

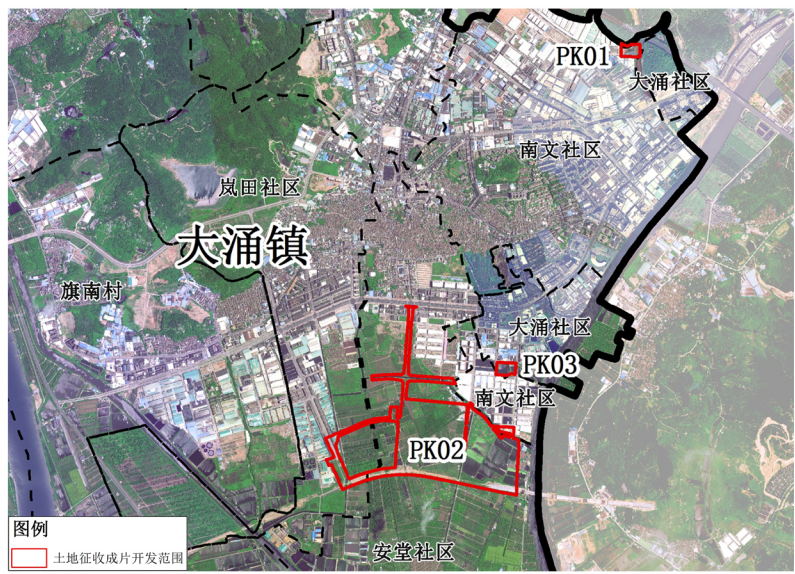
中山市大涌镇2021年度土地征收成片开发方案（公示版）

一、编制依据

为促进集约节约土地利用，合理发展产业和优化资源配置，根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地征收成片开发标准（试行）》等相关文件的要求，结合中山市大涌镇国民经济和社会发展规划、国土空间规划等，编制《中山市大涌镇2021年度土地征收成片开发方案》（以下简称《方案》）。

二、基本情况

根据市委、市政府关于打造“3+4”重大产业平台的部署安排，为加快形成工作合力，推进中山科学城重大产业平台规划建设，全力打造高新技术产业集聚于一体的城市功能区，“十四五”期间，大涌镇主动融入和积极参与中山科学城平台建设，基于大涌镇发展的重点方向，本次成片开发范围共包含3个地块，面积共74.3486公顷，分别为大涌镇凤凰路加油站、中山科学城土地整备区、工业污水集中处理厂。



三、成片开发条件分析

（一）必要性分析

本次成片开发是落实中山市国民经济和社会发展的第十四个五年规划定位的需要，是推进区域开发建设的需要，是保障重点项目落地，加快推进项目建设工作的需要，是推动完善周边公共配套设施与基础设施的建设，促进文化、教育、体育等各项社会事业的发展的需要。

（二）合规性分析

成片开发地块均不涉及占用永久基本农田和生态保护红线，各片区内公益性用地比例均在40%以上。本次《方案》划定范围不涉及生态保护红线，不涉及自然保护区核心区和缓冲区、森林公园、地质公园、列入省级以上保护名录的野生动植物自然栖息地、水源保护区核心区、蓄滞洪区、地质灾害易发区等相关区域。

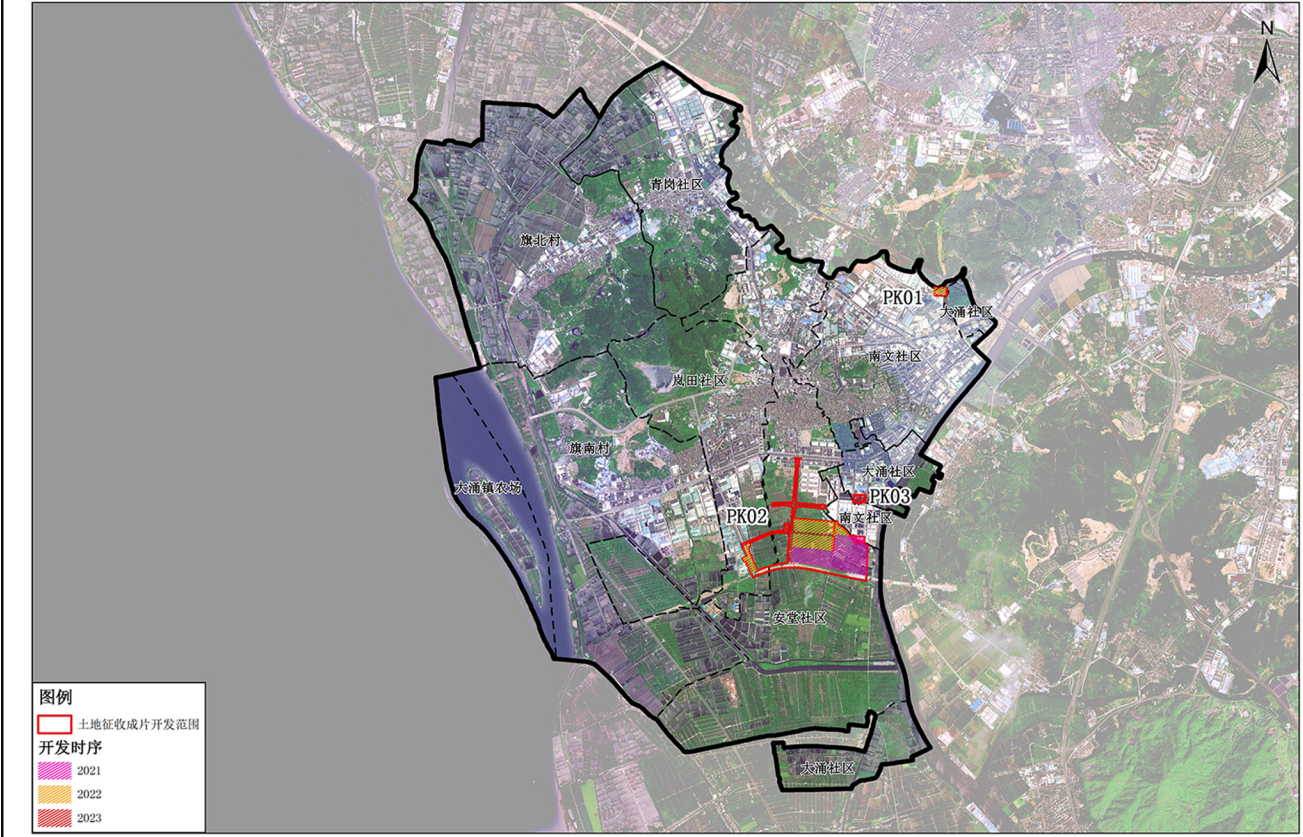
四、拟安排项目及实施计划

结合项目地块的规划功能，开发片区内拟安排项目合计7个，其中凤凰路加油站片区拟安排项目1个，为经营性加油站项目；中山科学城土地整备区拟安排项目5个，涉及公益类、基础设施、产业类，其中中山科学城土地整备区工业发展项目为该片的重点建设项目；工业污水集中处理厂片区拟安排项目1个，重点建设工业污水处理厂。具体项目安排根据最终相应规划批复实施情况落实。

大涌镇土地征收成片开发方案开发项目安排表			
片区名称	项目名称	实现功能	开发时间
PK01 凤凰路加油站	加油站	建设一座加油站，为过往车辆提供加油服务	2023年
PK02 中山科学城土地整备区	中山科学城土地整备区发展备用地	作为中山科学城土地整备区发展备用地	2021-2023年
	中山科学城土地整备区商服项目	完善商业配套	
	中山科学城土地整备区工业发展项目	作为中山科学城土地整备区工业发展备用地	
	中山科学城土地整备区道路工程及绿化项目（部分已建）	用于建设完善的对外交通系统，完善交通运输体系，保障园区通道安全畅通	
	元中110千伏变电站（已建）	完善供电配套	
PK03 工业污水集中处理厂	污水处理厂	建一座工业污水集中处理厂，有效处理工业废水，避免污水及污染物直接流入水域，保障生态环境	2022年

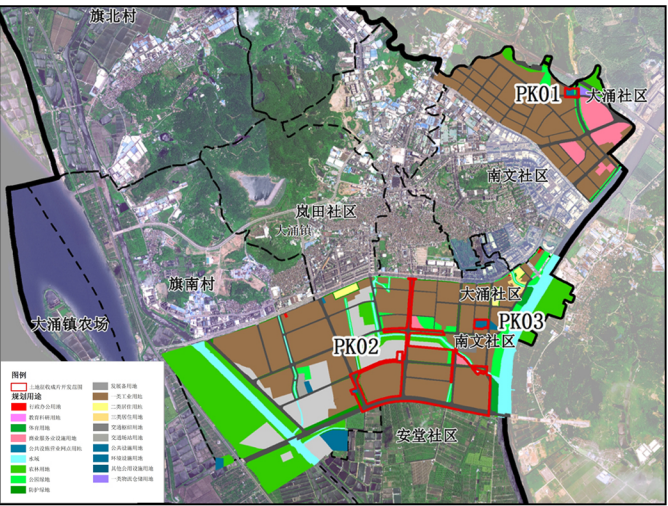
中山市大涌镇2021年度土地征收成片开发方案（公示版）

中山市大涌镇土地征收成片开发范围开发时序图



五、公益性用地情况

成片开发区域内公益性用地主要为公共管理与公共服务设施用地、城市道路与交通设施用地、绿地与广场用地、公用设施用地等。经核查，各成片开发片区范围均符合公益性用地比例不低于40%的要求。其中凤凰路加油站片块公益性用地占比为51.16%，中山科学城土地整备区公益性用地占比为40.27%，工业污水集中处理厂片块公益性用地占比为100%，满足成片开发的公益性用地比例要求。



六、综合效益评估

（一）土地利用效益评估

成片开发有助于优化大涌镇建设用地空间格局，提高土地利用效率，促进成片资源节约集约，推动大涌镇土地高质量利用和可持续发展。

（二）经济效益评估

通过土地征收成片开发，将推动制造业等产业的优化升级，加快“产、城、人”融合发展、推进经济社会高质量发展，开启大涌镇产业发展新的篇章，有利于进一步完善产业结构，形成优势互补，进一步凸显规模效应。

（三）社会效益评估

大涌镇土地征收成片开发通过引入符合大涌镇的高端优质产业，吸引优质企业和资本进驻，形成产业聚集，可创造大量就业岗位，促进常住人口数量增长。商业用地在促进服务业发展的同时，将商业发展与促进民众就业紧密结合，进一步解决本地居民就业问题，提高本地居民收入水平。片区开发完成后，人均公服用地面积将有较大提供，城市综合服务能力将进一步提升。在城市形象方面，项目的开发建设将片区打造成“生态宜居、产城一体”的高品质地区，利于城市总体形象的营造及空间规划的落实，保障城市开发建设科学有序的推进。

（四）生态效益评估

成片开发区内开发建设会在完成“耕地占补平衡”的前提下占用部分现有耕地。通过制定生态保护和环境整治措施，合理利用环境容量，可以使片区范围内的大气环境质量、水环境质量和声环境质量达到国家规范标准要求，尽可能降低生态损失，实现经济、社会和生态效益协调发展。开发过程中将注重结合自然地理特征，避免破坏区域自然生态环境，力求提供高质量城市生态空间。

综上所述，《中山市大涌镇2021年度土地征收成片开发方案》能根据权属用地边界以及实际建设需求开展成片土地征收，开发时序安排合理，可行性较高，方案切实可行。