**中山市古镇镇灯都产业新城片区**

**土地征收成片开发方案**

**（公示草案）**

1. **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）等相关文件，编制《中山市古镇镇灯都产业新城片区土地征收成片开发方案》。

1. **基本情况**

**（一）区域位置**

本次土地征收成片开发位于中山市古镇镇南端，东、南侧为横栏镇，西邻西江，与江门隔江相望，北侧为广珠城际轨道。

**（二）开发范围**

本次土地征收成片开发方案编制范围总面积为151.9051公顷。拟征收冈东村股份合作经济联合社农民集体、六坊村股份合作经济联合社农民集体、冈南村股份合作经济联合社农民集体、七坊村股份合作经济联合社农民集体属下的集体土地共104.7027公顷。

1. **成片开发条件分析**

**（一）必要性分析**

本次土地征收成片开发有利于中山市建设深中产业拓展走廊、构建重大产业发展平台格局、完善区域公共配套设施、提升土地利用效益。

**（二）合规性分析**

中山市古镇镇不存在大量批而未供或者闲置土地，土地利用效率较高。本次成片开发项目已纳入国民经济和社会发展年度计划和在编国土空间规划确定的城镇开发边界预案的集中建设区，片区公益性用地比例为54.06%，不涉及占用永久基本农田和生态保护红线，符合土地征收成片开发标准。

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、土地利用总体规划、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，能够促进中山市古镇镇经济社会可持续发展。

1. **土地用途与公益性用地情况**

**（一）土地用途**

成片开发区域由高新产业聚集区、生产基地、产业配套区及基础设施板块4大类项目组成，土地用途以工业用地和道路用地为主，配套必要的公共服务设施和市政设施。

**（二）公益性用地情况**

成片开发区域内公益性用地82.1185公顷，占总用地比例54.06%，分别为公路用地、防护绿地、科研教育用地、中小学用地、公园绿地、农林用地、文化设施用地、自然水域、安全设施用地、水利设施用地、环境设施用地，符合基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例不低于40%的要求。

1. **实施计划**

本方案拟建项目用地开发时序为2022年，项目拟征地总面积共计104.7027公顷，具体实施时序详见下表。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 拟成片开发项目名称 | 用地面积  （公顷） | 主要用途 | 完成征地报批前期工作 | 取得用地批复 |
| 1 | 高新产业聚集区、生产基地、产业配套区及基础设施板块 | 87.7636 | 以工业用地和道路用地为主，配套必要的公共服务设施和市政设施。 | 2022年 | 2022年 |
| 2 | 基础设施板块（同兴南路、西岸南路） | 16.9391 | 公路用地 | 2022年 | 2022年 |

1. **效益评估**

**（一）土地利用效益评估**

通过本次土地征收成片开发，将有效推进用地节约集约利用，提高产业开发容量，提升土地利用综合效益。

**（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**

通过本次土地征收成片开发，有利于城市总体形象的营造及空间规划的落实。片区的开发建设将招引优质高新企业、行业龙头，创造大量就业岗位，促进常住人口数量增长，拉动周边村集体资产升值，增加财政税收。

**（四）生态效益评估**

经本次土地征收成片开发，将在保留片区生态基底的空间上，构成高品质产业空间，与生态形成有机的结合，并利用水道和碧道形成重要的景观廊道和空间发展轴带及空间节点，能够有效提升片区生态环境品质。

1. **结论**

综上所述，《中山市古镇镇灯都产业新城片区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）的要求。

**附件：土地征收成片开发范围影像图**

