

中山市 2023 年度土地征收成片开发 方案（第一批）（中山翠亨新区 及南朗街道调整） 公示材料

一、调整原因

明阳电气增资扩产作为中山市重点工作项目，目前由于土地整备与供应的问题，企业无法按计划投资。市政府召开市政府工作会议调度协调，提出市区两级全力支持明阳电气开展增资扩产，解决推进过程中遇到的问题。为落实市政府工作会议精神，中山翠亨新区启动《中山市南朗街道横门片区（1904 单元）02 街区控制性详细规划一般修改》（以下简称“《在编控规》”）落实相应调整诉求，推进重点项目建设。

根据区域内已批控规及《在编控规》，《中山市 2023 年度土地征收成片开发方案（第一批）》的 CH06 地块内 8.1713 公顷公益性用地调整为经营性用地及 0.0427 公顷公益性用地调整为林地，造成公益性用地比例下降，无法符合成片开发公益性比例 40%的要求。

同时明阳电气增资扩产项目的用地红线与《中山市 2023 年第一批方案》CH06 地块的拟征收范围略有不同。

综上所述，《调整方案》需要调整 CH06 明阳电气清洁能源与智能装备产业园项目的成片开发范围、拟征收地块范围及开发时序。

二、调整对象及调整类型

（一）调整对象

《中山市 2023 年第一批方案》中山翠亨新区及南朗街道的 CH06 地块。

（二）调整类型

本次调整方案涉及的调整类型为调整成片开发范围、拟征地范围和开发时序。

三、调整详细情况

（一）成片开发范围、拟征收范围调整

调整前，CH06 明阳电气清洁能源与智能装备产业园片区地块面积为 74.9138 公顷，拟征收地块 53.0076 公顷。调整后，成片开发范围面积为 84.7389 公顷，比调整前增加了 9.8251 公顷；拟征收地块面积为 52.4934 公顷，比调整前减少 0.5142 公顷。

表 1 中山翠亨新区及南朗街道成片开发地块成片开发范围及拟征收范围调整前后对比表

单位：公顷

地块编号	调整前		调整后		调整后-调整前	
	成片开发范围	拟征收范围	成片开发范围	拟征收范围	成片开发范围	拟征收范围
CH06	74.9138	53.0076	84.7389	52.4934	9.8251	-0.5142
合计	74.9138	53.0076	84.7389	52.4934	+9.8251	-0.5142

注：“-”表示减少，“+”表示增加。

（二）开发时序调整

1、CH06 明阳电气清洁能源与智能装备产业园片区

调整前，CH06 明阳电气清洁能源与智能装备产业园片区涉及 2023 年开发时序的面积为 53.0076 公顷。成片开发范围及拟征收地块

范围调整后，2023 年开发时序的面积为 52.4934 公顷，比调整前 2023 年开发时序的面积减少 0.5142 公顷。

表 2 成片开发地块开发时序调整前后对比表

单位：公顷

地块编号	调整前	调整后	调整后-调整前
	2023 年	2023 年	2023 年
CH06	53.0076	52.4934	-0.5142
合计	53.0076	52.4934	-0.5142

注：“-”表示减少，“+”表示增加。

四、调整后对方案的影响

（一）土地效益评估

本次调整增加的拟征收范围主要为了推动明阳电气增资扩产项目落地，将有效持续推进绿色新能源产业发展。

（二）经济效益评估

本次拟征收范围涉及核减 0.6250 公顷用地（均为公益性用地），同时新增的拟征收土地面积为 0.1108 公顷（折合 1.67 亩），新增范围未占用耕地，因此，本次土地征收成片开发成本将增加约 153 万元。调整后拟征收的工业用地增加 5.4002 公顷（81 亩），片区内可获得的出让金增加约为 3558.73 万元，预计达产后片区内每年能取得税收增加 4860.18 万元

（三）社会效益评估

调整后，CH06 明阳电气清洁能源与智能装备产业园片区土地征收成片开发范围面积共 84.7389 公顷，较调整前增加 9.8251 公顷，增加地块涉及工业、绿地及城市道路用地，不影响该片区的基础设施配套水平，对周边土地的利用效益造成影响较小。

2、提升示范价值

CH06 明阳电气清洁能源与智能装备产业园片区位于中山市清洁能源主题产业园，本次调整净增加产业用地 5.4002 公顷，将全部用于推动明阳电气增资扩产项目落地，使其龙头示范作用及社会价值得到进一步提升。

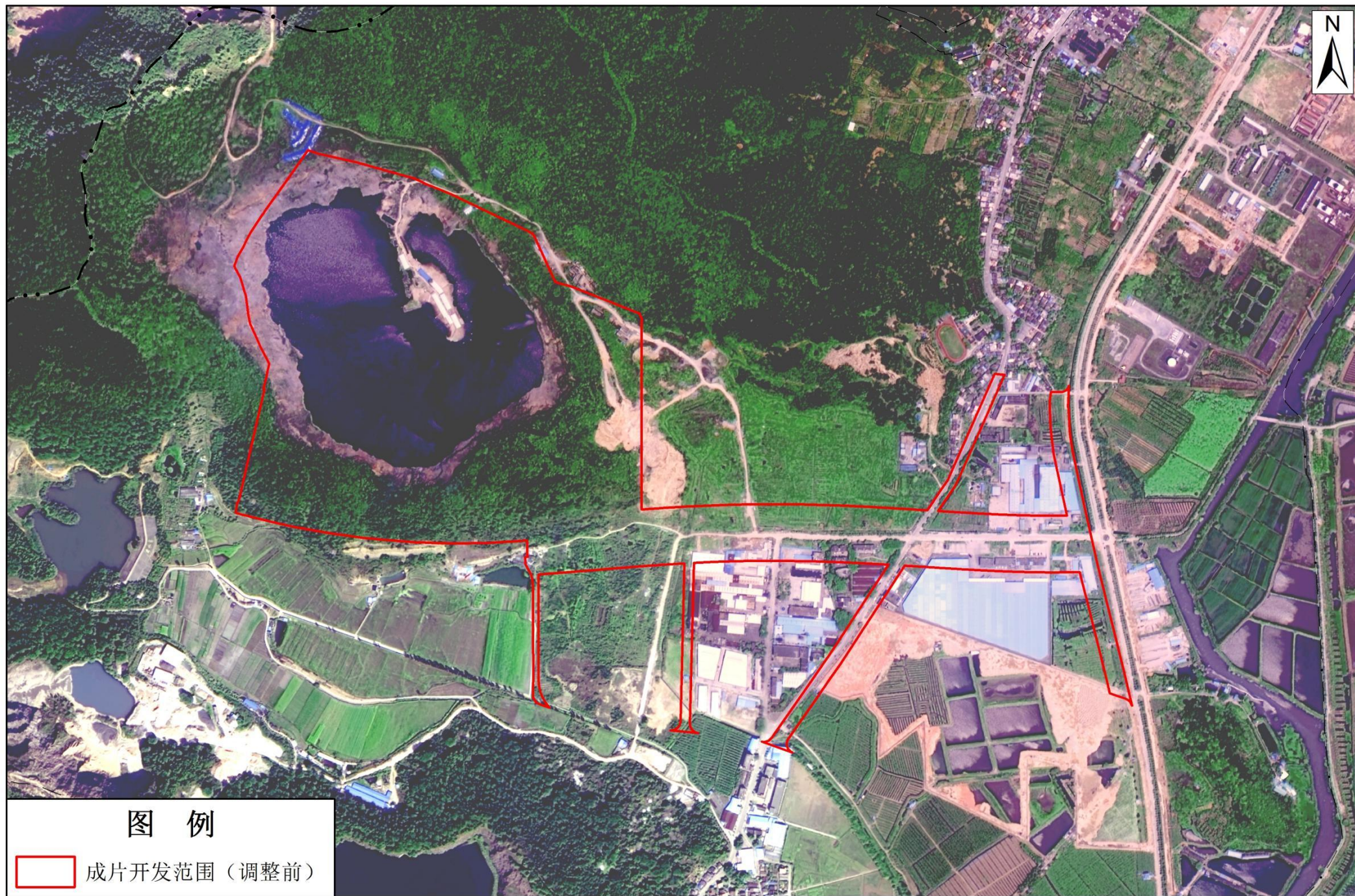
（四）生态效益评估

成片开发范围内的产业用地现状大部分位于已注销的中山市南朗镇明耀石场内，本次开发将对该石场进行回填，进行土地二次开发，实现矿山废弃地变废为宝。同时成片开发范围内合理安排绿地布局，提升城市生态环境品质。

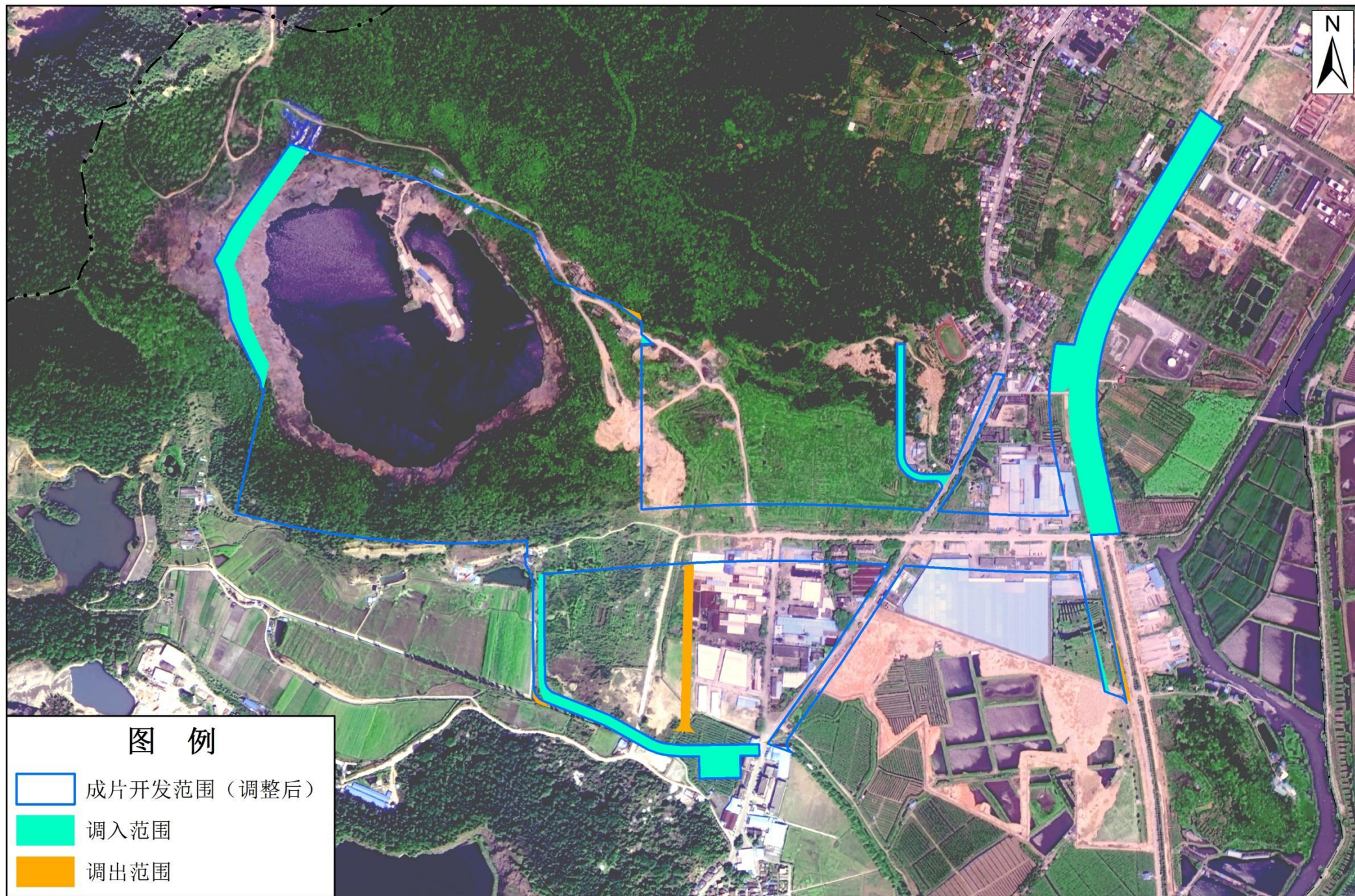
五、附图：

- 一、成片开发范围调整示意图（调整前、后）
- 二、拟征收范围调整示意图（调整前、后）
- 三、开发时序调整示意图（调整前、后）

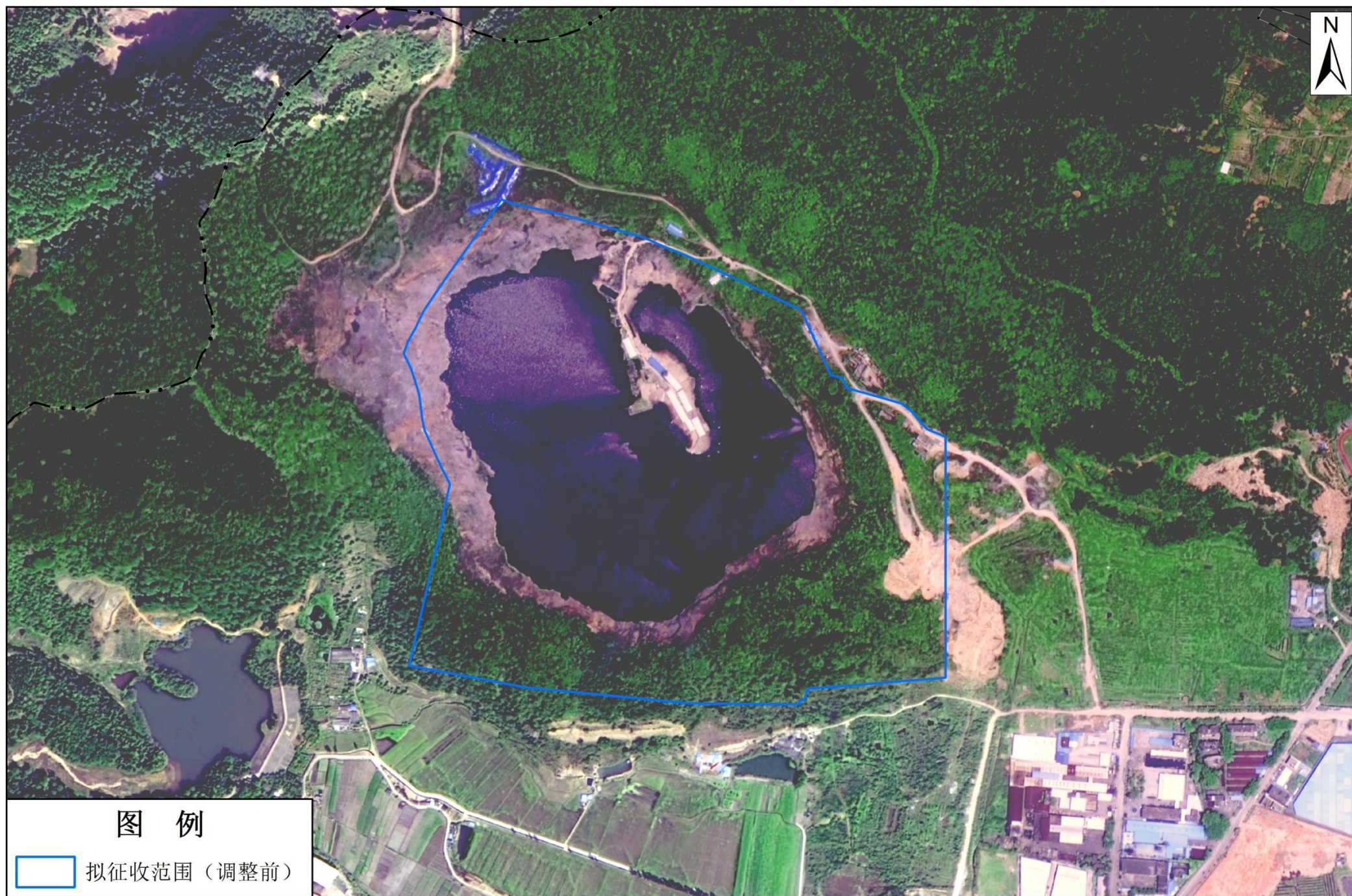
CH06地块成片开发范围调整示意图（调整前）



CH06地块成片开发范围调整示意图（调整后）



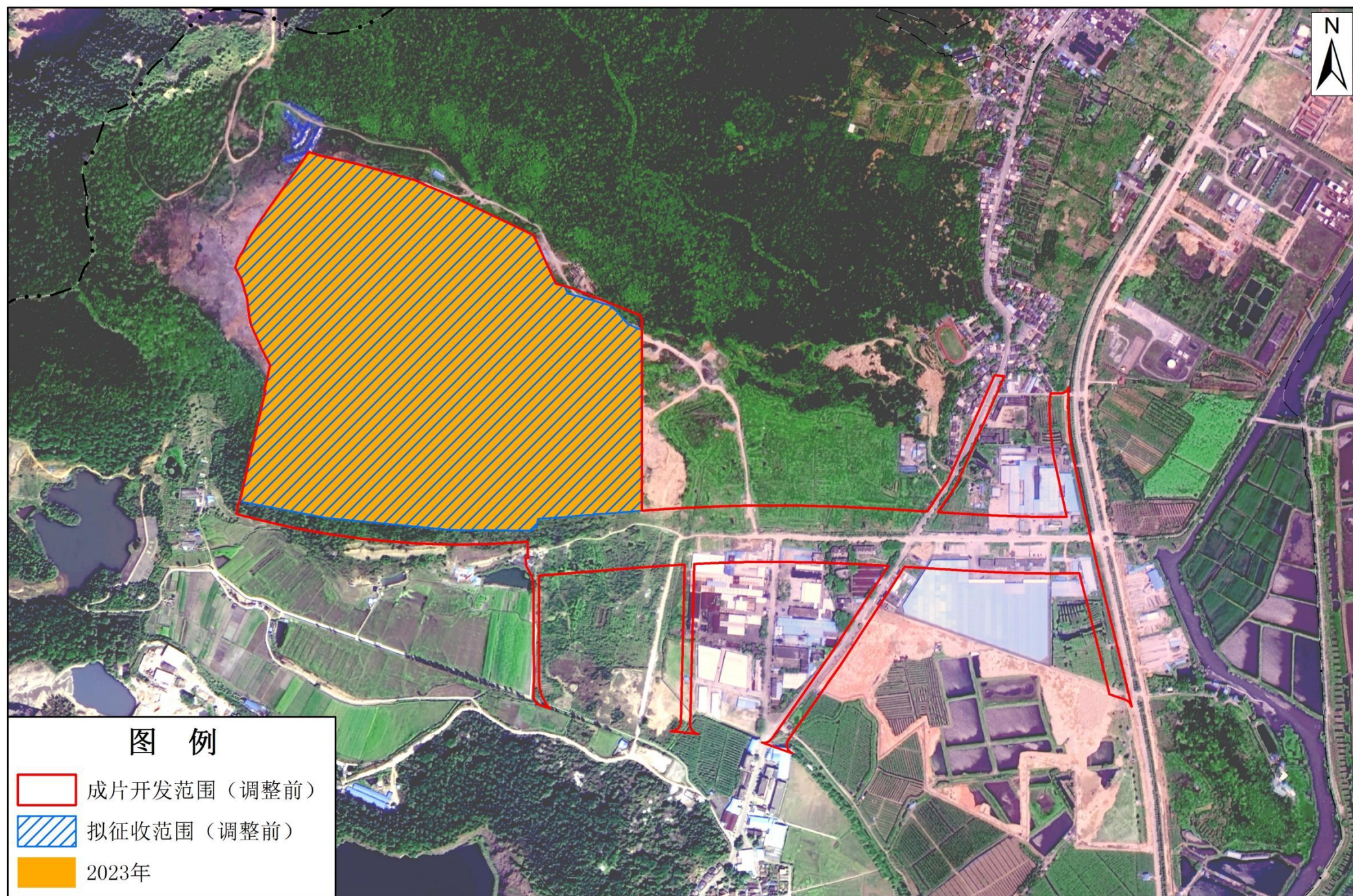
CH06地块拟征收范围调整示意图（调整前）



CH06地块拟征收范围调整示意图（调整后）



CH06地块开发时序调整示意图（调整前）



CH06地块开发时序调整示意图（调整后）

