

中山火炬高技术产业开发区 2024 年度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《中山火炬高技术产业开发区 2024年度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 5 个成片开发地块，面积共 46.4672 公顷，其中位于联富社区的 2 处地块开发用途为居住用途，位于海滨社区的 3 处地块开发用途为工业用途。地块信息见下表。

表 1 成片开发区域详细信息一览表

地块编号	成片开发区域名称	坐落单位	面积（公顷）
HJ01	岐江新城 Q 单元居住项目	联富社区	4.0259
HJ02	上下陂头城中村改造项目	联富社区	36.9220
HJ03	盈建智慧云谷项目	海滨社区	0.4511
HJ04	倍生生物发酵饮品生产基地项目	海滨社区	3.9370
HJ05	粒子多肽核药总部项目	海滨社区	1.1312
合计			46.4672

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规划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，是推动产业发展的需要，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

成片开发地块均不涉及占用永久基本农田和生态保护红线，各片区内公益性用地比例均在 40%以上。本次土地征收成片开发方案符合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 5 个片块组成，面积为 48.4942 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建项目开发时序为 2 年（即 2025-2026 年）。重点推进火炬开发区产业发展，推进我区产业结构调整，加快转型升级，构建区域竞争新优势。

表 2 成片开发项目一览表

序号	拟成片开发地块名称	用地面积 (公顷)	公益性比例 (%)	主要用途	完成 征地	计划取得用地 批复	开发时 序
1	岐江新城 Q 单元 居住项目	4.0259	40.00%	居住用地、道 路与交通设施 用地	2025 年	2026 年	2025 至 2026 年
2	上下陂头城中村 改造项目	36.9220	40.25%	居住用地、公 共治理与公共 效劳用地、绿 地与广场用 地、道路与交 通设施用地	2025 年	2026 年	2025 至 2026 年
3	盈建智慧云谷项 目	0.4511	40.00%	工业用地、道 路与交通设施 用地	2025 年	2026 年	2025 至 2026 年
4	倍生生物发酵饮 品生产基地项目	3.9370	41.40%	工业用地、道 路与交通设施 用地、绿地与 广场用地	2025 年	2026 年	2025 至 2026 年
5	粒子多肽核药总 部项目	1.1312	40.00%	工业用地、公 用设施用地	2025 年	2026 年	2025 至 2026 年
合计		46.4672	——				

五、公益性用地情况

成片开发区域内公益性用地主要为文化设施用地、科研教育用地、公园绿地、防护绿地、道路设施用地、供给设施用地、区域交通设施用地等。经核查，火炬高技术产业开发区成片开发范围均符合《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、%

成片开发区域名称	公益性用地面积	总用地面积	公益性用地比例
岐江新城 Q 单元居住项目	1.6104	4.0259	40.00%
上下陂头城中村改造项目	14.8622	36.9220	40.25%
盈建智慧云谷项目	0.1804	0.4511	40.00%
倍生生物发酵饮品生产基地项目	1.6298	3.9370	41.40%
粒子多肽核药总部项目	0.4525	1.1312	40.00%

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，片区规划用地符合《中山市城市控制性详细规划实施办法》、《中山市国土空间总体规划（2021-2035 年）》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

片区区位较好，经济盈利能力和抗风险能力相对较强，成片开发能在增加土地利用效率的同时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、推动产值提升

优先加强基础设施的建设，并利用基本建设投资，提高 GDP 增长，既拉动内需，推动地区经济持续、稳定增长具有重要作用，又对改善投资硬件环境，吸引新技术和国际资本具有重要作用。能够引入外来企业、资本进驻，促进常住人口数量增长，增加财政税收。

2、公共产品供给

在完善生活设施配套方面，片区内公共服务设施、城市绿地、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。

3、被征地农民增收

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，通过区域产业发展，创造工作岗位，带动就业，有利于提高被征地农民的收入。

4、公共服务提升

在城市形象方面，项目的开发建设将片区打造成“生态宜居、产城一体”的高品质地区，有利于城市总体形象的营造及空间规划的落实，保障城市开发建设科学有序的推进。

（四）生态效益评估

本次成片开发建设，注重居住用地的发展与工业用地集聚开发的同时更加注重生态保护，岐江新城 Q 单元居住项目布置公共绿地等景观空间，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，《中山火炬高技术产业开发区 2024 年度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）等相关文件的要求。

附件：

1.中山市火炬高技术产业开发区 2024 年度成片开发地块影像图

中山火炬高技术产业开发区2024年度土地征收成片开发方案
卫星影像图-1



1:20,000

中山火炬高技术产业开发区管理委员会
2024年6月

中山火炬高技术产业开发区2024年度土地征收成片开发方案
卫星影像图-2



1:15,000

中山火炬高技术产业开发区管理委员会
2024年6月

2.中山市火炬高技术产业开发区 2024 年度成片开发地块开发时序图

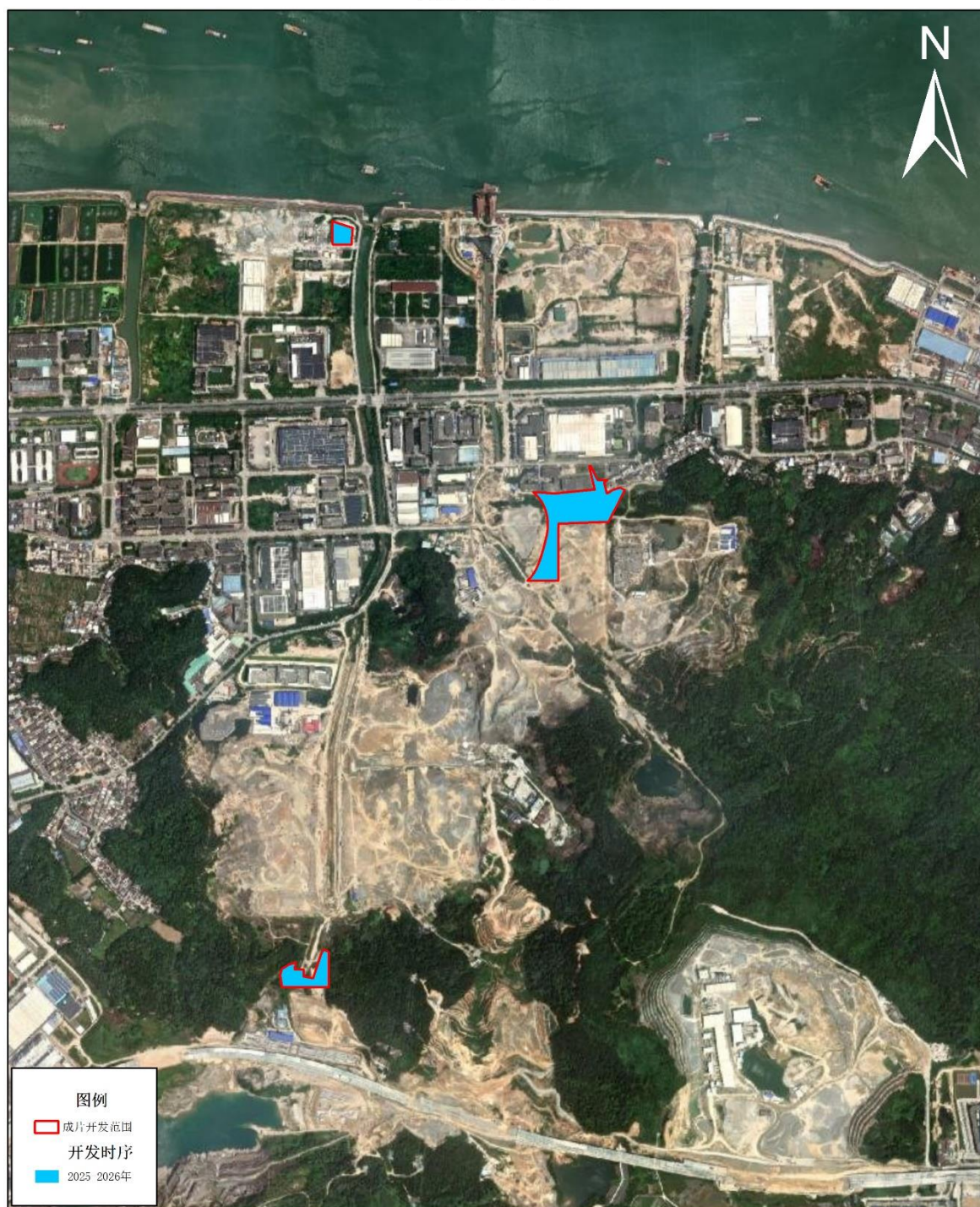
中山火炬高技术产业开发区2024年度土地征收成片开发方案 开发时序图-1



1:20,000

中山火炬高技术产业开发区管理委员会
2024年6月

中山火炬高技术产业开发区2024年度土地征收成片开发方案
开发时序图-2



1:15,000

中山火炬高技术产业开发区管理委员会
2024年6月