的拆迁户，须与社区签订日后不得再向经济合作社或社区申请宅基地的承诺书，经济合作社及社区不得再安排宅基地。

四、安置地结算

（一）安置面积差额结算

1、以拆迁用地面积为依据，参照以往省市重点项目广中江高速公路项目的安置方式进行安置：拆迁用地面积少于255平方米的安置一块安置地，255平方米（含）至425平方米（不含）的可安置二块安置地，等于或大于425平方米的最多可安置三块安置地。

2、拆迁户拆迁用地面积少于120平方米的，按拆迁用地面积为120平方米进行结算。

3、拆迁户进行拆迁用地安置后，若有余下土地面积未安置且不再安置的，该余下土地按照已经镇党委会决议、市征管办及广州南沙港铁路有限责任公司审批通过的《南沙港铁路项目中山市南头镇民房征收补偿方案》予以有偿回收。

4、拆迁户安置地总面积超出其原有拆迁用地面积的，超出

部分向拆迁户按每平方米 2000 元收取。

（二）安置地办理产权登记

1、安置地办证按照国土办证政策执行。

2、拆迁户安置地建房，应自行办理建房的相关手续，费用自理。

五、安置区、安置地块抽签及确认方式

（一）抽签组织

社区制定抽签工作人员分工安排表，并对抽签通知、签到、安排就座、抽签结果签名确认、连筹、连地块、场地纪律等各项工作进行细化安排。抽签现场，南头镇住建局、国土分局、规划分局、征收中心等部门做好答疑解释工作，南头镇纪委、司法所等部门工作人员和南头镇人大代表等对抽签过程进行全程监督，南头镇宣传文体服务中心对抽签过程进行全程录像并存档保存。

（二）抽签人

符合安置条件的被征收人或其书面委托代理人。

（三）连筹或连地块抽签

选择连筹或连地块抽签的，必须办理书面委托指定一名抽签人，委托书上必须确定各申请人地块分配的顺序，并在抽签开始前 3 日内凭书面委托书到社区提出书面申请。

（四）安置区申请及安置地块抽签

1、纳入抽签范围的安置区编号为《南沙港铁路项目征收中山市南头镇民安社区民房安置用地（一）、（二）、（三）、（四）、

(五)、(六)修建性详细规划》的编号。

2、纳入抽签范围的安置地地块编号为公布的该安置区内地块的编号。

3、安置区申请：拆迁户只能申请一个安置区，需在通知时间内到社区书面申请。

4、当拆迁户申请安置区内需安置地块数超出安置区规划地块数时，该安置区地块抽签优先进行，该安置区地块抽签完成后，再开展其他安置区地块抽签。

5、安置地抽签分两种情况：

(1)当拆迁户申请安置区内需安置地块数超出安置区规划地块数时，先进行安置区入围抽签，再进行安置地块抽签。

①安置区入围抽签：分两轮进行，第一轮以抽签人到会场签到的顺序进行“顺序号”抽签，以确定该安置区抽签的先后顺序；第二轮以第一轮所抽“顺序号”进行该安置区的入围抽签，未能入围的抽签人应在下一个安置区进行抽签前重新申请安置区。

②安置地块抽签：分两轮进行，第一轮以抽签人到会场签到的顺序进行“顺序号”抽签，以确定该安置区地块抽签的先后顺序；第二轮以第一轮所抽“顺序号”进行安置地块抽签。

③当抽签人应抽地块数多于该安置区剩余地块数时，该抽签人不能在该安置区进行地块抽签，由下一个应抽地块数等于或少于该安置区剩余地块数的“顺序号”抽签人继续抽签，直到该安置区安置地块全部完成抽签为止。入围但未能参与地块

抽签的抽签人应在下一个安置区进行抽签前重新申请安置区。

(2) 当安置区地块数满足抽签地块数时，不需要进行安置区入围抽签，直接进行安置地块抽签：分两轮进行，第一轮以抽签人到会场签到的顺序进行“顺序号”抽签，以确定该安置区地块抽签的先后顺序；第二轮以第一轮所抽“顺序号”进行安置地块抽签。

(六) 抽签确认

地块抽出后，现场由抽签人在相应的安置用地抽签确认图及安置地平面图上签名按指模。

①属连筹或连地块抽签的，在抽签代表抽签后，连筹或连地块抽签的抽签代表在上述图纸上签名确认，连筹人在抽签后3日内由社区见证签订自愿进行地块调换书面声明，自行协商确定对抽得地块的调配方案，并在抽签代表已抽签确认地块图上，由各户分别进行签名确认，完成最终的安置地块相关确认手续。若逾期无法通过内部协商达成地块调配方案的，由其抽签代表在抽签后第4日内定出最终调配结果，抽签委托人必须按抽签代表最终确认的结果办理相关安置地块图的签名确认手续。

②需进行同一安置区内调地的，由抽签人自行协商，并在抽签后3日内由社区见证签订自愿进行地块调换书面声明，自行协商确定对抽得地块的调配方案，并在抽签人已抽签确认地块图上，由各户分别进行签名确认，完成最终的安置地块相关确认手续。

六、安置地交地日期

以安置地土地使用权证交付之日作为安置地交地日期。

七、安置地使用

拆迁户安置地使用必须符合相关法律法规和城镇规划建设管理相关要求。

八、其他事项

（一）安置地抽签完成并确认地块后，由南头镇人民政府与拆迁户进行安置地结算，并签订民房拆迁用地安置补偿合同。

（二）民房拆迁用地安置补偿合同由南头镇人民政府、拆迁户、南头镇资产投资经营有限公司、所属社区共同签订。

（三）本细则所涉安置补偿合同的费用由南头镇资产投资经营有限公司在南沙港铁路项目收回安置地补偿款中收支。

（四）本方案报镇党委会审核通过后执行。

附件：南沙港铁路项目征收中山市南头镇民安社区民房安置用地（一）、（二）、（三）、（四）、（五）、（六）修建性详细规划

中山市南头镇人民政府

2019年9月18日



南沙港铁路项目征收中山市南头镇民安社区居民安置用地(一)修建性详细规划

DETAILED PLANNING OF MINAN COMMUNITY AREAS , NANTOU , ZHONGSHAN



南沙疏港铁路

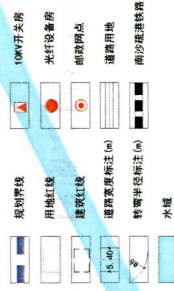
主要经济技术指标表

项目	计算单位	数量
总用地面积	平方米	35535.04
净用地面积	平方米	20305.94
总建筑面积	平方米	25563.565
其中		
住宅建筑面积	平方米	26173.565
公共配套设施面积	平方米	390
建筑基底面积	平方米	5963.97
绿地面积	平方米	11183.53
容积率		0.90
建筑密度	%	30.65%
绿地率	%	44.79%
户数	户	66
总人口	人	231
车位数	个	97

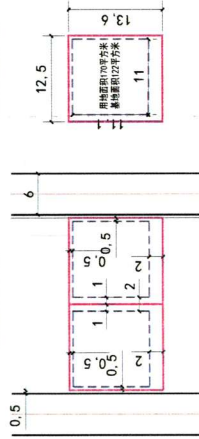
各地块控制指标表

序号	用地面积 /㎡	容积率	建筑密度 /%	绿地率 /%	建筑限高 /m
01	170	1.22	—	—	15
02	170	1.17	—	—	15
03	170	1.17	—	—	15
04	170	1.17	—	—	15
05	170	1.22	—	—	15
06	170	1.22	—	—	15
07	170	1.22	—	—	15
08	170	1.22	—	—	15
09	170	1.22	—	—	15
10	170	1.22	—	—	15
11	170	1.22	—	—	15
12	170	1.22	—	—	15
13	170	1.22	—	—	15
14	170	1.22	—	—	15
15	170	1.22	—	—	15
16	170	1.22	—	—	15
17	170	1.22	—	—	15
18	170	1.22	—	—	15
19	170	1.22	—	—	15
20	170	1.22	—	—	15
21	170	1.22	—	—	15
22	170	1.17	—	—	15
23	170	1.17	—	—	15
24	170	1.22	—	—	15
25	170	1.22	—	—	15
26	170	1.22	—	—	15
27	170	1.22	—	—	15
28	170	1.22	—	—	15
29	170	1.22	—	—	15
30	170	1.22	—	—	15
31	170	1.22	—	—	15
32	170	1.22	—	—	15
33	170	1.22	—	—	15
34	170	1.22	—	—	15
35	170	1.22	—	—	15
36	170	1.22	—	—	15
37	170	1.22	—	—	15
38	170	1.22	—	—	15
39	170	1.22	—	—	15
40	170	1.22	—	—	15
41	170	1.22	—	—	15
42	170	1.22	—	—	15
43	170	1.22	—	—	15
44	170	1.22	—	—	15
45	170	1.22	—	—	15
46	170	1.22	—	—	15
47	170	1.22	—	—	15
48	170	1.22	—	—	15
49	170	1.22	—	—	15
50	170	1.22	—	—	15
51	170	1.22	—	—	15
52	170	1.22	—	—	15
53	170	1.22	—	—	15
54	170	1.22	—	—	15
55	170	1.22	—	—	15
56	170	1.22	—	—	15
57	170	1.22	—	—	15
58	170	1.22	—	—	15
59	170	1.22	—	—	15
60	170	1.22	—	—	15
61	170	1.22	—	—	15
62	170	1.22	—	—	15
63	170	1.22	—	—	15
64	170	1.22	—	—	15
65	170	1.22	—	—	15
66	170	1.22	—	—	15

图例

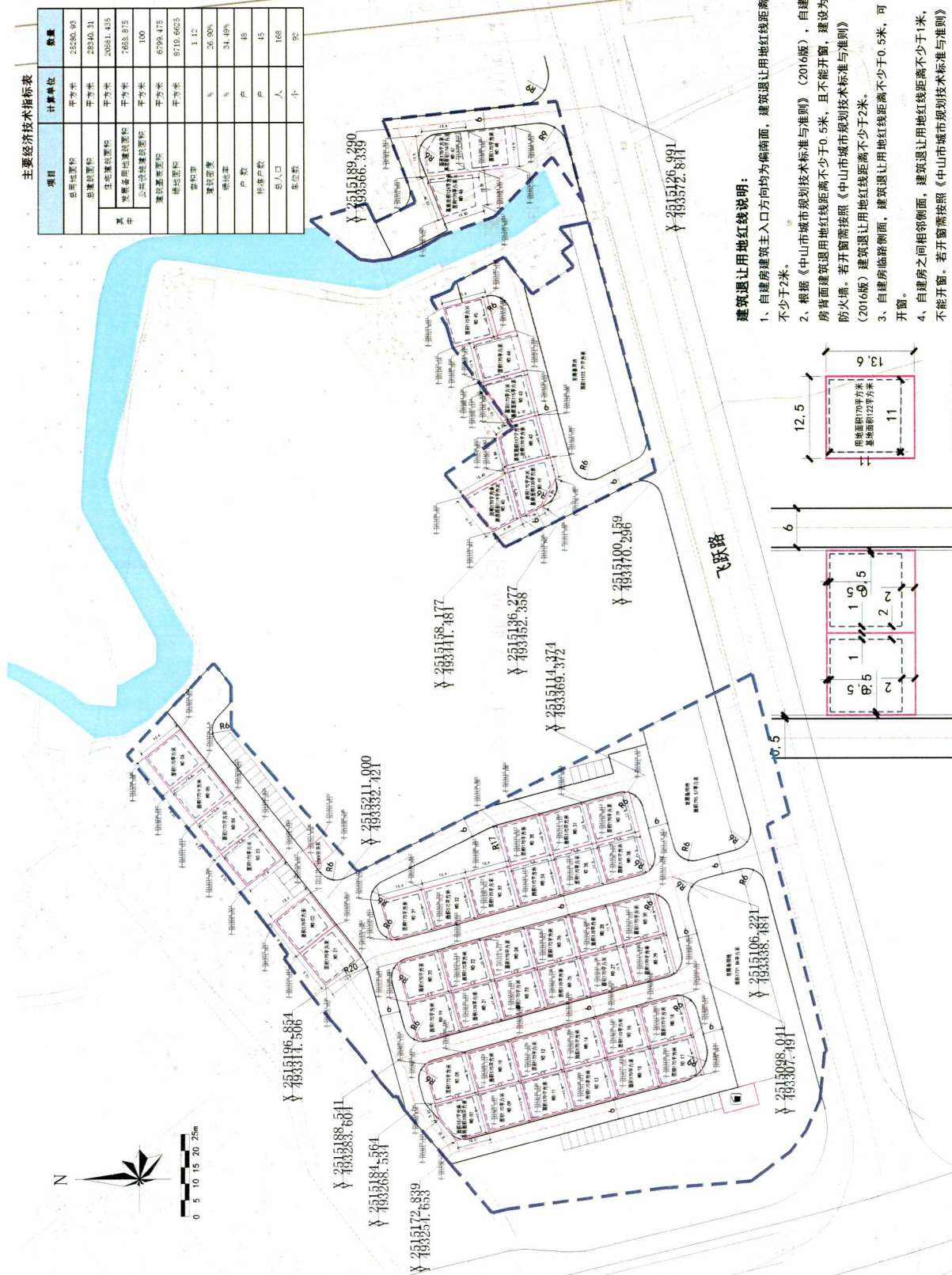


标准地块尺寸 (M)



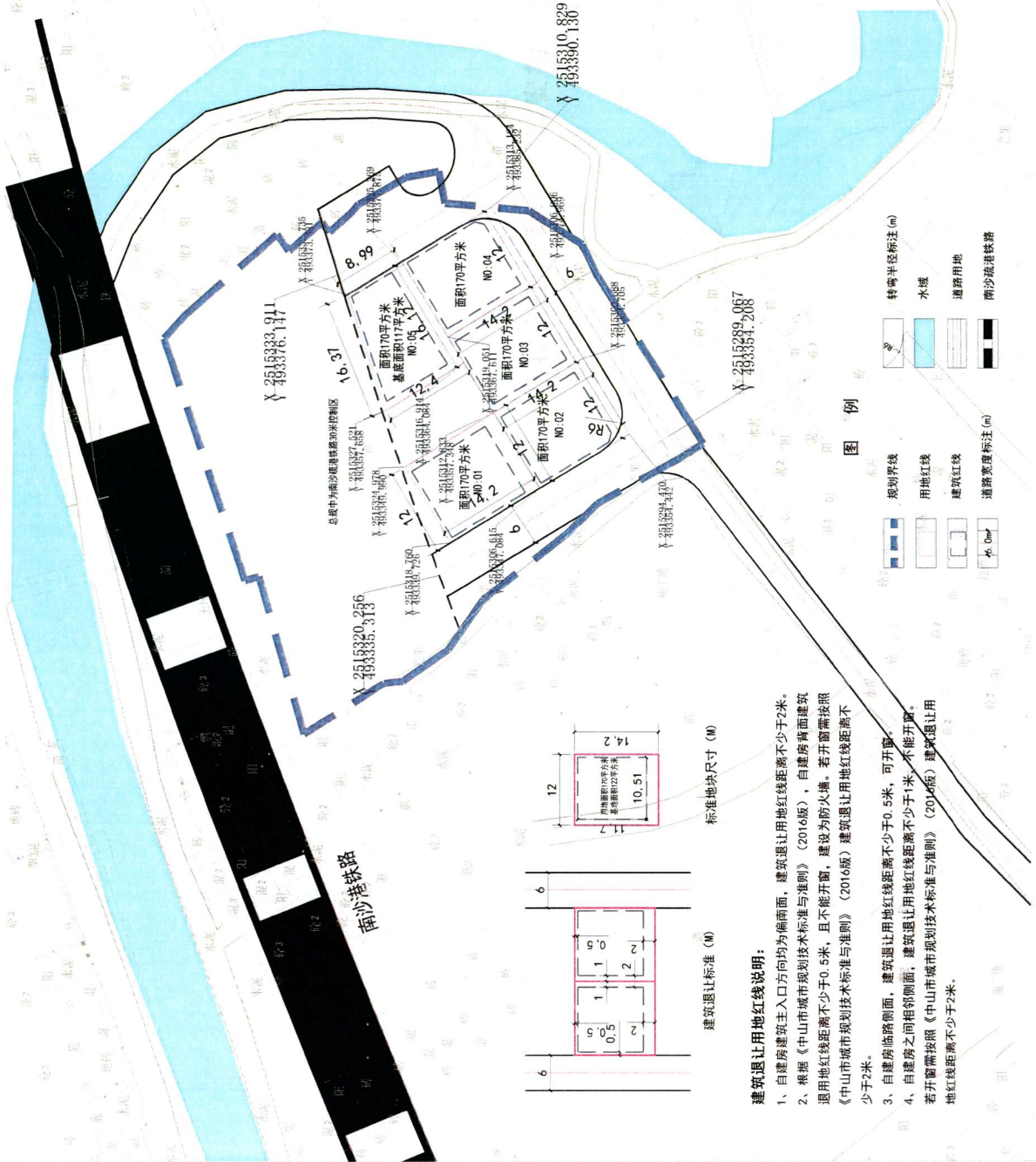
建筑退让用地红线说明:

- 1、自建房屋建筑主入口方向均与用地红线距离不少于2米。
- 2、根据《中山市城市规划技术标准与准则》(2016版),自建房屋建筑退让用地红线距离不少于0.5米,且不能开窗,建设为防火墙。若开窗则退让用地红线距离不少于1米,不能开窗。若开窗则退让用地红线距离不少于2米。
- 3、自建房屋建筑退让用地红线距离不少于0.5米,可开窗。
- 4、自建房屋建筑退让用地红线距离不少于1米,不能开窗。若开窗则退让用地红线距离不少于2米。



南沙港铁路项目征收中山市南头镇民安社区居民安置用地（三）修建性详细规划

DETAILED PLANNING OF MINAN COMMUNITY AREAS , NANTOU , ZHONGSHAN



主要经济技术指标表

项目	计算单位	数量
总用地面积	平方米	3163.33
总建筑面积	平方米	2417.31
其中		
住宅建筑面积	平方米	2417.31
建筑基底面积	平方米	690.66
绿地面积	平方米	1444.1
容积率		0.76
建筑密度	%	21.83%
绿地率	%	45.65%
户数	户	5
总人口	人	18
车位数	个	5

各用地控制指标

序号	用地面积 /m²	最大基底面积 /m²	容积率	建筑密度 /%	绿地率 /%	建筑限高 /m
01	170	122	—	—	—	15
02	170	122	—	—	—	15
03	170	117	—	—	—	15
04	170	122	—	—	—	15
05	170	117	—	—	—	15

建筑限高管控要求：个人自建住房原则上不得超过四层，第四层只允许建梯间及辅助用房，面积不得超过第三层面积的一半，主出入口室外地坪至第三层楼面高度原则上不得超过12米，至第四层辅助用房楼面高度原则上不得超过15米（建筑屋面为坡屋面时，则计算至檐口与屋脊的平均高度）；当建筑主出入口室外地坪标高不一致时，则以该建筑主出入口周边相邻可作为消防通道的小区内部道路中心线的标高（若该道路也有高差，则按道路两端点的平均标高）加上0.2米作为室外地坪标高。个人商住楼（含住宅楼）首层高度不得超过5米。

建筑退让用地红线说明：

- 1、自建房建筑主入口方向均为偏南面，建筑退让用地红线距离不少于2米。
- 2、根据《中山市城市规划技术标准与准则》（2016版），自建房背面建筑退让用地红线距离不少于0.5米，且不能开窗，建设为防火墙。若开窗需按照《中山市城市规划技术标准与准则》（2016版）建筑退让用地红线距离不少于2米。
- 3、自建房临路侧面，建筑退让用地红线距离不少于0.5米，可开窗。
- 4、自建房之间相邻侧面，建筑退让用地红线距离不少于1米，不能开窗。若开窗需按照《中山市城市规划技术标准与准则》（2016版）建筑退让用地红线距离不少于2米。

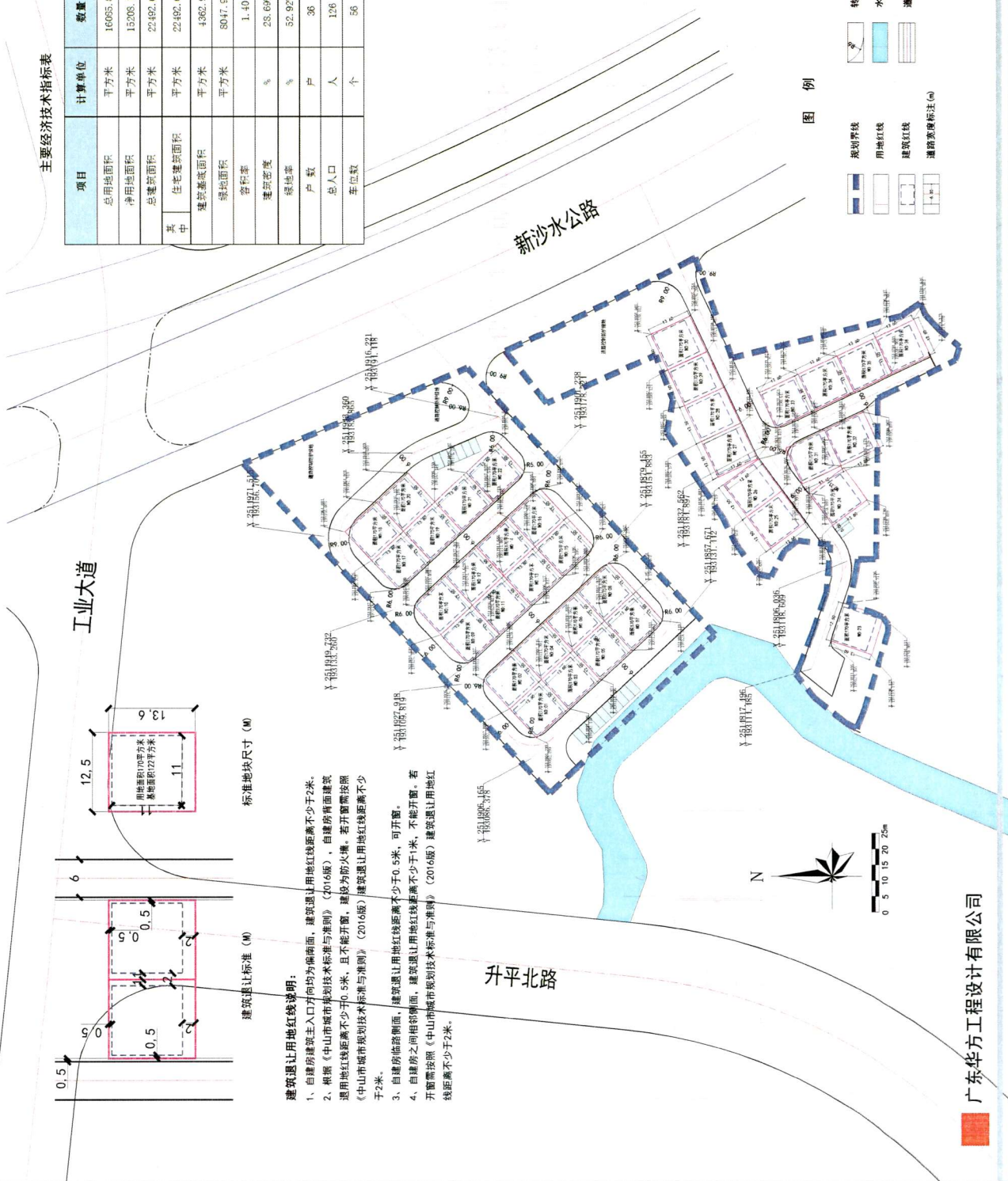
主要经济技术指标表

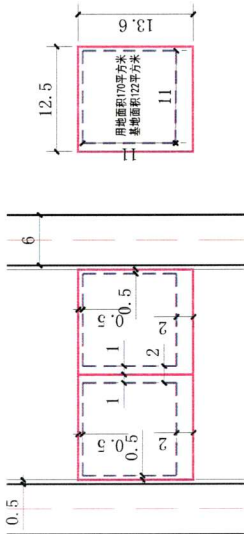
项目	计算单位	数量
总用地面积	平方米	16065.82
净用地面积	平方米	15208.14
总建筑面积	平方米	22492.61
其中：住宅建筑面积	平方米	22492.61
建筑基底面积	平方米	4362.9
绿地面积	平方米	3047.82
容积率		1.40
建筑密度	%	28.69%
绿地率	%	52.92%
户数	户	36
总人口	人	126
车位数	个	56

各用地控制指标

序号	用地面积 /m ²	最大建筑 面积/m ²	容积率	建筑密度 /%	绿地率 /%	建筑限高 /m
01	170	122	—	—	—	15
02	170	122	—	—	—	15
03	170	122	—	—	—	15
04	170	122	—	—	—	15
05	170	122	—	—	—	15
06	170	122	—	—	—	15
07	157	122	—	—	—	15
08	170	122	—	—	—	15
09	170	122	—	—	—	15
10	170	122	—	—	—	15
11	170	122	—	—	—	15
12	170	122	—	—	—	15
13	170	122	—	—	—	15
14	170	122	—	—	—	15
15	170	122	—	—	—	15
16	170	122	—	—	—	15
17	170	122	—	—	—	15
18	170	122	—	—	—	15
19	170	122	—	—	—	15
20	170	122	—	—	—	15
21	170	122	—	—	—	15
22	170	122	—	—	—	15
23	170	122	—	—	—	15
24	170	122	—	—	—	15
25	170	122	—	—	—	15
26	170	122	—	—	—	15
27	170	122	—	—	—	15
28	170	116	—	—	—	15
29	170	116	—	—	—	15
30	170	122	—	—	—	15
31	170	122	—	—	—	15
32	170	122	—	—	—	15
33	170	122	—	—	—	15
34	170	122	—	—	—	15
35	170	122	—	—	—	15
36	170	122	—	—	—	15
37	170	122	—	—	—	15
38	170	122	—	—	—	15
39	170	122	—	—	—	15
40	170	119	—	—	—	15
41	170	130	—	—	—	15
42	170	122	—	—	—	15
43	170	122	—	—	—	15
44	170	122	—	—	—	15
45	170	122	—	—	—	15
46	170	124	—	—	—	15
47	170	114	—	—	—	15
48	170	122	—	—	—	15

建筑限高管控要求：个人自建住房原则上不得超过四层，第四层只允许建设空调外机平台，面积不得超过该层面积的一半。主出入口室外平台、屋面露台、露台、屋顶平台不得超过12平米，至第四层露台面积应减半。建筑总高度不得超过15米（建筑高度为建筑物高度时，则计算至檐口与屋脊平均高度，当建筑主出入口室外平台高度不一致时，则以该建筑主出入口高度为准可作为消防通道疏散的区内消防登高车的标高（若该面也有登高架，则取该登高架的标高最高值）加1.0-1.2米作为室外地面标高。个人商业住宅（商住楼）平均高度不得超过15米。个人商业住宅（商住楼）平均高度不得超过15米。

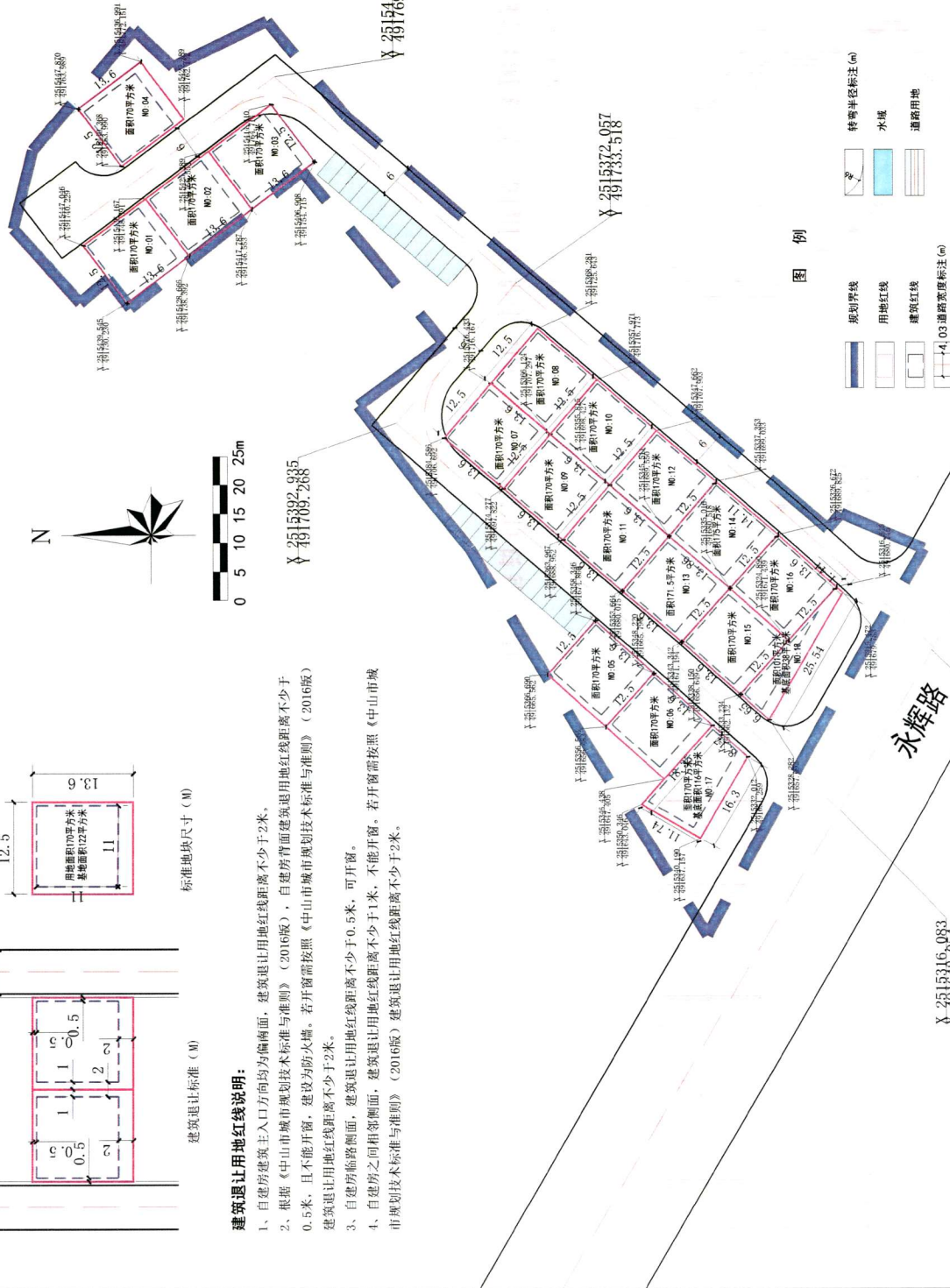




标准地块尺寸 (M)

建筑退让用地红线说明:

- 1、自建房屋建筑主入口方向均为偏南面，建筑退让用地红线距离不少于2米。
- 2、根据《中山市城市规划技术标准与准则》（2016版），自建房屋背面建筑退让用地红线距离不少于0.5米，且不能开窗，建设为防火墙。若开窗需按照《中山市城市规划技术标准与准则》（2016版）建筑退让用地红线距离不少于2米。
- 3、自建房屋临路侧面，建筑退让用地红线距离不少于0.5米，可开窗。
- 4、自建房屋之间相邻侧面，建筑退让用地红线距离不少于1米，不能开窗。若开窗需按照《中山市城市规划技术标准与准则》（2016版）建筑退让用地红线距离不少于2米。



主要经济技术指标表

项目	计算单位	数量
总用地面积	平方米	7146.37
总建筑面积	平方米	10233.125
其中		
住宅建筑面积	平方米	10233.125
建筑基底面积	平方米	2095.72
绿地面积	平方米	2977.72
容积率		1.43
建筑密度	%	29.33%
绿地率	%	41.67%
户数	户	17
总人口	人	60
车位数	个	41

各地块控制指标表

序号	用地面积 /m²	最大基底面积 /m²	容积率	建筑密度 %	绿地率 %	建筑限高 /m
01	170	122	—	—	—	15
02	170	122	—	—	—	15
03	170	122	—	—	—	15
04	170	122	—	—	—	15
05	170	122	—	—	—	15
06	170	122	—	—	—	15
07	170	122	—	—	—	15
08	170	122	—	—	—	15
09	170	122	—	—	—	15
10	170	122	—	—	—	15
11	170	122	—	—	—	15
12	170	122	—	—	—	15
13	170	122	—	—	—	15
14	170	122	—	—	—	15
15	170	122	—	—	—	15
16	170	122	—	—	—	15
17	170	122	—	—	—	15
18	101	35	—	—	—	15

建筑限高管控要求：个人自建房屋原则上不得超过四层，第四层只允许建设间及辅助用房，面积不得超过第三层面积的一半。主出入口室外地坪至第三层楼面高度原则上不得超过12米，至第四层楼面高度原则上不得超过15米（建筑屋面为坡屋面时，则计算至檐口与屋脊的平均高度）；当建筑主出入口室外地坪高度不一致时，则以该建筑主出入口周边相邻可作为消防通道的小区内部道路中心线标高（若该道路也有高差，则按道路网节点的标高）加1.02米作为室外地坪标高。个人附楼（含住宅楼）首层高度不得超过5米。

南沙港铁路项目征收中山市南头镇民安社区居民安置用地（六）修建性详细规划

DETAILED PLANNING OF MINAN COMMUNITY AREAS, NANTOU, ZHONGSHAN

N



0 5 10 15 20 25m



各地控制指标表

序号	用地面积 /m ²	最大基底 面积/m ²	容积率	建筑密度 /%	绿化率 /%	建筑高度 /m
01	170	112	—	—	—	15
02	170	110	—	—	—	15
03	170	96	—	—	—	15
04	170	117	—	—	—	15
05	170	118	—	—	—	15
06	170	121	—	—	—	15
07	145	82	—	—	—	15
08	170	117	—	—	—	15
09	170	117	—	—	—	15
10	170	117	—	—	—	15
11	170	118	—	—	—	15
12	170	123	—	—	—	15
13	170	117	—	—	—	15
14	170	117	—	—	—	15
15	170	117	—	—	—	15
16	170	121	—	—	—	15
17	170	116	—	—	—	15
18	170	106	—	—	—	15
19	170	121	—	—	—	15
20	170	117	—	—	—	15
21	170	117	—	—	—	15
22	170	120	—	—	—	15
23	170	118	—	—	—	15
24	170	117	—	—	—	15
25	170	121	—	—	—	15
26	170	117	—	—	—	15
27	170	117	—	—	—	15
28	170	118	—	—	—	15
29	170	116	—	—	—	15
30	170	109	—	—	—	15
31	170	109	—	—	—	15
32	170	122	—	—	—	15
33	170	122	—	—	—	15
34	170	121	—	—	—	15
35	170	122	—	—	—	15
36	170	122	—	—	—	15
37	170	116	—	—	—	15
38	170	116	—	—	—	15
39	170	123	—	—	—	15
40	170	121	—	—	—	15
41	170	116	—	—	—	15
42	170	123	—	—	—	15
43	170	111	—	—	—	15
44	170	111	—	—	—	15
45	170	122	—	—	—	15
46	170	122	—	—	—	15
47	170	122	—	—	—	15
48	170	122	—	—	—	15
49	170	122	—	—	—	15
50	170	122	—	—	—	15
51	170	117	—	—	—	15
52	170	117	—	—	—	15
53	170	128	—	—	—	15
54	170	110	—	—	—	15
55	170	135	—	—	—	15
56	170	112	—	—	—	15
57	170	112	—	—	—	15
58	170	117	—	—	—	15
59	170	117	—	—	—	15

建筑退让标准 (M)

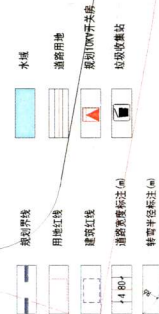
建筑退让用地红线说明:

- 1、自建房屋建筑主入口方向均为偏南面, 建筑退让用地红线距离不少于2米。
- 2、根据《中山市城市规划技术标准与准则》(2016版), 自建房屋背面建筑退让用地红线距离不少于0.5米, 且不能开窗, 建设为防火墙。若开窗需按照《中山市城市规划技术标准与准则》(2016版) 建筑退让用地红线距离不少于2米。
- 3、自建房屋临路侧面, 建筑退让用地红线距离不少于0.5米, 可开窗。
- 4、自建房屋之间相邻侧面, 建筑退让用地红线距离不少于1米, 不能开窗。若开窗需按照《中山市城市规划技术标准与准则》(2016版) 建筑退让用地红线距离不少于2米。

主要经济技术指标表

项目	计算单位	数量
总用地面积	平方米	19137.07
总建筑面积	平方米	24122.695
其中		
住宅建筑面积	平方米	24082.695
公共配套设施面积	平方米	40
建筑基底面积	平方米	6880.77
绿地面积	平方米	6045.27
容积率		1.26
建筑密度	%	35.96%
绿化率	%	31.59%
户数	户	59
标准户数	户	56
总人口	人	207
车位数	个	83

图例



广东华方工程设计有限公司