

中山市 2021 年度土地征收成片开发方案（第四批） （大涌镇第二次调整）（公示简本）

一、编制原因

（一）补充过渡期内已批准用地的土地征收成片开发方案

根据《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）、《广东省自然资源厅关于进一步明确建设用地审批有关要求的通知》等要求，明确土地征收成片开发方案未经批准，不得批准征收成片开发建设用地。由于过渡期内关于成片开发相关实施细则尚未公布，持续期间尚无成片开发方案获批，因此 2020 年 1 月 1 日至 2021 年 6 月期间均存在一定数量已批准用地需补充成片开发方案依据。大涌镇有一处已批准用地在过渡期内，现需要补充成片开发方案，为中山市 2020 年第四十五城镇建设用地批次，面积 19.2542 公顷，本次调整方案将该批次用地纳入本次成片开发范围。

（二）结合最新征地情况调整范围

结合大涌镇与南文社区的最新实施征收土地范围，调整 DY01 凤凰路¹加油站地块的拟征收范围，并相应该地块成片开发范围。

（三）其他客观原因

2023 年度尚未实施征收的土地涉及公益性用地，该部分公益性用地未能在 2023 年内完成征地报批相关手续，因此，需要在拟实施征收范围中核减该部分用地。

¹ 凤凰路现已更名为隆镇路，下文同理。

综上所述，需要对《中山市 2021 年度土地征收成片开发方案（第四批）》（大涌镇）进行第二次调整（第一次调整仅为开发时序微调）。

二、调整情况

（一）成片开发范围、拟征收范围调整

1、DY01 凤凰路加油站地块

调整前，DY01 凤凰路加油站地块面积为 1.4246 公顷，拟征收地块 1.0742 公顷。调整后，成片开发范围面积为 0.8163 公顷，比调整前减少 0.6083 公顷；拟征收地块面积为 0.4898 公顷，比调整前减少 0.5844 公顷。

2、DY02 中山科学城土地整备区地块

调整前，DY02 中山科学城土地整备区地块面积为 43.8634 公顷，拟征收地块 33.0661 公顷。调整后，成片开发范围面积为 77.0651 公顷，比调整前增加了 33.2017 公顷；拟征收地块面积为 51.0509 公顷，比调整前增加 17.9848 公顷。

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
DY01	1.4246	1.0742	0.8163	0.4898	-0.6083	-0.5844
DY02	43.8634	33.0661	77.0651	51.0509	+33.2017	+17.9848
合计	44.2880	34.1403	77.8814	51.5407	+32.5934	+17.4004

注：“-”表示减少，“+”表示增加。

（二）开发时序调整

1、DY01 凤凰路加油站地块

调整前，DY01 凤凰路加油站地块涉及 2023 年开发时序的面积为 1.0742 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 0.4898 公顷，比调整前 2023 年开发时序的面积减少 0.5844 公顷。

2、DY02 中山科学城土地整备区地块

调整前，DY02 中山科学城土地整备区地块涉及的开发时序涉及 2022 年及 2023 年，其中 2022 年开发时序面积为 26.5552 公顷，2023 年开发时序面积为 6.5109 公顷。拟征收地块调整后，需补充成片开发依据的批次范围纳入 2021 年开发计划，2021 年实施面积为 19.2546 公顷；2022 年实施面积为 26.5515 公顷，比调整前减少 0.0037 公顷；2023 年实施面积为 5.7346 公顷，比调整前减少 1.2661 公顷。

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		
	2021 年	2022 年	2023 年	2021 年	2022 年	2023 年	2021 年	2022 年	2023 年
DY01	0	0	1.0742		0	0.4898		0	-0.5844
DY02	0	26.5552	6.5109	19.2546	26.5515	5.2448	+19.2546	-0.0037	-1.2661
合计	0	26.5552	7.5851	19.2546	26.5515	5.7346	+19.2546	-0.0037	-1.8505

注：“-”表示减少，“+”表示增加。

三、调整后成片开发范围的基本情况

（一）调整后的成片开发范围的位置与面积

根据《第二次调整方案》，大涌镇土地征收成片开发地块共 2 块，分别为凤凰路加油站地块及中山科学城土地整备区地块，成片开发面积分别为 0.8163 公顷及 77.0651 公顷，拟征收面积为 0.4898 公顷及 51.0509 公顷。

调整后土地征收成片开发地块基本情况表

单位：公顷

成片开发 区域编号	成片开发区域名称	所在区域	片块面积	拟征收面积
DY01	凤凰路加油站地块	南文社区、大涌社区	0.8163	0.4898
DY02	中山科学城土地整備区地块	安堂社区、岚田社区	77.0651	51.0509
合计		—	77.8814	51.5407

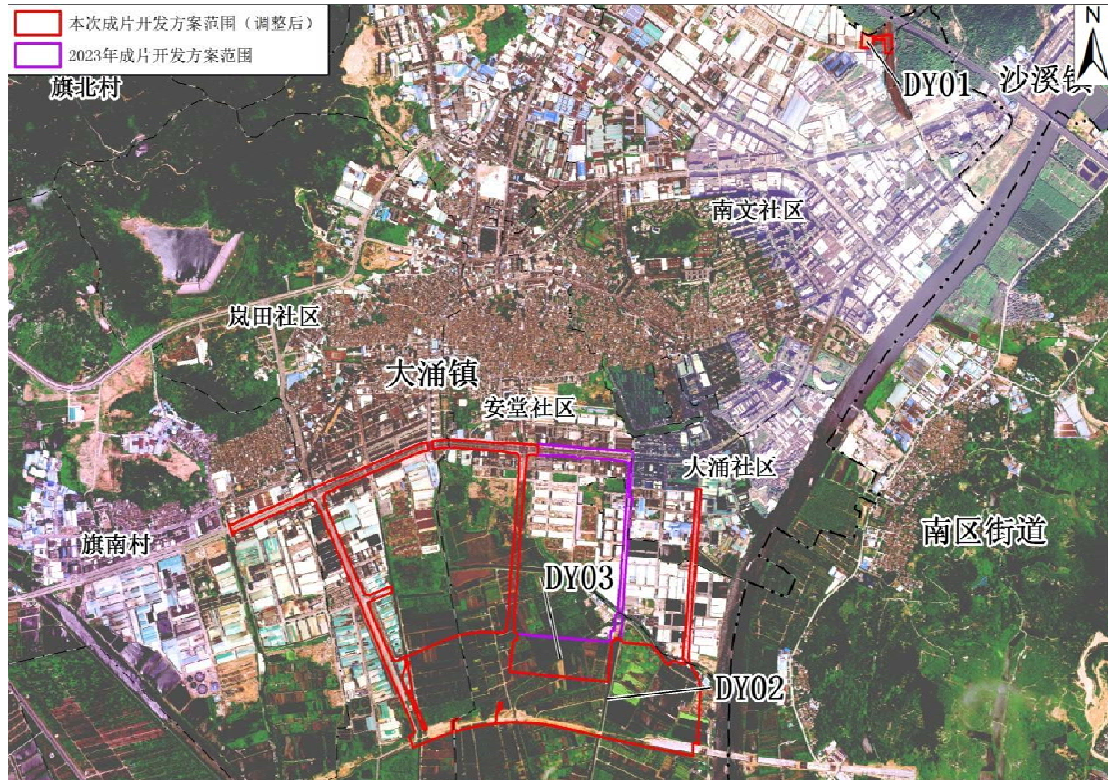


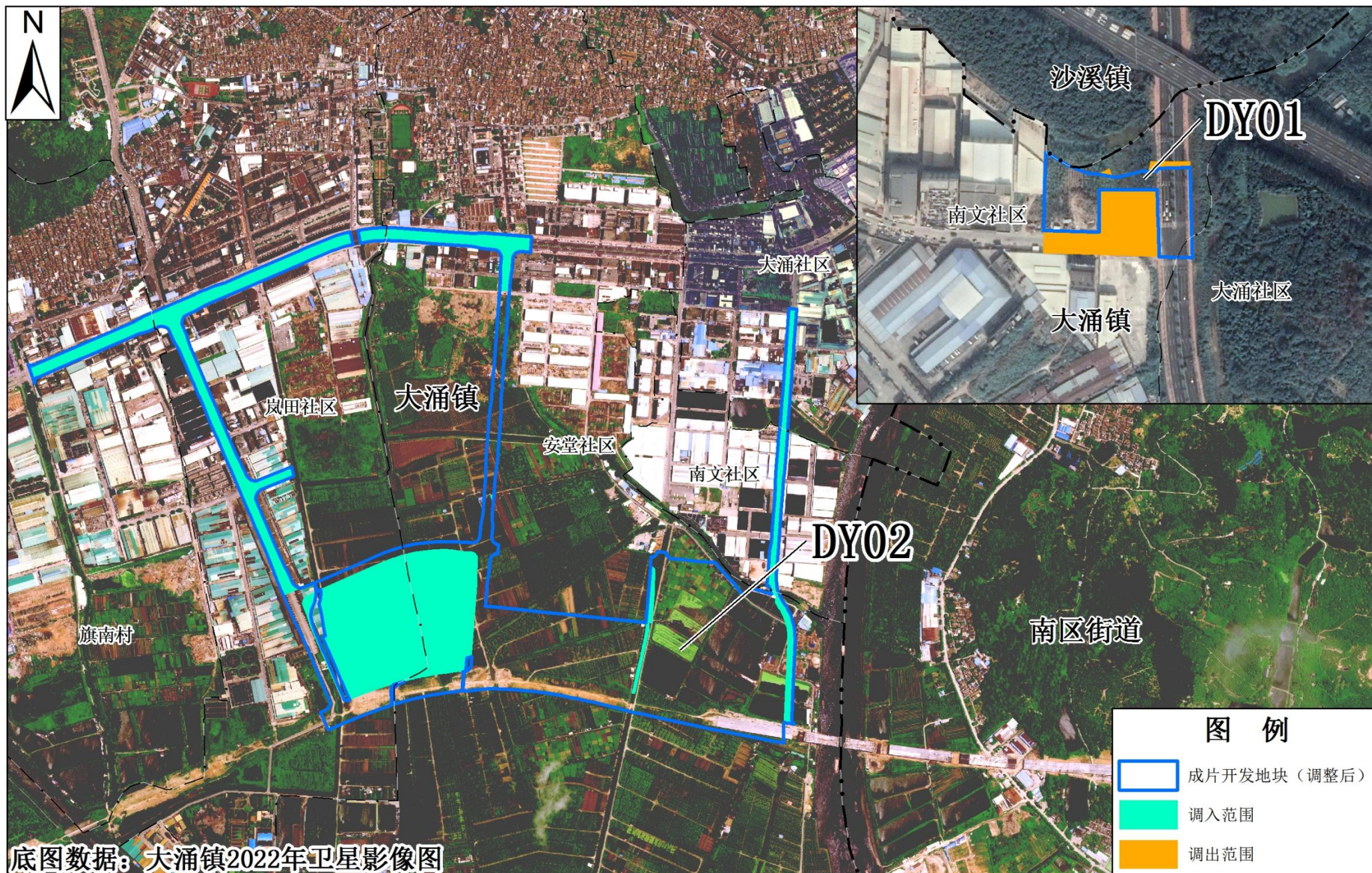
图 3-4 成片开发地块开发位置示意图（调整后）

四、调整后对方案的影响

本次调整主要为了解决中山市 2020 年度第四十五批次城镇建设
用地需补充编制土地征收成片开发方案的历史遗留问题，纳入后形成
单宗用地超 200 亩、连片 770 亩的工业用地。

调整范围涉及工业用地、商业用地、绿地及城市道路用地的变化，
范围内增加的工业用地带来较为良好的经济收益；城市道路用地调整
主要是拟征收范围的核减，调整后不影响城市道路用地的土地征收和
道路交通配套；减少的商业用地用于满足村集体留地发展的需求。

大涌镇2021年度土地征收成片开发方案成片开发范围调整示意图（调整后）

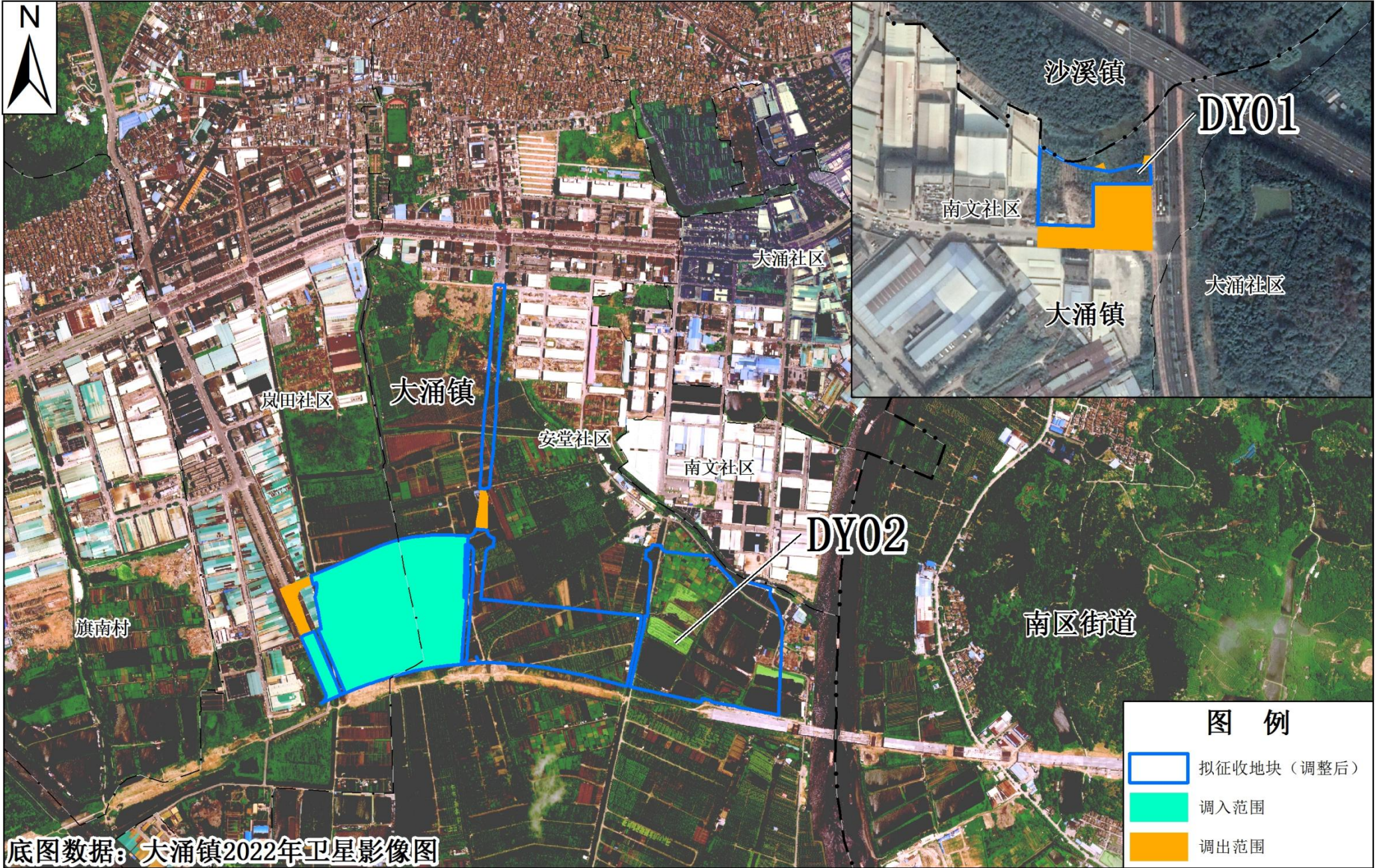


编制单位：中山市大涌镇人民政府

1:15,000

制图单位：华远规划设计有限公司
制图日期：二〇二四年五月

大涌镇2021年度土地征收成片开发方案拟征收范围调整示意图（调整后）



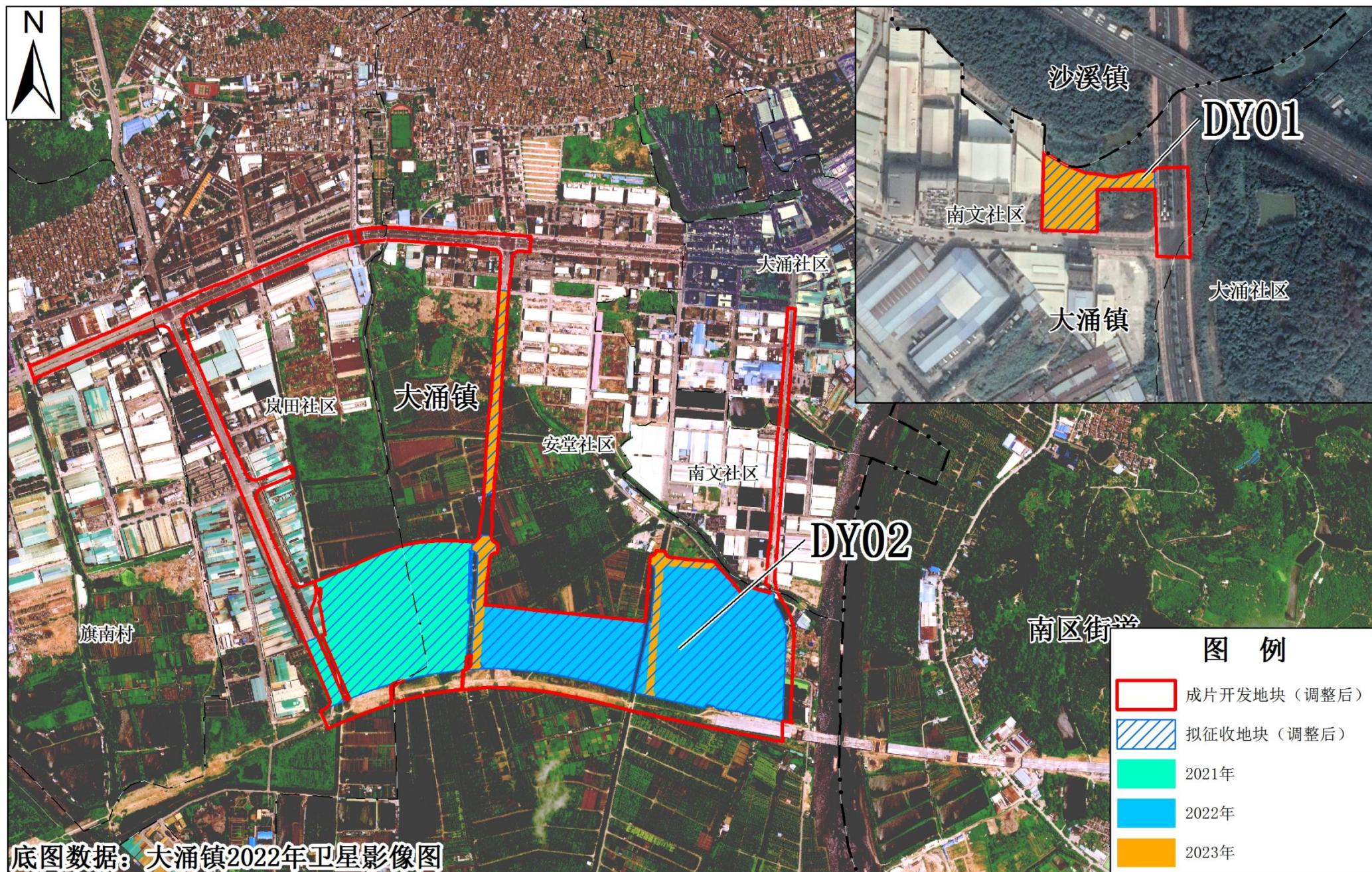
底图数据：大涌镇2022年卫星影像图

编制单位：中山市大涌镇人民政府

1:15,000

制图单位：华远规划设计有限公司
制图日期：二〇二四年五月

大涌镇2021年度土地征收成片开发方案开发时序调整示意图（调整后）

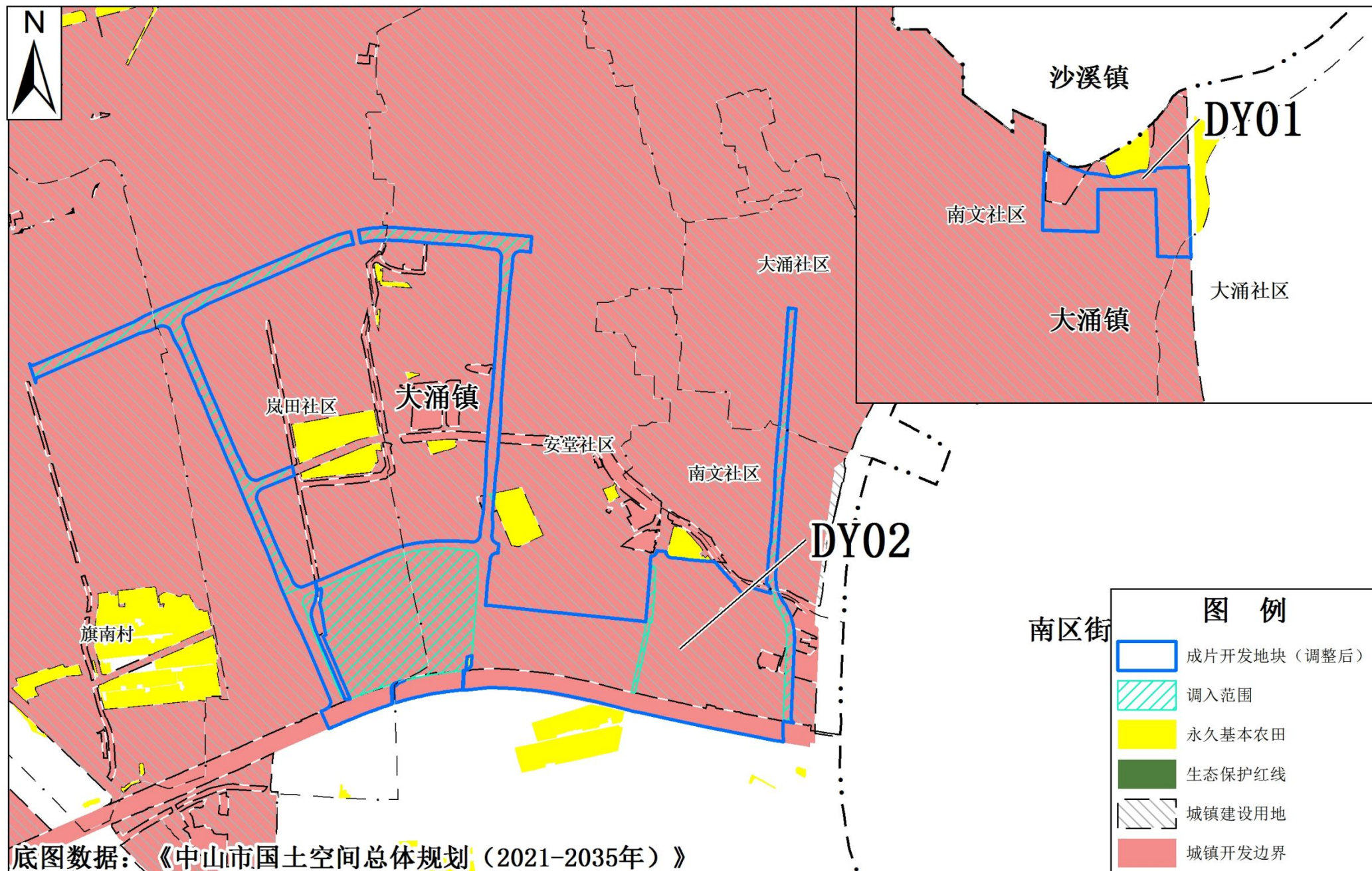


编制单位：中山市大涌镇人民政府

1:15,000

制图单位：华远规划设计有限公司
制图日期：二〇二四年五月

大涌镇2021年度土地征收成片开发方案国土空间规划示意图（调整后）



编制单位：中山市大涌镇人民政府

1:15,000

制图单位：华远规划设计有限公司
制图日期：二〇二四年五月

大涌镇2021年度土地征收成片开发方案控制详细规划示意图（调整后）

