

中山市坦洲镇土地征收成片开发方案

(草案)

中山市坦洲镇人民政府

二〇二一年十月

一、编制依据

依据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）、《自然资源部关于印发土地征收成片开发标准（试行）的通知》（自然资规[2020]5号）、《广东省自然资源厅关于明确土地征收成片开发有关要求的通知》（粤自然管制[2021]275号）、《中山市<关于开展土地征收成片开发方案编制工作的通知>（中山自然资管制〔2021〕256号）》等相关文件，编制《中山市坦洲镇土地征收成片开发方案》。

二、成片开发基本情况

本次土地征收成片开发方案共划定4个成片开发片区，以坦洲镇中东部为主，包含坦洲园片区、安阜村文娱项目地块、合胜安置地地块和新前进安置地地块，用地总面积742.2654公顷，其中坦洲园片区为699.4084公顷，安阜村文娱项目地块为23.7590公顷，合胜安置地地块为4.4852公顷，新前进安置地地块为14.6128公顷。

表1 坦洲镇土地成片开发区域详细信息表

单位：公顷

序号	成片开发区域名称	坐落单位	面积	基础设施条件
01	坦洲园片区	七村社区、同胜社区、十四村社区、永二村和坦洲村社区	699.4084	现状用地情况：农用地305.4906公顷，建设用地377.7214公顷，未利用地16.1964公顷。临近香海公路，界狮南路和南坦路纵横穿过片区。设有七村社区卫生服务站、同胜小学等基础设施完备，周边建设用地开发相对完善。
02	安阜村文娱项目地块	合胜社区和安阜社区	23.7590	现状用地情况：农用地0.1378公顷，建设用地23.6212公顷。北临坦洲大兴路，范围内有嘉碧路、夏泉路等交通便利，基础设施相对完善。
03	合胜安置地地块	合胜社区	4.4852	现状用地情况：农用地0.7720公顷，建设用地3.7132公顷。东靠联兴路，北接坦洲涌。内设坦洲镇卫生健康局、邮政局等公共设施，周边道路交通配置相对完善。
04	新前进安置地地块	新前进村	14.6128	现状用地情况：农用地3.9517公顷，建设用地10.1215公顷，未利用地0.5396公顷。片区内有西部沿海高速和广澳高速等省级道路经过，现状道路较为完善。
合计			742.2654	——

三、成片开发条件分析

（一）切实坦洲镇经济、社会的发展

在广东省围绕构建“一核一带一区”区域发展格局的总体战略部署下，坦洲镇作为香山新城重要组成部分，承担中珠边界地区协同、中山南部组团战略地区建设的职责。本次土地征收成片开发方案的实施有利于完善公共服务体系，加快基础设施建设，推动传统产业转型升级，提升坦洲产业发展质量，推进坦洲产业园、南部科创商贸新区等系列重点发展片区的开发建设，为中山重振虎威实现高质量崛起作出重要贡献。成片开发方案的实施可保障坦洲镇近期重点建设项目以及拆迁安置地等用地的报批工作顺利推进，落实相关村社集体发展需求，切实保障被征地农民的合法权益，促进居民生活水平得到提升。

（二）切实保护耕地、保护农民利益的需要

本次土地征收成片开发范围均不占用永久基本农田和生态保护红线，成片开发范围内公益性用地比例为 40.91%，达到了《自然资源部关于印发的通知》（自然资规〔2020〕5 号）的要求，且其符合《中山市<关于开展土地征收成片开发方案编制工作的通知>（中山自然资管制〔2021〕256 号）》、《中山市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》等文件的相关要求，并充分衔接在编的《中山市国土空间总体规划（2020-2035 年）》。同时，本次土地征收成片开发有利于保护耕地、保护生态环境，推动土地集约节约利用。

四、成片开发公益性用地情况

坦洲镇土地征收成片开发方案中成片开发范围内的控制性详细规划公益性用地类型主要为城市道路用地、绿地与广场用地、公共设施用地以及市政公用设施用地等。各片区与地块范围均符合《自然资源部关于印发土地征收成片开发标准（试行）的通知》（自然资规〔2020〕5 号）文件中关于成片开发范围内公益性用地占比不低于 40%的要求，各片区范围的公益性用地占比情况如下表所示：

表 2 各成片开发范围公益性用地占比情况一览表

单位：公顷、%

成片开发范围名称	公益性用地面积	总用地面积	公益性用地占比
坦洲园片区	284.1316	699.4084	40.62

成片开发范围名称	公益性用地面积	总用地面积	公益性用地占比
安阜村文娱项目地块	11.4916	23.7590	48.37
合胜安置地地块	2.0162	4.4852	44.95
新前进安置地地块	6.0270	14.6128	41.24
合计	303.6664	742.2654	40.91

五、成片开发拟安排项目及实施计划

本次土地征收成片开发方案通过梳理坦洲镇现行城市总体规划、土地利用总体规划及在编的《中山市国土空间总体规划（2020-2035年）》的底线要素，包括永久基本农田、城镇开发边界、生态保护红线、自然保护地等，形成底线一张图，落实生态保护红线及永久基本农田保护要求，将不涉及底线管控要素且符合土地利用总体规划或城市总体规划的拟征收地块纳入计划安排，同时结合近期拟开展的重点项目，形成土地征收成片开发年度实施计划（2021-2023年）。

本次成片开发范围内拟安排项目共计12个，总面积327.8560公顷，计划实施周期为2021-2023年，预计3年内实施完毕。项目详细信息见下表：

表3 成片开发项目一览表

单位：公顷

成片开发范围	拟安排项目名称	项目总面积	主要用途	开发时序
坦洲园片区	香山新城重大产业平台(含2020年第五十二批次城镇建设用地)	255.9517	工业用地、新型产业用地、居住、道路	2022-2023年
	南部商贸城	43.2052	商业、居住	2021年
	拆迁安置地(含2019年第二十五批次城镇建设用地)	1.5033	居住	2021年
	垃圾转运站	0.2823	商业	2021年
	2018年第二十三批次城镇建设用地	0.2759	道路	2021年

成片开发范围	拟安排项目名称	项目总面积	主要用途	开发时序
	2020年第四十七批次城镇建设用地(产业平台项目用地)	3.0716	工矿仓储,公共管理与公共服务	2022-2023年
	新型产业项目用地	10.1291	工业	2022-2023年
	加油站	0.3246	商业	2022-2023年
安阜村文娱项目地块	中山装文娱项目	8.3255	商业	2022-2023年
	拆迁安置地	0.0351	居住	2021年
合胜安置地地块	500千伏安置地	0.5970	居住	2021年
新前进安置地地块	高速拆迁安置地	4.1547	居住	2021年
合计		327.8560		

六、成片开发效益评估

（一）土地利用效益评估

本次土地征收成片开发范围内的拟建项目符合《中山市城市控制性详细规划实施办法》等相关规范准则、落实《中山市城市总体规划（2011-2020）》等相关规范准则等相关规划的要求，有利于优化新增建设用地空间布局，满足坦洲产业建设发展的需要；有利于强化存量建设用地效能提升，推动坦洲土地利用由粗放型向集约型的发展转变。

（二）经济效益评估

坦洲园片区位于中山市香山新城的重大平台内，该片区依托制造业产业优势，大力发展新能源产业、信息服务、科技服务等生产性服务业，支持产业用地集中连片分布的产业用地区域片区建设现代化高标准产业园区。同时合胜安置地地块、新前进安置地地块和安阜村文娱项目地块等地块以打造高质量居住环境为主，依靠与大湾区“一小时交通圈”，促进科技、教育、文化、卫生等各项社会公共事业的发展，增强区域经济在发展过程中的辐射带动作用，实现经济发展与社会治理水平双提升。

（三）社会效益评估

本次土地征收成片开发范围内拟建项目的实施，一方面促进产业体系建设和发展，吸引外来企业入驻，创造丰富的就业岗、增加社会收入和推动经济增长。另一方面，本次土地征收片区通过完善市政配套和整理旧城路网，从而打造优质的生产生活空间。

（四）生态效益评估

本次土地征收成片开发拟建项目将改变土地利用结构，在保持水土、涵养水源、降低噪音等方面发挥重要作用，对生态环境有积极影响。

七、结论

综上所述，《中山市坦洲镇土地征收成片开发方案》符合《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）、《自然资源部关于印发土地征收成片开发标准（试行）的通知》（自然资规[2020]5号）等文件要求。

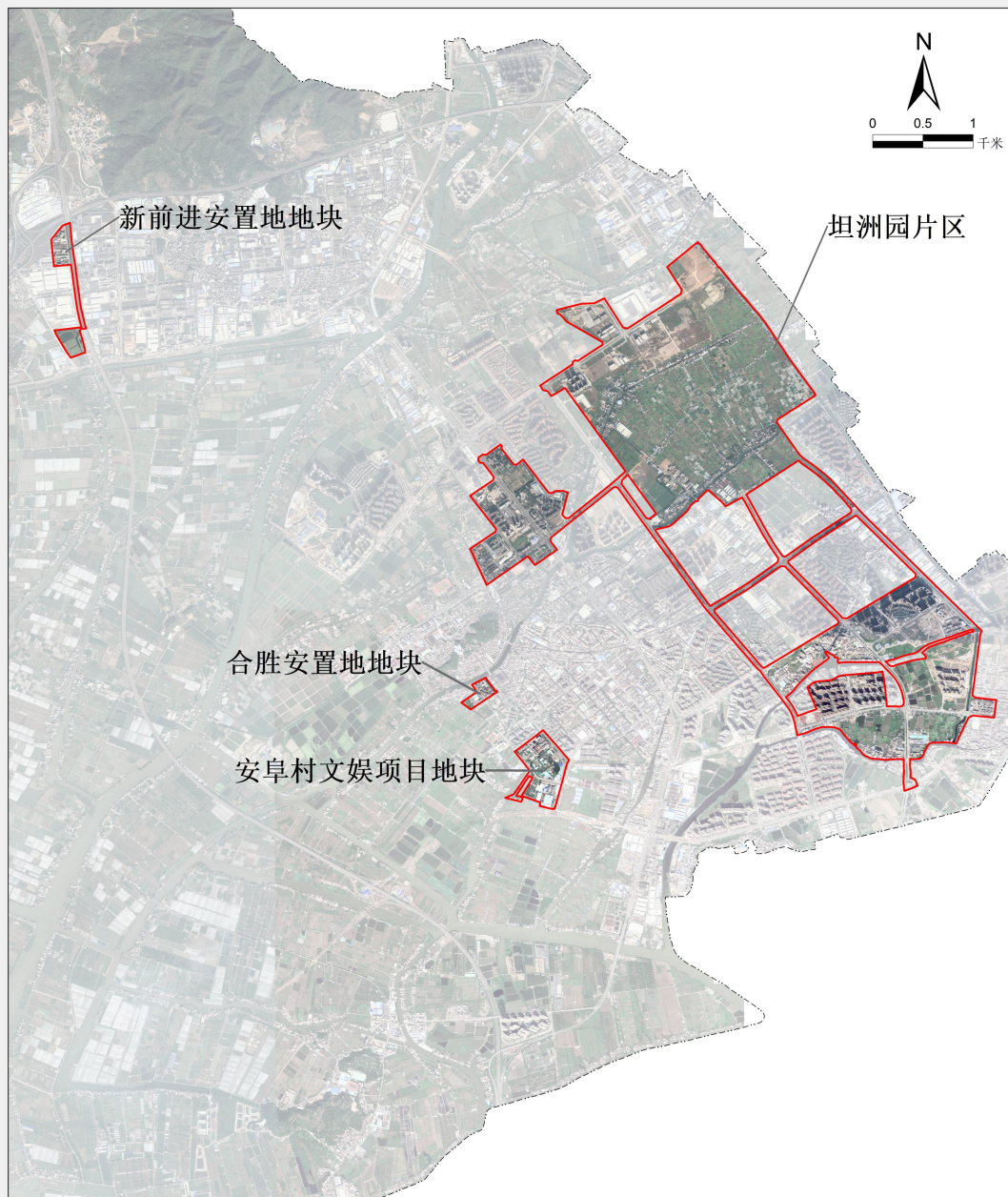
附件 1：中山市坦洲镇征收成片开发范围示意图

附件 2：中山市坦洲镇征收成片开发范围开发示意图

附件 1：中山市坦洲镇征收成片开发范围影像图

中山市坦洲镇土地征收成片开发方案

征收成片开发范围影像图



图例

----- 镇界线

□ 成片开发范围

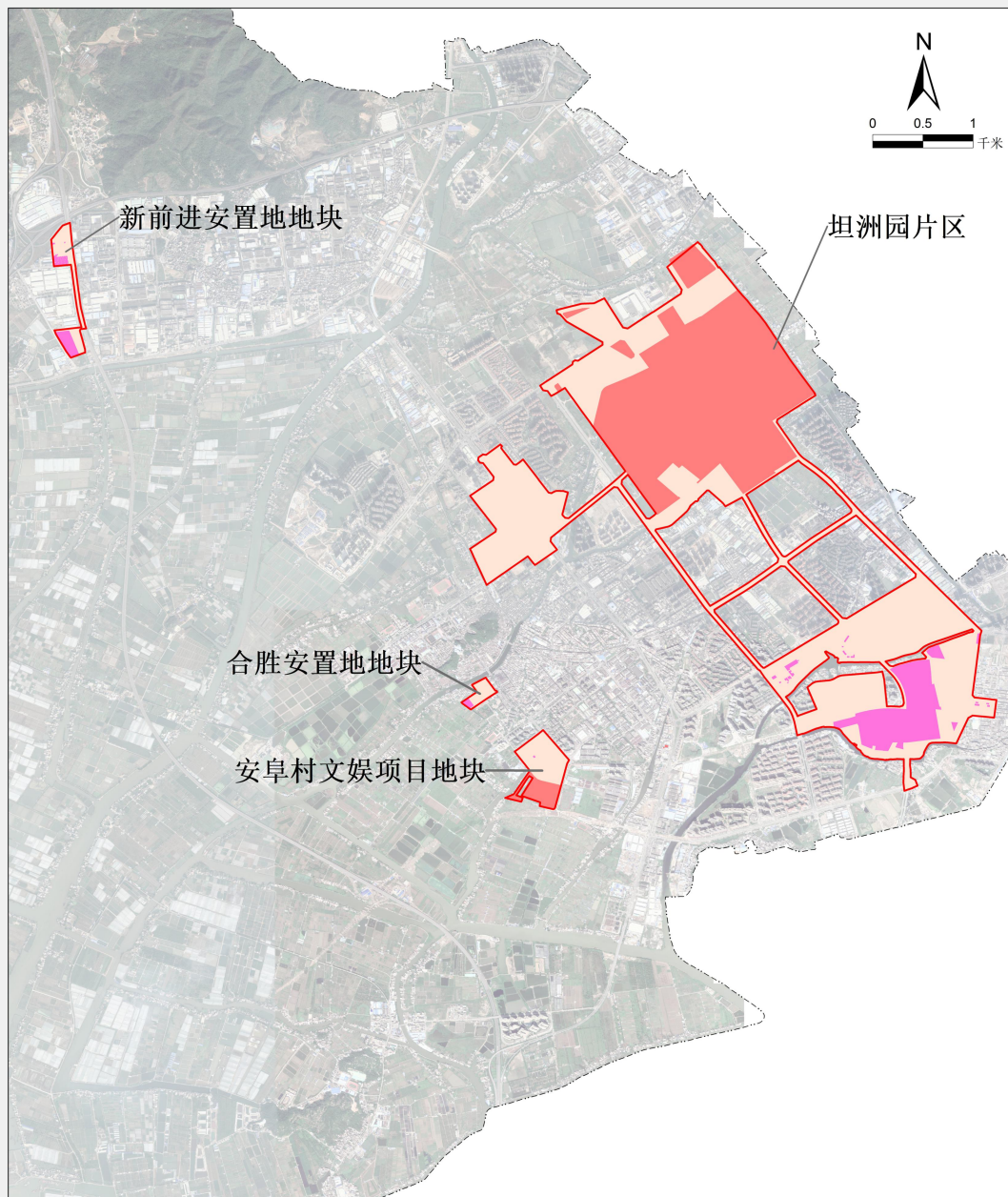
编制单位：中山市坦洲镇人民政府

制图时间：二零二一年十月

附件 2：中山市坦洲镇征收成片开发范围开发时序示意图

中山市坦洲镇土地征收成片开发方案

征收成片开发范围开发时序示意图



图例
----- 镇界线
□ 成片开发范围
□ 2021年
□ 2022-2023年
□ 已建设范围

编制单位：中山市坦洲镇人民政府

制图时间：二零二一年十月