

莲下镇李厝宫村 农民集中式住宅建设试点项目

实施方案

建设单位：汕头市澄海区莲下镇李厝宫经济联合社

编制单位：河南中平交科研究设计院有限公司

二〇二五年一月

目 录

1. 编制依据	3
2. 村庄基本情况	4
3. 需求分析	5
4. 项目建设必要性	5
5. 用地性质	6
6. 用地规划情况	6
7. 项目建设规模及内容	7
8. 项目建设期	13
9. 分配对象	13
10. 分配原则	14
11. 分配方案	15
12. 资金筹措	17
13. 筹建及管理机构	17
14. 基础配套建设	18
15. 建成后的物业管理和流转管理	18
16. 公共配套设施的归属及移交	188
17. 补充说明	19

1.编制依据

1.1 法律法规

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- (3) 《中华人民共和国环境保护法》（2014年）；
- (4) 《中华人民共和国环境影响评价法》（2018修正）；
- (5) 《中华人民共和国招标投标法》（2017年修正）；
- (6) 《中华人民共和国招标投标法实施条例》（2018年修订）；
- (7) 《必须招标的工程项目规定》（国家发展改革委2018年第16号令）；
- (8) 《必须招标的基础设施和公用事业项目范围规定》（发改法规规〔2018〕843号）；
- (9) 《非招标方式采购代理服务规范》（2018年）；
- (10) 《公共资源交易评标专家专业分类标准》（2018年）；
- (11) 《招标公告和公示信息发布管理办法》（国家发展改革委第10号）；
- (12) 《广东省实施<中华人民共和国招标投标法>办法》（2019年）。

1.2 政策文件及战略规划

- (1) 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；
- (2) 《国务院关于印发“十四五”推进农业农村现代化规划的通知》（国发〔2021〕25号）；
- (3) 《关于做好2023年全面推进乡村振兴重点工作的意见》；

(4) 《中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》；

(5) 《深化农村改革实施方案》；

(6) 《汕头经济特区农村村民住宅建设管理办法》（2019 修正）；

(7) 《汕头市澄海区莲下镇粤东城际轨道莲阳站周边片区控制性详细规划（CH-072-01 控制单元）》；

(8) 《关于公布汕头市澄海区 2018 年城镇土地基准地价更新成果的公告》；

(9) 《汕头市澄海区人民政府办公室关于印发粤东城际铁路潮州东至汕头段项目（澄海段）征地工作方案》；

(10) 《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》；

(11) 《汕头市“三旧”改造中推进保障性住房建设的意见》；

(12) 《汕头市旧城镇、旧厂房、旧村庄改造若干管理规定》（征求意见稿）；

(13) 《关于公布汕头市澄海区 2018 年城镇土地基准地价更新成果的公告》（澄自然资[2019]15 号）；

(14) 《汕头市人民政府关于印发汕头市开展农民集中式住宅建设试点工作实施（试行）的通知》（汕府[2023]65 号）。

2.村庄基本情况

李厝宫位于莲下镇中部，国道 324 线穿境而过，交通便利。区域面积 608 亩，其中工业 152 亩，耕地面积 342 亩，住宅 90 亩，六合围海田 24 亩，双港片区建设用地 35.2695 亩正在规划中。2023 年全村有 358 户 1517 人。村民生活主要依靠农业及务工收入，年人均收入约 2.27 万元。村内现状设

置有文化广场、污水生态处理池、老年人活动中心及图书室等公共基础设施。

3.需求分析

根据粤东城际铁路莲阳站拆迁及整村改造需求，此次由于站点需要拆迁住宅有 72 户，共收回地块 85 宗，总面积 7.8 亩，总建筑面积 10671.65m²，其中首层面积 5419.76m²，二层及以上面积 5251.89m²；因整村改造建设农民集中式住宅需要进行拆迁的道路拓宽户有 8 户，共收回宅基地 7 宗，总面积 1.03 亩，总建筑面积 1838.21m²，其中首层面积 686m²，二层及以上面积 1152.21m²。

按照拆迁面积首层 1:1.4 置换安置房屋面积、二层及以上 1:0.6 置换安置房屋面积标准计算，粤东城际铁路莲阳站拆迁需置换安置的房屋总面积为 10738.8m²，道路拓宽户拆迁需置换安置的房屋总面积为 1651.7m²，合计拆迁需置换安置总面积为 12390.5m²。

4.项目建设必要性

鉴于李厝宫村土地资源紧张，既有和规划宅基地数量无法满足粤东城际铁路莲阳站拆迁村民易地重建置换用地需要，只能通过货币补偿或以房换地的方式加以解决；其次，李厝宫村现有住宅绝大部分为老屋，居住环境较差，且与建成后的莲阳站在风格、面貌等方面将存在强烈冲突；同时，村庄周边生活配套设施陈旧不足，亟待改善。

据上，村集体通过缜密研讨和策划，为深入贯彻落实各级关于《深化农村改革实施方案》和《百县千镇万村高质量发展工程》部署要求，根据《汕头市人民政府关于印发汕头市开展农民集中式住宅建设试点工作实施方案（试行）的通知》精神，以粤东城际铁路莲阳站建设为契机，在妥善

解决粤东城际铁路莲阳站征地拆迁安置实际问题的基础上，在新起点上更好破解城乡区域发展不平衡难题，改善农村居住环境，提高村民生活质量，促进节约集约用地，有必要通过农民集中式住宅建设方式实施李厝宫村的整村改造。

5.用地性质

项目建设地点位于李厝宫村。项目总体规划用地位于老厝区，占地约45.58亩，本次申报农民集中式住宅建设试点项目（以下简称本项目）用地位于西北角，面积约5.10亩。现状用地性质为宅基地或公共配套设施用地等村集体建设用地。规划土地性质为二类住宅用地，兼容用地性质为服务设施用地。



项目用地选址范围图

6.用地规划情况

根据《汕头市澄海区莲下镇粤东城际轨道莲阳站周边片区控制性详细规划（CH-072-01 控制单元）》的规划情况，结合本项目开发地块面积，相关指标如下：

（1）项目所在地点的土地性质为二类住宅用地，兼容用地性质为服务设施用地。

- (2) 容积率 ≤ 4.0 。
- (3) 建筑密度 $\leq 25\%$ 。
- (4) 建筑限高 80 米。
- (5) 绿地率 $\geq 15\%$ 。
- (6) 停车配建比例 $\geq 12\%$ 。

7.项目建设规模及内容

7.1 建设规模

本项目规划用地面积为 3401.32 m²(约合 5.10 亩),总建筑面积约 9326.98 m², 需拆除村委会现址。



本项目建设方案（图中红色方框所示第一期）

7.2 建设内容

7.2.1 项目概况

项目规划总用地面积为 3401.32 m²（约 5.10 亩），拟建 1 栋 18 层高层住宅楼，住宅总户数为 68 户，总建筑面积为 9326.98 m²，其中计容建筑面

积约 8796.47 m²，不计容建筑面积约 530.51 m²。主要建筑功能包括：住宅、电动车充电棚、服务用房等，停车位面积约为 1055.91 m²。

共分三种户型：

(1) 建筑面积 100 m²，共 34 户。

(2) 建筑面积 140 m²，共 17 户。

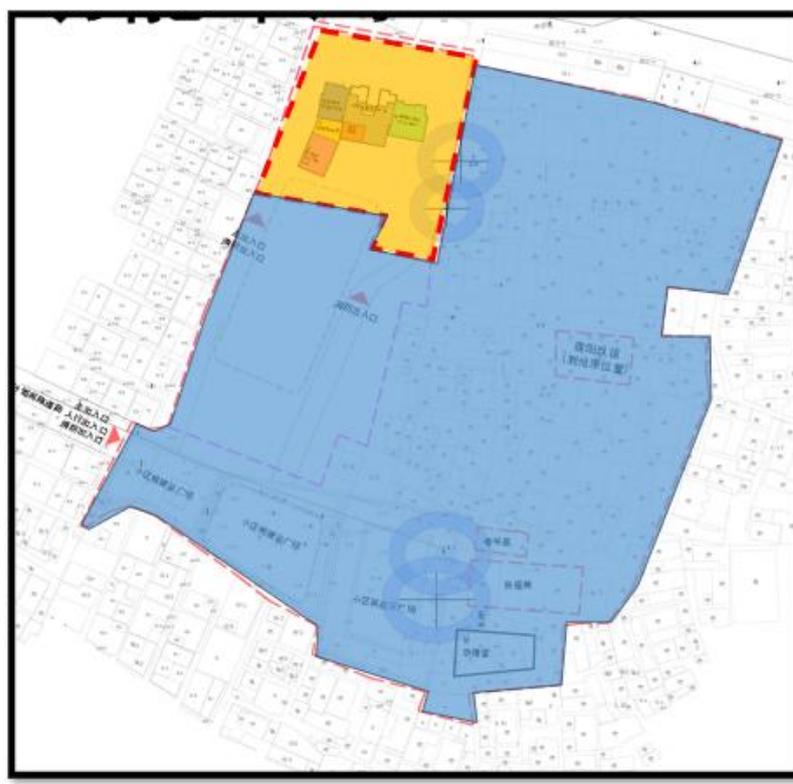
(3) 建筑面积 160 m²，共 17 户。

7.2.2 选址分析

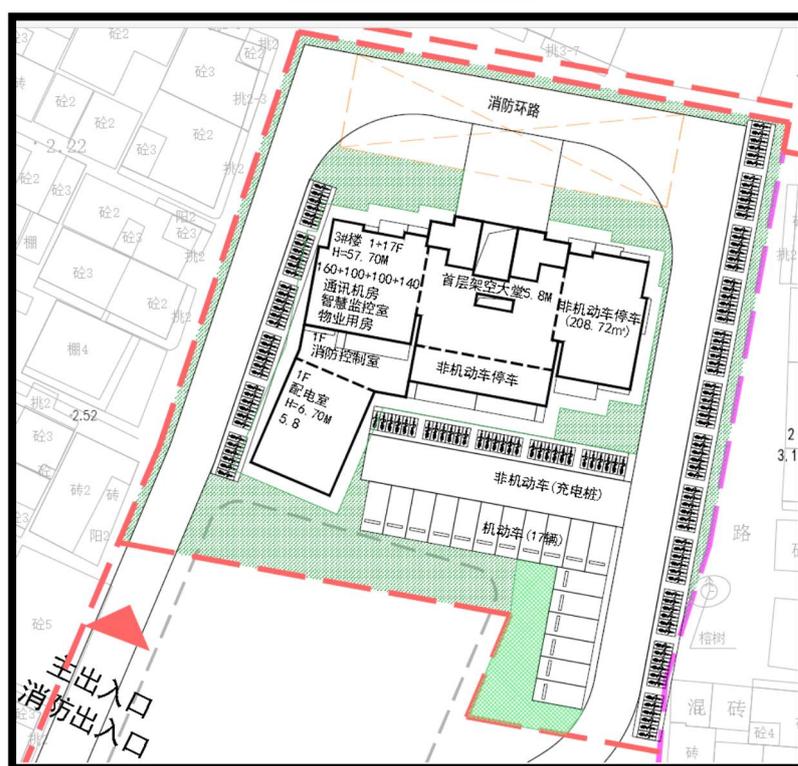
项目拟用地及周边整个片区为自建房，场地基本平整，后期将整体拆迁，建设为农民集中式住宅；北面相邻现状 16 米道路丽泽路，西面为规划的莲阳站交通枢纽综合中心，南面和东面为规划农民集中式住宅。选址总体符合农民集中式住宅建设用地条件。

7.2.3 规划设计方案

方案因地制宜，沿用地布置 1 栋 18 层高层住宅楼，住宅楼主朝向为南朝向，空间通透流畅，拥有良好的通风日照。地块内新建建筑间距满足《汕头经济特区城区规划管理技术规定》及《汕头经济特区农村村民住宅建设管理办法》（2019 修正）的规定和要求，用地容积率约为 2.586，方案总体规划布局如下：



方案总平面布置图



一期总平面布置图

7.2.4 道路规划

根据本片区总体规划平面布局围绕项目设置环形道路，按规范要求综合考虑消防通道，以保证小区消防安全。

7.2.5 竖向规划

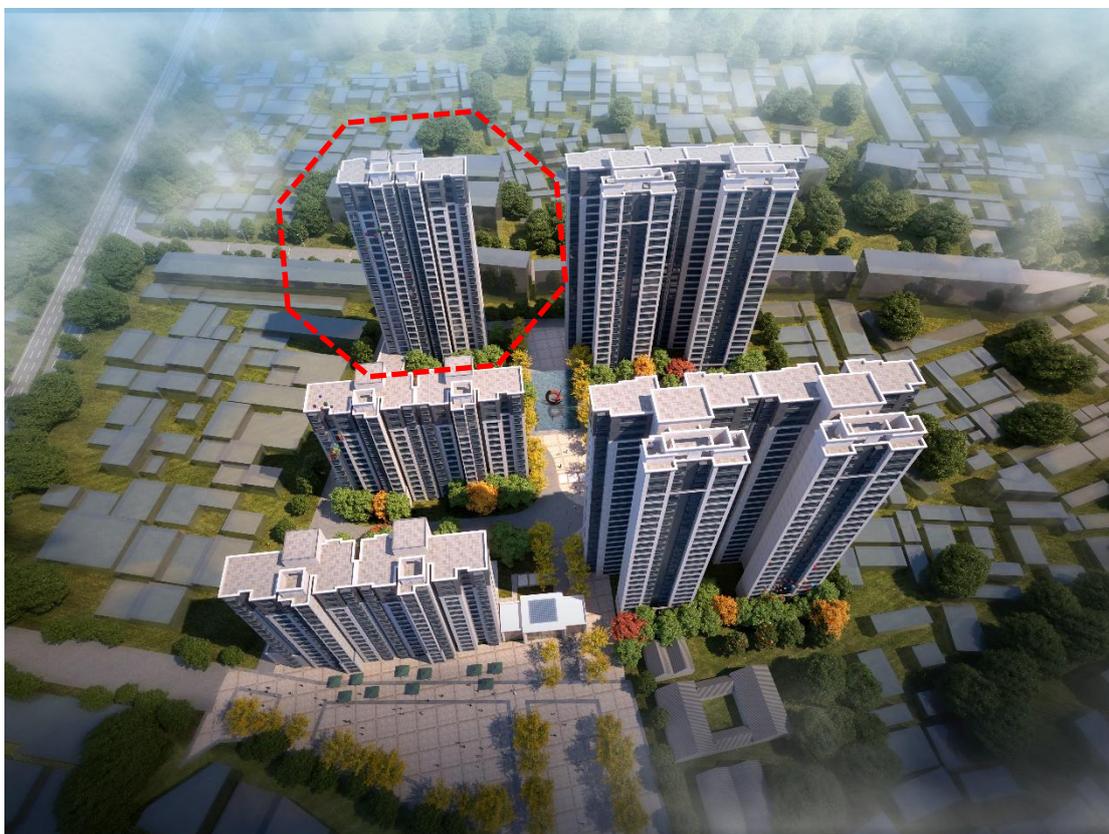
本项目用地较为平坦，在场地竖向设计上主要考虑环境设计和排水要求，协调处理小区绿化及消防车的通行要求。通过对小区道路标高的控制来达到控制整体场地竖向的目的。

7.2.6 消防与交通流线

项目主入口大门设置在西南角，交通流线合理、清晰。位于用地西南角和东南角的消防车出入口联通进园区内高层住宅的消防登高救援操作场地，并通过园区内消防车道联通，保证住宅沿长边方向消防车道通行和消防登高救援面覆盖。

7.2.7 外立面设计方案

外立面采用现代简约的建筑风格，以黑、白、灰为主色调，外观简洁大气，与规划的粤东城际铁路莲阳站交通枢纽中心风格协调统一。



外观设计方案

7.2.8 文物保护

本项目选址用地范围内无保护文物。

7.3 投资规模

经初步估算，本项目总投资为 4824 万元，其中工程费约为 3646 万元，其他费用约为 948 万元，基本预备费约为 230 万元。

投资估算表

序号	项目名称	估算金额(万元)					主要技术经济指标			比例
		土建工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	工程量	单价(元)	
一	工程费用	2950	558	138	0	3646	m ²	9327	3909	75.59%
1	建筑工程	2613	558	138	0	3310	m ²	9327	3548	
1.1	地上住宅	2040	510	0	0	2550	m ²	8500	3000	
	土建	2040				2040	m ²	8500	2400	
	装饰		510			510	m ²	8500	600	
1.2	配套用房	71	18	0	0	89	m ²	296	3000	
	土建	71				71	m ²	296	2400	
	装饰		18			18	m ²	296	600	
1.3	架空层及车棚	76	19	0	0	95	m ²	531	1800	
	土建	76				76	m ²	531	1440	
	装饰		19			19	m ²	531	360	
1.4	小区内配套工程	426	11	138	0	575	m ²	9327	617	
1.4.1	配套污水处理工程		11	63		75	m ²	9327	80	
1.4.2	园区内绿化	17				17	m ²	635	260	
1.4.3	园区内道路硬化	31				31	m ²	1042	300	
1.4.4	大门及围墙	20				20	项	1	200000	
1.4.5	停车场	21				21	m ²	1055.91	200	
1.4.6	充电桩			45		45	台	10	45000	
1.4.7	箱式变压器			30		30	台	1	300000	
2	拆除费用	337				337	m ²	5611.02	600	
二	其他费用				948	948				19.65%
三	基本预备费				230	230	一、二部分 费用之和	4594	5.00%	4.76%
四	项目总投资					4824				100.00%

8.项目建设期

本项目建设期2年（24个月），即2025年7月初~2027年7月底。

9.分配对象

9.1 拆迁补偿安置拆迁户

粤东城际铁路莲阳站建设拆迁户及村道拓宽拆迁户。

9.2 符合申购条件的村民

根据《汕头市人民政府关于印发汕头市开展农民集中式住宅建设试点工作实施（试行）的通知》（汕府[2023]65号）、《汕头市澄海区人民政府关于印发汕头市澄海区开展农民集中式住宅建设试点工作实施方案（试行）的通知》（汕澄府[2024]32号）及相关政策文件规定，符合下列情形之一的集体经济组织成员，可以申请分配农民集中式住宅：

- （1）已纳入本村（社区）农村宅基地分配资格的农村村民；
- （2）与农村集体经济组织协商一致，自愿退出原农村宅基地，退出后“户”内没有其它宅基地的农村村民；
- （3）原住宅影响村镇规划需要搬迁的农村村民；
- （4）因政府组织实施的基础设施建设以及公益事业建设需要搬迁的农村村民；
- （5）镇（街道）村公共设施、公益事业等建设需要搬迁的农村村民；
- （6）因自然灾害等原因需要搬迁的农村村民；
- （7）经农村集体经济组织民主表决同意由镇人民政府（街道办事处）审核批准后统一安置的被拆迁户；
- （8）国家和省市规定的其他情形。

10.分配原则

10.1 征拆补偿安置对象分配原则

本项目优先解决因粤东城际铁路莲阳站建设和因整村改造建设农民集中式住宅建设而被征拆村民的补偿安置问题，根据实际测绘结果和《莲下镇李厝宫村整村改造项目方案》和《粤东城际铁路李厝宫段征用土地置换方案》及补充规定或协议进行征拆补偿安置，但有下列情形之一的，不予补偿安置：

- (1) 未经批准擅自新建、改建、扩建的建筑物、构筑物；
- (2) 已下发停工通知书、限期拆除通知书的建筑物、构筑物；
- (3) 其他违法、违章的建筑物、构筑物。

10.2 其他符合条件对象申购原则

为合理分配住房，确保分配工作顺利有序进行，在遵循合法合规、尊重民意、一户一宅等原则下，我社坚持公平、公开、公正、透明、合理的分配宗旨，并结合我社实际情况，在满足拆迁补偿安置分配后的剩余房源，对满足申购要求的李厝宫村民开放申购，申购原则如下：

10.2.1 一户一宅原则

集中式住宅分配严格贯彻“一户一宅”的规定，一户只能拥有一套住房。

(1) “一户”的认定

以下5种情形之一的可认定为“一户”：

- ①夫妻与未成年子女同住的为一户；
- ②有兄弟姐妹的，提倡其中一人与其父母为一户，其余兄弟姐妹达到成年后确有分户需要的，可申请分户；
- ③独生子女的，结婚后可以继续与父母为一户，也可单独立户；
- ④离异后无房一方或者无房一方再婚且配偶无房的可为一户；

⑤法律法规规定或者经县级以上人民政府认定的其他情形。

(2) “一宅”的认定

按照“以成员认定、以户取得”的原则，以“一户”为单位认定规则。

10.2.2 户口清理和结算

按“一户一宅”等认定原则到李厝宫经联社分户认定统计登记的，可列入分户计算。

11. 分配方案

11.1 总体分配方案

项目建成后，绿化、道路、公共活动区域等配套场地或场所作为公共设施供集体使用，所有权归李厝宫村民所有。实存项目房源在优先满足本方案 9.1 条所列征拆迁补偿安置对象分配需求后，剩余房源可供符合 9.2 条条件的经联社成员按程序进行申购和分配。

11.2 征拆迁补偿安置分配方案及定价规则

11.2.1 分配方案及定价规则

根据被拆迁房屋的实际测绘数据并按程序认定的拆迁面积，按以下方式进行补偿安置分配及增购、回购：

(1) 合法产权用地按土地面积（无论是否建设）1:1.4 置换房屋面积；

(2) 二层以上建筑物按建筑面积（混凝土结构、混合结构）1:0.6 置换房屋面积；

(3) 原则上拆迁户应根据置换面积选择最接近的房屋户型，拆迁户选择的房屋户型面积大于应置换面积的，超出部分 20 m²以内按 5000 元/m²增购，20 m²以上部分按市场价增购；选择的房屋户型面积小于应置换面积的，多出部分由经联社按 5000 元/m²进行回购补偿；

(4) 征拆住宅房屋的临时安置补助费，按被征拆房屋建筑面积 10 元/m²/月计算，补助时间从拆迁日起至回迁日(即交房日)止。

11.2.2 分配流程

(1) 符合条件的征拆补偿安置对象在规定时间内进行报名登记，经李厝宫经联社按程序确认后给予登记，如享有分配权的分配户未按时进行报名登记或者因其他因素放弃的，其分配权益由李厝宫经联社收回统一纳入分配；

(2) 报名登记时按照李厝宫经联社已经确认的补偿安置面积选择房型，原则上拆迁户应根据补偿置换面积选择最接近的房屋户型，经核对无误后完成报名登记手续；

(3) 报名登记成功后，拆迁户选择的房屋户型面积大于应置换面积的，应按照申购价格定价规则，及时缴纳超出部分的房款，未及时缴纳超出部分房款或因其他因素放弃的，视为报名登记失败，由李厝宫经联社研究确定是否重新办理报名登记手续；

11.3 符合条件对象申购分配方案

11.3.1 分配方案

(1) 实存项目房源在优先满足本方案 9.1 条所列征拆补偿安置对象分配需求后，剩余房源可供符合 9.2 条条件的经联社成员按程序进行申购分配；

(2) 遵循一户一宅原则；

(3) 按照人均面积不超过 50m² 的标准，综合考虑可分配面积及申请对象数量确定分配方案，如可分配面积不满足分配需求时，按照分期分批原则制定分配方案，原则上优先解决无房户、住房困难户、低保户等群体的住房需求；

(4) 具体分配方案由李厝宫村经联社根据确认后的房源及申请对象数量按程序制定。

12.资金筹措

本项目全部资金为自筹。具体资金来源如下：

(1) 土地租金收益 1。村集体拥有 35.2695 亩可建设用地，即位于汕北大道以东的双港用地。除规划约 15 亩土地作为拆迁置换用地外，剩余约 20 亩拟作为集体工业用地，可作长期出租使用。按照目前市场价格，每年租金收益约为 12 万元/亩，按一次租约 20 年计算，合计收益约 4800 万元。

(2) 土地租金收益 2。村集体拥有 2 亩工业用地，位于安澄公路李厝宫内洲工业区桥头左侧。按照目前市场价格，每年租金收益约为 12 万元/亩，按一次租约 20 年计算，合计收益约 480 万元。

(3) 拆迁补偿款。粤东城际铁路李厝宫村范围内拆迁相应的拆迁款，村集体收取后用于农民集中式住宅建设，资金数量约 1000 万元。

(4) 不足资金由村集体贷款补充。

13.筹建及管理机构

项目主体为汕头市澄海区莲下镇李厝宫经济联合社，具体情况如下：

名称	汕头市澄海区莲下镇李厝宫经济联合社
统一社会信用代码	N24405155154197168
住所	广东省汕头市澄海区莲下镇李厝宫村培德路 1 号
法定代表人	李泽华
登记机关	汕头市澄海区农业农村局

经营范围：集体资产经营与管理、集体资源开发与利用、农业生产发展与服务、财务管理与收益分配等。



14.基础配套设施建设

工程建设污水处理设施、绿化、道路及硬化、大门及围墙、室外综合管网等配套基础设施内容。

15.建成后的物业管理和流转管理

本项目建成后的物业管理由汕头市澄海区莲下镇李厝宫经济联合社进行全权管理或经合法方式选择第三方物业公司管理。

本项目建成后的流转管理由汕头市澄海区莲下镇李厝宫经济联合社进行全权管理。

16.公共配套设施的归属及移交

1、人防工程

根据《中华人民共和国人民防空法》及《汕头市人民防空管理办法》等有关法律法规的规定,人民防空工程可以按照谁投资谁受益、所有权与使用权分离、有偿使用等原则进行开发利用。本项目建成后的人防工程所有权归国家,建设单位汕头市澄海区莲下镇李厝宫经济联合社享有使用权,并承担维护管理

责任。

2、其它配套公用设施设备

根据住建部《物业承接查验办法》（建房〔2010〕165号）及工信部、住建部《关于进一步规范住宅小区及商住楼通信管线及通信设施建设的通知》（信部联规〔2007〕24号）等有关法律法规的规定：本项目建成后的供水、供电、供气、供热、通信和有线电视等共用设施设备，应由建设单位依法移交有关单位。

17.补充说明

本方案未能详尽事项，将通过补充规定或协议进行完善并执行。