

中山市东凤镇 2023 年度 DF05 地块土地征收成片开发方案草案的公示

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）有关规定及市工作部署安排，中山市东凤镇人民政府组织编制了《中山市东凤镇 2023 年度 DF05 地块土地征收成片开发方案》。现将方案主要内容进行公示，征求社会公众意见。在公示期间，对该方案的意见或建议请在公示期内以书面等法定形式向中山市东凤镇人民政府提出。

一、公示期限

2023 年 6 月 20 日至 2023 年 6 月 27 日

二、公示地点

中山市东凤镇人民政府网站，同时在方案涉及的中山市东凤镇人民政府、同安村公告栏张贴公告。

三、反馈方式

地址：中山市东凤镇凤翔大道 128 号

联系人：黄先生，联系电话：22630688

附件：中山市东凤镇 2023 年度 DF05 地块土地征收成片开发方案（公示草案）



中山市东风镇人民政府

2023年6月20日

中山市东风镇 2023 年度 DF05 地块 土地征收成片开发方案 (公示草案)

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》(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规范土地征收成片开发工作的通知》(粤自然资发〔2021〕20号)等相关文件，结合中山市国民经济和社会发展规划、国土空间规划等，编制《中山市东风镇2023年度DF05地块土地征收成片开发方案》(以下简称《方案》)。

二、基本情况

本次成片开发地块位于中山市东风镇同安村，共 1 个地块，开发范围总面积 94.2350 公顷。本次成片开发在响应十大主题产业园中的中山经济技术开发区(北部智能家电产业园)的建设需求，打造新一代信息技术产业集群的同时，有序推动东风镇工业园区进行全面升级改造，且纳入连片产业用地中的“夹心地”“空心地”，提高产业园区土地连片开发的水平，确保地块完整性，促进工业用地提质、增效，解决产业用地“碎片化”的问题。

东风镇土地征收成片开发详细信息一览表

单位：公顷

地块编号	地块名称	坐落单位	拟开发面积	拟征收面积	现状土地利用情况及基础设施条件
DF05	东风镇地块	同安村	94.2350	56.6888	现状用地情况：农用地 16.1297 公顷（其中耕地 3.7042 公顷、园地 3.1919 公顷、草地 5.3379 公顷、其他农用地 3.8957 公顷），建设用地 77.8904 公顷，未利用地 0.2419 公顷。地块周边有同安大道西、东风大道和东阜路，交通可达性较好
合计			94.2350	56.6888	

三、成片开发条件分析

（一）必要性分析

《方案》是落实《中山市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出的支持集中连片产业用地区域建设现代化高标准产业园区的需要；是落实我市十大主题产业园，保障重点项目建设，优化产业布局的需要；是贯彻我市 2023 年经济工作会议精神的需要，因此成片开发是有必要的。

（二）可行性分析

本次成片开发地块不涉及占用中山市“三区三线”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。《方案》划定范围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

根据国民经济和社会发展规划以及控制性详细规划的产业发展定位，主要用途为工业及城市道路用地。依托东风镇资源禀赋和产业

基础，以发展高端工业项目为主，打造极具特色的智能家电产业园。

东凤镇土地征收成片开发项目拟安排表

单位：公顷

成片开发 地块编号	地块名称	成片开发 地块面积	征收土地 面积	公益性 用地比 例	主要用途	取得批文
DF05	同安地块-北部 智能家电产业 园项目	45.3450	44.7553	4.01	工业用地	2023 年
DF05	同安地块-同安 村工业项目	48.8900	11.9267	36.15	工业用地	2024 年
合计		94.2350	56.6888	40.16	——	——

五、公益性用地情况

成片开发范围内公益性用地主要为防护绿林和城市道路用地。经核查，成片开发范围内公益性用地比例为 40.16%，满足成片开发范围内公益性比例不低于 40%的要求。

东凤镇成片开发范围公益性用地情况一览表

单位：公顷、%

成片开发 地块编号	成片开发 名称	公益性 用地面积	成片开发 地块面积	公益性 用地比例	公益性 用地地类
DF05	同安地块	37.8433	94.2350	40.16	行政办公用地 教育科研用地 公园绿地 防护绿林 区域交通设施用地 城市道路用地
合计		37.8433	94.2350	40.16	——

六、综合效益评估

（一）土地利用效益评估

本次成片开发方案落实最严格的土地节约集约利用政策，在布局优化方面，片区规划用地符合《中山市东凤镇总体规划（2015-2020）

修编》《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023 版）》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

本次土地征收成片开发方案有利于推动区域土地整備工作，加快北部智能家电产业园建设，产业园引资力度对中山具有重大招商价值，通过园区招商辐射作用，提升区域发展价值，在粤港澳大湾区产生较大影响力。

（三）社会效益评估

项目建成后，引进企业多，产业形态齐，辐射范围宽，带动就业人数多，配套齐，产城融合提升了城市宜业度、宜居度、宜游度，完善了中山南部镇区的城市区域功能。

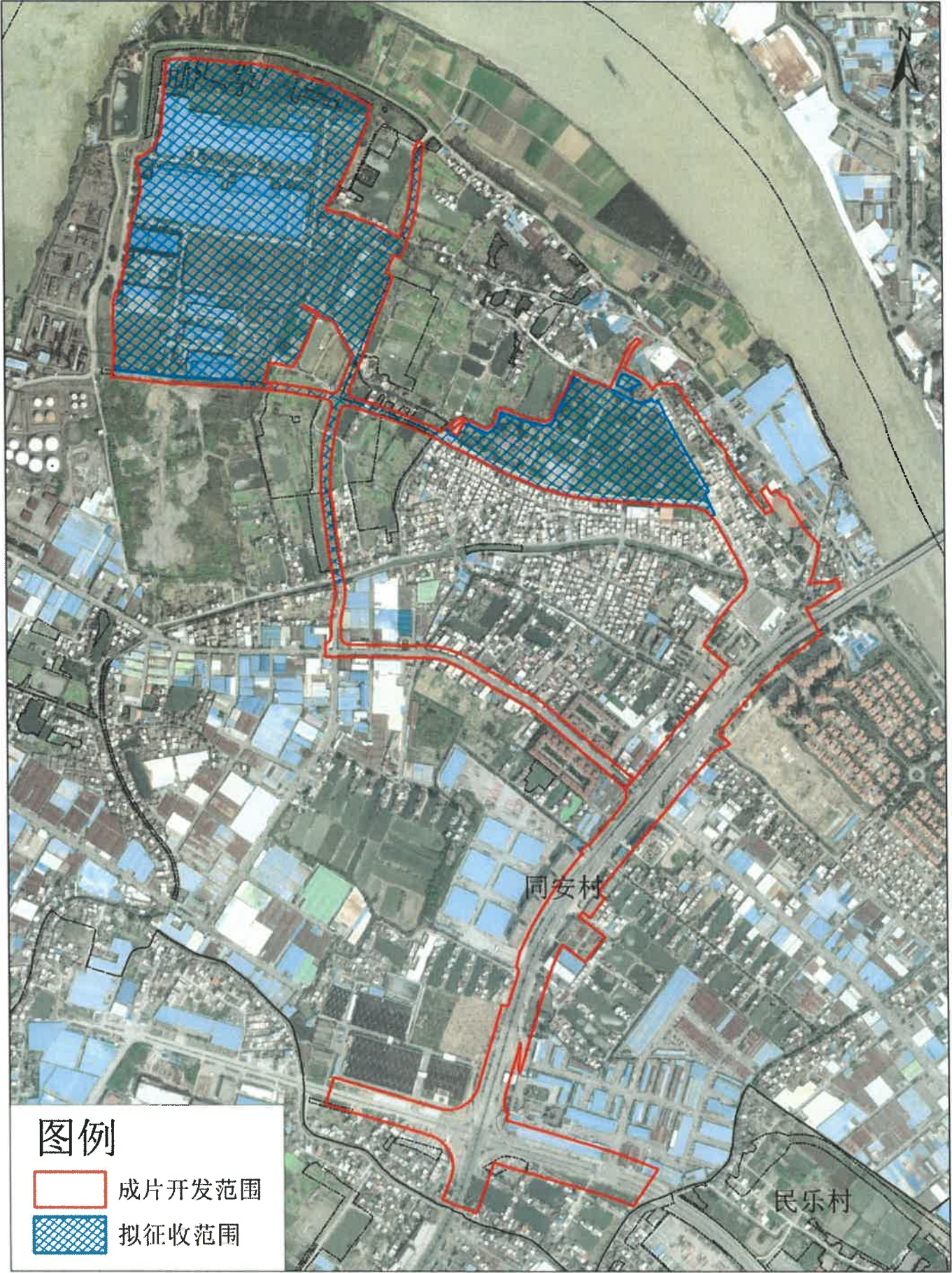
（四）生态效益评估

成片开发区内开发建设会毁坏现有农田、耕地、林地，由农用地变为建设用地，对现有生态环境有一定的负面影响。同时，通过制定生态保护和环境整治措施，合理提升环境容量，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。

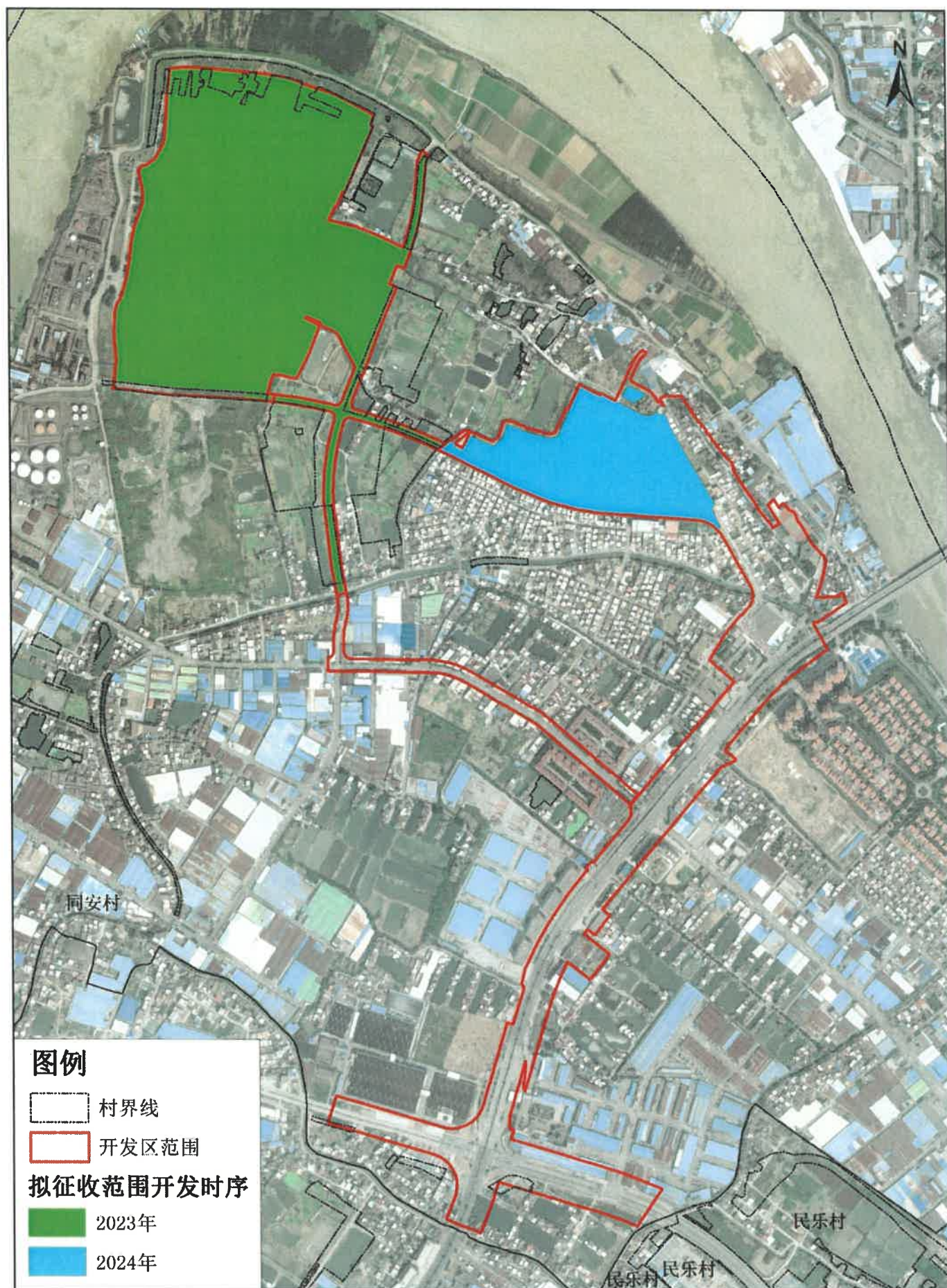
七、结论

综上所述，《中山市东风镇 2023 年度 DF05 地块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）、《广东省自然资源厅关于印发广东省委委托土地征收成片开发方案审批权实施方案的通知》（粤自然资发〔2022〕12 号）等文件的要求。

中山镇东风镇2023年度DF05地块土地征收成片开发范围位置示意图



东风镇土地征收成片开发时序图



中山镇东风镇2023年度DF05地块土地征收成片开发范围拟安排项目及用地布局图

