

中山市港口镇 2021 年度土地征收成片开发方案

(公示草案)

一、编制依据

依据《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）等相关文件，编制《中山市港口镇2021年度土地征收成片开发方案》。

二、基本情况

本次成片开发范围共包含8个成片开发地块，面积共607.3539公顷，其中GK-01中南村工业地块5.1280公顷，位于中南村；GK-02阜港工业区下南工业园地块5.5427公顷，位于下南村；GK-03石特社区重点项目地块15.4948公顷，位于下南村石特社区；GK-04岐江新城产业地块11.3993公顷，位于群乐社区；GK-05岐江新城高端制造产业地块49.7884公顷，位于群乐社区；GK-06城北商业商务服务地块21.2783公顷，位于民主社区；GK-07岐江新城智能制造产业发展组团452.5244公顷，位于胜隆社区、民主社区；GK-08岐江新城科创配套生活服务社区46.1980公顷，位于胜隆社区、民主社区。详细信息见下表。

表1 成片开发区域详细信息一览表

成片开发区域名称	成片开发区域编号	坐落单位	面积（公顷）	基础设施条件
中南村工业地块	GK-01	中南村	5.1280	毗邻阜港公路，交通出行便利。现状沿阜港公路两侧分布工业，周边建设用地开发建设相对成熟，与沿线工业连片发展。
阜港工业区	GK-02	下南村	5.5427	毗邻阜港公路，周边多为现状工

成片开发区域名称	成片开发区域编号	坐落单位	面积（公顷）	基础设施条件
下南工业园地块				业，周边建设用地开发建设相对成熟，工业基础设施较完善，区位条件优越。
石特社区重点项目地块	GK-03	石特社区	15.4948	毗邻沙港公路，依靠南侧沙港公路进行对外联系，周边为智慧星工业园，东面靠近大丰工业区，周边建设用地开发建设相对成熟，工业基础设施较完善。
岐江新城产业地块	GK-04	群乐社区	11.3993	紧邻三角快线，沙港公路穿境而过，片区内已形成较基本的道路体系，周边已建成较成熟制造业园区，区位条件优越。
岐江新城高端制造产业地块	GK-05	群乐社区	49.7884	紧邻广澳高速出入口，西侧周边已建成较成熟制造业园区，北侧建有大丰水厂，基础设施较完善。
城北商业商务服务地块	GK-06	民主社区	21.2783	周边已经建成港口大道、世纪东路，连接其他中心城区，交通出行便利，周边建设用地开发建设相对成熟，连片打造城镇功能服务区的区位条件优越。
岐江新城智能制造产业发展组团	GK-07	胜隆社区、民主社区	452.5244	广澳高速、深岑高速公路与三角快线穿境而过，现状大部分为未建设用地，尚未开发土地资源丰富，具有巨大的后天开发优势。
岐江新城科创配套生活服务社区	GK-08	胜隆社区、民主社区	46.1980	主要依靠北外环、三角快线以及木河迳东路与外界联系，周边建设用地开发建设相对成熟，周边有成熟住宅小区、工业区、商服及市政设施，基础设施较为完善。

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，做到了保护耕地、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

本方案由 8 个片块组成，总面积为 607.3539 公顷。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，综合分析论证后制定拟建项目开发时序为 3 年（即 2021-2023 年）。

2021 年优先推进 GK-03 石特社区重点项目地块，2022 年，主要启动 GK-01 中南村工业地块、GK-02 阜港工业区下南工业园地块、GK-04 岐江新城产业地块以及 GK-05 岐江新城高端制造产业地块，2023 年主要启动 GK-06 城北商业商务服务地块、GK-07 岐江新城智能制造产业发展组团以及 GK-08 岐江新城科创配套生活服务社区的开发工作。

表 2 成片开发项目一览表

序号	拟成片开发地块编号	用地面积 (公顷)	公益性比例	主要用途	完成征地	计划取得用地批复	开发时序
1	GK-01	5.1280	40.91%	工业用地	2021 年	2022 年	2022 年
2	GK-02	5.5427	61.32%	工业用地	2021 年	2022 年	2022 年
3	GK-03	15.4948	40.04%	工业用地	2021 年	2021 年	2021 年
4	GK-04	11.3993	52.55%	工业用地	2021 至 2022 年	2022 年	2022 年
5	GK-05	49.7884	42.42%	工业用地	2021 至 2022 年	2022 年	2022 年
6	GK-06	21.2783	68.47%	住宅用地	2021 至 2022 年	2021 至 2022 年	2023 年
7	GK-07	452.5244	41.35%	商业、住宅、工业用地	2021 至 2022 年	2022 年	2023 年
8	GK-08	46.1980	59.62%	住宅、工业用地	2021 至 2022 年	2022 年	2023 年

五、公益性用地情况

成片开发区域内公益性用地主要为城市道路用地、公园绿地、防护绿地、教育用地和供电用地。经核查，各成片开发范围均符合《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）公益性用地比例一般不低于40%的要求。

表3 公益性用地情况一览表

单位：公顷、%

拟成片开发地块编号	公益性用地面积	总用地面积	公益性用地比例
GK-01	2.0980	5.1280	40.91
GK-02	3.3987	5.5427	61.32
GK-03	6.2039	15.4948	40.04
GK-04	5.9902	11.3993	52.55
GK-05	21.1202	49.7884	42.42
GK-06	14.5692	21.2783	68.47
GK-07	187.1049	452.5244	41.35
GK-08	27.5450	46.1980	59.62

六、综合效益评估

（一）土地利用效益评估

通过土地征收成片开发，将有效推进用地节约集约利用，避免用地浪费，实现土地资源的合理配置。

在布局优化方面，片区规划用地符合《中山市城市控制性详细规划实施办法》、《中山市城市总体规划（2011-2020年）》等相关规范导则要求，能够科学合理布局各类用地、优化区域功能结构。

（二）经济效益评估

片区经济盈利能力和抗风险能力相对较强，预计可产生良好的经济效益。项目具有较强的辐射带动作用，能够与周边形成联动发展，改善投资环境促进规模化发展建设，推动经济社会高质量发展。

（三）社会效益评估

1、拉动就业

在带动就业方面，成片开发的建设，能够引入外来企业、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，增加财政税收。

2、公共产品供给

在完善生活设施配套方面，片区内公共设施、公园绿地、道路设施等统筹建设，能够有效保障片区设施配套建设需求。

3、被征地农民增收

本次土地征收成片开发土地补偿费和安置补助费标准将按照《中山市人民政府关于公布实施征收农用地区片综合地价的公告》对被征地农民进行补偿。同时，通过区域产业发展，创造工作岗位，带动就业，有利于提高被征地农民的收入。

4、公共服务提升

在城市形象方面，成片开发建设将打造高品质的生产、生活地区，有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

本次成片开发建设，GK-03 石特社区重点项目地块、GK-04 岐江新城产业地块、GK-05 岐江新城高端制造产业地块、GK-07 岐江新城智能制造产业发展组团、GK-08 岐江新城科创配套生活服务社区均布置公共绿地的景观空间，增强微气候效应，形成以生态汇集、全民共享的公共绿地，能够有效提升生态景观效益、改善人居环境，为居民

提供了绿色休闲生活场地。

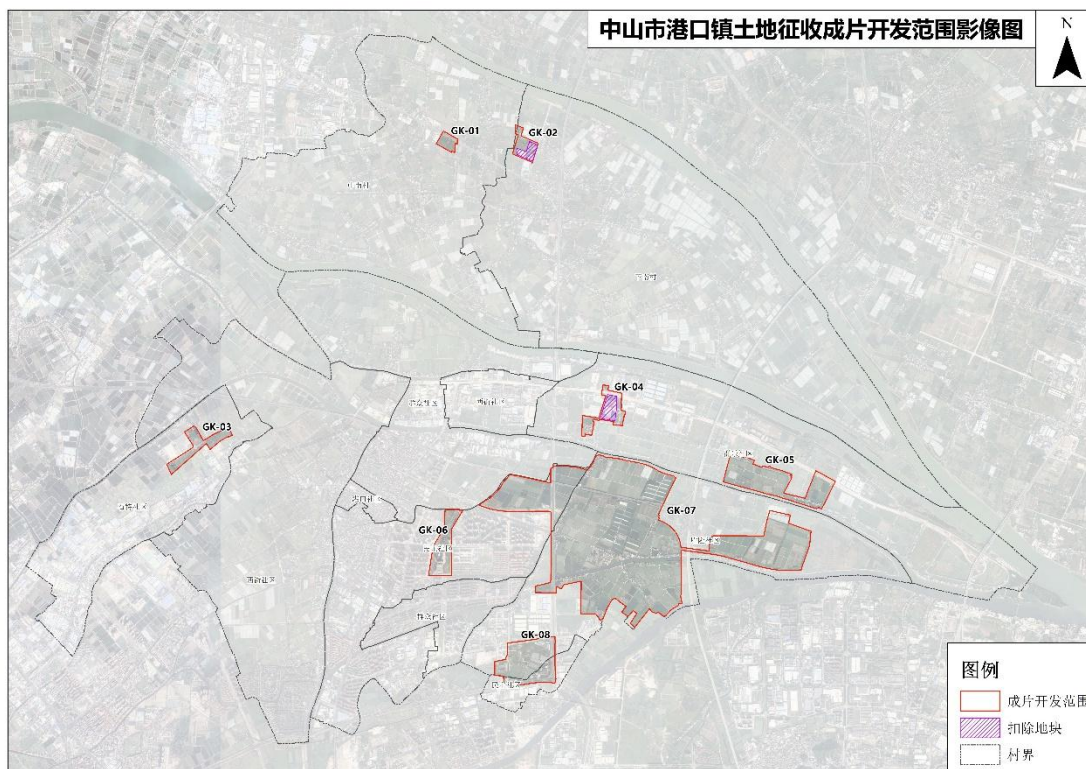
七、结论

综上所述，《中山市港口镇 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。

附件

- 1 中山市港口镇成片开发范围影像图
2. 中山市港口镇成片开发范围开发时序图

附件 1. 中山市港口镇成片开发地块影像图



附件 2.中山市港口镇成片开发范围开发时序图

