

关于中山市古镇镇 2024 年度 GZ03 地块 土地征收成片开发方案（草案）的公示

根据《中华人民共和国土地管理法》《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）有关规定以及中山市工作部署安排，我镇组织编制了《中山市古镇镇 2024 年度 GZ03 地块土地征收成片开发方案》（以下简称《方案》），现将该方案的主要内容予以公示，征求社会公众意见。若对该方案有意见或建议，请在公示期内以书面形式向中山市古镇镇镇人民政府反馈。

一、公示期限

2024 年 8 月 7 日至 2024 年 8 月 13 日。

二、公示方式

（一）网络公示。中山市古镇镇人民政府网站。

（二）公示栏张贴。镇政府、曹三村股份合作经济联合社、古四村股份合作经济联合社、冈东村股份合作经济联合社。

三、反馈地点

中山市古镇镇人民政府第二办公区 5 号楼 303 室（东兴东路 3 号）。联系人：黄生，联系电话：23366390。

附件：中山市古镇镇 2024 年度 GZ03 地块土地征收成片开发方案（公示草案）

中山市古镇镇人民政府
2024 年 8 月 7 日



中山市古镇镇 2024 年度 GZ03 地块土地征收成片开发方案
(公示草案)

一、编制依据

为促进土地集约节约利用，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《中山市古镇镇2024年度GZ03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 1 个成片开发地块，面积合共 17.0197 公顷，位于曹三村、古四村、冈东村。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	地块名称	所在社区（村）	地块面积
GZ03	曹三村、古四村、冈东村 项目地块	曹三村、古四村、冈东村	17.0197
合计			17.0197

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

成片开发地块不涉及占用永久基本农田和生态保护红线，片区公益性用地整体比例在 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

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
GZ03	曹三村、古四村、冈东村项目地块	17.0197	城镇道路用地、二类居住用地、公园绿地	10.4769 公顷用地已于 2021 年 4 月 29 日取得用地批文。批文号：粤府土审（13）〔2021〕47 号。
合计		17.0197	——	——

备注（特别说明）：10.4769 公顷用地已于 2021 年 4 月 29 日取得《广东省人民政府关于中山市 2020 年度第十七批次城镇建设用地的批复》（粤府土审（13）〔2021〕47 号）。该用地是 2020 年 1 月至 2021 年 7 月过渡期内已批准属成片开发建设情形的批次用地，现根据有关规定补充编制成片开发方案。

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用地、公园绿地等。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、%

成片开发地块编号	成片开发地块名称	地块面积	公益性用地	公益性用地比例	公益性用地地类
GZ03	曹三村、古四村、冈东村项目地块	17.0197	7.4898	44.01%	城镇道路用地、公园绿地
合计		17.0197	7.4898	44.01%	——

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，地块规划用地符合《中山市城市控制性详细规划实施办法》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

地块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，地块内的公园绿地、城镇道路用地等统筹建设，能够有效保障地块设施配套建设需求。

2、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，为城市提供了更多的休闲空间，在带动社会经济发展中的作用越来越明显，形成互补，促进产城融合，吸引投资，从而推动该区域的经济和社会协调发展。

3、公共服务提升

在城市宜居环境方面，项目的开发建设将人均公服用地面积将有较大提升，城市综合服务能力将进一步提升，有利于城市总体形象的营造及空间规划的落实，有利于提升城市环境水平以及城市功能品质，优化城市生态、宜居环境，营造文明城市。

（四）生态效益评估

本次成片开发建设，项目依托周围水系、地形布置公共绿地等开放空间，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,《中山市古镇镇 2024 年度 GZ03 地块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>的通知》(自然资规〔2023〕7 号)等相关文件的要求。

附件: 1.中山市古镇镇 2024 年度 GZ03 地块土地征收成片开发地块位置示意图

2.中山市古镇镇 2024 年度 GZ03 地块土地征收成片开发时序图

中山市古镇镇人民政府
2024 年 8 月 7 日



附件 1：中山市古镇镇 2024 年度 GZ03 地块土地征收成片开发地块位置示意图



附件 2：中山市古镇镇 2024 年度 GZ03 地块土地征收成片开发时序图

