

中山市港口镇 2023 年度 GK06~GK07 地块 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)以及《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,编制《中山市港口镇2023年度GK06~GK07地块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 2 个成片开发地块,面积共 2.7366 公顷,位于民主社区、群乐社区。详细信息见下表。

表 1 成片开发区域详细信息一览表

单位:公顷

地块编号	位置	地块名称	地块面积
GK06	民主社区	民主社区商住综合地块	1.1338
GK07	群乐社区	群乐社区工业企业增资扩产地块	1.6028
合计			2.7366

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

成片开发拟征收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中山市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

本方案由 2 个地块组成,总面积为 2.7366 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 2 年(即 2023~2024 年)。

表 2 成片开发项目一览表

单位:公顷

成片开发地块编号	成片开发地块名称	成片开发地块面积	主要用途	计划取得批文时间
GK06	民主社区商住综合地块	1.1338	商业金融业用地(兼二类居住用地)、城市道路用地、社会停车场用地、防护绿地	2024 年
GK07	群乐社区工业企业增资扩产地块	1.6028	工业用地、城市道路用地	2023 年
合计		2.7366	——	——

五、公益性用地情况

成片开发区域内公益性用地主要为防护绿地、城市道路用地和社会停车场用地。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。

表3 公益性用地情况一览表

单位：公顷、%

地块名称	公益性用地面积	总用地面积	公益性用地比例
民主社区商住综合地块	0.4720	1.1338	41.63
群乐社区工业企业增资扩产地块	0.6411	1.6028	40.00
合计	1.1131	2.7366	40.67

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，成片开发范围规划用地符合《中山市城市控制性详细规划实施办法》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

成片开发范围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、公共产品供给

在完善生活设施配套方面，成片开发范围内防护绿地、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。

2、增加就业机会，吸引人口流入

港口镇成片开发通过工业项目、商业金融业项目的建设，创造大量就业岗位，促进常住人口数量增长。增加政府财政税收，符合国民经济和社会发展规划的要求，保障城镇开发建设科学有序地推进。

3、带动地方、社会经济发展

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，区域基础设施配套提升完善，为城市提供了更多休憩、休闲空间，在带动社会经济发展中的作用越来越明显，能够使周边地区的地价及不动产升值，吸引投资，从而推动该区域的经济和社会发展。

（四）生态效益评估

本次成片开发建设布置防护绿地，通过加强绿化建设，有效提高人均绿地面积、改善人居环境，提升城市品质。

七、结论

综上所述，《中山市港口镇 2023 年度 GK06~GK07 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）以及《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）等相关文件的要求。

附图:

1.中山市港口镇 2023 年度 GK06~GK07 地块土地征收成片开发地块位置示意图

2.中山市港口镇 2023 年度 GK06~GK07 地块土地征收成片开发范围开发时序图

中山市港口镇人民政府

2023 年 8 月 28 日

附图 1. 中山市港口镇 2023 年度 GK06~GK07 地块土地征收成片开发地块位置示意图

中山市港口镇2023年度GK06、GK07土地征收成片开发地块位置示意图



附图 2.中山市港口镇 2023 年度 GK06~GK07 地块土地征收成片开发范围开发时序图

中山市港口镇2023年度GK06、GK07地块土地征收成片开发范围开发时序图

