中山市石岐街道2024年度SQ15、SQ18~SQ29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）、《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）以及《自然资源部关于印发<土地征收成片开发标准>的通知》（自然资规〔2023〕7号）等相关文件，编制《中山市石岐街道2024年度SQ15、SQ18~SQ29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13个成片开发地块，面积共60.4515公顷，位于莲员社区、仙湖社区、康华社区、大信社区。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** |
| SQ15 | 莲员社区 | 岐港片区E地块 | 7.0665 |
| SQ18 | 莲员社区 | 岐港片区F地块 | 28.9546 |
| SQ19 | 莲员社区 | 岐港片区G地块 | 4.5858 |
| SQ20 | 仙湖社区、莲员社区 | 岐港片区H地块 | 11.5834 |
| SQ21 | 莲员社区 | 岐港片区I地块 | 6.5456 |
| SQ22 | 康华社区 | 中山欢乐海岸二期E地块 | 0.0101 |
| SQ23 | 康华社区 | 中山欢乐海岸二期F地块 | 0.0902 |
| SQ24 | 康华社区 | 中山欢乐海岸二期G地块 | 0.0823 |
| SQ25 | 康华社区 | 中山北站综合开发片区D地块 | 0.0692 |
| SQ26 | 康华社区 | 岐江新城高品质居住地块-1 | 0.0756 |
| SQ27 | 康华社区 | 岐江新城高品质居住地块-2 | 1.0491 |
| SQ28 | 康华社区 | 岐江新城配套公园地块-1 | 0.0004 |
| SQ29 | 大信社区 | TOD综合开发地块 | 0.3387 |
| **合计** | | | **60.4515** |

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，片区内方案整体公益性用地比例在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13个地块组成，总面积为60.4515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2024~2026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** | **取得批文** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|
|  |
|
| SQ15 | 岐港片区E地块 | 7.0665 | 城镇住宅用地 | 2024年 |
| SQ18 | 岐港片区F地块 | 28.9546 | 城镇住宅用地、商业用地、绿地与开敞空间用地 | 2026年 |
| SQ19 | 岐港片区G地块 | 4.5858 | 商业用地 | 2026年 |
| SQ20 | 岐港片区H地块 | 11.5834 | 居住用地、公园绿地 | 2024年 |
| SQ21 | 岐港片区I地块 | 6.5456 | 商业用地 | 2026年 |
| SQ22 | 岐江新城文旅地块-1 | 0.0101 | 娱乐康体用地 | 2025年 |
| SQ23 | 岐江新城文旅地块-2 | 0.0902 | 娱乐康体用地 | 2025年 |
| SQ24 | 民营科技园片区商服地块 | 0.0823 | 商业用地、公园绿地 | 2025年 |
| SQ25 | 中山北站综合开发片区D地块 | 0.0692 | 商务金融用地 | 2025年 |
| SQ26 | 岐江新城高品质居住地块-1 | 0.0756 | 城镇住宅用地 | 2025年 |
| SQ27 | 岐江新城高品质居住地块-2 | 1.0491 | 城镇住宅用地 | 2025年 |
| SQ28 | 岐江新城高品质居住地块-3 | 0.0004 | 城镇住宅用地 | 2025年 |
| SQ29 | TOD综合开发地块 | 0.3387 | 城镇住宅用地、公园绿地 | 2024年 |
| **合计** | | **60.4515** | **——** | **——** |

五、公益性用地情况

成片开发区域内公益性用地主要为公园绿地、城市道路用地和文化设施用地、教育科研用地等。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>的通知》（自然资规〔2023〕7号）公益性用地整体比例不低于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** |
| --- | --- | --- | --- |
| 岐港片区E地块 | 2.9047 | 7.0665 | 41.11 |
| 岐港片区F地块 | 11.3696 | 28.9546 | 39.27 |
| 岐港片区G地块 | 1.5872 | 4.5858 | 34.61 |
| 岐港片区H地块 | 2.2826 | 11.5834 | 19.71 |
| 岐港片区I地块 | 5.0918 | 6.5456 | 77.79 |
| 岐江新城文旅地块-1 | 0.0040 | 0.0101 | 40.00 |
| 岐江新城文旅地块-2 | 0.0361 | 0.0902 | 40.00 |
| 民营科技园片区商服地块 | 0.0329 | 0.0823 | 40.00 |
| 中山北站综合开发片区D地块 | 0.0277 | 0.0692 | 40.00 |
| 岐江新城高品质居住地块-1 | 0.0749 | 0.0756 | 99.18 |
| 岐江新城高品质居住地块-2 | 0.6973 | 1.0491 | 66.46 |
| 岐江新城高品质居住地块-3 | 0.0002 | 0.0004 | 40.00 |
| TOD综合开发地块 | 0.1355 | 0.3387 | 40.00 |
| **合计** | **24.2444** | **60.4515** | **40.11** |

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，成片开发范围内公园绿地、道路设施、公用设施等统筹建设，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

通过石岐总部经济区、岐港片区等项目建设，统筹促进经济发展和就业增长的良性互动，扩大就业容量，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，保障城市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，依托周围自然生态因素布置公共绿地、滨水平台等景观空间，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，《中山市石岐街道2024年度SQ15、SQ18~SQ29地块土地征收成片开发方案》符合《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）以及《自然资源部关于印发<土地征收成片开发标准>的通知》（自然资规〔2023〕7号））等相关文件的要求。

**附图：**

1.中山市石岐街道2024年度SQ15、SQ18~SQ29地块土地征收成片开发地块位置示意图

2.中山市石岐街道2024年度SQ15、SQ18~SQ29地块土地征收成片开发范围开发时序图

中山市人民政府石岐街道办事处

年 月 日

附图1:中山市石岐街道2024年度SQ15、SQ18~SQ29地块土地征收成片开发地块位置示意图

附图2:中山市石岐街道2024年度SQ15、SQ18~SQ29地块土地征收成片开发范围开发时序图

