

中山市神湾镇2021年度土地征收成片开发方案

(公示草案)

中山市神湾镇人民政府

二〇二一年十一月

一、编制依据

根据《中华人民共和国土地管理法》(2019年修正)、《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《中山市神湾镇土地征收成片开发方案》。

二、成片开发基本情况

本次神湾镇土地征收成片开发方案共划定5个成片开发地块,以神湾镇中南部为主,包含SW01 宥南村商业地块、SW02 宥南村工业地块、SW03 神湾港片区地块、SW04 神溪文旅综合项目地块、SW05 竹排新村项目地块,用地总面积113.4154公顷。其中宥南村商业地块3.8410公顷,宥南村工业地块2.6250公顷,神湾港片区地块为32.6973公顷,神溪文旅综合项目地块为63.9385公顷,竹排新村项目地块为10.3136公顷。

表1 神湾镇土地成片开发区域详细信息表

单位:公顷

地块编号	成片开发区域名称	坐落单位	面积	基础设施条件
SW01	宥南村商业地块	外沙村	3.8410	现状用地情况:农用地0.3833公顷,建设用地3.4577公顷。地块内有古神公路,靠近神湾海。
SW02	宥南村工业地块	外沙村、宥南村	2.6250	现状用地情况:农用地0.0040公顷,建设用地2.6210公顷。西接神湾大道北,北有福源路,地块周围交通便利。
SW03	神湾港片区地块	海港村	32.6973	现状用地情况:农用地25.2877公顷,建设用地4.2765公顷,未利用地3.1331公顷。地块西临磨刀门水道,南承彩虹路。周边设施建有粤澳游艇自由行码头、中山海湾海事处、海事局等公共基础设施。
SW04	神溪文旅综合项目地块	神溪村	63.9385	现状用地情况:农用地31.5658公顷,建设用地26.2953公顷,未利用地6.0774公顷。地块西临磨刀门水道,神湾大道南由南向北横穿片区,附近设有神溪综治信访维稳工作站。

地块编号	成片开发区域名称	坐落单位	面积	基础设施条件
SW05	竹排新村项目地块	竹排村	10.3136	现状用地情况：农用地 2.5377 公顷，建设用地 5.8511 公顷，未利用地 1.9248 公顷。地块内有国道 G228 和桂竹路纵横，交通方便。
合计			113.4154	——

三、成片开发条件分析

（一）切实神湾镇经济、社会的发展

随着粤港澳大湾区和支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区“双区驱动”深入实施，全省“一核一带一区”区域发展新格局加速形成，都市圈发展战略纵深推进，神湾镇正处于区域发展的重要位置。本次神湾镇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，引领产业优化升级，打造实力神湾。同时推进南沙低效工业园改造项目、九龙境港湾之旅项目、竹排村乡村振兴规划项目等重点发展地块的开发建设，是神湾镇融入新发展格局、参与粤港澳大湾区建设的重要台阶。神湾镇土地征收成片开发方案的实施可保障神湾镇近期重点建设项目顺利推进，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 41.50%，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

本次神湾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，各地块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
SW01 宥南村商业地块	1.6446	3.8410	42.82
SW02 宥南村工业地块	1.1458	2.6250	43.65
SW03 神湾港片区地块	13.2075	32.6973	40.39
SW04 神溪文旅综合项目地块	26.5123	63.9385	41.47
SW05 竹排新村项目地块	4.5589	10.3136	44.20
合计	47.0691	113.4154	41.50

五、成片开发拟安排项目及实施计划

本次神湾镇土地征收成片开发方案通过梳理《中山市神湾镇总体规划（2015-2020年）（修编）》、《中山市神湾镇土地利用总体规划（2010-2020年）》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《中山市神湾镇总体规划（2015-2020年）（修编）》或《中山市神湾镇土地利用总体规划（2010-2020年）》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（2022-2023年）。

本次成片开发范围内拟安排项目共计5个，总面积71.0568公顷，计划实施周期为2022-2023年，预计2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
SW01 宥南村商业地块	西部外环高速的配套商业设施项目	2.5563	完善商业配套	2022年
SW02 宥南村工业地块	南沙低效工业园改造项目	1.6562	促进产业发展	2022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
SW03 神湾港片区地块	冷链物流产业园项目	20.2340	促进产业发展	2022年
SW04 神溪文旅综合项目地块	九龙境港湾之旅项目	40.3483	促进旅游业发展	2023年
SW05 竹排新村项目地块	竹排村乡村振兴规划项目	6.2620	乡村振兴建设	2023年
合计		71.0568		

六、成片开发效益评估

（一）土地利用效益评估

本次神湾镇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，并落实《中山市城市总体规划（2011-2020）》等相关规划的要求，将有利于优化神湾镇空间用地布局，支撑神湾镇产业升级发展；同时有利于促进神湾镇土地利用由粗放型向集约型的发展转变，释放建设用地效能。

（二）经济效益评估

神湾镇土地征收成片开发范围内的宥南村工业地块承接当地有增资扩产需求的优质智能制造企业，为推动全镇产业高质量发展、构建现代化经济体系、激发老城市新活力提供重要支撑。神湾港片区地块依托优越的港口位置，完善“产地收储加工——冷链运输——销区冷储配送——冷藏销售”冷链流通渠道，打造进口消费品集散中心。竹排新村项目地块有利于推进美丽乡村建设，推动城乡融合发展，同时改善提升乡村宜居宜业环境。神溪文旅综合项目地块依靠神湾独特的地理环境优势，发展生态旅游，联合带动全域旅游魅力乡村发展。因此，本次土地征收将极大地促进神湾镇产业升级改造，促进城村融合，完善公共基础设施，有利于社会经济的发展。

（三）社会效益评估

本次神湾镇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。另一方面注重生态环境的建设，打造滨水生态休闲带，构建望山达水的生态廊道。

（四）生态效益评估

本次神湾镇土地征收成片开发范围不涉及永久基本农田、自然保护区、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。并通过制定生态保护和环境整治措施，合理利用环境容量，可以使成片开发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。

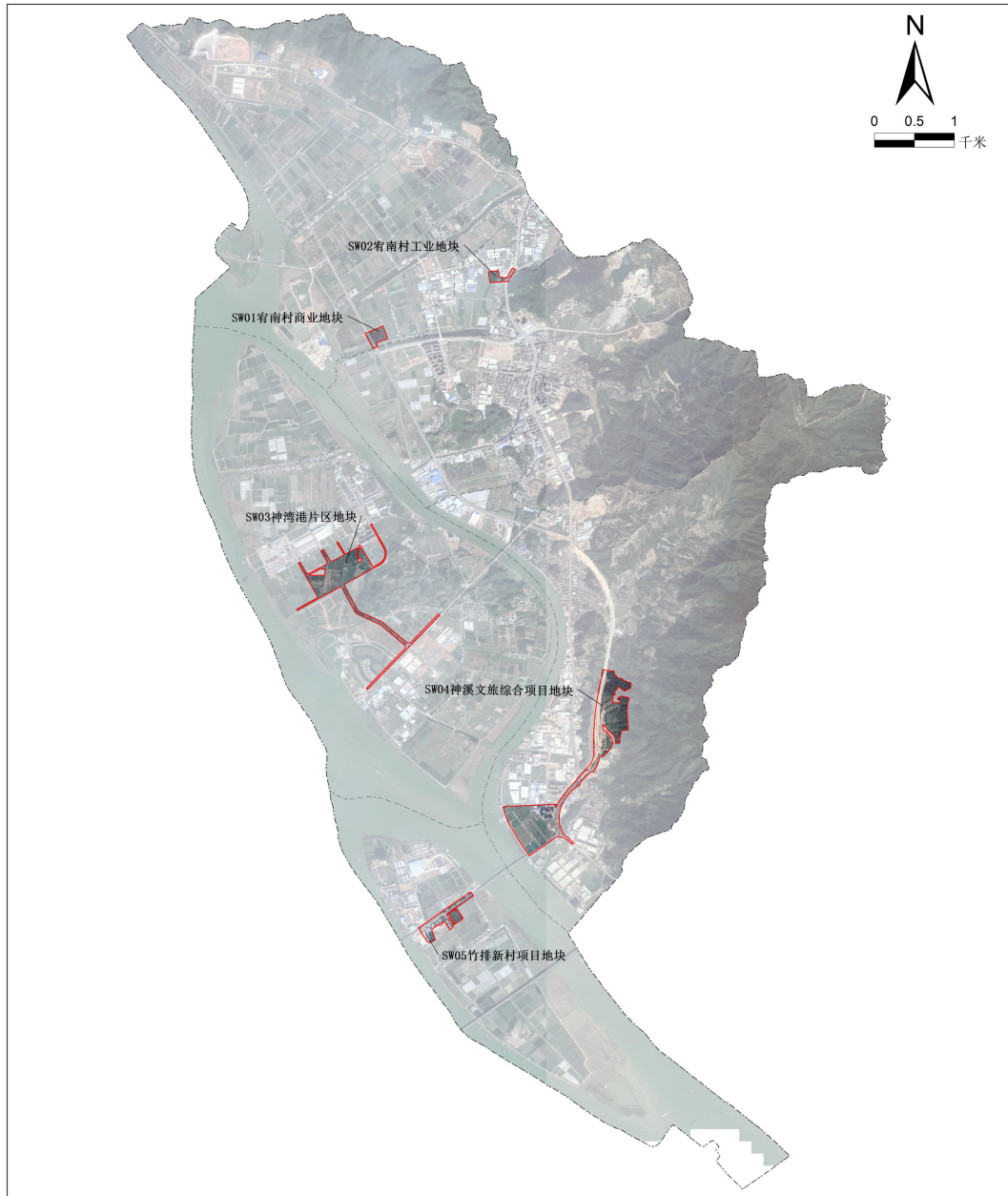
七、结论

综上所述，《中山市神湾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年修正）、《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：中山市神湾镇征收成片开发范围示意图

中山市神湾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

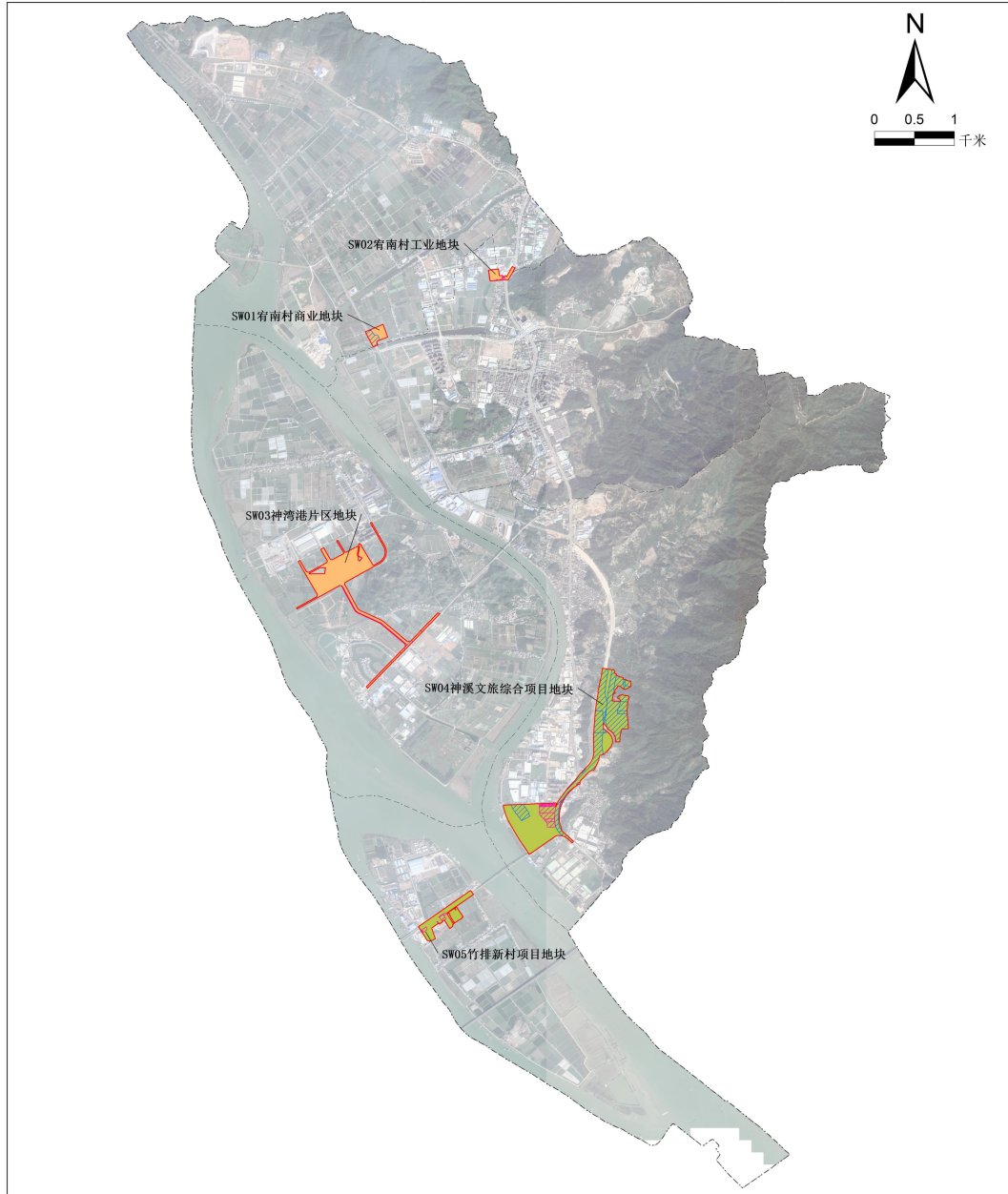
编制单位：中山市神湾镇人民政府

制图时间：二零二一年十一月

附件 2：中山市神湾镇征收成片开发范围开发时序示意图

中山市神湾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



编制单位：中山市神湾镇人民政府

制图时间：二零二一年十一月