中山市小榄镇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，结合中山市国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划等，编制《中山市小榄镇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，推进中山西部产业园重大产业平台规划建设，打造湾区产业升级示范区、湾区西岸智能家居产业集聚区、中山市西部智造基地，“十四五”期间小榄镇主动融入和积极参与中山西部产业园重大产业平台规划建设。基于小榄镇发展的重点方向，本次成片开发范围共包含1个成片开发地块，面积1.3681公顷，为PK01同茂发展用地。

图1.成片开发范围影像示意图

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，是保障重点项目建设，是推动产业经济发展的需要，是优化城镇功能布局，是提升土地利用效益的需要，是完善区域公共配套设施与基础设施建设的需要。

（二）合规性分析

成片开发地块不涉及占用永久基本农田和生态保护红线，片区内公益性用地比例在40%以上。本次土地征收成片开发方案符合国民经济和社会发展规划、城乡规划和专项规划，做到了节约集约用地、保护生态环境，能够促进经济社会可持续发展。

四、拟安排项目及实施计划

结合规划建设计划、被征地单位意愿、征地资金情况、土地审批信息情况等因素，本次成片开发主要以发展产业项目为主，积极引入智能家居、家具制造等具有国际化竞争力的新型产业类型，综合分析论证后制定拟建项目开发时序为2年（即2022-2023年）。

小榄镇土地征收成片开发项目一览表

单位：公顷

地块编号	区域名称	拟安排项目名称	拟开发面积	主要用途	开发时间
PK01	同茂发展用地	智能家居、家具制造项目	1.3681	工业用地	2022-2023年

图2. 成片开发范围拟安排项目及用地布局图

中山市小榄镇2021年度土地征收成片开发方案（公示版）

图3. 成片开发范围开发时序示意图

五、公益性用地情况

成片开发区域内公益性用地主要为公园绿地、道路用地。经核查，成片开发范围符合《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）公益性用地比例一般不低于40%的要求。

小榄镇土地征收成年开发地块公益性用地情况一览表

单位：公顷

地块编号	片区名称	公益性用地面积	总用地面积	公益性用地比例	公益性用地地类
PK01	同茂发展用地	0.6587	1.3681	48.15	G1 公园绿地、S1 城市道路用地

六、综合效益评估

（一）土地利用效益评估

本次土地征收成片开发有助于优化小榄镇建设用地空间格局，提高土地节约集约利用水平，促进存量土地再开发，推动成片开发范围内土地高质量利用和可持续发展。

（二）经济效益评估

通过对小榄镇成片开发，将推动制造业优化升级，聚焦“湾区智造、活力小榄”的战略定位、推进经济社会高质量发展，开启市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，规模效应进一步凸显。

（三）社会效益评估

1、增加就业机会，吸引人口流入

小榄镇土地征收成片开发通过引入家具制造、智能家居等具有竞争力的产业项目，引入行业优质龙头企业，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。

2、保障公共产品供给，提升公共服务水平

通过土地征收成片开发，加强区内公共设施、生态网络、道路设施等统筹建设，保障城市公共产品供给。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地推进。

（四）生态效益评估

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。开发过程中将依托山水格局，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，《中山市小榄镇2021年度土地征收成片开发方案》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）等相关文件的要求。