

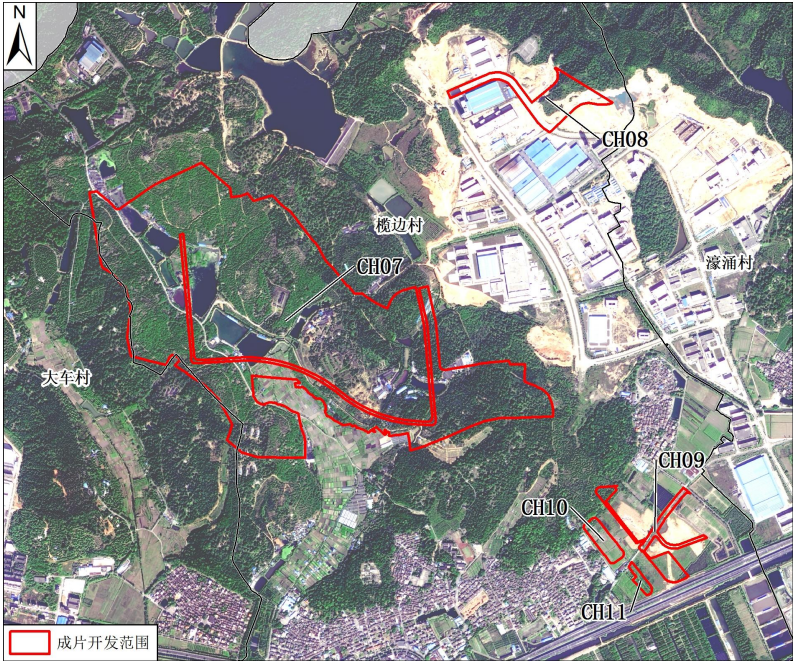
中山翠亨新区2024年度土地征收成片开发方案（公示版）

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》等相关文件的要求，结合中山市翠亨新区国民经济和社会发展规划、国土空间规划等，编制《中山翠亨新区2024年度土地征收成片开发方案》（以下简称《方案》）。

二、基本情况

《方案》包含5个开发片区，分别为西湾医药与健康产业园片区（二期）之一、西湾医药与健康产业园片区（二期）之二、西湾医药与健康产业园片区（二期）之三、西湾医药与健康产业园片区（二期）之四及西湾医药与健康产业园片区（二期）之五，位于中山市南朗街道大车村、榄边村，规划功能以工业、居住及商业为主。本次成片开发地块拟开发面积共141.9325公顷。



土地征收成片开发地块位置示意图

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，是保障重点项目落地，加快推进项目建设工作的需要，是推动完善周边公共配套设施与基础设施的建设，促进文化、教育、体育等各项社会事业的发展的需要。

（二）合规性分析

本次《方案》成片开发地块不涉及占用永久基本农田和生态保护红线，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，公益性用地比例在40%以上。

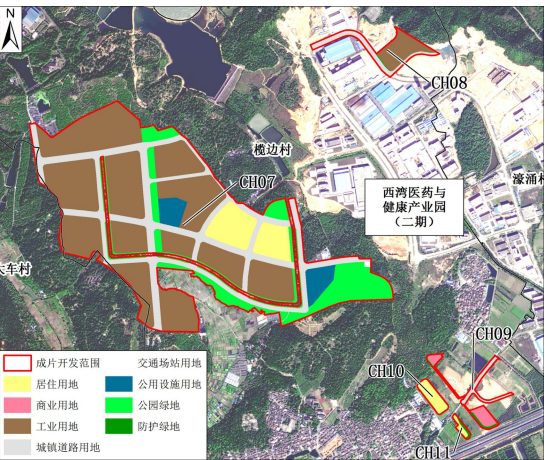
四、拟安排项目及实施计划

根据国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划以及控制性详细规划，成片开发范围内土地主要用途为工业用地、居住用地、商业用地、绿地、交通设施用地及公用设施用地，积极发展健康医药产业，完善园区商服、居住、交通及公用设施配套。

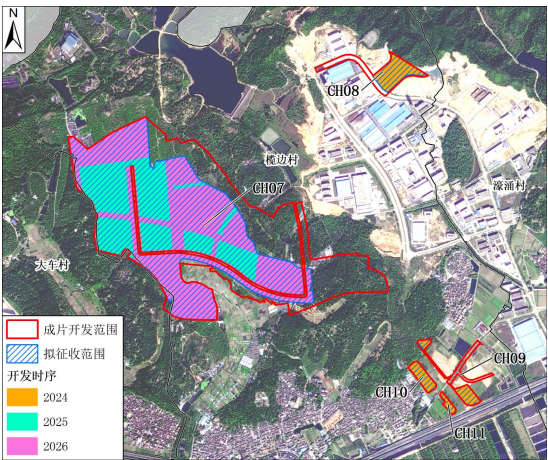
土地征收成片开发项目拟安排表

单位：公顷、%

成片开发地块编号	成片开发地块名称	成片开发地块面积	拟征收土地面积	拟征收比例	拟安排项目	开发时序
CH07	西湾医药与健康产业园片区（二期）之一	130.5609	90.8616	70.12	西湾医药与健康产业园片区（二期）	2025-2026
CH08	西湾医药与健康产业园片区（二期）之二	5.8698	3.7754	64.32		2024
CH09	西湾医药与健康产业园片区（二期）之三	3.2655	1.7199	52.67		2024
CH10	西湾医药与健康产业园片区（二期）之四	1.6498	1.6498	100		2024
CH11	西湾医药与健康产业园片区（二期）之五	0.5865	0.5751	98.06		2024
合计		141.9325	98.5818	69.46	—	—



土地征收成片开发拟安排项目及用途布局图



土地征收成片开发时序图

中山翠亨新区2024年度土地征收成片开发方案（公示版）

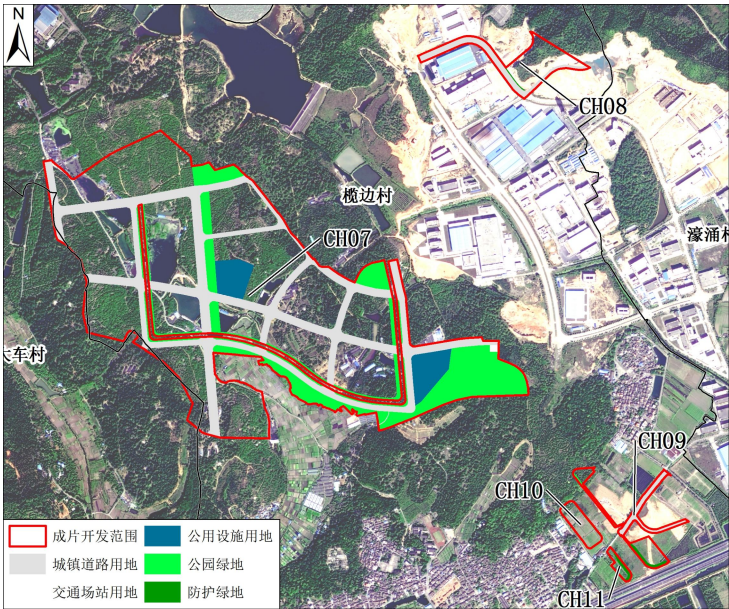
五、公益性用地情况

成片开发区域内公益性用地主要为城市道路与交通设施用地、区域交通设施用地和绿地与广场用地。经核查，成片开发片区范围公益性用地比例为40.44%，符合公益性用地比例不低于40%的要求。

翠亨新区土地征收成片开发公益性用地情况表

单位：公顷、%

成片开发地块编号	成片开发名称	总用地面积	公益性用地面积	公益性用地比例	公益性用地地类
CH07	西湾医药与健康产业园片区（二期）之一	130.5609	51.8368	40.45	城市道路用地、公园绿地、交通站场用地、公用设施用地
CH08	西湾医药与健康产业园片区（二期）之二	5.8698	2.3703	40.38	道路与交通用地、防护绿地
CH09	西湾医药与健康产业园片区（二期）之三	3.2655	1.8860	40.21	城市道路用地、公园绿地、防护绿地
CH10	西湾医药与健康产业园片区（二期）之四	1.6498	0.1002		
CH11	西湾医药与健康产业园片区（二期）之五	0.5865	0.2261		
合计		141.9325	57.3977	40.44	——



土地征收成片开发公益性用地分布图

六、综合效益评估

（一）土地利用效益评估

本方案落实最严格的土地节约集约利用政策，积极挖潜存量用地，推进西湾医药与健康产业园片区（二期）的开发建设，成片开发规划以工业用地、道路与交通设施用地、居住用地、商业用地等为主导，同时配套

商业服务业、公园绿地与防护绿地、市政公用设施等各类综合性用地，通过合理安排用地规模、结构和布局，有利于推动土地资源的合理利用，提升城市功能和品质，提高土地利用效益。

（二）经济效益评估

综合今年用地报批成本，本次成片开发的成本约为13.72亿元，结合中山市标定地价更新成果出让金收益约11.85亿元，预计每年利税5.88亿元，预计商业及居住用地出让后且工业用地建成投产后建成投产后1年实现收益。

（三）社会效益

通过引入生物医药等具有竞争力的产业项目，形成产业聚集，可创造大量就业岗位，新增的商业及居住用地可提供优质的生活居住环境，两者打造一个优质的营商环境及居住环境，有效提高高层次人才吸引力，促进常住人口数量增长。

道路交通及交通站场建设有利于提高西湾医药与健康产业园及南朗工业园内外交通的通达度。绿地的增加及公用设施用地的配给，助力翠亨新区打造高质量“产城人”融合的现代产业聚集区，为绿美广东生态建设增添动力。

（四）生态效益评估

成片开发区内开发建设会毁坏现有耕地、园地、林地、草地及坑塘水面等农用地，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。另一方面，通过加强绿化建设，翠亨新区预计新增绿地22.2003公顷，有效提高人均绿地面积，提升城市品质。

（五）空间效益评估

西湾医药与健康产业园地块（二期）开发完成后，推进东部健康医药产业园南朗片区的建设，与现有投产用地连片，形成以健康医药为主题的产业发展平台，未来将重点发展健康医药、智能装备、光电信息、检验检测、数字创意等产业，布局下一代生物技术产业化应用，重点发展细胞治疗、基因治疗等领域，如细胞免疫治疗，基因药物治疗，治疗性新型疫苗，另一方面是生物药CMO/CDMO，新药研发及制药器械定制类医疗器械、手术用医疗器械、ECMO等，智能医疗设备、可穿戴/植入式医疗器械、AI人工智能超算协议、大数据、区块链、工业互联网等，打造成为“粤港澳大湾区医药与健康产业高质量发展的创新集聚地”。