

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，根据相关法律法规，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方案》（详见附件），该方案已根据《进一步加强和完善土地房屋征收补偿审批工作责任制会议纪要》（市长办公会议纪要〔2014〕26号）的相关规定审批通过，现予以公示。

公示期为30日，即2019年7月2日至2019年7月31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方案

中山市南头镇人民政府

2019年7月2日

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

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，根据相关法律法规，结合南头镇实际情况，制定本方案。

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1《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、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。

2、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。

3、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、安置地地块抽签、确认方式及使用相关规定详见附件 2，具体由社区实施。

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、过渡期临时安置补助

自被征收房屋办理书面交付之日起至安置地土地使用权证交付之日止，按被征收房屋主要建（构）筑物面积每平方米每月 20 元的标准进行补助（不足一个月的，按照一个月计算），补助额低于每月 2000 元的按照每月 2000 元进行补助，具体由社区实施。

八、其他事项

（一）本方案未明确的、涉及南沙港铁路项目民房征收补偿的其他事项，由南头镇人民政府与广州南沙港铁路有限责任公司、中山市土地房屋征收管理办公室另行商定。

（二）《南沙港铁路项目中山市南头镇民房征收补偿方案》与本方案不一致的，以本方案为准。

（三）合同签订主体：安置地结算合同由南头镇人民政府、所属社区、经济合作社、被征收方签订。

（四）本方案所涉费用（除向拆迁户收取部分）在南沙港铁路项目征收补偿款中列支。

（五）本方案根据《进一步加强和完善土地房屋征收补偿审批工作责任制会议纪要》（市长办公会议纪要〔2014〕26

号)的相关规定审批通过后执行。

附件:

1. 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
2. 拆迁安置用地地块抽签、确认方式及使用要求

中山市南头镇人民政府

2019年3月4日

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)修建性详细规划

DETAILED PLANNING OF MINAN COMMUNITY AREAS , NANTOU , ZHONGSHAN

南沙疏港铁路

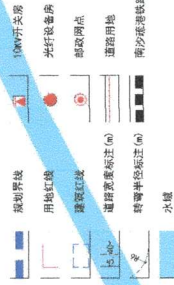
主要经济技术指标表

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	28305.94
总建筑面积	平方米	25363.565
其中		
住宅建筑面积	平方米	28173.565
公共配套设施面积	平方米	390
建筑基底面积	平方米	8063.97
绿地面积	平方米	11793.63
容积率		0.80
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 m ²	建筑基底 面积m ²	容积率	绿地率 %	建筑密度 %	建筑高度 m
01	170	122	—	—	—	15
02	170	117	—	—	—	15
03	170	117	—	—	—	15
04	170	117	—	—	—	15
05	170	117	—	—	—	15
06	170	117	—	—	—	15
07	170	117	—	—	—	15
08	170	117	—	—	—	15
09	170	117	—	—	—	15
10	170	117	—	—	—	15
11	170	117	—	—	—	15
12	170	117	—	—	—	15
13	170	117	—	—	—	15
14	170	117	—	—	—	15
15	170	117	—	—	—	15
16	170	117	—	—	—	15
17	170	117	—	—	—	15
18	170	117	—	—	—	15
19	170	117	—	—	—	15
20	170	117	—	—	—	15
21	170	117	—	—	—	15
22	170	117	—	—	—	15
23	170	117	—	—	—	15
24	170	117	—	—	—	15
25	170	117	—	—	—	15
26	170	117	—	—	—	15
27	170	117	—	—	—	15
28	170	117	—	—	—	15
29	170	117	—	—	—	15
30	170	117	—	—	—	15
31	170	117	—	—	—	15
32	170	117	—	—	—	15
33	170	117	—	—	—	15
34	170	117	—	—	—	15
35	170	117	—	—	—	15
36	170	117	—	—	—	15
37	170	117	—	—	—	15
38	170	117	—	—	—	15
39	170	117	—	—	—	15
40	170	117	—	—	—	15
41	170	117	—	—	—	15
42	170	117	—	—	—	15
43	170	117	—	—	—	15
44	170	117	—	—	—	15
45	170	117	—	—	—	15
46	170	117	—	—	—	15
47	170	117	—	—	—	15
48	170	117	—	—	—	15
49	170	117	—	—	—	15
50	170	117	—	—	—	15
51	170	117	—	—	—	15
52	170	117	—	—	—	15
53	170	117	—	—	—	15
54	170	117	—	—	—	15
55	170	117	—	—	—	15
56	170	117	—	—	—	15
57	170	117	—	—	—	15
58	170	117	—	—	—	15
59	170	117	—	—	—	15
60	170	117	—	—	—	15
61	170	117	—	—	—	15
62	170	117	—	—	—	15
63	170	117	—	—	—	15
64	170	117	—	—	—	15
65	170	117	—	—	—	15
66	170	117	—	—	—	15

图例



标准地尺寸 (M)

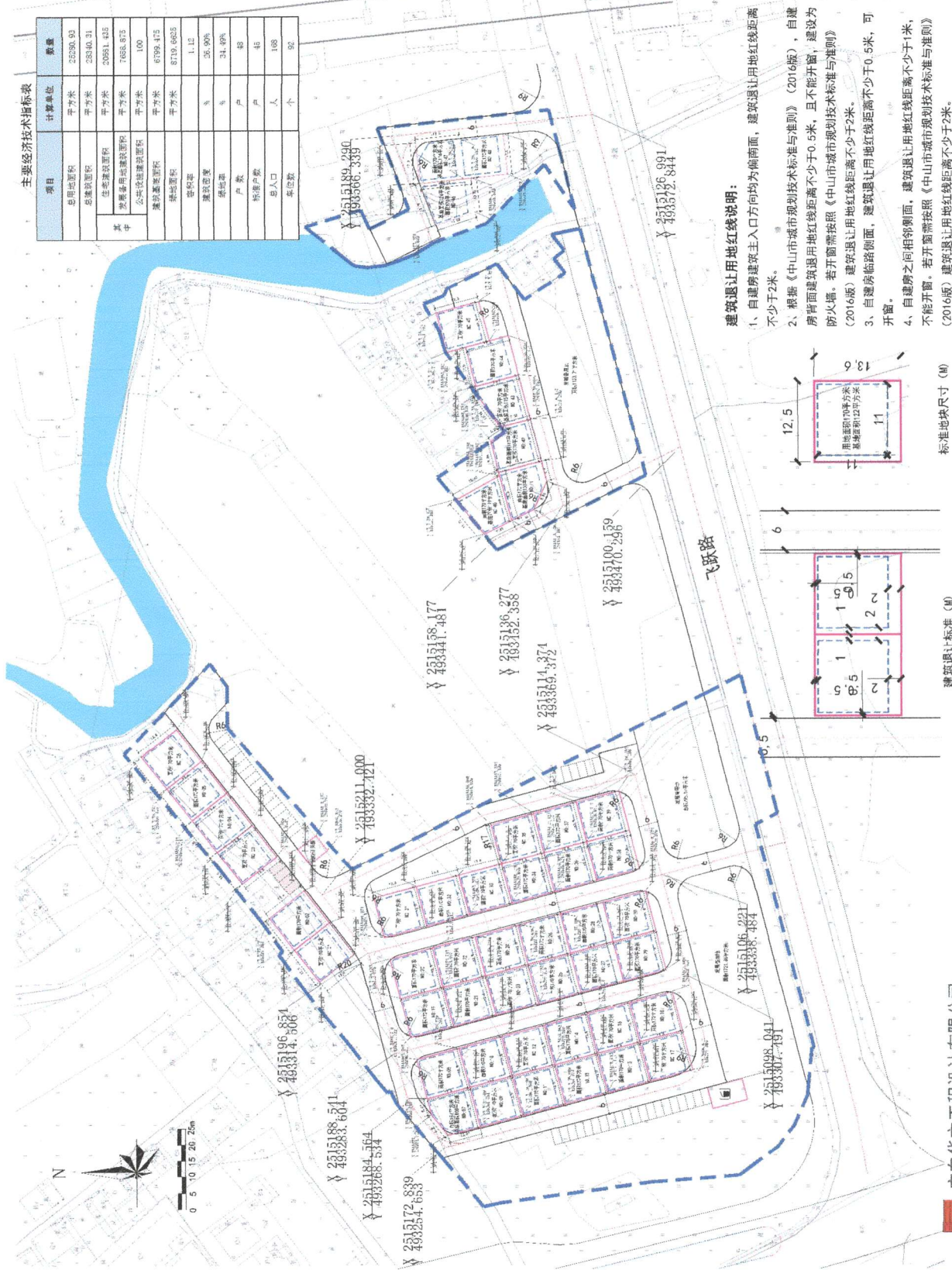


建筑退让用地红线说明:

1. 由建房建筑主入口方向均为侧立面, 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. 首层房屋临街立面, 建筑退让用地红线距离不少于0.5米, 可开窗。
4. 自建房屋之间临街立面, 建筑退让用地红线距离不少于1米, 不能开窗。若开窗则按照《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。

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（二）修建性详细规划

DETAILED PLANNING OF MINAN COMMUNITY AREAS, NANTOU, ZHONGSHAN



主要经济技术指标表

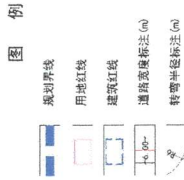
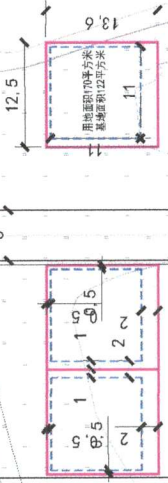
项目	计算单位	数量
总用地面积	平方米	25590.93
总建筑面积	平方米	32840.31
其中		
住宅建筑面积	平方米	20981.43
发展备用用地面积	平方米	7638.475
公共配套设施面积	平方米	100
总建筑面积	平方米	6799.475
容积率		1.10
建筑密度	%	35.90%
绿地率	%	34.48%
户数	户	48
户数/户	户	48
总人口	人	108
车位数	个	92

各地块控制指标

序号	用地面积 /m²	最大容积率	建筑密度 /%	绿地率 /%	建筑高度 /m
01	170	1.22	—	—	15
02	170	1.22	—	—	15
03	170	1.22	—	—	15
04	170	1.22	—	—	15
05	170	1.22	—	—	15
06	170	1.22	—	—	15
07	157	1.08	—	—	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	1.22	—	—	15
23	170	1.22	—	—	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	1.19	—	—	15
41	170	1.30	—	—	15
42	170	1.22	—	—	15
43	170	1.22	—	—	15
44	170	1.22	—	—	15
45	170	1.22	—	—	15
46	170	1.24	—	—	15
47	170	1.14	—	—	15
48	170	1.22	—	—	15

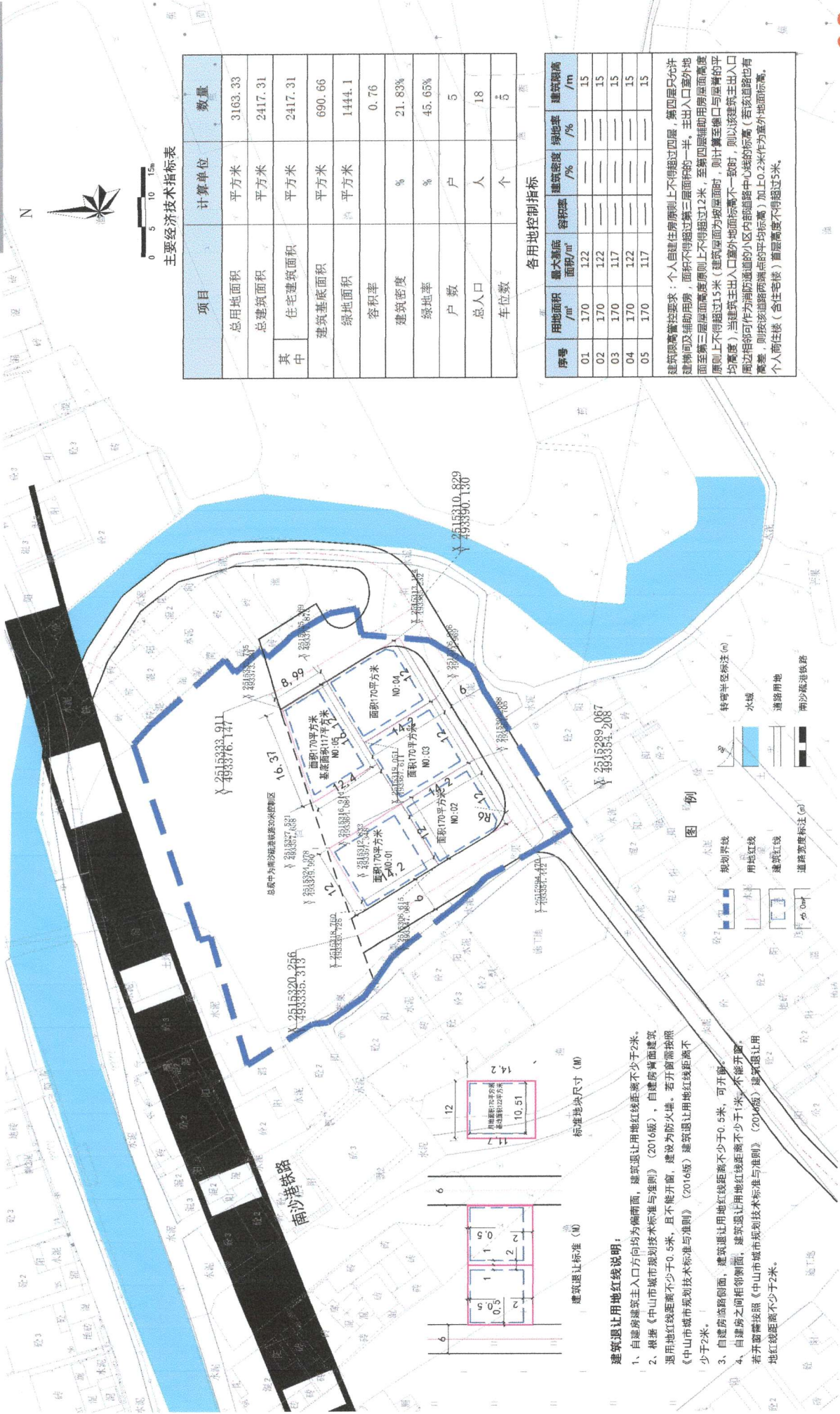
建筑退让用地红线说明:

- 1、自建房屋建筑主入口方向均为南面，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。



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（三）修建性详细规划

DETAILED PLANNING OF MINAN COMMUNITY AREAS , NANTOU , ZHONGSHAN



DETAILED PLANNING OF MINAN COMMUNITY AREAS , NANTOU , ZHONGSHAN

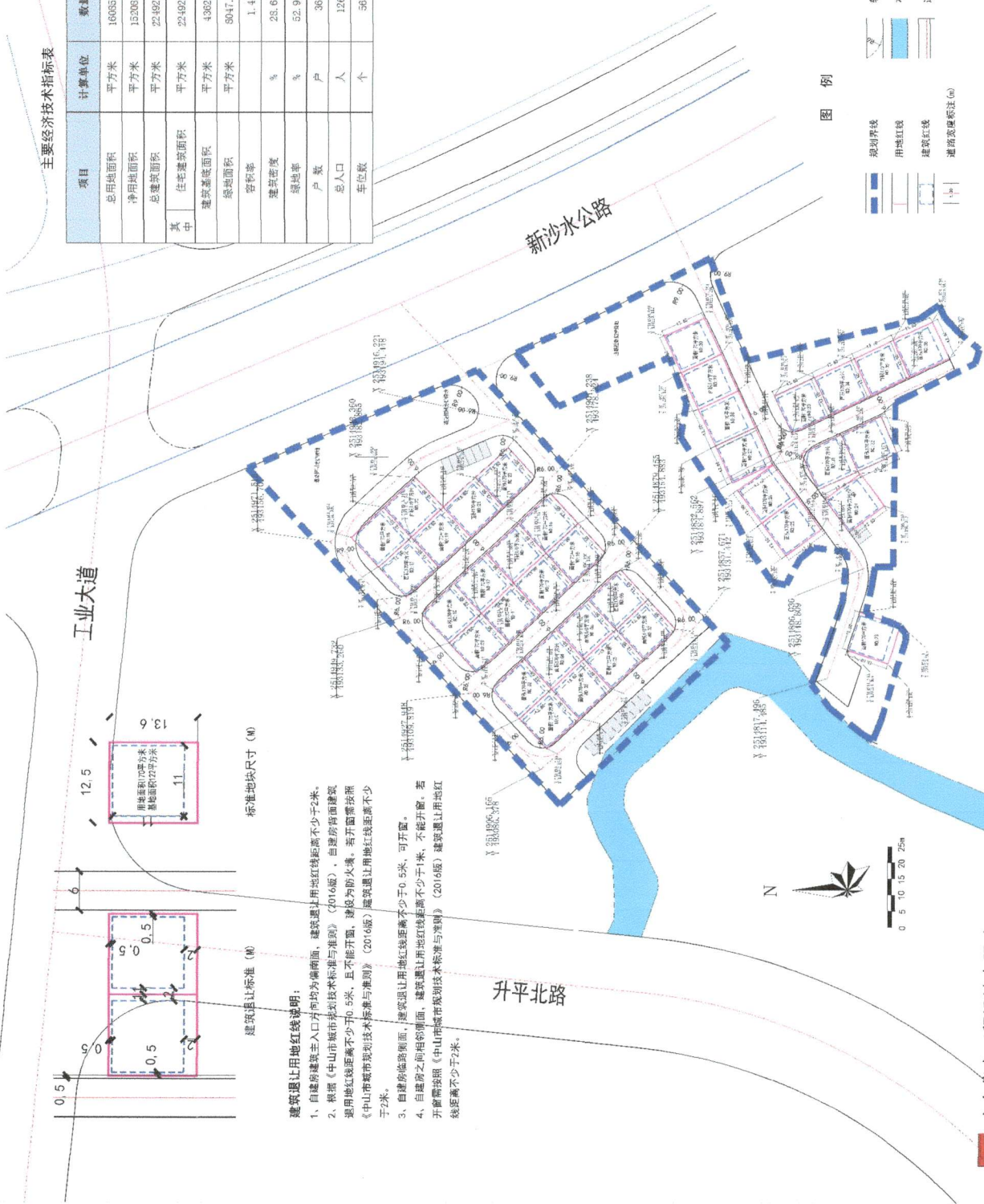
主要经济技术指标表

项目	计算单位	数量
总用地面积	平方米	16085.92
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	8047.92
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	36

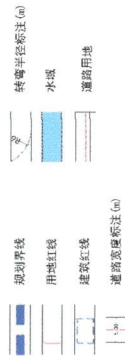
各地块控制指标

序号	用地面积 /m ²	最大容积率	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

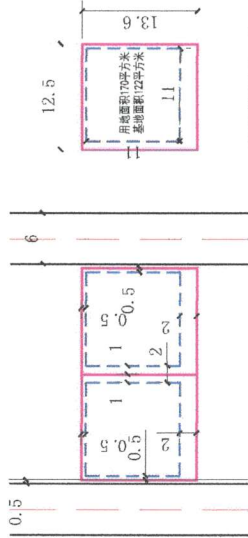
建筑限高要求：个人自建住房原则上不得超过四层，第四层只允许建设辅助用房，面积不得超过三层面积的一半。主出入口室外地坪至第二层楼面高度不得超过15米，至第四层楼面高度不得超过15米（建筑屋面为坡屋面时，则计算至檐口与屋面的平均高度）；当建筑主出入口室外地坪标高不一致时，则以该建筑主出入口前缘线作为同层楼面标高；小区内道路中心线标高（若道路标高有差异，则以道路红线点标高为准）加上0.2米作为室外地面标高。个人新建住宅（含住宅楼）首层高度不得超过5米。



图例



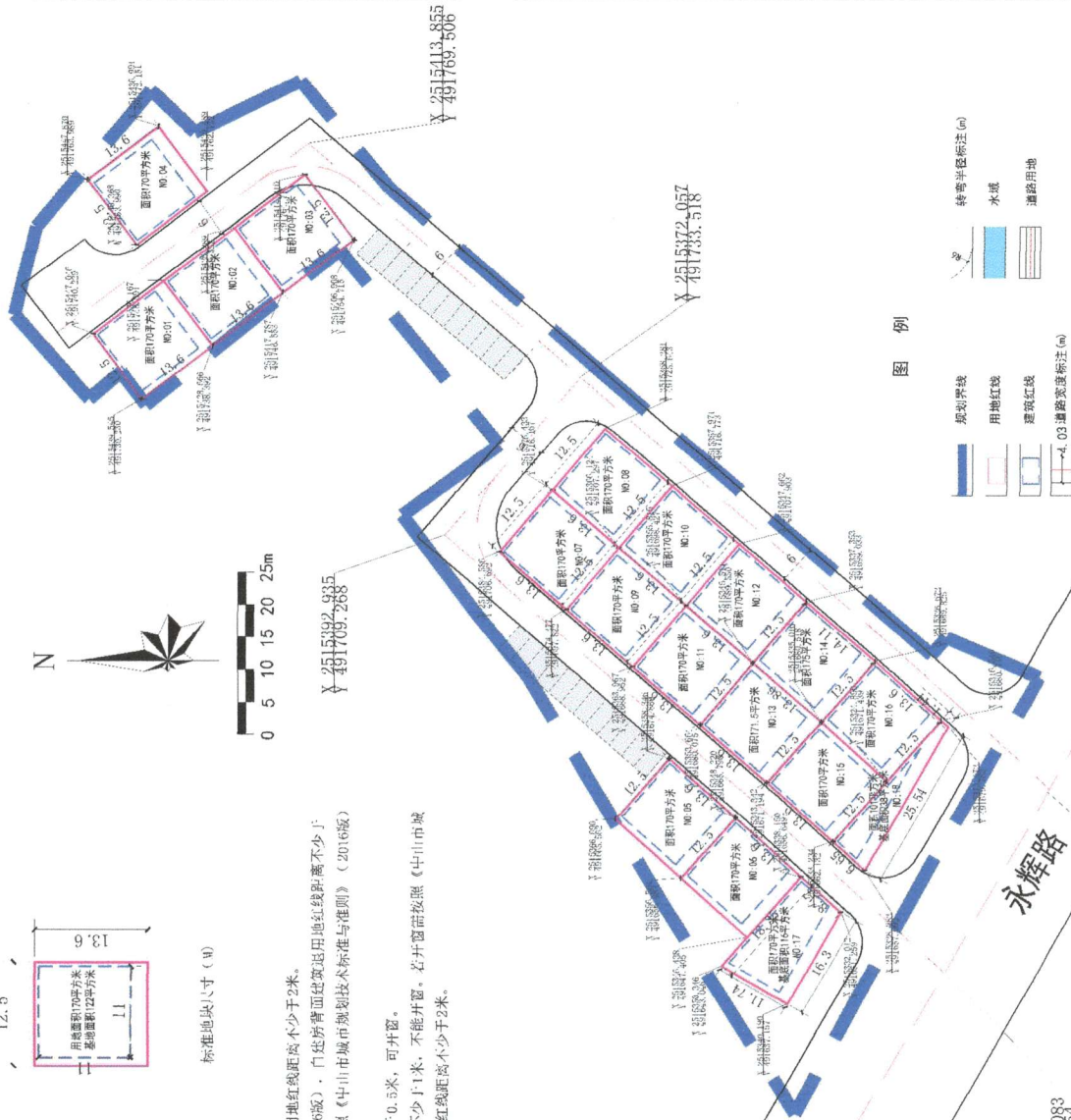
DETAILED PLANNING OF MINAN COMMUNITY AREAS , NANTOU , ZHONGSHAN



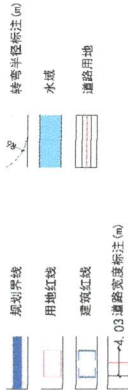
标准地块尺寸 (M)

建筑退让用地红线说明:

1. 自建房屋建筑出入口方向均向偏南面, 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1.05米, 且不能开窗, 建设为防火墙。若开窗则按照《中山市城市规划技术标准与准则》(2016版)。
3. 自建房屋侧面, 建筑退让用地红线距离不少于1.05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1.1米, 不能开窗。若开窗则按照《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。



图例



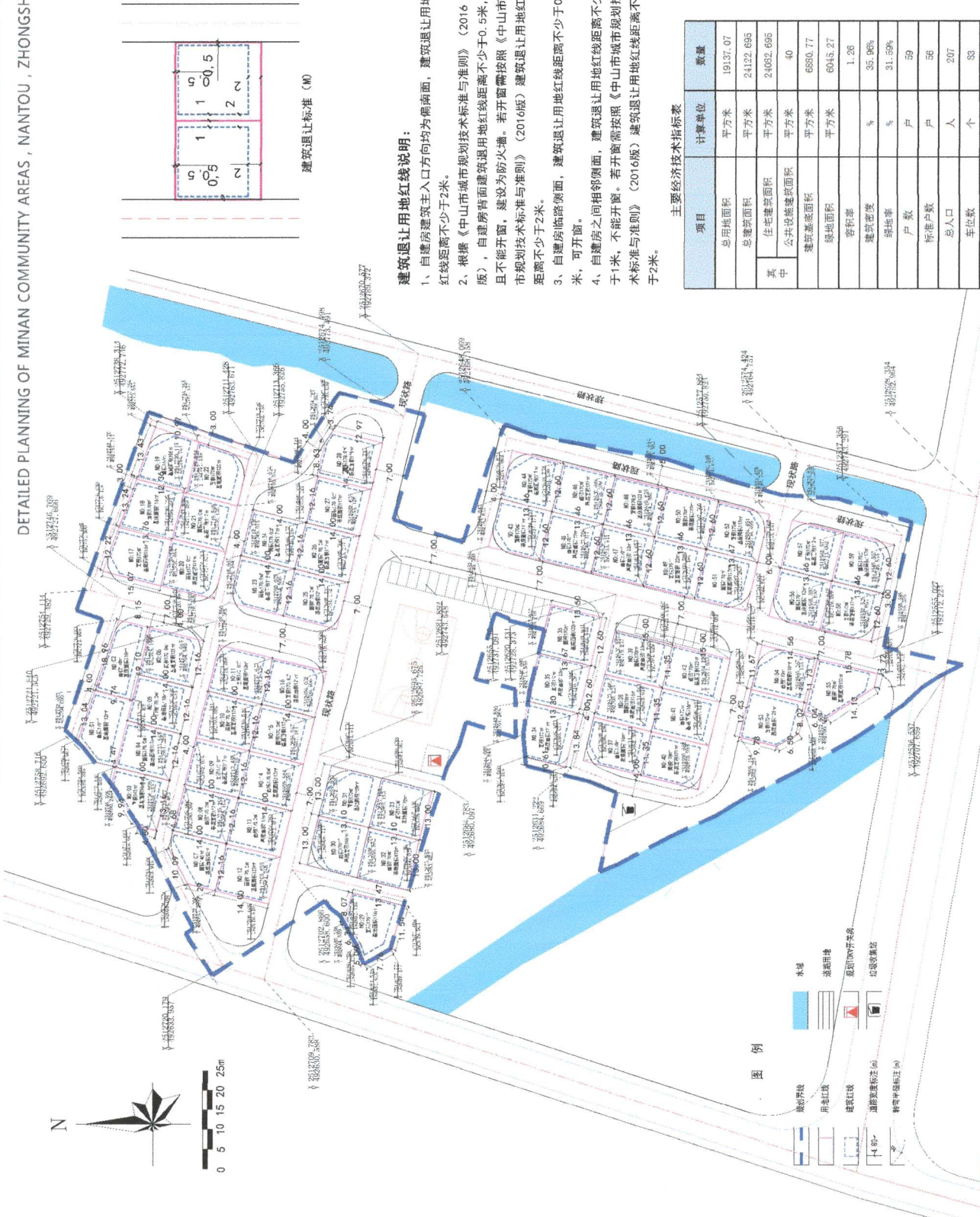
主要经济技术指标表		
项目	计算单位	数量
总用地面积	平方米	7146.37
总建筑面积	平方米	10233.125
其中		
住宅建筑面积	平方米	10233.125
建筑基底面积	平方米	2095.72
绿地面积	平方米	2977.72
容积率		1.43
建筑密度	%	29.33%
绿地率	%	41.67%
户数	户	17
总人口	人	60
车位数	个	41

各用地控制指标表				
序号	用地面积 /m²	最大基底面积 /m²	容积率	建筑密度 /%
01	170	122	—	—
02	170	122	—	—
03	170	122	—	—
04	170	122	—	—
05	170	122	—	—
06	170	122	—	—
07	170	122	—	—
08	170	122	—	—
09	170	122	—	—
10	170	122	—	—
11	170	122	—	—
12	170	122	—	—
13	170	122	—	—
14	170	122	—	—
15	170	122	—	—
16	170	122	—	—
17	170	122	—	—
18	101	35	—	—

建筑退让用地红线要求: 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。主出入口室外地面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面距离)。当建筑主出入口室外地面标高不一致时, 则以该建筑主出入口周边可利用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, 则按道路侧顶点的平均标高)加上0.2米作为室外地面标高。个人居住楼(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



各地控制指标表

序号	用地面积 /m ²	最大容积 率/m ²	容积率	建筑密度 /%	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	120	—	—	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

建筑红线退让要求：个人自建房屋原则上不得超过四围，第四围允许建房屋可建房屋，面向不得超过三面中的一半，主出入口面向外地面至第二层楼面高度不得超过1.2米，至侧向房屋高度不得超过1.5米（建筑高度为坡地时，则计算至房屋与道路的平口高度），当建筑主出入口面向外地面高度不一致时，则以建筑主出入口面向道路可作为消防通道的小区内部道路中心线的高程（若该建筑也有其他面向道路的小区内部道路中心线的高程，则按该道路中心线的高程，则按该道路中心线的高程）加上0.2米作为建筑退让标准，个人新建住宅（含住宅楼）高度不得超过5米。

建筑退让用地红线说明：

- 1、自建房屋建筑主出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	24052.695
公共配套设施面积	平方米	40
建筑基底面积	平方米	6850.77
绿地面积	平方米	6045.27
容积率		1.26
建筑密度	%	35.96%
绿地率	%	31.59%
户数	户	59
标准户数	户	59
总人口	人	207
车位数	个	83

附件 2:

拆迁安置用地地块抽签、确认方式及使用要求

一、安置地地块抽签、确认方式

1、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。

2、抽签人：符合安置条件的被征收人或其书面委托代理人。

3、抽签方式：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”进行安置地地块抽签。纳入抽签范围的安置地地块编号以公布的安置地抽签图为准。

4、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。

5、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。

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地块三线图的签名确认手续，否则后果自负。

二、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。