

中山市黄圃镇 2024 年度 HP17~HP24 地块土
地征收成片开发方案
(征求意见稿)

中山市人民政府

2024 年 10 月

项目名称：《中山市黄圃镇 2024 年度 HP17~HP24 地块土地征收成片开发方案》
阶 段：征求意见稿

委托单位：中山市自然资源局

编制单位：广东国地规划科技股份有限公司

编制资质等级：城乡规划甲级

证书编号：自资规甲字 21440261

审 定：罗伟玲（国土正高级工程师、注册城乡规划师）

审 核：赖雪梅（国土高级工程师）

设计人员：吴楚宁（国土高级工程师）

陈玉娟（土地工程高级工程师）

刘 海（城乡规划高级工程师）

王 斌（城乡规划高级工程师）

潘金浪（城乡规划工程师）

钟嘉俊（国土助理工程师）

高泽恒（国土助理工程师）

校 对：姜 磊（国土高级工程师）

郑海峰（中山市自然资源局）

高晓林（中山市自然资源局）

规划设计成果专用章：



目 录

第一章 概况	1
一、编制背景	1
二、编制原则	4
三、编制要求	5
四、编制依据	5
第二章 基本情况	9
第三章 成片开发范围基本情况	13
一、成片开发范围总体情况	13
二、成片开发范围基本情况	16
第四章 必要性分析	47
一、落实国民经济和社会发展规划定位的需要	47
二、大力推进低效工业园区更新改造	48
三、适应土地管理改革的需要	48
四、完善城市功能，产业绿色生产发展的需要	49
第五章 土地征收成片开发实施方案	50
一、成片开发拟安排的建设项目	50
二、开发时序和年度实施计划	56
三、实施保障措施	58
第六章 成片开发的可行性分析	60
一、与国民经济和社会发展规划衔接情况	60
二、与专项规划衔接情况	60
三、与政策符合性要求衔接情况	68
四、土地利用效率情况	69
第七章 成片开发效益评估	71
一、土地利用效益评估	71
二、经济效益评估	71
三、社会效益评估	72
四、生态效益评估	73
第八章 征求意见及采纳情况说明	75
一、人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者的意见	75
二、征求相关农村集体经济组织和农民意见	75
三、征求市相关职能部门及单位意见	75
第九章 结论	76
一、满足可持续发展要求	76
二、满足开发建设要求	76
三、满足公益性设施配比要求	76
四、成片开发有其必要性	76
五、满足审查要求	77

第一章 概况

一、编制背景

（一）政策背景

成片开发是指在国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，由县级以上地方人民政府组织的对一定范围的土地进行的综合性开发建设活动。

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条规定，为了公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收农民集体所有的土地的，可以依法实施征收：（一）军事和外交需要用地的；（二）由政府组织实施的能源、交通、水利、通信、邮政等基础设施建设需要用的；（三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、生态环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社区综合服务、社会福利、市政公用、优抚安置、英烈保护等公共事业需要用的；（四）由政府组织实施的扶贫搬迁、保障性安居工程建设需要用的；（五）在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要用的；（六）法律规定为公共利益需要可以征收农民集体所有的土地的其他情形。前款规定的建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划；第（四）项、第（五）项规定的建设活动，还应当纳入国民经济和社会发展年度计划；第（五）项规定的成片开发应当符合国务院自然资源主管部门规定的标准。

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）的规定，县级以上地方人民政府依据当地国民经济和社会发展规划、国土空间规划，组织编制土地征收成片开发方案，充分听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者的意见，并经集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意，纳入当地国民经济和社会发展年度计划，并报省级人民政府批准。土地征收成片开发还应当注重保护耕地，注重节约集约用地，注重生态环境保护，涉及占用永久基本农田的、市县区域内存在大量批而未供或者闲置土地的、各类开发区和城市新区土地利用效率低下、已批准实施的土地征收成片开发连续两年未完成方案安排的年度实施计划的不得批准土地征收成片开发方案。

根据《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），土地征收成片开发方案由地级以上市人民政府和县级人民政府（含县、县级市、市辖区，下同）组织编制。土地征收成片开发方案以县级行政区作为最小单元进行编制，其中东莞、中山市人民政府可以将4个以上镇（街道）所在区域为单位进行编制。一个完整的成片开发范围内基础设施、公共服务设施和其他公益性用地比例一般不低于40%。依据国土空间规划确定的一个完整的土地征收成片开发范围内，可包含多个拟征收地块，拟征收地块面积不得小于土地征收成片开发范围面积的60%。不同成片开发方案的范围不得相互重叠。编制主体行政区域内近五年平均供地率大于60%或土地闲置率（指已认定为闲置土地加上疑似闲置土地占已供应

土地面积的比率)小于5%的。已批准实施的土地征收成片开发连续两年未完成年度土地征收实施计划的,不得批准新的成片开发方案。

(二) 地方发展需求

贯彻落实 2024 年中山市政府工作报告: “坚持实体经济为本、制造业当家,加快构建现代化产业体系。高标准建设现代化园区,深入推进十大主题产业园建设,全力做好土地整备、区域综合评估等工作,建立园区标准化建设项目库,持续完善园区生产服务、政务服务、生活服务体系,培育壮大产业集群。全面推进新型工业化,着力构建“4+6”现代产业集群发展格局。集中优势资源扶持新能源、生物医药与健康、新一代信息技术等战略性新兴产业,加快形成新质生产力。推动传统优势产业提质增效,扎实做好中小企业数字化转型试点工作,加快家电、家具、灯饰、服装等重点产业集群数字化改造,建设一批行业数字化服务平台。”

贯彻落实黄圃镇 2024 年工作计划: “坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,全面贯彻落实党的二十大、二十届二中全会和中央经济工作会议精神,认真贯彻市委十五届七次全会暨市委经济工作会议、镇第十六届党代会第三次会议工作部署,完整、准确、全面贯彻新发展理念,服务和融入新发展格局,坚持稳中求进、以进促稳、先立后破,主动参与省级改革创新实验区建设,全力建设智能家电制造强镇,加快“产业高地、名镇黄圃”建设步伐,为中山高质量发展、现代化建设作出新的更大贡献。打造智能家电主题产业园。加快中山智能家电主题产业园(黄圃片区)建设,以大岑片区、黄圃港

片区为重点，打造融湾重大产业平台。加快大岑片区二三阶段土地整备，支持5家亿元企业增资扩产，推动一批自改和“多宗归一”项目动工，完善成业大道一期及7条支路、新丰大桥连接线等路网，推进南堤、北堤碧道及“增减挂钩”项目建设，打造“三生”融合示范区。用好黄圃港片区5000亩连片土地资源，加快三花等项目建设，推动优质空间匹配强优企业。”

为保障城镇发展用地需求，推动区域土地实现成片开发与利用，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）、《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）等相关文件及市级的部署要求，结合中山市国民经济和社会发展规划、国土空间规划等，编制《中山市黄圃镇2024年度HP17~HP24地块土地征收成片开发方案》。

二、编制原则

（一）遵守法律法规，维护公共利益原则

土地征收成片开发应遵循相关法律、法规和规程的规定，符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划，符合国家产业政策和供地政策；以人民福祉为中心，合理确定成片开发范围内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地的比例，兼顾群众的现实和长远利益，并充分征求人民群众意见，特别是重点维护被征地村民合法权益。

（二）科学合理编制，确保开发必要原则

土地征收成片开发应当坚持新发展理念，立足城市的长远发展，

根据土地经济规律、社会经济发展和市场需求，确保开发的必要性。因地制宜，科学合理、有针对性地开展编制工作，着重解决实际问题。

（三）保护生态环境，节约集约用地原则

土地征收成片开发应落实最严格的耕地保护制度，尽量避让优质耕地，保护生态环境；并根据社会经济发展状况、实际用地需求、土地利用相关政策等确定成片开发范围，科学合理规划布局，优化资源配置，节约集约利用土地，提高土地利用效率。

三、编制要求

根据《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准〉的通知》（自然资源部〔2023〕7号），土地征收成片开发范围应当位于国土空间规划确定的城镇建设用地范围内；依据国土空间规划确定的一个完整的成片开发范围内基础设施、公共服务设施和其他公益性用地比例不得少于土地征收成片开发范围的40%。根据《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），依据国土空间规划确定的一个完整的土地征收成片开发范围内，可包含多个拟征收地块，拟征收土地面积不得小于土地征收成片开发范围面积的60%。

四、编制依据

（一）法律法规及规范标准

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
- 2、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年第二次修正）；

- 3、《中华人民共和国环境保护法》（2014年修订）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修订）；
- 5、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（2023年）》；
- 6、《中山市控制性详细规划管理实施细则（试行）》（2022年）。

（二）相关政策

- 1、《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）；
- 2、《广东省自然资源厅关于印发广东省委托土地征收成片开发方案审批权实施方案的通知》（粤自然资发〔2022〕12号）；
- 3、《广东省自然资源厅关于印发土地征收成片开发方案审查要点和模板的通知》（粤自然资管制〔2022〕2745号）；
- 4、《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）；
- 5、《关于开展土地征收成片开发方案编制工作的通知》（中山自然资管制〔2021〕256号）；
- 6、《关于开展土地征收成片开发方案调整及新编工作的通知》（中山自然资管制〔2022〕432号）；
- 7、《关于开展我市2023年度土地征收成片开发方案新编和调整工作的通知》（中山自然资管制〔2023〕72号）。

（三）相关规划及基础数据

- 1、《粤港澳大湾区发展规划纲要》（2019年）；
- 2、《广东省人民政府关于印发广东省“三线一单”生态环境分区管控方案的通知》（粤府〔2020〕71号）；
- 3、《中山市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》（中府〔2021〕53号）；
- 4、《中山市生态环境保护“十四五”规划》（2022年）；
- 5、《中山市生态文明建设规划（修编）（2020-2035年）》；
- 6、《中山市“三线一单”生态环境分区管控方案》（2024年版）；
- 7、《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》；
- 8、《中山市生态功能区划》（2019年）；
- 9、《中山市环境空气质量功能区划（2020年修订）》；
- 10、《中山市声环境功能区划方案（2021年修编）》；
- 11、《中山市矿产资源总体规划（2021-2025）》；
- 12、中山市“三区三线”划定成果、2022年度国土变更调查成果、风景名胜区、森林公园、饮用水源地、公益林等各类法定保护区范围等；
- 13、各地块涉及的控制性详细规划，明细如下：
 - （1）《中山市智能家电产业园（大岑片区）二、三期单元规划》（中府函〔2024〕198号）；
 - （2）《中山市黄圃镇新丰南（新糖、文明）片区城市更新片区策划（HPZ-51单元规划）》（中府函〔2023〕121号）；
 - （3）《中山市黄圃镇新丰南片区（0507单元）01、02街区控制

性详细规划一般修改》（2024）（中府函〔2024〕246号）；

（4）《中山市黄圃镇大雁片区（0502单元）控制性详细规划一般修改》规委会版；

（5）《中山市黄圃镇食品工业园片区（0503单元）02、03街区控制性详细规划一般修改》规委会版。

第二章 基本情况

一、区位条件

黄圃镇位于中山市北部，三面环江，东接洪奇沥水道与广州市番禺区相望，北隔桂洲水道与佛山市顺德区相连，南隔黄沙沥、鸡鸦水道与三角镇、阜沙镇隔水相望，西侧与中山市南头镇接壤，黄圃水道自西向东贯穿镇区内部，全镇水网密布，形成典型的水乡城镇。

黄圃镇通过广中江高速与广佛都市圈联系紧密，镇内通过 G105 国道及南三公路贯通联系南头镇、三角及中心城区。随着南沙港铁路、东部外环高速、黄圃快线、民古公路等重大交通设施的建设，黄圃镇将构建内畅外通的“公、铁、水”多式联运于一体的综合性交通体系，交通区位优势明显。

黄圃镇下辖 4 个社区（三社社区、永平社区、文明社区和新地村）和 12 个行政村（大雁村、大岑村、吴栏村、镇一村、兆丰村、鳌山村、新沙村、新地村、马安村、团范村、石军村和横档村）。

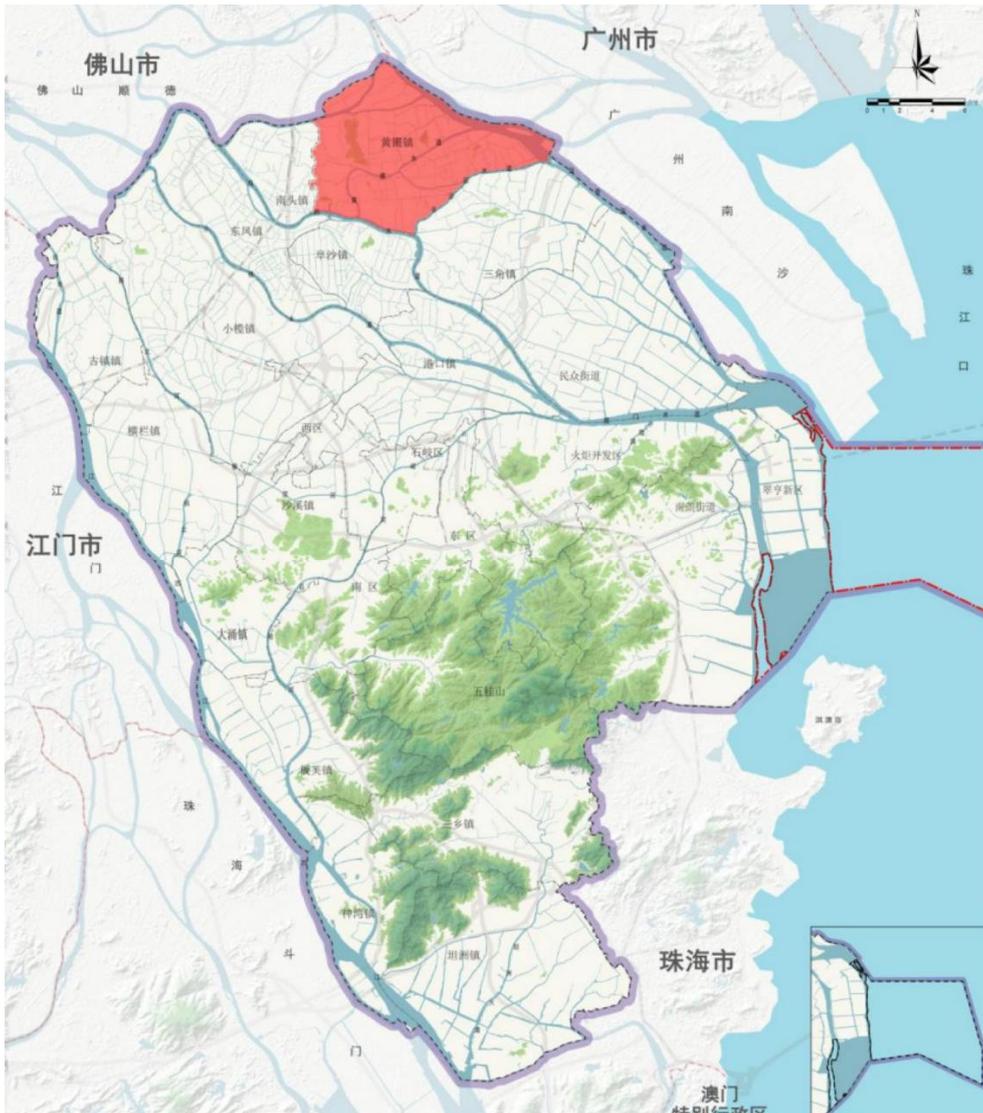


图 2-2 黄圃镇在中山市区位图

二、人口及社会经济情况

根据 2023 年中山统计年鉴，中山市黄圃镇常住人口 178528 人，占中山市常住人口的 4.03%，户籍人口为 99962 人，占中山市户籍人口的 4.80%。

2023 年全镇实现地区生产总值 137.47 亿元，同比增长 6.3%；工业投资 29.39 亿元，同比增长 70%；工业技改投资 10.51 亿元，同比增长 86%；社消零总额 71.56 亿元，同比增长 13%，居全市第 1；工

业重点项目建设 42 个，动工 36 个，居全市第 3。

2023 年，黄圃镇突出制造业当家，全力以赴拼经济、政企同心促发展，经济发展企稳回升，预计地区生产总值同比增长 6%以上；规上工业增加值同比增长 8%左右；招商引资创近年新高，新签约项目 25 个，总投资额 72 亿元，其中新引进亿元以上项目 21 个，是过去 5 年的总和，投资 30 亿元的三花南方基地项目为黄圃近 10 年最大的工业项目。工业重点项目建设 42 个，动工 36 个，居全市第 3。数字化智能化进程加快，智能厨电产业集群获评省中小企业特色产业集群，新增规上企业数智化转型 35 家、省级专精特新企业 18 家。实施强企培育工程，格兰仕被认定为国家级智能制造优秀场景、省战略性新兴产业集群重点产业链“链主”企业，京东物流园建成投产。成功举办第 31 届、32 届中国家电交易会，国内电商销售额约 50 亿元。

三、上轮土地征收成片开发情况

（一）批准情况

中山市黄圃镇人民政府于 2021 年组织编制了《中山市黄圃镇 2021 年度土地征收成片开发方案》，确定了 HP01~HP07 地块的开发计划，已纳入《中山市 2021 年度土地征收成片开发方案（第四批）》，并获上级审查机构批准（批准文号：粤自然资函〔2022〕689 号）；2023 年组织编制了《中山市黄圃镇 2023 年度土地征收成片开发方案》，确定了 HP08~HP12 地块的开发计划，已纳入《中山市 2023 年度土地征收成片开发方案（第四批）》，并获上级审查机构批准（批准文号：

粤府土审(13)〔2023〕33号)；2024年组织编制了《中山市黄圃镇2024年度HP17~HP20地块土地征收成片开发方案》，确定了HP17~HP20地块的开发计划，已纳入《中山市2024年度土地征收成片开发方案(第三批)》，并获上级审查机构批准(批准文号：粤府土审成片(13)〔2024〕7号)。

由于中山市黄圃镇土地征收成片开发实施成效一般，为紧贴实际，于2022年，中山市黄圃镇组织编制了《中山市黄圃镇2021年度土地征收成片开发方案(调整)》，剔除HP03和HP06地块的成片开发范围及拟征收范围，核减HP01、HP05和HP06地块的成片开发范围或拟征收范围，调整方案已纳入《中山市2021年度土地征收成片开发方案(第四批)调整方案》，并获上级审查机构批准(粤自然资函〔2022〕689号)。

(二) 实施情况评价

根据《中山市2021年度土地征收成片开发方案(第四批)调整方案》和《中山市2023年度土地征收成片开发方案(第四批)》，中山市黄圃镇2021年无相关地块开发安排，2022年计划开发HP05地块，2022年已完成征收面积2.5980公顷，实施率为100%，2023年计划开发HP01、HP02、HP04、HP06地块。

综上，中山市黄圃镇历年已批成片开发方案的土地征收成片开发实施计划中2021年无征收计划、2022年已完成征收计划、2023年暂未完成征收计划，不存在连续两个年度土地征收实施计划未完成的情况。

第三章 成片开发范围基本情况

一、成片开发范围总体情况

(一) 成片开发位置、面积和范围

根据社会经济发展需要,将 2024~2026 年拟开发的土地及地块相邻的防护绿地、公园绿地、城镇道路用地等公益性用地纳入土地征收成片开发范围。本次土地征收成片开发地块分别位于新地村、兆丰村、大雁村、大岑村和文明社区,拟对 8 个地块进行开发(地块编号为 HP17~HP24),拟开发面积为 31.0097 公顷,拟征收地块面积为 24.6480 公顷,占成片开发总面积的 79.48%,满足整个方案拟征收比例达到 60%的要求。

表 3-1 中山市黄圃镇成片开发范围情况

单位:公顷, %

序号	成片开发范围编号	成片开发范围名称	成片开发面积	拟征收土地面积	拟征收土地面积比例
1	HP17	大岑村“三旧改造”地块-1	4.6810	2.9944	63.97
2	HP18	大岑村“三旧改造”地块-2	4.1929	3.8475	91.76
3	HP19	大岑村“三旧改造”地块-3	4.9097	3.1465	64.09
4	HP20	大岑村“三旧改造”地块-4	12.9823	11.6143	89.46
5	HP21	大雁村工业地块	1.5699	1.5699	100
6	HP22	兆丰村工业增资扩产地块	1.1434	0.5277	46.15
7	HP23	文明社区“工改工”项目“三地”地块	0.6621	0.3719	56.17
8	HP24	新地村工业地块	0.8684	0.5758	66.31
合计			31.0097	24.6480	79.48

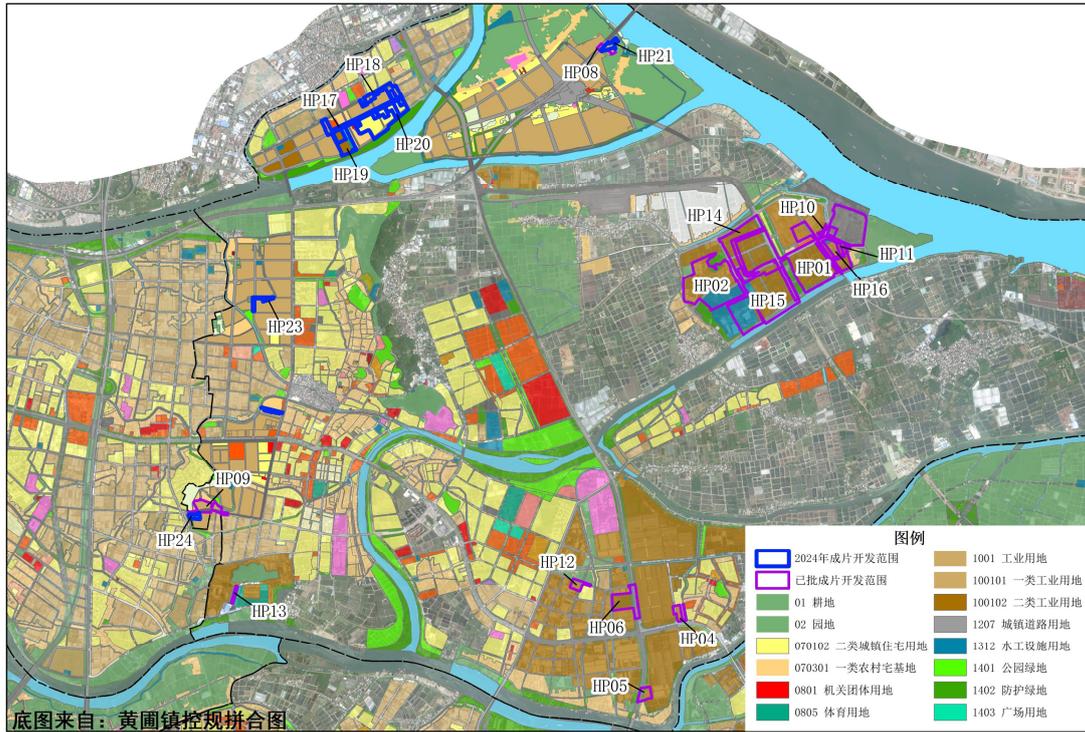


图 3-1 黄圃镇本次成片开发范围与上轮成片开发范围位置衔接示意图

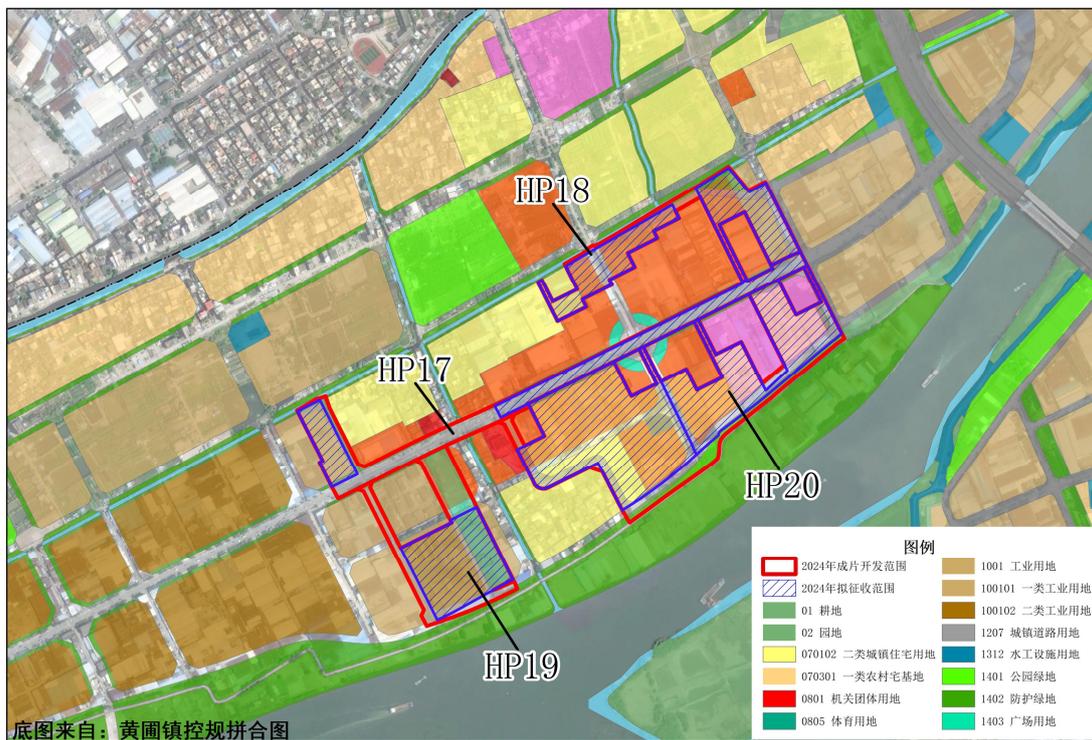


图 3-2 HP17-HP20 地块位置示意图



图 3-3 HP21 地块位置示意图

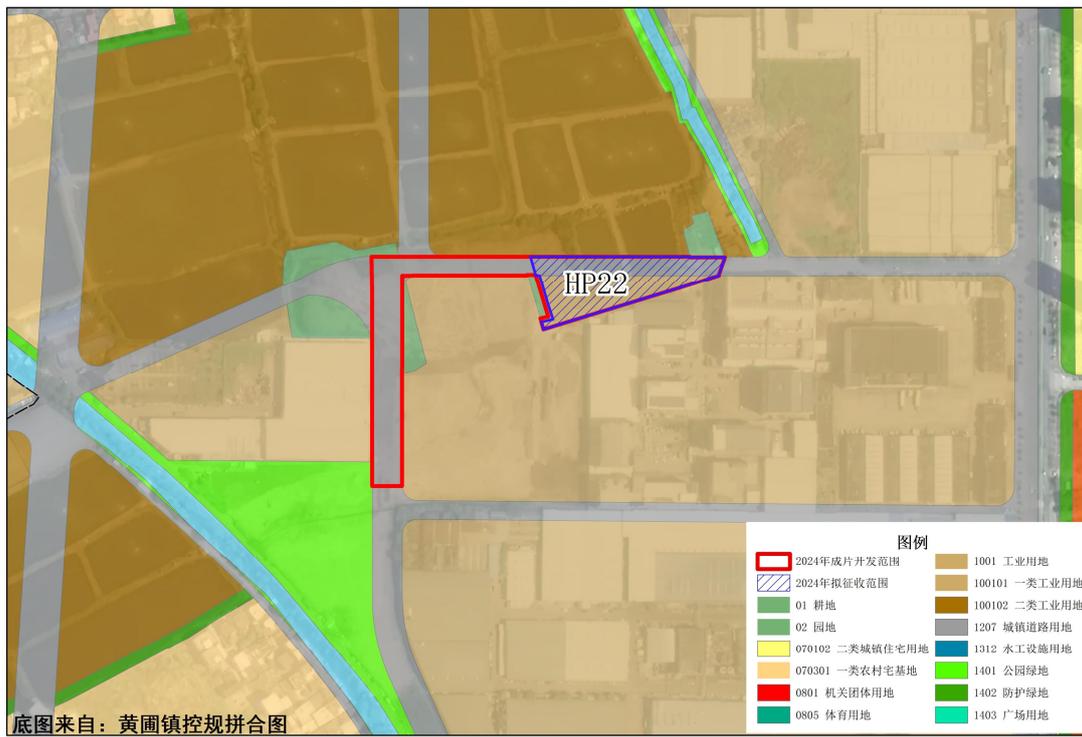


图 3-4 HP22 地块位置示意图



图 3-5 HP23 地块位置示意图

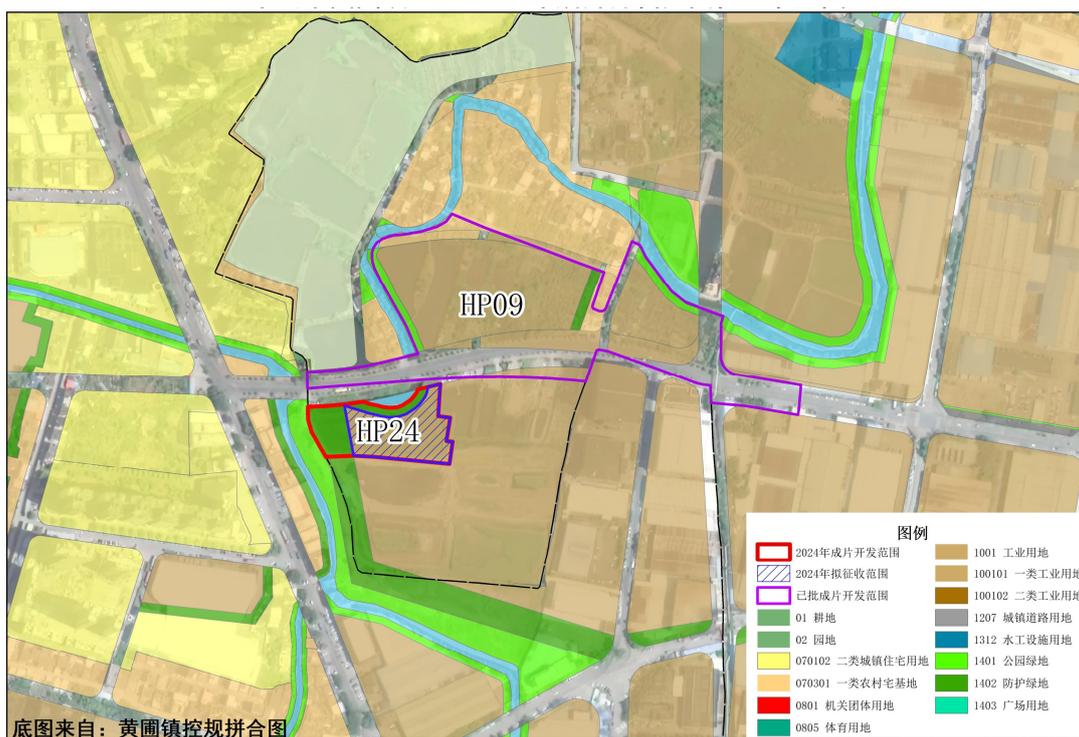


图 3-6 HP24 地块位置示意

二、成片开发范围基本情况

目前成片开发地块周边的用地情况如下：①为已有批文用地或已发证用地；②为地块无征收计划用地，待后期土地整备后，再考虑开

发利用；③地块为道路和防护绿地等公益性用地可单独报批，无需纳入成片开发范围；④为大岑村第三期“三旧改造”项目或者大岑村旧村庄改造项目，暂不纳入开发范围；⑤为已批成片开发方案；⑥为周边均为永久基本农田，退让后可用面积较少，无法开发利用的用地，后续通过规划调整，优化用地布局，不纳入成片开发范围；⑦为南侧权属用地的增资扩充用地，暂无扩建计划；⑧为永久基本农田，不满足划入成片开发范围的要求；⑩为村自留地，无需纳入成片开发范围；⑪为农村宅基地，无需纳入成片开发范围；⑫为现状已建用地，无需纳入成片开发范围；⑬为非建设用地，无需纳入成片开发范围；⑭为南头镇用地。因此，上述用地不纳入本次成片开发范围。通过本次成片开方案，开发地块与周边的产业用地形成连片，保障未来重大产业项目用地需求。



图 3-7 黄圃镇 HP17 成片开发地块与周边地块关系示意图

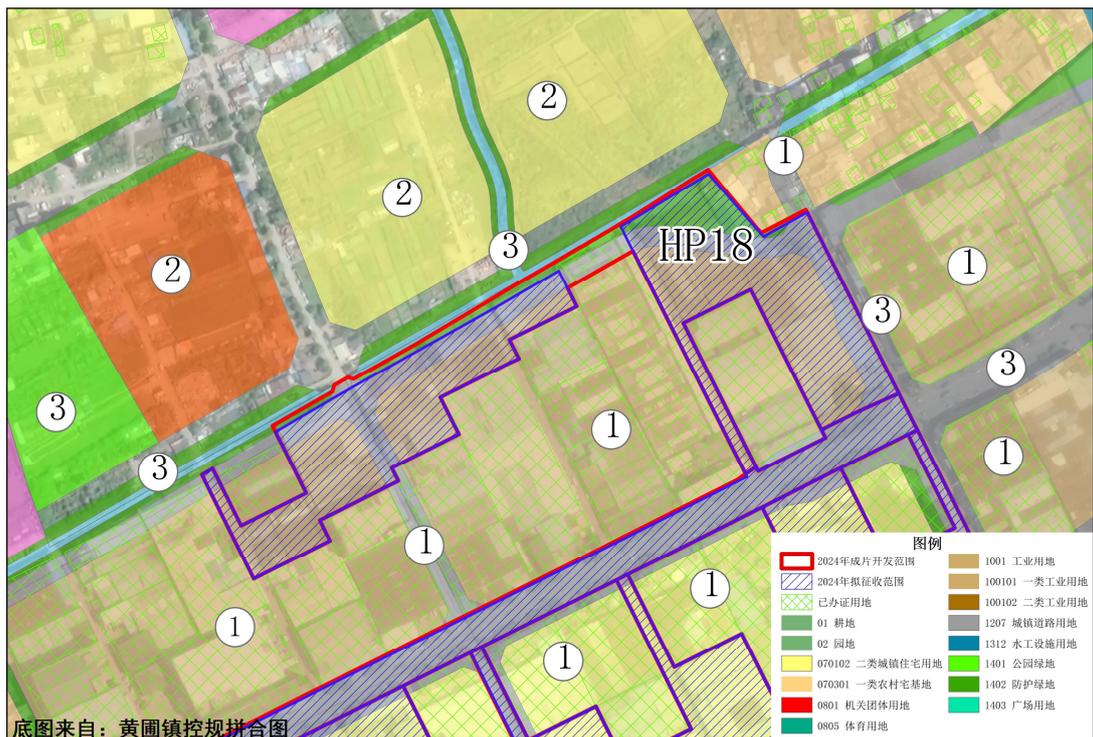


图 3-8 黄圃镇 HP18 成片开发地块与周边地块关系示意图



图 3-9 黄圃镇 HP19 成片开发地块与周边地块关系示意图

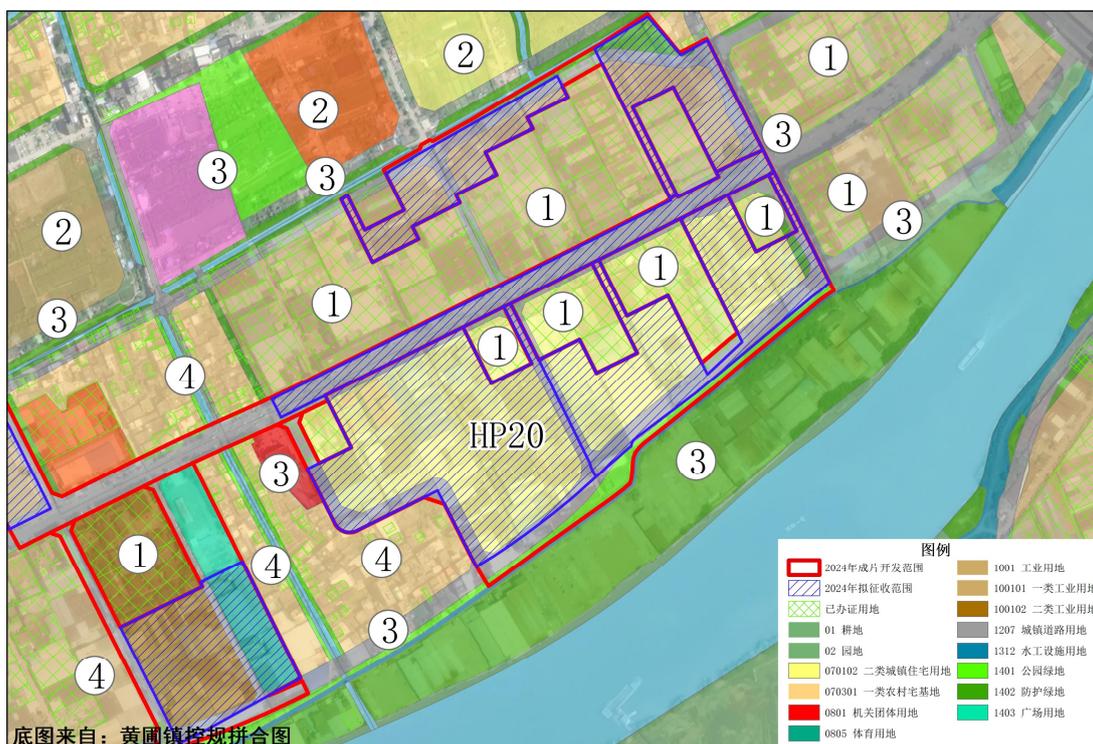


图 3-10 黄圃镇 HP20 成片开发地块与周边地块关系示意图



图 3-11 黄圃镇 HP21 成片开发地块与周边地块关系示意图

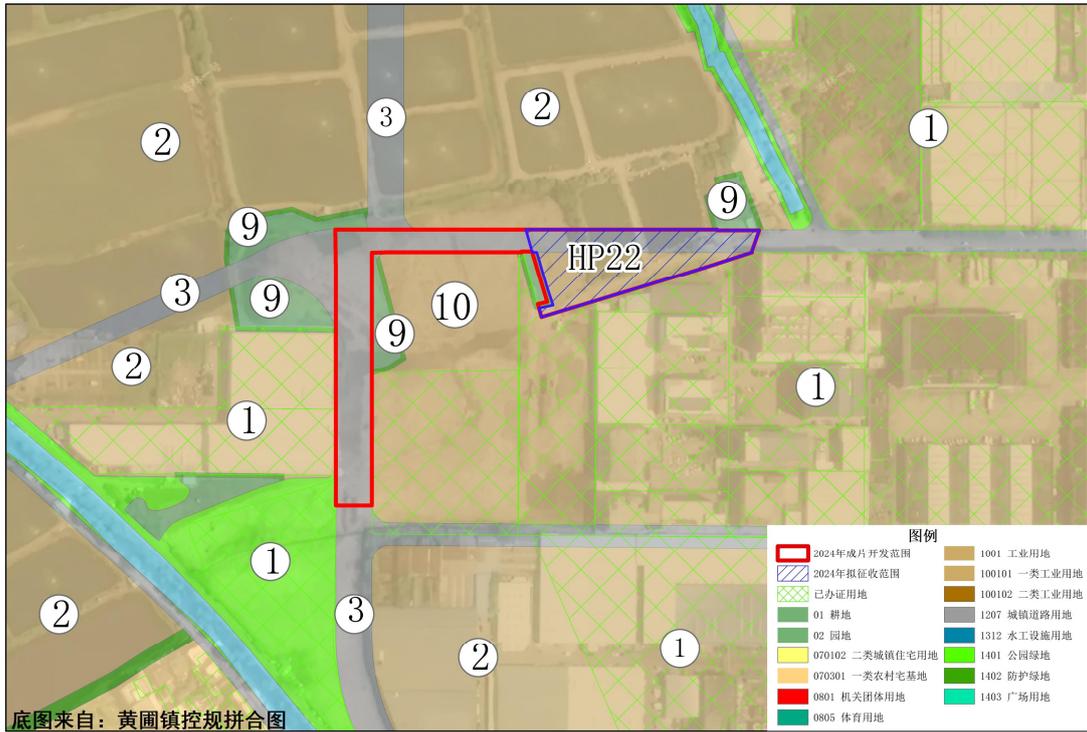


图 3-12 黄圃镇 HP22 成片开发地块与周边地块关系示意图

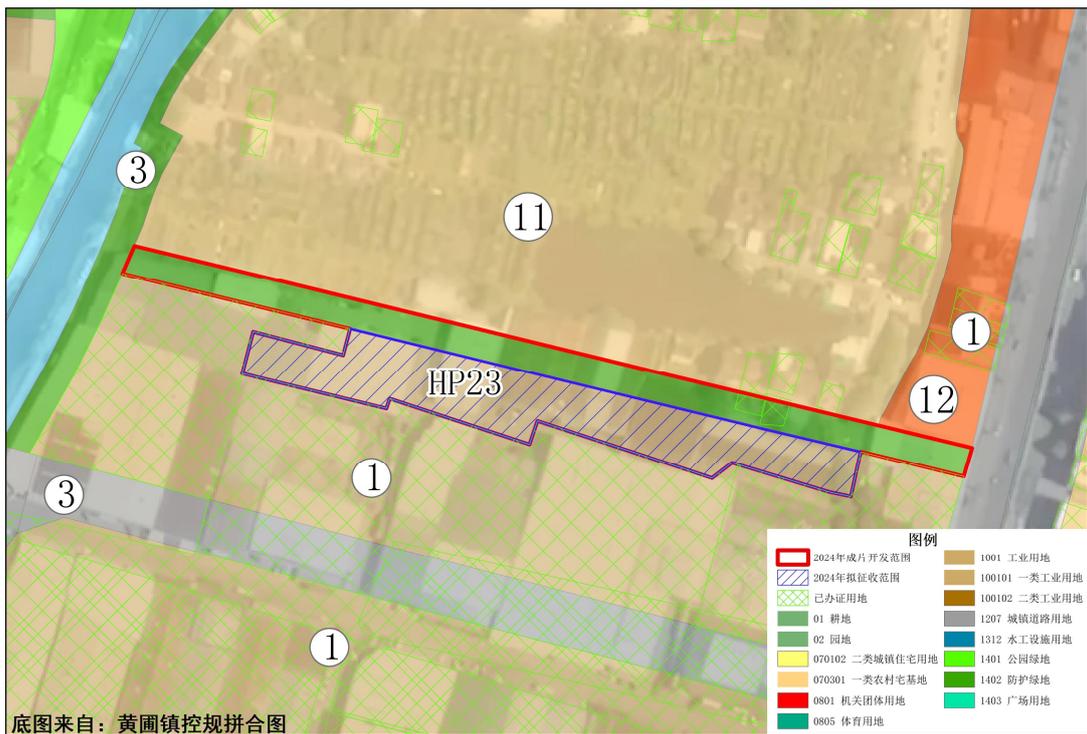


图 3-13 黄圃镇 HP23 成片开发地块与周边地块关系示意图

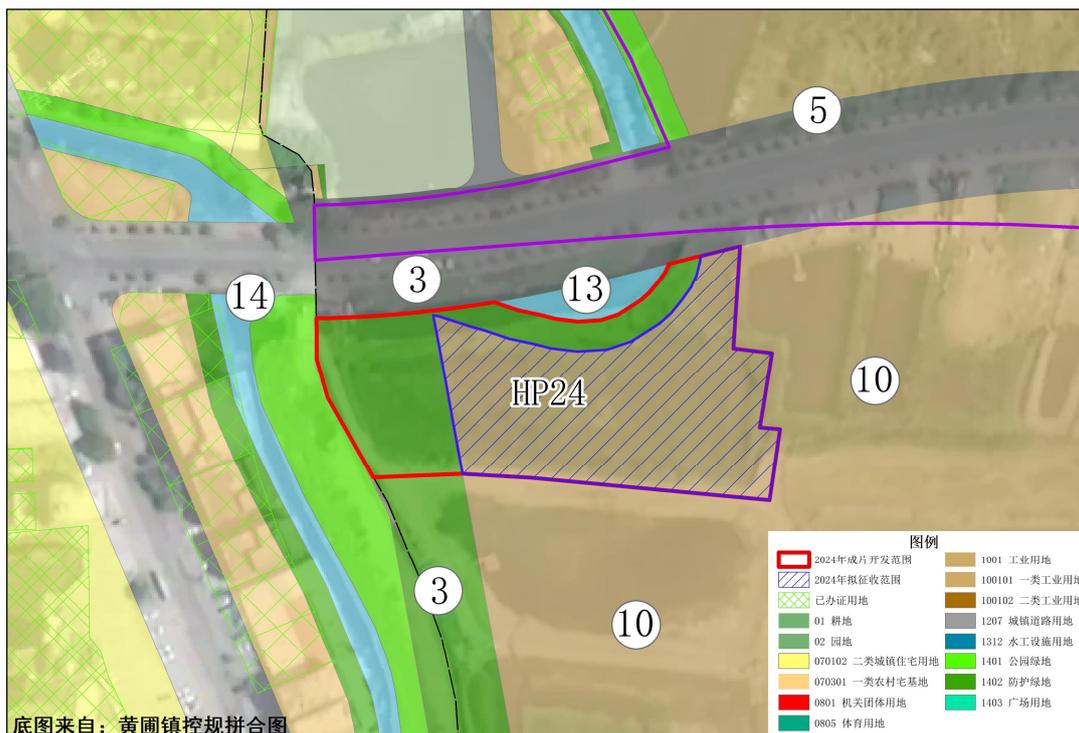


图 3-14 黄圃镇 HP24 成片开发地块与周边地块关系示意图

1、HP17 大岑村“三旧改造”地块-1

(1) 土地利用现状情况

根据中山市 2023 年度国土变更调查成果，HP17 地块中建设用地 4.6809 公顷，未利用地 0.0001 公顷。

表 3-2 HP17 地块土地利用现状情况表

单位：公顷，%

地类面积情况	面积	占比
建设用地	4.6809	99.99
未利用地	0.0001	0.01
总计	4.6810	100.00

(2) 土地权属情况

HP17 地块面积为 4.6810 公顷。其中拟征收土地面积为 2.9944 公顷，拟征收比例达到 63.97%，不征收土地面积为 1.4840 公顷，该部分村集体用地在现行控制性详细规划中规划用途为城镇道路用地和防护绿地，拟在后续黄圃镇对该道路全段启动征收工作和片区绿地项

目整体开发时再统一纳入征收范围。涉及权属详见下表：

表 3-3 HP17 地块土地权属情况表

单位：公顷，%

成片 开发 地块 编号	成片 开发 地块 名称	所在 村	征收 情况	权属 性质	权利人名称	面积	占比			
HP17	大岑村“三旧改造”地块-1	大岑村	拟征收	集体	中山市黄圃镇大岑村第七股份合作经济社农民集体/中山市黄圃镇大岑村第五一股份合作经济社农民集体/中山市黄圃镇大岑村第五三股份合作经济社农民集体/中山市黄圃镇大岑村股份合作经济联合社农民集体	1.9997	42.72			
					中山市黄圃镇大岑村第一股份合作经济社农民集体/中山市黄圃镇大岑村第三股份合作经济社农民集体/中山市黄圃镇大岑村第二股份合作经济社农民集体/中山市黄圃镇大岑村第四一股份合作经济社农民集体/中山市黄圃镇大岑村第四二股份合作经济社农民集体/中山市黄圃镇大岑村股份合作经济联合社农民集体/中山市黄圃镇大岑村第六股份合作经济社农民集体	0.9845	21.03			
					中山市黄圃镇大岑村股份合作经济联合社农民集体	0.0102	0.22			
					小计	2.9944	63.97			
			不征收	集体	1.4840	31.70				
				小计	1.4840	31.70				
			已征收	国有	0.2026	4.33				
				小计	0.2026	4.33				
			合计						4.6810	100.00

(3) 控制性详细规划情况

根据《中山市智能家电产业园（大岑片区）二、三期单元规划》（中府函〔2024〕198号），HP17地块主要用途为一类工业用地、城镇道路用地、防护绿地。公益性用地面积 3.9194 公顷，公益性用

地比例为 83.73%。

表 3-4 HP17 地块控制性详细规划用地结构表

单位：公顷，%

控规用地性质		面积	所占比例
公益性用地	城镇道路用地	3.9037	83.40
	防护绿地	0.0157	0.34
小计		3.9194	83.73
非公益性用地	一类工业用地	0.7615	16.27
小计		0.7615	16.27
合计		4.6810	100.00

(4) 国土空间总体规划情况

HP17 地块符合国土空间总体规划管控要求，规划建设用地规模 4.6810 公顷，均为城镇建设用地，不涉及永久基本农田和生态保护红线。

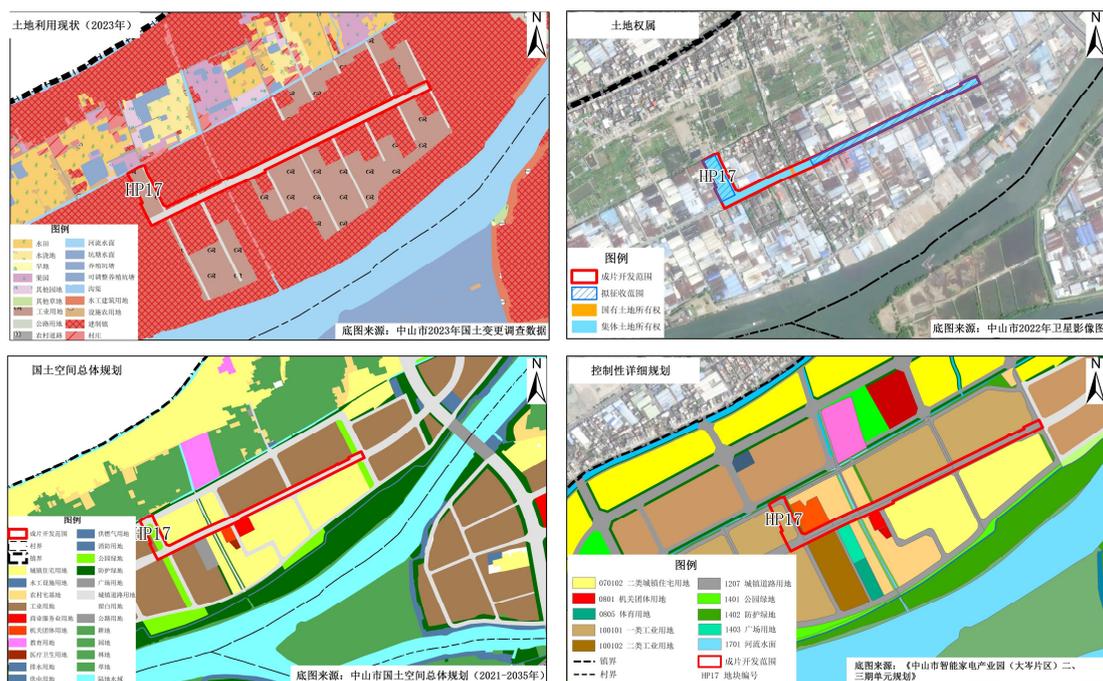


图 3-8 HP17 地块基本情况示意图

(5) 其他情况

① 耕地占补平衡情况分析

根据中山市 2023 年度国土变更调查成果，HP17 地块不涉及占用耕地。

②区域开发条件

● 交通条件：HP17 地块周边交通道路有成业大道、滨江西路和佳业路等城镇道路，往东连接到黄圃快线，对外交通便捷，可达性强。

● 基础设施条件：HP17 地块周边现状公共服务设施较少。给水方面，地块由黄圃镇水厂统一集中供水；电力方面，由 110kV 成业 2 站提供，可满足片区内用电需求；污水方面，经规划四号污水泵站提升至规划大魁河污水处理厂处理。

● 生态景观：HP17 地块周边建设程度较高，生态景观及自然环境保护良好。



图 3-9 HP17 地块周边土地利用情况

2、HP18 大岑村“三旧改造”地块-2

(1) 土地利用现状情况

根据中山市 2023 年度国土变更调查成果，HP18 地块中建设用地 4.1843 公顷，未利用地 0.0086 公顷。

表 3-5 HP18 地块土地利用现状情况表

单位：公顷，%

地类面积情况	面积	占比
建设用地	4.1843	99.79
未利用地	0.0086	0.21
总计	4.1929	100.00

(2) 土地权属情况

HP18 地块面积为 4.1929 公顷，其中拟征收土地面积为 3.8475 公顷，拟征收比例达到 91.76%；不征收土地面积为 0.2128 公顷，该部分村集体用地在现行控制性详细规划中规划用途为城镇道路用地和防护绿地，拟在后续黄圃镇对该道路全段启动征收工作和片区绿地项目整体开发时再统一纳入征收范围。涉及权属详见下表：

表 3-6 HP18 地块土地权属情况表

单位：公顷，%

成片开发地块编号	成片开发地块名称	所在村	征收情况	权属性质	权利人名称	面积	占比	
HP18	大岑村“三旧改造”地块-2	大岑村	拟征收	集体	中山市黄圃镇大岑村第七股份合作经济社农民集体/中山市黄圃镇大岑村第五一股份合作经济社农民集体/中山市黄圃镇大岑村第五三股份合作经济社农民集体/中山市黄圃镇大岑村股份合作经济联合社农民集体	3.5577	84.85	
					中山市黄圃镇大岑村股份合作经济联合社农民集体	0.0084	0.20	
					中山市黄圃镇大岑村第北股份合作经济社农民集体/中山市黄圃镇大岑村股份合作经济联合社农民集体	0.2814	6.71	
						小计	3.8475	91.76
			不征收	集体			0.2128	5.08
					小计	0.2128	5.08	
			已征收	国有			0.1326	3.16
小计	0.1326	3.16						
合计						4.1929	100.00	

(3) 控制性详细规划情况

根据《中山市智能家电产业园（大岑片区）二、三期单元规划》（中府函〔2024〕198号），HP18地块主要用途为一类工业用地、城镇道路用地、防护绿地。公益性用地面积1.6960公顷，公益性用地比例为40.45%。

表 3-7 HP18 地块控制性详细规划用地结构表

单位：公顷，%

控规用地性质		面积	所占比例
公益性用地	城镇道路用地	1.2064	28.77
	防护绿地	0.4895	11.68
小计		1.6960	40.45
非公益性用地	一类工业用地	2.4969	59.55
小计		2.4969	59.55
合计		4.1929	100

(4) 国土空间总体规划情况

HP18地块符合国土空间总体规划管控要求，规划建设用地规模4.1929公顷。均为城镇建设用地，不涉及永久基本农田和生态保护红线。

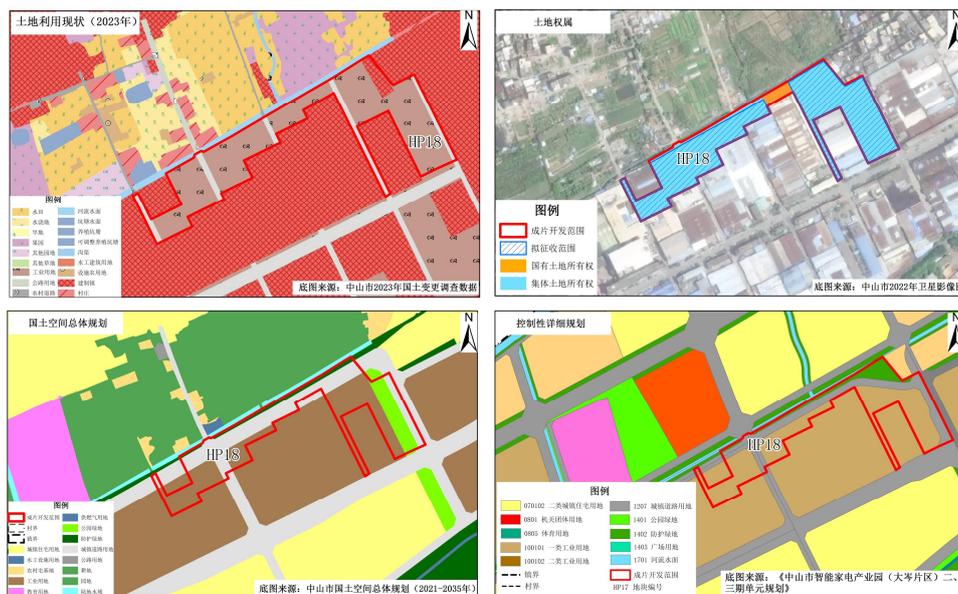


图 3-10 HP18 地块基本情况示意图

（5）其他情况

（1）耕地占补平衡情况分析

根据中山市 2023 年度国土变更调查成果，HP18 地块不涉及占用耕地。

（2）区域开发条件

● 交通条件：HP18 地块周边交通道路有成业大道、滨江西路和佳业路等城镇道路，往东连接到黄圃快线，对外交通便捷，可达性强。

● 基础设施条件：HP18 地块周边现状公共服务设施较少。给水方面，地块由黄圃镇水厂统一集中供水；电力方面，由 110kV 成业 2 站提供，可满足片区内用电需求；污水方面，经规划四号污水泵站提升至规划大魁河污水处理厂处理。

● 生态景观：HP18 地块周边建设程度较高，生态景观及自然环境保护良好。



图 3-11 HP18 地块周边土地利用情况

3、HP19 大岑村 “三旧改造” 地块-3

(1) 土地利用现状情况

根据中山市 2023 年度国土变更调查成果, HP19 地块均为建设用地 4.9097 公顷。

表 3-8 HP19 地块土地利用现状情况表

单位: 公顷, %

地类面积情况	面积	占比
建设用地	4.9097	100.00
总计	4.9097	100.00

(2) 土地权属情况

HP19 地块面积为 4.9097 公顷。其中拟征收土地面积为 3.1465 公顷, 拟征收比例达到 64.09%; 不征收土地面积为 1.6599 公顷, 该部分村集体用地在现行控制性详细规划中规划用途为城镇道路用地、防护绿地和体育用地, 拟在后续黄圃镇对该道路全段启动征收工作、片区绿地项目和体育项目整体开发时再统一纳入征收范围。涉及权属详见下表:

表 3-9 HP19 地块土地权属情况表

单位: 公顷, %

成片开发地块编号	成片开发地块名称	所在村	征收情况	权属性质	权利人名称	面积	占比
HP19	大岑村“三旧改造”地块-3	大岑村	拟征收	集体	中山市黄圃镇大岑村第一股份合作经济社农民集体/中山市黄圃镇大岑村第三股份合作经济社农民集体/中山市黄圃镇大岑村第二股份合作经济社农民集体/中山市黄圃镇大岑村第四一股份合作经济社农民集体/中山市黄圃镇大岑村第四二股份合作经济社农民集体/	3.1465	64.09

				中山市黄圃镇大岑村股份合作经济联社农民集体/中山市黄圃镇大岑村第六股份合作经济社农民集体		
				小计	3.1465	64.09
		不征收		集体	1.6599	33.81
				小计	1.6599	33.81
		已征收		国有	0.1033	2.10
				小计	0.1033	2.10
合计					4.9097	100.00

(3) 控制性详细规划情况

根据《中山市智能家电产业园（大岑片区）二、三期单元规划》（中府函〔2024〕198号），HP19地块主要用途为二类工业用地、城镇道路用地、体育用地和广场用地。公益性用地面积 2.9838 公顷，公益性用地比例为 60.77%。

表 3-10 HP19 地块控制性详细规划用地结构表

单位：公顷，%

控规用地性质		面积	所占比例
公益性用地	体育用地	0.8675	17.67
	城镇道路用地	1.2957	26.39
	广场用地	0.8205	16.71
小计		2.9838	60.77
非公益性用地	二类工业用地	1.9259	39.23
小计		1.9259	39.23
合计		4.9097	100

(4) 国土空间总体规划情况

HP19 地块符合国土空间总体规划管控要求，规划建设用地规模 4.9097 公顷。均为城镇建设用地，不涉及永久基本农田和生态保护红线。

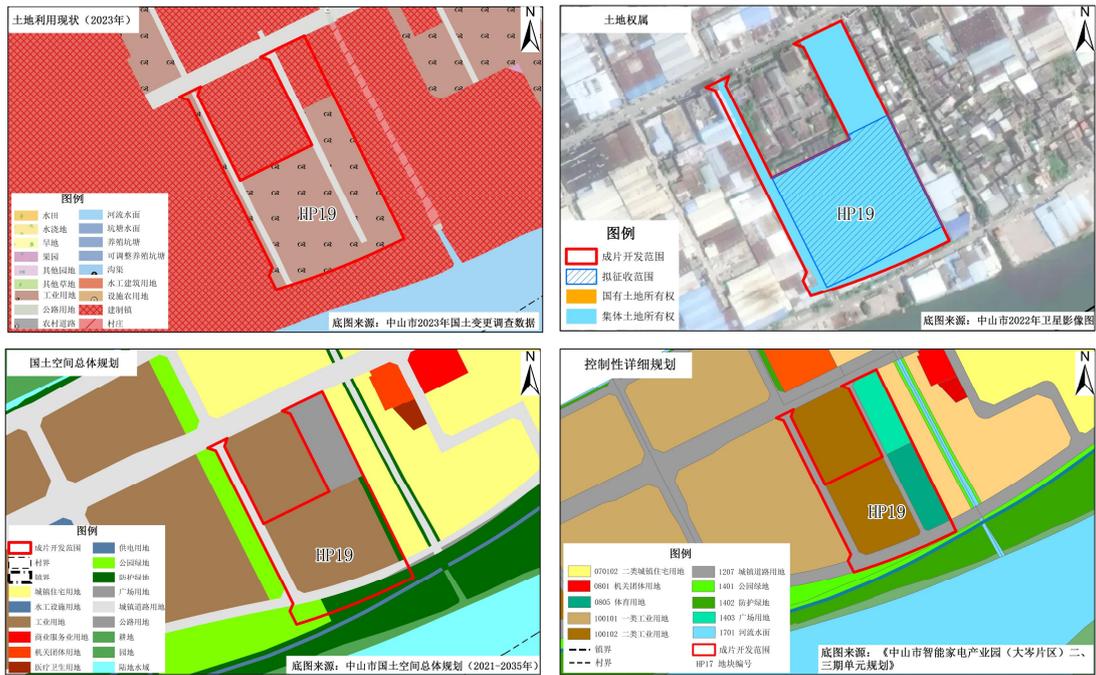


图 3-12 HP19 地块基本情况示意图

(5) 其他情况

(1) 耕地占补平衡情况分析

根据中山市 2023 年度国土变更调查成果, HP19 地块不涉及占用耕地。

(2) 区域开发条件

- 交通条件: HP19 地块周边交通道路有成业大道、滨江西路和佳业路等城镇道路, 往东连接到黄圃快线, 对外交通便捷, 可达性强。

- 基础设施条件: HP19 地块周边现状公共服务设施较少。给水方面, 地块由黄圃镇水厂统一集中供水; 电力方面, 由 110kV 成业 2 站提供, 可满足片区内用电需求; 污水方面, 经规划四号污水泵站提升至规划大魁河污水处理厂处理。

- 生态景观: HP19 地块周边建设程度较高, 生态景观及自然环境保护良好。



图 3-13 HP19 地块周边土地利用情况

4、HP20 大岑村“三旧改造”地块-4

(1) 土地利用现状情况

根据中山市 2023 年度国土变更调查成果，HP20 地块均为建设用地 12.9823 公顷。

表 3-11 HP20 地块土地利用现状情况表

单位：公顷，%

地类面积情况	面积	占比
建设用地	12.9823	100
总计	12.9823	100.00

(2) 土地权属情况

HP20 地块面积为 12.9823 公顷。其中拟征收土地面积为 11.6143 公顷，拟征收比例达到 89.46%；不征收土地面积为 1.0469 公顷，该部分村集体用地在现行控制性详细规划中规划用途为城镇道路用地和绿地，暂无征收计划，拟在后续黄圃镇对该道路全段启动征收工作整体开发时再统一纳入征收范围。涉及权属详见下表：

表 3-12 HP20 地块土地权属情况表

单位：公顷，%

成片开发地块编号	成片开发地块名称	所在村	征收情况	权属性质	权利人名称	面积	占比
HP20	大岑村“三旧改造”地块-4	大岑村	拟征收	集体	中山市黄圃镇大岑村第七股份合作经济社农民集体/中山市黄圃镇大岑村第五一股份合作经济社农民集体/中山市黄圃镇大岑村第五三股份合作经济社农民集体/中山市黄圃镇大岑村股份合作经济联合社农民集体	11.5634	89.07
					中山市黄圃镇大岑村股份合作经济联合社农民集体	0.0509	0.39
					小计	11.6143	89.46
			不征收		集体	1.0469	8.06
					小计	1.0469	8.06
			已征收		国有	0.3211	2.47
					小计	0.3211	2.47
			合计				

(3) 控制性详细规划情况

根据《中山市智能家电产业园（大岑片区）二、三期单元规划》（中府函〔2024〕198号），HP20地块主要用途为二类城镇住宅用地、城镇道路用地、公园绿地和防护绿地。公益性用地面积 3.8538 公顷，公益性用地比例为 29.68%，经核查，整个方案成片开发地块符合《土地征收成片开发标准》公益性用地比例一般不低于 40%的要求。

表 3-13 HP20 地块控制性详细规划用地结构表

单位：公顷，%

控规用地性质		面积	所占比例
公益性用地	城镇道路用地	3.0339	23.37
	公园绿地	0.7490	5.77
	防护绿地	0.0709	0.55
小计		3.8538	29.68

非公益性用地	二类城镇住宅用地	9.1285	70.32
小计		9.1285	70.32
合计		12.9823	100.00

(4) 国土空间总体规划情况

HP20 地块符合国土空间总体规划管控要求，规划建设用地规模 12.9823 公顷。均为城镇建设用地，不涉及永久基本农田和生态保护红线。

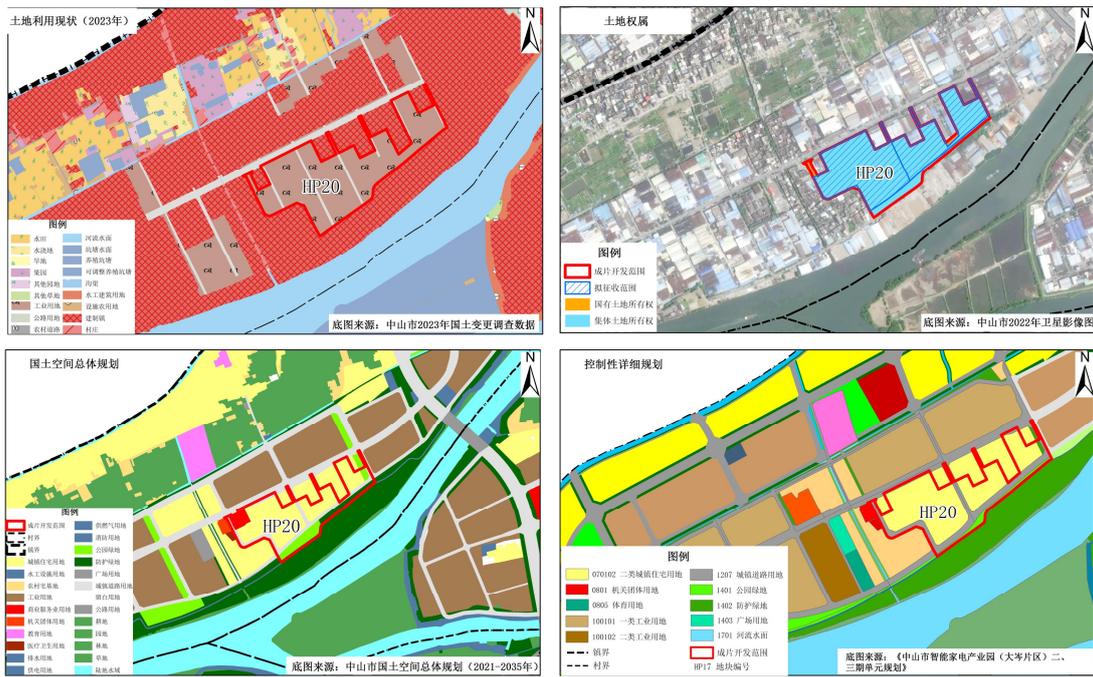


图 3-14 HP20 地块基本情况示意图

(5) 其他情况

(1) 耕地占补平衡情况分析

根据中山市 2023 年度国土变更调查成果，HP20 地块不涉及占用耕地。

(2) 区域开发条件

- 交通条件：HP20 地块周边交通道路有成业大道、滨江西路和佳业路等城镇道路，往东连接到黄圃快线，对外交通便捷，可达性强。

● 基础设施条件：HP20 地块周边现状公共服务设施较少。给水方面，地块由黄圃镇水厂统一集中供水；电力方面，由 110kV 成业 2 站提供，可满足片区内用电需求；污水方面，经规划四号污水泵站提升至规划大魁河污水处理厂处理。

● 生态景观：HP20 地块周边建设程度较高，生态景观及自然环境保护良好。



图 3-15 HP20 地块周边土地利用情况

5、HP21 大雁村工业地块

(1) 土地利用现状情况

根据中山市 2023 年度国土变更调查成果，HP21 地块中农用地 1.5480 公顷（其他农用地 1.5480 公顷），建设用地 0.0219 公顷。

表 3-14 HP21 地块土地利用现状情况表

单位：公顷，%

地类面积情况		面积	占比
农用地		1.5480	98.61
其中	非耕农用地	1.5480	98.61

	其中	其他农用地	1.5480	98.61
建设用地			0.0219	1.39
总计			1.5699	100.00

(2) 土地权属情况

HP21 块面积为 1.5699 公顷。其中拟征收土地面积为 1.5699 公顷，拟征收比例达到 100.00%。涉及权属详见下表：

表 3-15 HP21 地块土地权属情况表

单位：公顷，%

成片开发地块编号	成片开发地块名称	所在村	征收情况	权属性质	权利人名称	面积	占比
HP21	大雁村工业地块	大雁村	拟征收	集体	中山市黄圃镇大雁村股份合作经济联合社农民集体	1.5421	0.98
					中山市黄圃镇大雁村股份合作经济联合社农民集体	0.0278	0.02
					小计	1.5699	1.00
合计						1.5699	100.00

(3) 控制性详细规划情况

根据《中山市黄圃镇大雁片区（0502 单元）控制性详细规划一般修改》规委会版，HP21 地块规划用途均为工业用地。经核查，整个方案成片开发地块符合《土地征收成片开发标准》公益性用地比例一般不低于 40% 的要求。

表 3-16 HP21 地块控制性详细规划用地结构表

单位：公顷，%

控规用地性质		面积	所占比例
非公益性用地	工业用地	1.5699	100
合计		1.5699	100

(4) 国土空间总体规划情况

HP21 地块符合国土空间总体规划管控要求，规划建设用地规模 1.5699 公顷，均为城镇建设用地，不涉及永久基本农田和生态保护红线。

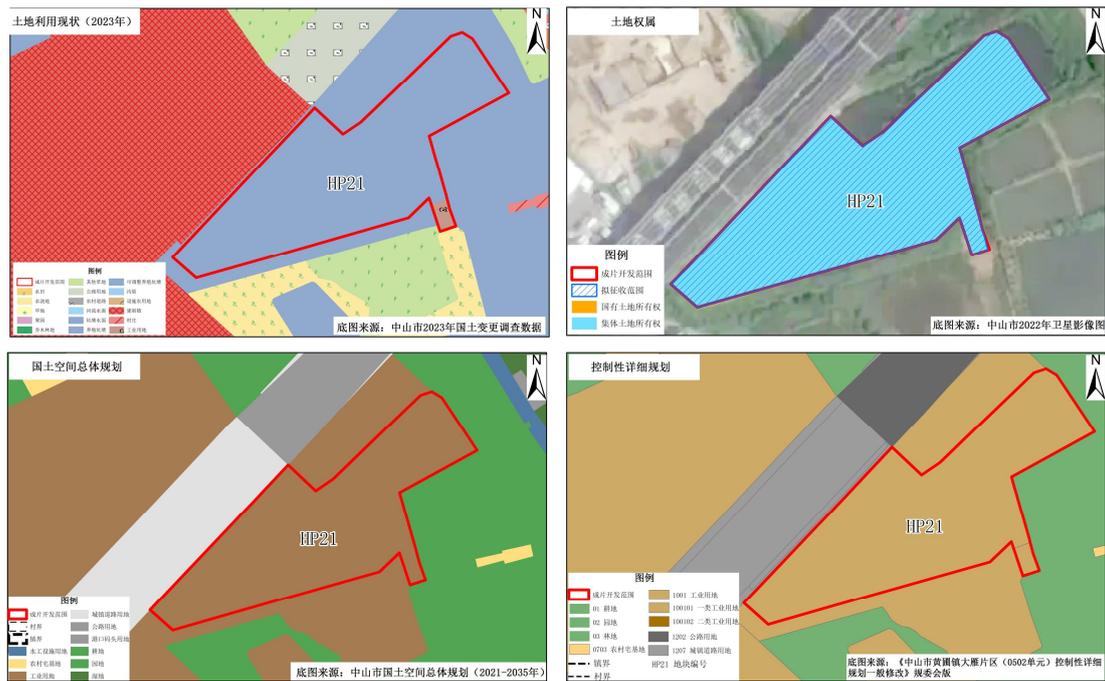


图 3-16 HP21 地块基本情况示意图

(5) 其他情况

①耕地占补平衡情况分析

根据中山市 2023 年度国土变更调查成果，HP21 地块不涉及占用耕地。

②区域开发条件

- 交通条件：HP21 地块周边交通道路有圃灵路、大魁北街，向北连接广中江高速，对外交通便捷，可达性强。

- 基础设施条件：片区周边公服设施较少。给水方面，地块由黄圃镇水厂统一集中供水；电力方面，由 110kV 雁南变电站提供，可满足片区内用电需求；污水方面，沿污水干管排放至黄圃污水处理厂进行处理。

- 生态景观：HP21 地块规划范围地形平缓，东侧为洪奇沥水道，生态景观良好。



图 3-17 HP21 地块周边土地利用情况

6、HP22 兆丰村工业增资扩产地块

(1) 土地利用现状情况

根据中山市 2023 年度国土变更调查成果，HP22 地块中农用地 1.0863 公顷（其中耕地 0.7814 公顷、林地 0.2362 公顷、其他农用地 0.0687 公顷），建设用地 0.0571 公顷。

表 3-17 HP22 地块土地利用现状情况表

单位：公顷，%

地类面积情况		面积	占比	
农用地		1.0863	95.01	
其中	耕地	0.7814	68.34	
	其中	水田	0.0199	1.74
		水浇地	0.7615	66.6
	非耕农用地	0.3049	26.67	
	其中	林地	0.2362	20.66
其他农用地		0.0687	6.01	
建设用地		0.0571	4.99	
总计		1.1434	100.00	

(2) 土地权属情况

HP22 地块面积为 1.1434 公顷，其中拟征收土地面积为 0.5277 公顷，拟征收比例达到 46.15%；不征收土地面积为 0.6157 公顷，该部分村集体用地在现行控制性详细规划中规划用途为城镇道路用地和防护绿地，拟在后续黄圃镇对该道路全段启动征收工作和片区绿地项目整体开发时再统一纳入征收范围。涉及权属详见下表：

表 3-18 HP22 地块土地权属情况表

单位：公顷，%

成片开发地块编号	成片开发地块名称	所在村	征收情况	权属性质	权利人名称	面积	占比
HP22	兆丰村工业增资扩产地块	兆丰村	拟征收	集体	中山市黄圃镇兆丰村股份合作经济联社农民集体	0.344	30.09
					中山市黄圃镇兆丰村股份合作经济联社农民集体	0.1837	16.07
				小计		0.5277	46.15
			不征收	集体	0.6157	53.85	
				小计		0.6157	53.85
合计						1.1434	100.00

(3) 控制性详细规划情况

根据《中山市黄圃镇食品工业园片区（0503 单元）02、03 街区控制性详细规划一般修改》规委会版，HP22 地块主要用途为一类工业用地、城镇道路用地和防护绿地。公益性用地面积 0.8398 公顷，公益性用地比例为 73.45%。

表 3-19 HP22 地块控制性详细规划用地结构表

单位：公顷，%

控规用地性质		面积	所占比例
公益性用地	城镇道路用地	0.8270	72.33

	防护绿地	0.0127	1.11
小计		0.8398	73.45
非公益性用地	一类工业用地	0.3036	26.55
小计		0.3036	26.55
合计		1.1434	100

(4) 国土空间总体规划情况

HP22 地块符合国土空间总体规划管控要求，规划建设用地规模 1.1434 公顷。均为城镇建设用地，不涉及永久基本农田和生态保护红线。

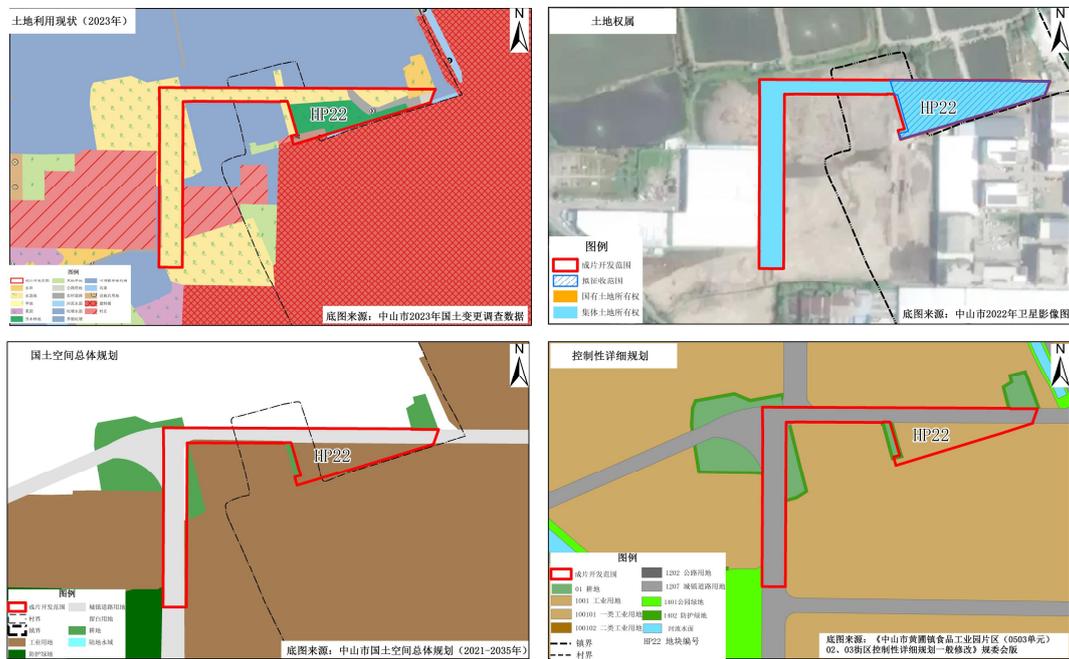


图 3-18 HP22 地块基本情况示意图

(5) 其他情况

(1) 耕地占补平衡情况分析

根据中山市 2023 年度国土变更调查成果，HP22 地块涉及占用耕地 0.7814 公顷，均为未报批耕地(其中水田 0.0199 公顷、水浇地 0.7615 公顷)。地块涉及占用的耕地，将在用地报批阶段通过异地购买耕地储备指标的方式落实耕地占补平衡，确保耕地数量不减少，质量不降

低。

(2) 区域开发条件

● 1) 交通条件: HP22 地块周边交通道路有健辉路, 往东连接到新丰北路, 对外交通便捷, 可达性强。

2) 基础设施条件: HP22 地块周边现状公共服务设施较少。给水方面, 地块由黄圃镇水厂统一集中供水; 电力方面, 由 110kV 文安站提供, 可满足片区内用电需求; 污水方面, 沿污水干管排放至黄圃污水处理厂进行处理。

3) 生态景观: HP22 地块地势平坦, 现状大部分为农田和鱼塘, 总体呈现桑基鱼塘景观风貌, 生态景观及自然环境保护良好。

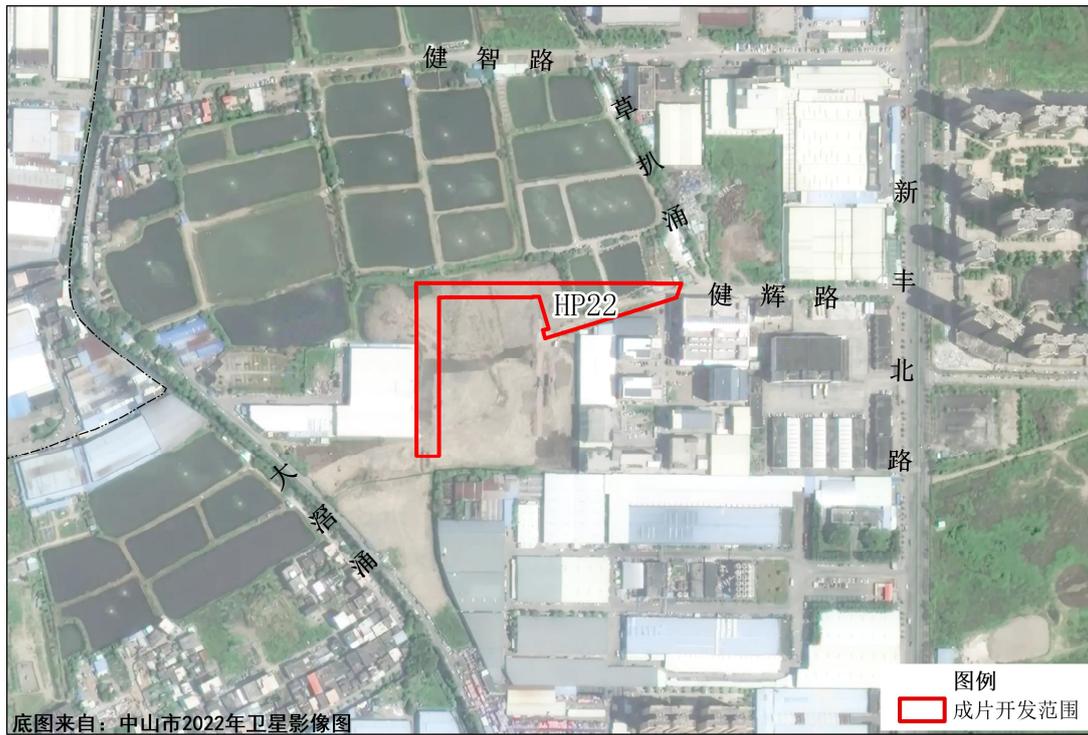


图 3-19 HP22 地块周边土地利用情况

7、HP23 文明社区“工改工”项目“三地”地块

(1) 土地利用现状情况

根据中山市 2023 年度国土变更调查成果，HP23 地块均为建设用地 0.6621 公顷。

表 3-20 HP23 地块土地利用现状情况表

单位：公顷，%

地类面积情况	面积	占比
建设用地	0.6621	100.00
总计	0.6621	100.00

(2) 土地权属情况

HP23 地块面积为 0.6621 公顷。其中拟征收土地面积为 0.3719 公顷，拟征收比例达到 66.29%；不征收土地面积为 0.2902 公顷，该部分村集体用地在现行控制性详细规划中规划用途为防护绿地，拟在后续黄圃镇对该片区绿地项目整体开发时再统一纳入征收范围。涉及权属详见下表：

表 3-21 HP23 地块土地权属情况表

单位：公顷，%

成片开发地块编号	成片开发地块名称	所在村	征收情况	权属性质	权利人名称	面积	占比
HP23	文明社区“工改工”项目“三地”地块	文明社区	拟征收	集体	中山市黄圃镇文明股份合作经济联社农民集体	0.3719	0.56
				小计		0.3719	0.56
			不征收	集体		0.2902	0.44
				小计		0.2902	0.44
合计						0.6621	100

(3) 控制性详细规划情况

根据《中山市黄圃镇新丰南（新糖、文明）片区城市更新片区策划（HPZ-51 单元规划）》（中府函〔2023〕121 号），HP23 地块主要用途为一类工业用地和防护绿地。公益性用地面积 0.2880 公顷，

公益性用地比例为 43.50%。

表 3-22 HP23 地块控制性详细规划用地结构表

单位：公顷，%

控规用地性质		面积	所占比例
公益性用地	防护绿地	0.2880	43.50
小计		0.2880	43.50
非公益性用地	一类工业用地	0.3741	56.50
小计		0.3741	56.50
合计		0.6621	100.00

(4) 国土空间总体规划情况

HP23 地块符合国土空间总体规划管控要求，规划建设用地规模 0.6621 公顷。均为城镇建设用地，不涉及永久基本农田和生态保护红线。

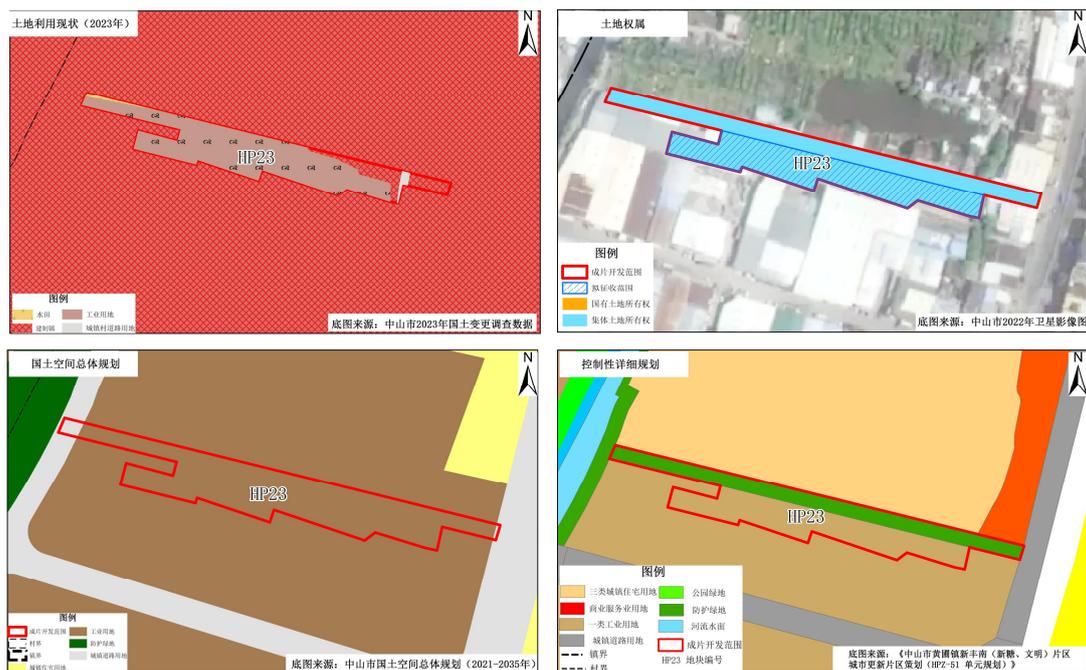


图 3-20 HP23 地块基本情况示意图

(5) 其他情况

(1) 耕地占补平衡情况分析

根据中山市 2023 年度国土变更调查成果，HP23 地块不涉及占用

耕地。

(2) 区域开发条件

● **交通条件：**HP23 周边交通道路有新丰南路和金城中路，对外交通便捷，可达性强。

● **基础设施条件：**HP23 地块周边现状公共服务设施较少。给水方面，地块由黄圃镇水厂统一集中供水；电力方面，由 110kV 黄圃站提供，可满足片区内用电需求；污水方面，沿污水干管排放至黄圃污水处理厂进行处理。

● **生态景观：**HP23 地块周边建设程度较高，生态景观及自然环境保护良好。



图 3-21 HP23 地块周边土地利用情况

8、HP24 新地村工业地块

(1) 土地利用现状情况

根据中山市 2023 年度国土变更调查成果, HP24 地块均为建设用地 0.8684 公顷。

表 3-23 HP24 地块土地利用现状情况表

单位: 公顷, %

地类面积情况	面积	占比
建设用地	0.8684	100.00
总计	0.8684	100.00

(2) 土地权属情况

HP24 地块面积为 0.8684 公顷。其中拟征收土地面积为 0.5758 公顷, 拟征收比例达到 66.29%; 不征收土地面积为 0.2926 公顷, 该部分村集体用地在现行控制性详细规划中规划用途为防护绿地, 拟在后续黄圃镇对该片区绿地项目整体开发时再统一纳入征收范围。涉及权属详见下表:

表 3-24 HP24 地块土地权属情况表

单位: 公顷, %

成片开发地块编号	成片开发地块名称	所在村	征收情况	权属性质	权利人名称	面积	占比
HP24	新地村工业地块	文明社区	拟征收	集体	中山市黄圃镇新地村第七股份合作经济社农民集体	0.5758	66.29
				小计		0.5758	66.29
			不征收	集体		0.2926	33.69
				小计		0.2926	33.69
			已征收	国有		0.0002	0.02
				小计		0.0002	0.02
合计						0.8686	100.00

(3) 控制性详细规划情况

根据《中山市黄圃镇新丰南片区（0507单元）01、02街区控制性详细规划一般修改》（2024）（中府函〔2024〕246号），HP24地块主要用途为一类工业用地和防护绿地。公益性用地面积0.2924公顷，公益性用地比例为33.67%。经核查，整个方案成片开发地块符合《土地征收成片开发标准》公益性用地比例一般不低于40%的要求。

表 3-25 HP24 地块控制性详细规划用地结构表

单位：公顷，%

控规用地性质		面积	所占比例
公益性用地	防护绿地	0.2924	33.67
非公益性用地	一类工业用地	0.5760	66.33
合计		0.8684	100

（4）国土空间总体规划情况

HP24 地块符合国土空间总体规划管控要求，规划建设用地规模0.8684公顷。均为城镇建设用地，不涉及永久基本农田和生态保护红线。

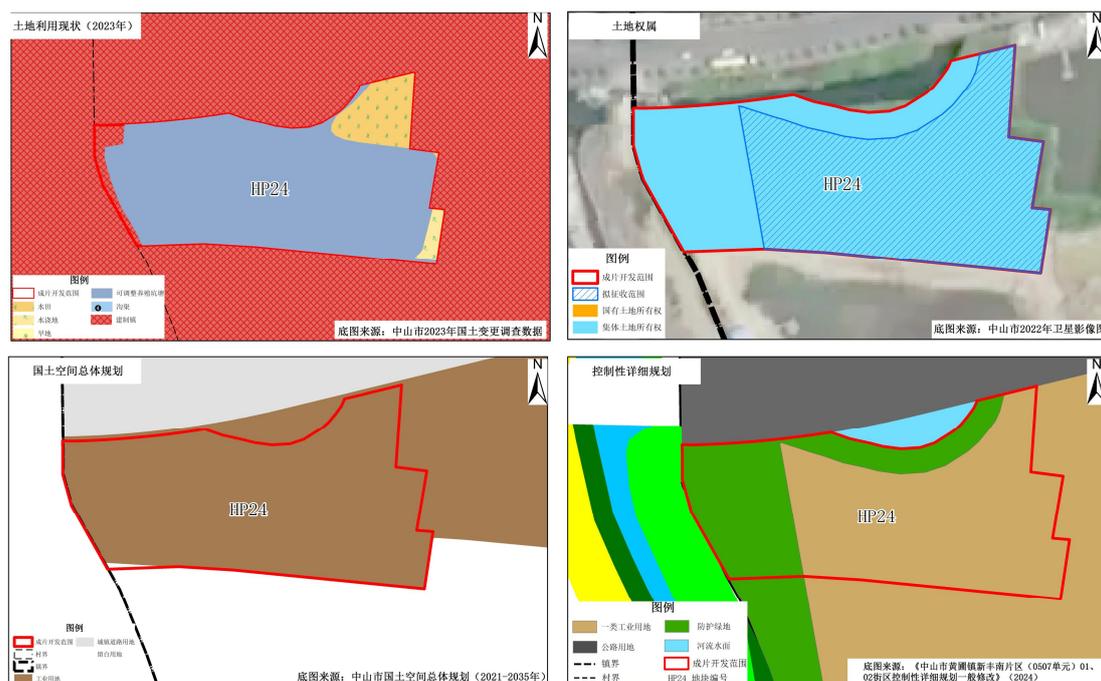


图 3-22 HP24 地块基本情况示意图

(5) 其他情况

(1) 耕地占补平衡情况分析

根据中山市 2023 年度国土变更调查成果, HP24 地块不涉及占用耕地。

(2) 区域开发条件

● **交通条件:** HP24 周边交通道路有新丰西路和东福南路, 对外交通便捷, 可达性强。

● **基础设施条件:** HP24 地块周边现状公共服务设施较少。给水方面, 地块由黄圃镇水厂统一集中供水; 电力方面, 由 110kV 黄圃站提供, 可满足片区内用电需求; 污水方面, 沿污水干管排放至黄圃污水处理厂进行处理。

● **生态景观:** HP24 地块地势平坦, 现状大部分为农田和鱼塘, 总体呈现桑基鱼塘景观风貌, 生态景观及自然环境保护良好。



图 3-23 HP24 地块周边土地利用情况

第四章 必要性分析

一、落实国民经济和社会发展规划定位的需要

《中山市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出：一是要实施乡村振兴战略。坚持产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的总要求，深入实施乡村振兴战略，建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系，促进农业高质高效、乡村宜居宜业、农民富裕富足。二是积极融入“一核一带一区”区域发展格局，做好“东承”文章，强化“西接”功能，努力在参与“双区”建设中走在前列。把握“双区驱动”重大机遇，全面融入湾区城市群发展体系。坚定不移实施城市环湾布局向东发展战略，加快产业梯度布局和城市功能科学划分，进一步拉大城市发展框架，构建“三核两带一轴多支点”城市发展新格局。三是要加快建设现代产业体系。坚持把发展着力点放在实体经济上，坚定不移建设制造强市、质量强市、数字中山，大力推动产业高端化发展、深度融入全球产业链，打好产业基础高级化、产业链现代化攻坚战，打造具有国际竞争力的现代产业体系。四是要构建高品质公共服务体系。围绕塑造湾区一流城市形象，大力提升城市功能品质，构建高品质公共服务体系，建设面向未来的现代化基础设施，增强城市发展承载力吸引力。

黄圃镇位于“两带”中的东部环湾创新发展带，需加快发展知识密集型、资本密集型、技术密集型经济，布局先进制造、科技研发、健康医药、文化旅游项目，做好“山水海”文章，打造高品质战略性新兴产业发展集聚区和深中一体化发展的首要承载区。黄圃镇还是“多支

点”中的北部产业园，需要加强市镇两级联动，强化资源要素统筹，合力打造一批重大产业平台，提升市镇产业平台承载能力，加快镇村产业园区改造和城市更新，释放发展新空间，打造支撑全市发展的多个支点。因此，黄圃镇成片开发符合现行国民经济和社会发展规划，是落实国民经济和社会发展规划的需要。

二、大力推进低效工业园区更新改造

2021年，黄圃镇第十六次代表大会提出以城市更新拓展产业空间，制定实施村级工业园区升级改造攻坚战三年行动方案，力争建设200万平方米高端厂房。2022年，黄镇第十七届人民代表大会明确打好村镇低效工业园改造升级攻坚战，突出“工改工”主战场。规划推进大岑、马新、新丰、大雁4大片区改造，年内拆除整理不少于1000亩低效工业用地，并设置2000万元资金池落实“村改贷”、腾挪安置奖补政策，用好专项债券助力“旧改”。

三、适应土地管理改革的需要

当前，中山正值抢抓“双区驱动”重大战略机遇，大力推进城市环湾布局、向东发展，全力打造国际化、现代化创新型城市之时，而面临的最大困境之一就是用地问题。中山市土地碎片化既有历史原因也有现实因素，包括前期的规划欠缺纵横向统筹协调，土地征收过程利益难以平衡等多种因素。这部分土地最典型的特征就是“小散乱”，利用效率极低，可谓是中山市发展中的“疮疤”，不仅影响城市的品质品位，还成为阻碍城市高质量发展的羁绊。

为解决自身土地碎片化程度高、土地管理乱象等问题，中山市自

2013 年以来不断加强市级统筹力度，出台了《中山市存量建设用地收储实施方案》（中土函〔2015〕538 号）等政策，指导建设用地收储实施。为重塑国土空间规划管理体系，中山市 2019 年相继出台《中山市土地储备管理实施办法》（中府〔2019〕62 号）《中山市国有建设用地供应管理办法》（中府〔2019〕60 号）等 37 项制度，从土地储备及供应管理两方面开展土地整治工作。

通过编制土地征收成片开发方案，在土地征收之前加强市级统筹力度，强化土地集中管理，提高土地征收和开发的科学性，能够最大程度地克服以往土地征收和开发存在的问题，杜绝土地开发“小、散、乱”情况，提高土地利用效率。

本次黄圃镇成片开发方案共计 8 个成片开发地块，拟征收地块面积为 24.6480 公顷，可形成 61.3712 公顷的连片用地，逐步解决黄圃镇土地碎片化问题。

四、完善城市功能，产业绿色生产发展的需要

本次各镇街成片开发用地除产业用地外，还配套不低于 40% 的公益性用地，用于落实城镇道路、防护绿地、市政设施等公益性用地需求。本次土地征收成片开发实施将在衔接周边现有基础设施配套和公共服务配套设施的基础上，优先投入公共设施及市政设施建设，不断完善城市功能，促进产业绿色生产发展，带动区域经济增长。

第五章 土地征收成片开发实施方案

一、成片开发拟安排的建设项目

(一) 建设方案总体情况

本次成片开发地块总面积 31.0097 公顷。根据国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划以及控制性详细规划，成片开发地块内土地主要用途为工业用地、城镇道路用地、公园绿地、防护绿地及体育用地，通过整合土地资源、基础设施和其他资源，提高城市的整体效益，有助于吸引企业投资，创造就业机会，促进城市的经济发展。同时推动十大主题产业园的建设，助力中山高质量发展。

表 5-1 黄圃镇土地征收成片开发项目一览表

单位：公顷

地块编号	地块名称	拟安排项目	拟开发面积	拟征收面积	主要用途
HP17	大岑村“三旧改造”地块-1	大岑村“三旧改造”项目	4.6810	2.9944	城镇道路用地、防护绿地、一类工业用地
HP18	大岑村“三旧改造”地块-2		4.1929	3.8475	城镇道路用地、防护绿地、一类工业用地
HP19	大岑村“三旧改造”地块-3		4.9097	3.1465	体育用地、城镇道路用地、广场绿地、二类工业用地
HP20	大岑村“三旧改造”地块-4		12.9823	11.6143	城镇道路用地、公园绿地、防护绿地、二类城镇住宅用地
HP21	大雁村工业地块	智能家电产业项目	1.5699	1.5699	工业用地
HP22	兆丰村工业增资扩产地块	兆丰村企业工业增资扩产	1.1434	0.5277	城镇道路用地、防护绿地、一类工业用地
HP23	文明社区“工改工”项目“三地”地块	文明社区“工改工”项目	0.6621	0.3719	防护绿地、一类工业用地
HP24	新地村工业地块	新地村工业项目	0.8684	0.5758	防护绿地、一类工业用地
合计			31.0097	24.648	

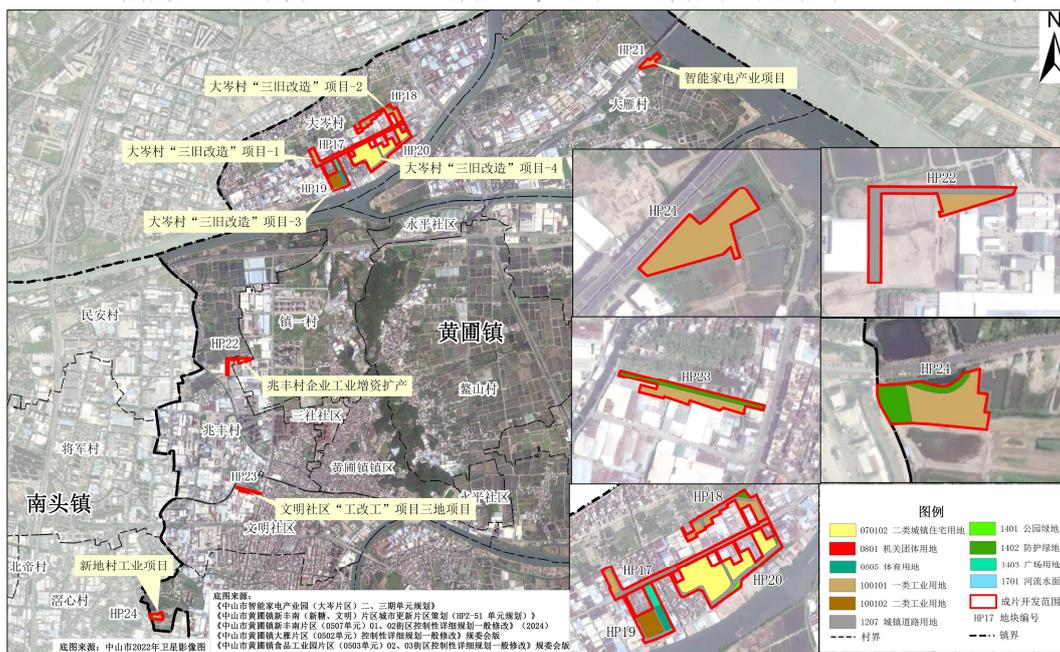


图 5-1 拟安排项目及用途布局图

(二) 各地块建设方案

(1) HP17~HP20: 大岑村“三旧改造”项目

1) 主要用途与功能

HP17~HP20 地块位于大岑村，属于大岑村“三旧改造”项目，拟导入家电定制、家居生活体验、家电展贸等功能，与顺德容桂抱团打造世界领先的智能家电产业集群。

2) 成片开发意义

落实产业用地，用于作为“顺德-中山厨卫家电产业集群”的补充完善，未来则通过与容桂实现产业资源共享、优势互补，形成完善的厨卫家电产业链，逐步构建为一个具有厨卫家电产业特色化、产业结构高级化，产业智能化的重要产业创新园区。



图 5-2 HP17~HP20 地块拟安排项目及用途布局图

(2) HP21: 智能家电产业项目

1) 主要用途与功能

HP21 位于大雁村，属于中山大型产业集聚区，为产业平台工业发展项目用地。

2) 成片开发意义

落实工业用地，拟重点引入机器人、智能穿戴、VR 终端设备等智能制造企业，促进产业集聚和升级，从而推动智能家电产业园（黄圃片区）的快速发展。



图 5-3 HP21 地块拟安排项目及用途布局图

(3) HP22: 兆丰村企业工业增资扩产项目

1) 主要用途与功能

HP22 位于兆丰村，该项目地块可以促进产业平台工业发展，完善园区道路网络。

2) 成片开发意义

落实工业用地，利于产业园改造升级和产业集聚发展。



图 5-4 HP22 地块拟安排项目及用途布局图

(4) HP23: 文明社区“工改工”项目“三地”项目

1) 主要用途与功能

HP23 位于文明社区，属于“三地”，拟纳入改造项目进行整体利用。

2) 成片开发意义

落实工业用地，通过零散用地整合，产业腾退与升级，实现黄圃镇产业提档发展，重点建设成为黄圃未来核心家电智造基地。



图 5-5 HP23 地块拟安排项目及用途布局图

(5) HP24: 新地村工业项目

1) 主要用途与功能

HP24 位于新地村，属于智能家电产业园（黄圃片区）范围。按照产业发展定位，主要发展智能家电产业。

2) 成片开发意义

落实产业用地，集聚家电龙头及配套企业，加强与顺德深度融合发展，共同打造世界级智能家电产业集群。



图 5-6 HP24 地块拟安排项目及用途布局图

(三) 成片开发保障措施

目前，黄圃镇已成立成片开发推进专项小组，严格按照相关工作节点推进工作。征收土地的社会稳定风险评估工作已同步开展，拟征收范围后续将按照审批流程开展用地报批工作，按土地征收年度计划完成用地报批手续。

二、开发时序和年度实施计划

为保障项目顺利推进，让开发项目与所在片区的功能充分衔接，加快带动周边基础设施及公共配套设施的完善，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 2 年，即 2025~2026 年。

2025 年：主要启动 HP17~HP23 地块的土地开发工作。上述地块已在《中山市国土空间总体规划（2021-2035 年）》中落实城镇建设用地规模，计划在 2024 年筹备征地前期协商等相关工作，安排在

2025 年进行用地报批。

2026 年: 主要启动 HP24 地块的土地开发工作。上述地块已在《中山市国土空间总体规划（2021-2035 年）》中落实城镇建设用地规模，计划在 2024~2025 年筹备征地前期协商等相关工作，安排在 2026 年进行用地报批。

表 5-2 成片开发范围项目及时序表

单位：公顷，%

成片开发地块编号	地块名称	成片开发地块面积	拟征收土地面积	公益性比例	主要用途	取得批文
HP17	大岑村“三旧改造”地块-1	4.6810	2.9944	83.73	城镇道路用地、防护绿地、一类工业用地	2025
HP18	大岑村“三旧改造”地块-2	4.1929	3.8475	40.45	城镇道路用地、防护绿地、一类工业用地	2025
HP19	大岑村“三旧改造”地块-3	4.9097	3.1465	60.77	体育用地、城镇道路用地、广场绿地、二类工业用地	2025
HP20	大岑村“三旧改造”地块-4	12.9823	11.6143	29.68	城镇道路用地、公园绿地、防护绿地、二类城镇住宅用地	2025
HP21	大雁村工业地块	1.5699	1.5699	0	工业用地	2025
HP22	兆丰村工业增资扩产地块	1.1434	0.5277	73.45	城镇道路用地、防护绿地、一类工业用地	2025
HP23	文明社区“工改工”项目三地地块	0.6621	0.3719	43.5	防护绿地、一类工业用地	2025
HP24	新地村工业地块	0.8684	0.5758	33.67	防护绿地、一类工业用地	2026
总计		31.0097	24.648	44.74	——	——

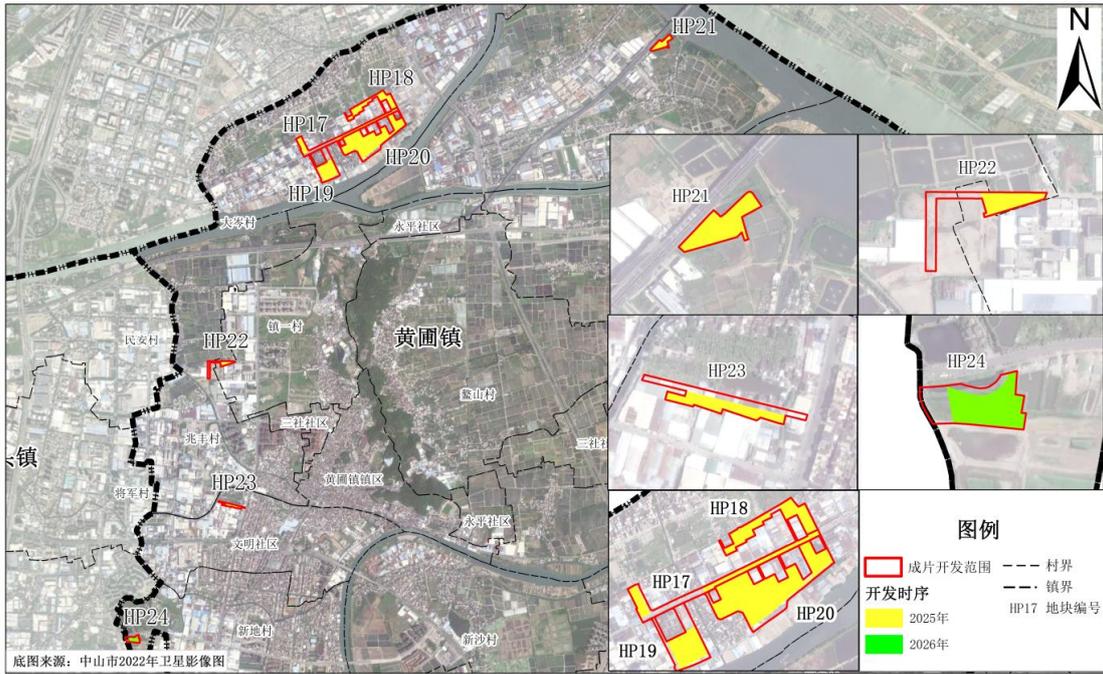


图 5-7 成片开发范围开发时序图

三、实施保障措施

(一) 加强政策宣传，营造良好社会舆论氛围

土地征收前应加强农村征地相关法律法规知识和政策的宣传与普及，采取丰富多样的形式深入宣传普及《中华人民共和国土地管理法》。通过全方位、立体化、高密度的宣传，广大被征地农户能够了解相关法律政策，赢得群众的理解、支持、参与，引导农户在依法维护自身合法权益的同时，能够积极配合征地工作顺利开展，为征地拆迁工作进行营造良好的社会环境和舆论氛围。

(二) 落实补偿方案，切实维护失地农民权益

严格按照征收土地补偿安置方案实行，尤其是做好公开、公示工作，保证补偿金及时、足额发放，加强失地农民生活保障，及时完善养老金政策及标准，解决村民的实际困难，使失地村民的生活得到

有效的保证。

（三）完成征地协商，加快用地报批工作

黄圃镇成片开发范围用地大部分已完成征地协商，下一阶段将按照审批流程开展用地报批工作。本次拟征收地块内涉及现状建设用地已根据要求进行处理，不涉及违法用地，后续将按土地征收年度计划完成用地报批手续，在取得用地批文后九个月内完成供地，促进土地开发尽快形成实物量。

（四）积极推进用地审批，保障意向企业尽快落地

黄圃镇将结合中山市“十四五”规划提出的发展重点引导要求和黄圃镇国民经济和社会发展规划的目标要求，按照开发方案的工作安排，加快完成地块的用地申请和组卷报批工作，保障意向企业落地投产。

第六章 成片开发的可行性分析

一、与国民经济与社会发展规划衔接情况

《中山市国民经济和社会发展规划第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出：“十四五”时期，中山要坚定不移实施城市环湾布局向东发展战略，加快产业梯度布局和城市功能科学划分，进一步拉大城市发展框架，构建“三核两带一轴多支点”城市发展新格局；做优西部优势产业升级带，要深入挖掘与周边城市产业、创新的契合点，实现产业错位发展，推动传统优势产业价值链延伸和智能化升级；中山北部产业园。包括黄圃、三角的部分区域，重点发展智能家电、芯片研发、电子信息、装备制造等先进制造业以及高端医疗、科教服务等现代服务业，打造成为广佛中融合发展先行试验区、湾区智能制造产业高地和公铁水联运枢纽为一体的产业平台。

黄圃镇位于中山市北部组团，成片开发范围拟引进高端制造产业等建设项目，大力发展智能家电、精密制造、先进装备制造业、现代物流业，培育经济新增长点，打造智能制造产业高地，同时也是中山市推动制造业高质量发展的重要组成部分，符合现行国民经济和社会发展规划，是落实国民经济和社会发展规划的需要。

二、与专项规划衔接情况

（一）与环境保护相关规划衔接情况

1、与“一核一带一区”区域发展新格局和“三线一单”生态环境分区管控方案的衔接情况

根据《关于构建“一核一带一区”区域发展新格局促进全省区域协调发展的意见》(以下简称《意见》)文件,指出支持佛山、惠州、东莞、中山、江门、肇庆等重要节点城市发挥自身优势、突出产业特色、提升综合实力,加快形成分工有序、功能互补、高效协同的区域城市体系,本次方案位于中山市,属于重要节点城市之一,成片开发范围内主要发展智能家电等产业与居住产业,有助于提升综合实力和突出产业特色,加快区域社会经济发展,符合《意见》内容。

根据《中山市“三线一单”生态环境分区管控方案》(2024年版)(以下简称《管控方案》)文件,本次土地征收成片开发范围均位于广东省环境管控单元图中的一般管控单元。

表 6-1 土地征收成片开发范围与生态环境分区管控方案衔接表

成片开发范围编号	生态环境分区名称	区域布局管控	符合性分析结论	符合性
HP17	一般管控单元功能区	执行区域生态环境保护的基本要求。根据资源环境承载能力,引导产业科学布局,合理控制开发强度,维护生态环境功能稳定。	本方案重点发展智能家电等产业,符合一般管控单元布局管控的要求	符合
HP18				
HP19				
HP20				
HP21				
HP22				
HP23				
HP24				



图 6-1 成片开发地块黄圃镇辖区环境管控单元位置示意图

(2) 与饮用水源保护区的衔接情况

结合中山市饮用水水源保护区数据，本次方案的成片开发范围均不涉及饮用水水源保护区。



图 6-2 中山市饮用水水源保护区衔接图

2、《中山市生态环境保护“十四五”规划》

本次成片开发范围不涉及禁止类和限制类产业，符合《中山市生态环境保护“十四五”规划》相关管控要求。

3、《中山市生态功能区划》

本次成片开发地块大部分位于中山市生态保护重要空间中的一般重要区，不涉及较重要区、中等重要区域和极重要区。土地征收成片开发范围项目应符合以生态环境承载力为基础，合理规划城市发展规划、调整产业方向，建设生态城市，优化产业结构，发展循环经济，提高资源利用效率，加快城市环境保护基础设施建设的要求，项目将结合片区地质灾害勘测情况，做好地质灾害评估和保护工作。

表 6-2 成片开发范围与中山市生态功能区划衔接表

成片开发范围编号	生态功能区名称	生态保护主要方向	符合性分析结论
HP17	一般重要功能区	1. 加强城市发展规划，控制城市规模，合理布局城市功能组团。 2. 加强生态城市建设，大力调整产业结构，提高资源利用效率，控制城市污染，推进循环经济和循环社会的建设。	本方案地块主要发展工业用地和二类城镇住宅用地，符合生态功能区划的要求。
HP18			
HP19			
HP20			
HP21			
HP22			
HP23			
HP24			

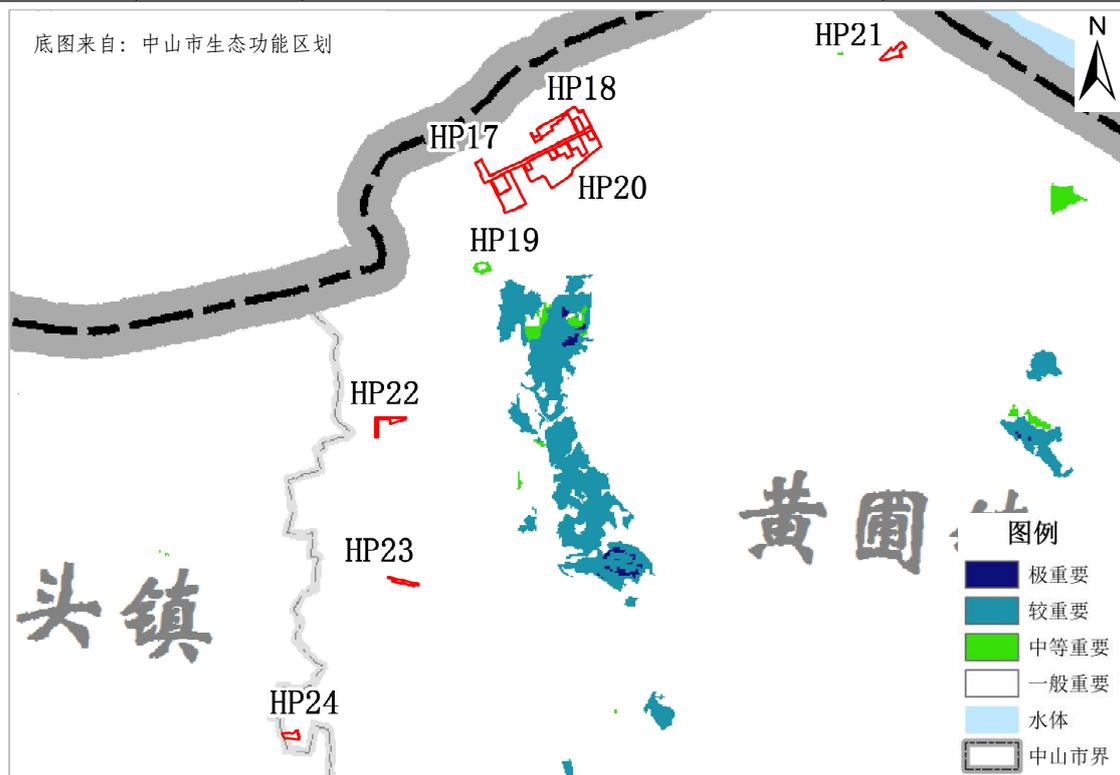


图 6-3 成片开发地块生态保护重要空间分布位置示意图

4、《中山市环境空气质量功能区划（2020年修订）》

本次成片开发地块位于二类环境空气质量功能区。二类环境空气质量功能区划指城镇规划中确定的居住区、商业交通居民混合区、文化区、一般工业区和农村地区，以及一、三类区不包括的地区。本次成片开发地块其产业用地、功能用途与中山市环境空气质量功能区划相协调。

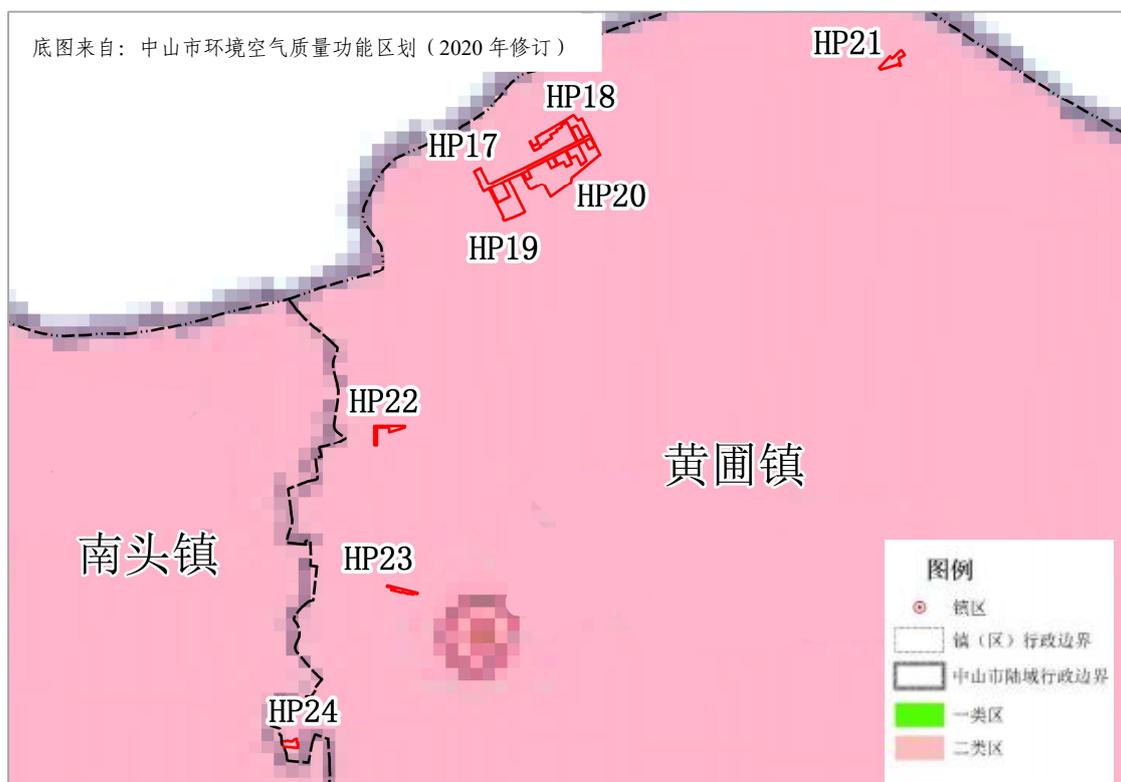


图 6-4 成片开发地块环境空气质量区划位置示意图

5、《中山市声环境功能区划方案（2021年修编）》

根据《中山市声环境功能区划方案（2021年修编）》，全市划分为1类声环境功能区、2类声环境功能区、3类声环境功能区、4类声环境功能区4a类和4b类。

本次成片开发地块中规划为工业用地的区域主要位于2类和3类声环境功能区，交通干线穿过的区域位于4a类声环境功能区，与声

环境功能区相协调。

表 6-3 成片开发范围与中山市声环境功能区划衔接表

成片开发范围编号	声环境功能区名称	功能区定义	符合性分析
HP17	3类、4a类	2类声环境功能区：指以商业金融、集市贸易为主要功能，或者居住、商业、工业混杂，需要维护住宅安静的区域。	本方案地块主要推动经济区的联动发展，优化拓展黄圃镇空间格局。项目建成后将完善主要交通干线的绿化隔声屏障等措施，严格落实声环境管控要求，整体符合《中山市声环境功能区划方案》要求。
HP18	3类		
HP19	3类	3类声环境功能区：指以工业生产、仓储物流为主要功能，需要防止工业噪声对周围环境产生严重影响的区域。	
HP20	3类	4类声环境功能区：指交通干线两侧一定距离之内，需要防止交通噪声对周围环境产生严重影响的区域，包括4a类和4b类两种类型。4a类为高速公路、一级公路、二级公路、城市快速路、城市主干路、城市次干路、城市轨道交通（地面段）、内河航道两侧区域；4b类为铁路干线两侧区域。	
HP21	3类		
HP22	3类		
HP23	2类、4a类		
HP24	3类		

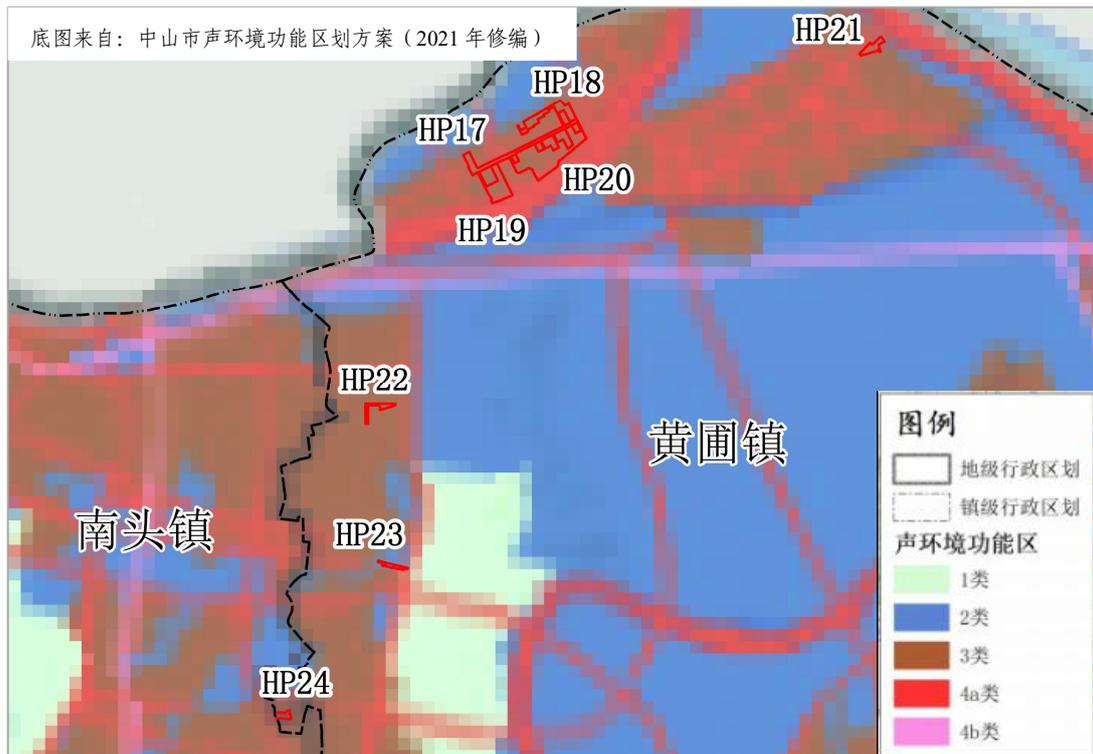


图 6-5 成片开发地块声环境功能区划位置示意图

（二）与城市道路交通规划衔接情况

在《中山市干线公路网规划报告（2020—2035年）》中，HP17、HP18、HP19、HP20地块通过成业大道与主干线—黄圃快线进行交通组织联系；HP21地块通过圃灵路与主干线—黄圃快线和广中江高速进行交通组织联系；HP22地块通过新丰路与民古路联系；HP23地块通过新丰路与南三公路联系；HP24地块通过新柳西路与南三公路联系。总的来说，本次项目地块的对外交通均十分便捷。本次土地征收成片开发范围内的基础配套设施和公共服务配套设施与交通规划充分衔接，避免低效建设和资源浪费，提高土地节约集约高效利用。成片开发范围涉及的交通路网均按交通规划具体要求落实。

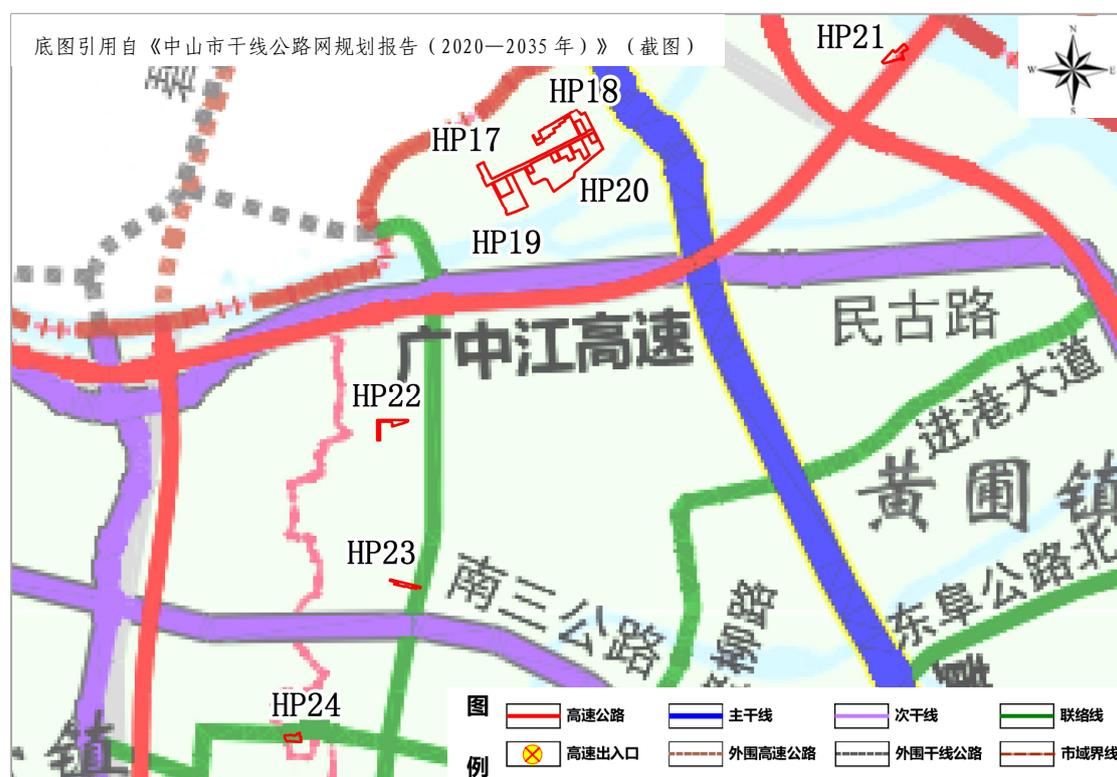


图 6-6 黄圃镇成片开发范围中山市干线公路规划总图（局部）

（三）与矿产资源规划衔接情况

根据《中山市矿产资源总体规划（2021-2025）》，本次成片开发范围不涉及已批准的矿业权（探矿权、采矿权），不涉及矿产资源开发利用，不影响矿产地质环境保护与治理。

三、与政策符合性要求衔接情况

（一）与年度计划衔接情况

《黄圃镇 2024 年政府工作报告》提出，一、坚定不移实施“北融”战略，着力融入省级改革创新实验区建设打造智能家电主题产业园。加快中山智能家电主题产业园（黄圃片区）建设，以大岑片区、黄圃港片区为重点，打造融湾重大产业平台。用好黄圃港片区 5000 亩连片土地资源，推动优质空间匹配强优企业；二、坚定不移坚守实体经济为本、制造业当家，着力建设更具竞争力的现代化产业体系。加快建设高品质现代产业园区，打造现代产业园示范标杆，建设“一基地三片区”，重点建设北部制造业基地，推动大岑片区打造省级低效工业连片改造标杆、黄圃港片区打造万亩临港高端制造业集聚区、会展片区打造新型产城融合示范区。打好“工改”攻坚战，新增拆除整备土地 1000 亩，新动工“工改”项目 11 个，加快幸福连城、国弘等 24 个项目建设，新增高端厂房不少于 80 万平方米。实施“品质园区”塑造，加快马新、食品、大雁等园区提升，加强道路、市政、绿化等设施配套，完善物流、电商、餐饮、住宿等生产生活服务体系，拓展万亩千亿新空间。

因此，方案符合《黄圃镇 2024 年政府工作报告》年度计划的统筹安排。

（二）公益性用地比例情况

成片开发区域内公益性用地主要为公共管理与公共服务设施用地、城市道路与交通设施用地、绿地与广场用地等。经核查，各成片开发范围均符合《土地征收成片开发标准》公益性用地比例一般不低于 40% 的要求。

表 6-4 本次土地征收成片开发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
HP17	大岑村“三旧改造”地块-1	4.6810	3.9194	83.73	城镇道路用地、 防护绿地
HP18	大岑村“三旧改造”地块-2	4.1929	1.6960	40.45	城镇道路用地、 防护绿地
HP19	大岑村“三旧改造”地块-3	4.9097	2.9838	60.77	体育用地、 城镇道路用地、 广场用地
HP20	大岑村“三旧改造”地块-4	12.9823	3.8538	29.69	城镇道路用地、 公园绿地、 防护绿地
HP21	大雁村工业地块	1.5699	0	0.00	——
HP22	兆丰村工业增资扩产地块	1.1434	0.8398	73.45	城镇道路用地、 防护绿地
HP23	文明社区“三地”地块	0.6621	0.2880	43.50	防护绿地
HP24	新地村工业地块	0.8684	0.2924	33.67	防护绿地
合计		31.0097	13.8732	44.74	——

四、土地利用效率情况

截至目前，中山市近五年供地率不低于 60%、闲置率不高于 5%；中山火炬高技术产业开发区及广东中山工业园区土地利用效率达标。

区域土地集约利用情况						
获取申报行政区土地节约集约利用数据						
类型	审查对象	近五年供地率(%)	闲置率(%)	综合容积率	建设用地地均GDP (亿元/公顷)	判断结果
全省土地利用效率相关指标	广东省	60.25	0.78	-	999亿元/公顷	-
编制主体行政区划内省内省级以上开发区，产业园区土地利用效率	中山火炬高技术产业开发区	33.64	2.56	1.13	-	达标
	广东中山工业园区	-	-	2.92	-	达标

图 6-7 中山市及纳统园区供地率情况截图

第七章 成片开发效益评估

一、土地利用效益评估

本次土地征收成片开发有助于优化黄圃镇的建设用地空间格局，提高土地节约集约利用水平，促进存量土地再开发，推动成片开发范围内土地高质量利用和可持续发展。

（一）解决土地“碎片化”问题

本次成片开发范围选址时，基于各片区土地利用现状及各项规划，充分利用“一张图”、大数据平台等信息化技术，加强科学分析研判，精准识别区域内土地利用状况，确定土地征收成片开发范围共 31.0097 公顷，共 8 个地块。通过成片开发，有效解决土地“碎片化”问题，有利于集中土地资源引进重大项目，提高土地利用效益。

（二）优化土地利用空间格局，加强空间整合效益

本次土地征收成片开发致力于构建智能家电等产业，为黄圃镇重大产业项目落地提供用地空间，实现连片产业空间的整合，进一步优化土地利用空间格局。在开发时将统筹片区与周边的生产、生活、生态空间，优先完善城市基础设施，推进公共服务设施建设，加强绿地系统合理化布局。完善城市体系与提升城市功能互促共进，不断提升城市风貌。

二、经济效益评估

根据邻近已批准建设用地取得建设用地批文所需成本（征地补偿费用、留用地折现补偿、青苗及地上附着物补偿费用、补充耕地费、耕地占用税、新增建设用地使用费、失地农民养老保障等之和）

约为 0.13 亿元/公顷，涉及占用水田所需成本约为 0.11 亿元/公顷，本次成片开发拟征收面积为 24.6480 公顷，其中涉及占用 2022 年土地利用现状水田 0.0199 公顷，预计至取得用地批文所需成本费用约 2.71 亿元。

实施本次成片开发，预计可出让城镇住宅用地 9.1285 公顷，按照黄圃镇片区基准地价并结合周边近期土地出让价值测算，可获得出让金约为 1.52 亿元；可出让工业用地 8.0018 公顷，按照黄圃镇片区基准地价并结合周边近期土地出让价值测算，可获得出让金约为 0.95 亿元，同时根据《中山市新引进产业项目准入工作规则（修订）》，按照新引入产业亩均税收贡献不低于 60 万元每亩计算，预计达产后每年能取得税收增加 0.72 亿元。因此，本次成片开发能使黄圃镇预计可获得较好的经济收益，为成片开发地块后续开发积蓄资金基础。

三、社会效益评估

（一）增加就业机会，吸引人口流入

本方案新增工业用地 8.0018 公顷。参考国内外工业用地就业岗位密度，工业用地按 80 人/公顷的经验值测算，预计可产生 640 个就业机会。

（二）保障公共产品供给，提升公共服务水平

黄圃镇拟安排城镇道路用地 10.2668 公顷、防护绿地 1.1693 公顷、公园绿地 0.7490 公顷、广场用地 0.8205 公顷、体育用地 0.8675 公顷。

本次成片开发片区开发完成后，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，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。

四、生态效益评估

成片开发区内开发建设会毁坏现有农用地，由农用地变为建设用地，对现有生态环境有一定的负面影响。另一方面，本次成片开发范围预计新增防护绿地 1.1693 公顷、公园绿地 0.7490 公顷，通过加强绿化建设，有效提高人均绿地面积，提升城市品质。

同时，通过制定生态保护和环境整治措施，合理提升环境容量，可以使片区范围内的大气环境质量、水环境质量和声环境质量达到国家规范标准要求，尽可能降低生态损失，实现经济、社会和生态效益协调发展。具体措施包括：

（一）大气环境保护措施。满足生态环境部门对片区大气监测的相关规范要求，鼓励使用清洁能源，提高能源利用效率。通过改善道路和交通状况，减少汽车尾气污染；治理施工扬尘，减少无组织排放；加强绿化建设，消除裸露地面，发挥植被对空气的净化作用。

（二）水环境保护措施。加快建设污水处理设施，引入污水管道落实片区雨污分流，降低点状污水排放影响；加快实施海绵城市建设，强化滨水绿地对初期雨水的净化作用，降低初期雨水对水环境的影响；完善城市排水管网，摸排现状，加大污水处理力度，积极推进中水回用工程的探讨及开发利用。

（三）声环境保护措施。片区内噪声主要来自工业生产噪声、生活噪声和交通噪声，智能家电等项目建成后，还会在部分时间段产生

一定的环境噪声。通过完善主要交通干线的绿化隔声屏障等措施，可使高噪声敏感设备尽可能远离噪声敏感区。

(四) 固体废弃物处理措施。加快弃土场及建筑垃圾堆放场建设，避免出现乱倾乱卸现象；大力开展工业、仓储等废物综合利用技术，提高综合利用水平；严格执行国家、省、市的相关法律法规和条例；从垃圾收集、转运、处理等各个环节执行垃圾分类，提高片区固体废弃物“减量化、资源化、无害化”水平。

(五) 土壤环境管理措施。在项目开展建设，需按照国家有关技术规范开展工矿用地土壤和地下水环境现状调查，编制调查报告，并按规定上报环境影响评价基础数据库。若发现项目用地污染物含量超过国家或者地方有关建设用地土壤污染风险管控标准的，土地使用权人或者污染责任人应当参照污染地块土壤环境管理有关规定开展详细调查、风险评估、风险管控、治理与修复等活动。

第八章 征求意见及采纳情况说明

一、人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者的意见

在方案编制后，将征询 2 位人大代表、2 位政协委员和 5 位有关专家学者意见，待收集相关意见建议后，按相关意见完善方案，详见附件 1 征求意见采纳情况表。方案初步编制完成后，将在中山市黄圃镇人民政府以及本次成片开发范围涉及的大岑村、大雁村、兆丰村、文明社区、新地村及所涉及的村经济联合社公告栏张贴公告。

二、征求相关农村集体经济组织和农民意见

本次成片开发方案涉及黄圃镇共 8 个村集体经济组织的权属，方案将在征集各集体经济组织三分之二以上成员（或三分之二以上村民代表）代表同意后，由村集体经济组织出具证明材料，并形成各权属单位意见的附件。

三、征求市相关职能部门及单位意见

黄圃镇在编制完成土地征收成片开发方案后，将按程序征求中山市水务局、中山市生态环境局、中山市农业农村局、中山市住房和城乡建设局、中山市土地储备中心、中山城市建设集团有限公司、中山市卫生健康局、中山市商务局、中山市工业和信息化局、中山市文化广电旅游局、中山市发展和改革委员会、中山市城市更新局、中山市教育和体育局、中山市民政局、中山市交通运输局、中山市交通发展集团有限公司、中山市信访局等相关职能部门和单位的意见，形成相关意见建议反馈采纳情况表后，按相关意见完善方案，未采纳意见部分也将做出解释，详见附件 1 征求意见采纳情况表。

第九章 结论

一、满足可持续发展要求

本次土地征收成片开发方案以人民为中心，注重保护耕地，注重维护农民合法权益，注重节约集约用地，注重生态环境保护，可促进中山市社会经济可持续发展。

二、满足开发建设要求

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，符合土地利用总体规划或城乡规划，已纳入国民经济和社会发展年度计划和国土空间总体规划的城镇开发边界集中建设区。方案编制阶段，将充分听取人大代表、政协委员、社会公示和有关专家学者的意见，并经集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意，以符合土地征收成片开发的相关要求。

三、满足公益性设施配比要求

本次土地征收成片开发方案成片开发范围内的公益性用地比例整体在 40%以上，符合基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例一般不低于 40%的要求。

四、成片开发有其必要性

本次土地征收成片开发方案有利于中山市构建重大产业平台发展格局，保障重点项目落地，有利于促进镇街产业升级和集聚，有利于提升区域公共配套设施配套水平，有利于整体提升土地利用效益。因此，成片开发是有必要的。

五、满足审查要求

本次土地征收成片开发方案不涉及占用永久基本农田和生态保护红线，不存在大量批而未供或者闲置土地，符合土地征收成片开发方案上报审查的要求。

表 9-1 土地征收成片开发方案审查要点自查一览表

审查要点		符合情况	页码
空间规划	成片开发范围位于国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，不违反城市（镇）总体规划的强制性内容	符合	P23、P26、P30、P33、P36、P40、P43、P46
	成片开发范围位于“三区三线”划定成果的城镇开发边界内集中建设区，不涉及永久基本农田和生态保护红线	符合	
耕地保护	不涉及占用永久基本农田	符合	P23、P26、P30、P33、P36、P40、P43、P46
	明确何种方式落实耕地占补平衡	符合	P23、P27、P30、P34、P37、P40、P44、P46
节约集约用地	编制主体行政区域近五年平均供地率大于 60%	符合	P70-P71
	编制主体行政区域土地闲置率小于 5%	符合	P70-P71
公益性用地比例及征地比例	成片开发范围内基础设施、公共服务设施和其他公益性用地比例整体不低于 40%	符合	P70
	征收地块面积整体不低于土地征收成片开发范围面积的 60%	符合	P13
征求意见	广泛听取人大代表、政协委员、社会公众、有关专家学者的意见，相关意见吸纳情况，并提供相关佐证材料	符合	P76
	征求成片开发范围内农村集体经济组织和农民的意见，并经集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意	符合	P76
方案实施方面	方案实施期限原则上不超过 3 年	符合	P57
	明确土地征收实施方案年度实施计划已纳入当地国民经济和社会发展年度计划，并提供国民经济和社会发展计划相关佐证材料	符合	P48、P61
	方案已说明批准实施的土地征收成片开发方案的年度土地征收实施计划完成情况，不存在连续两年未完成年度土地征收实施计划的情形	符合	P12

附图和附件

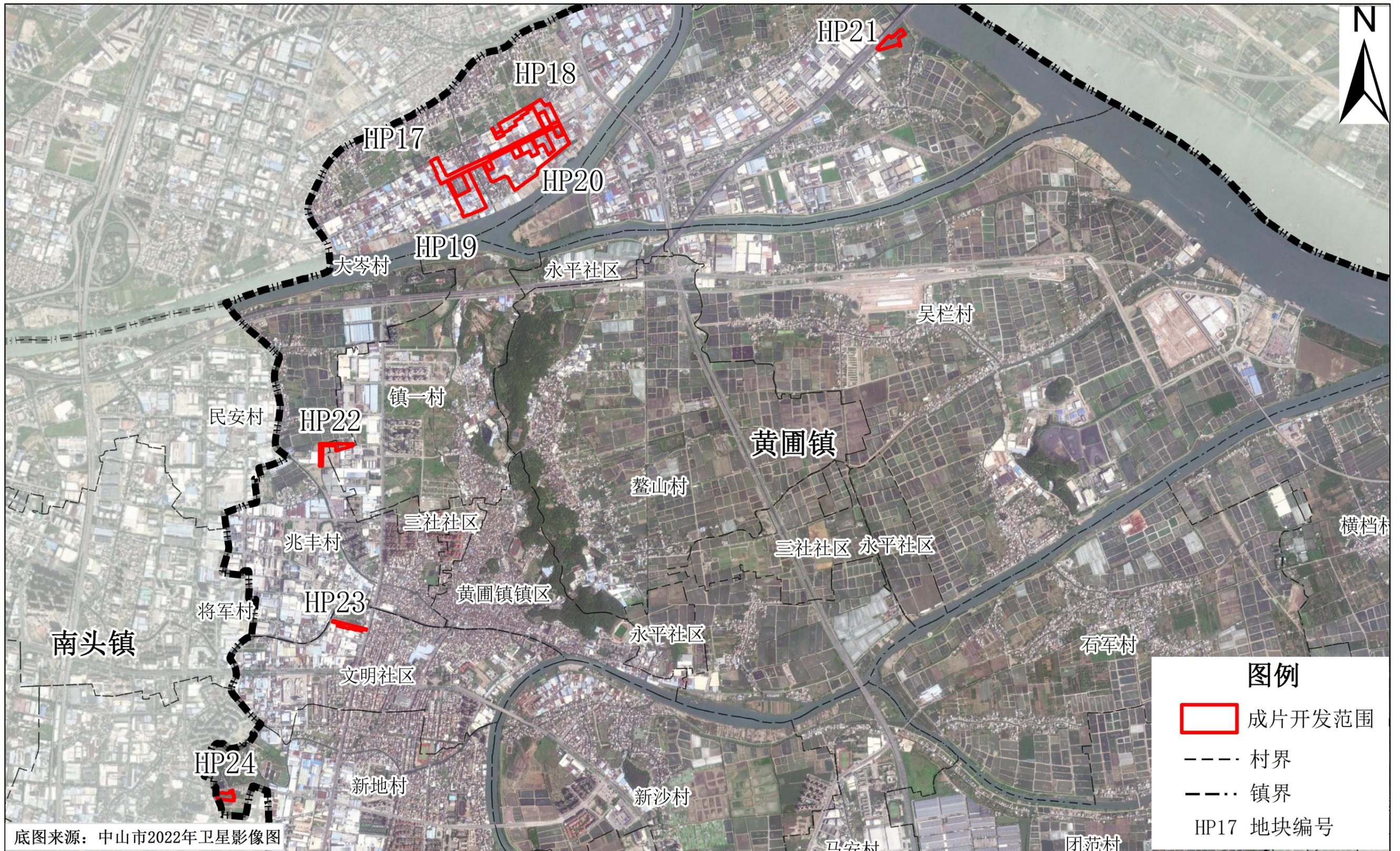
一、附图

- 1、土地征收开发范围位置示意图；
- 2、土地征收成片开发范围基本情况示意图；
- 3、土地征收成片开发范围拟安排项目及用途布局；
- 4、土地征收成片开发范围开发时序图。

二、附件

- 1、国民经济和发展计划（摘录）；
- 2、国民经济和发展规划（摘录）；
- 3、相关控规批复；
- 4、审查要点自查一览表。

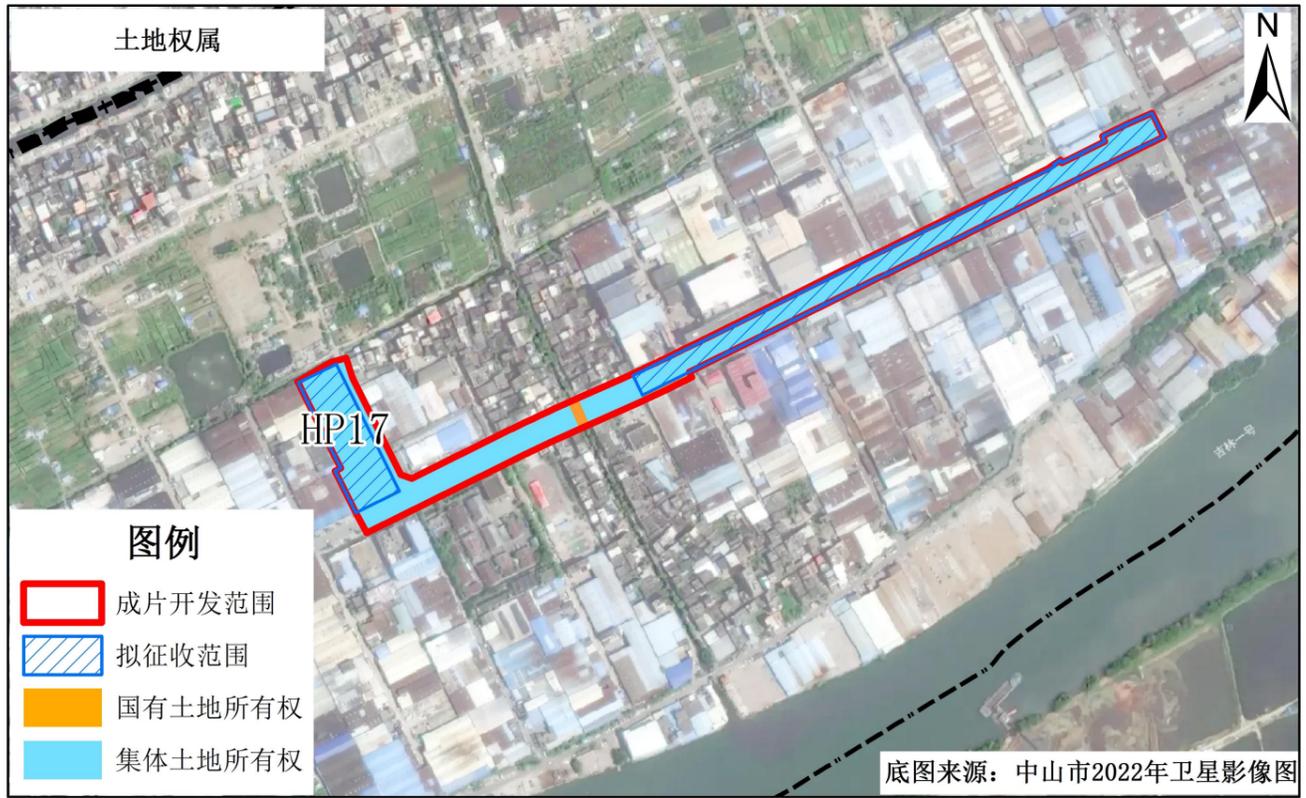
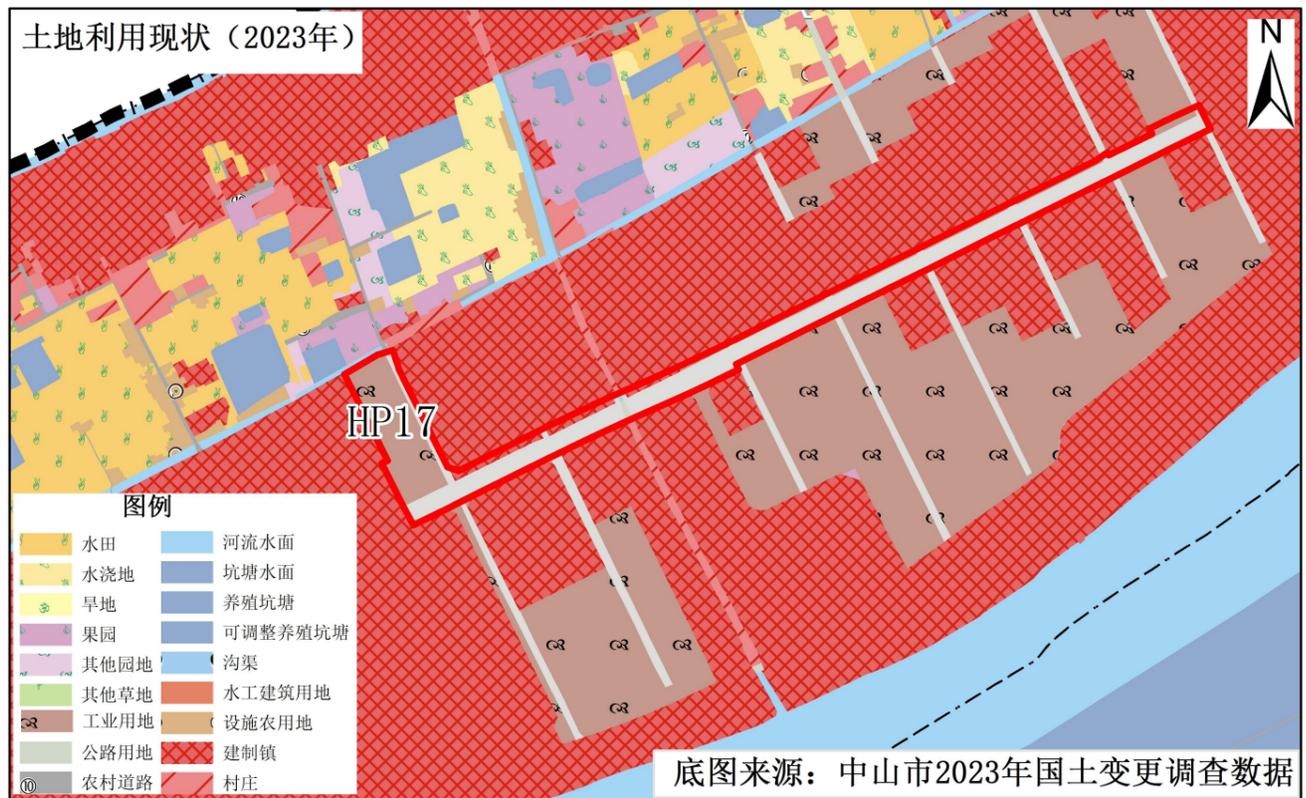
中山市黄圃镇2024年度HP17~HP24地块土地征收成片开发地块位置示意图



坐标系：2000国家大地坐标系
高程系：1985国家高程系

编制单位：中山市黄圃镇人民政府
制图单位：广东国地规划科技股份有限公司
制图时间：二零二四年十月

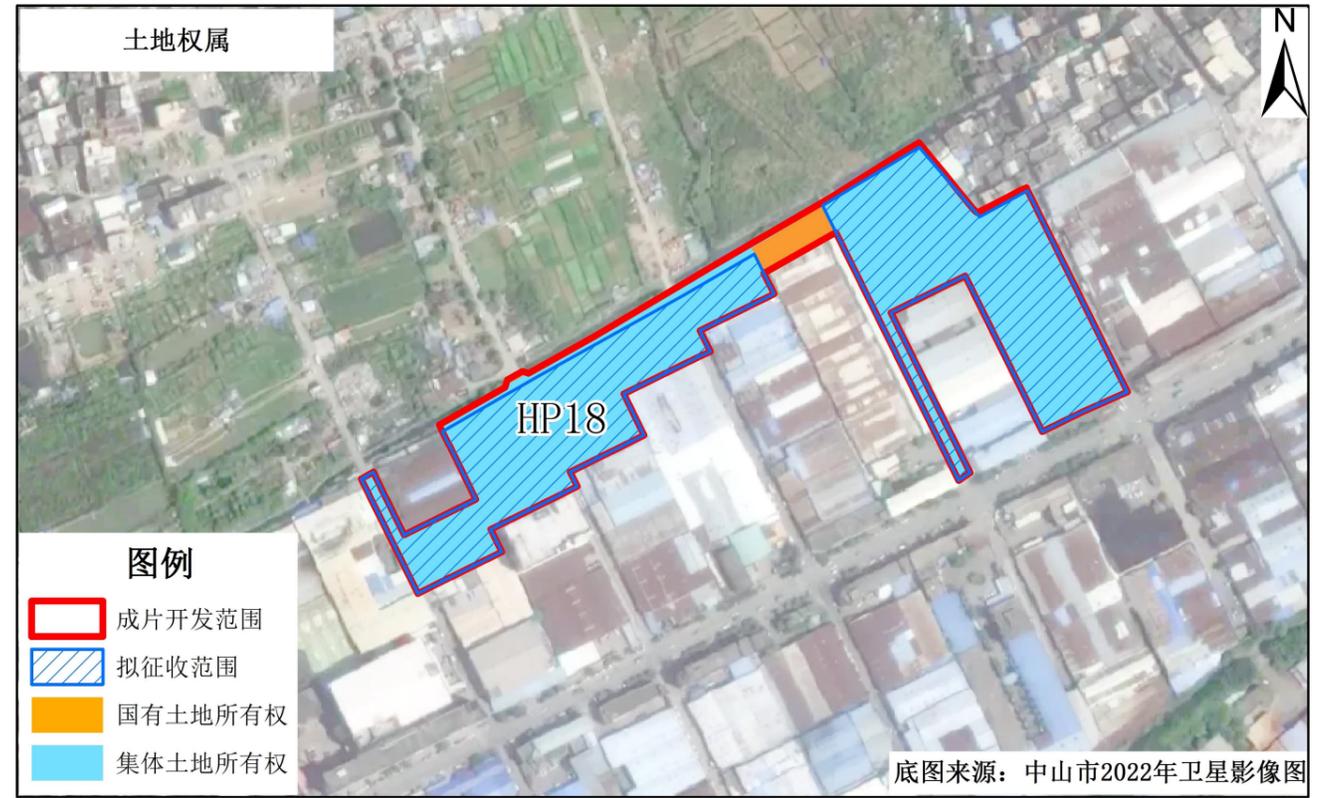
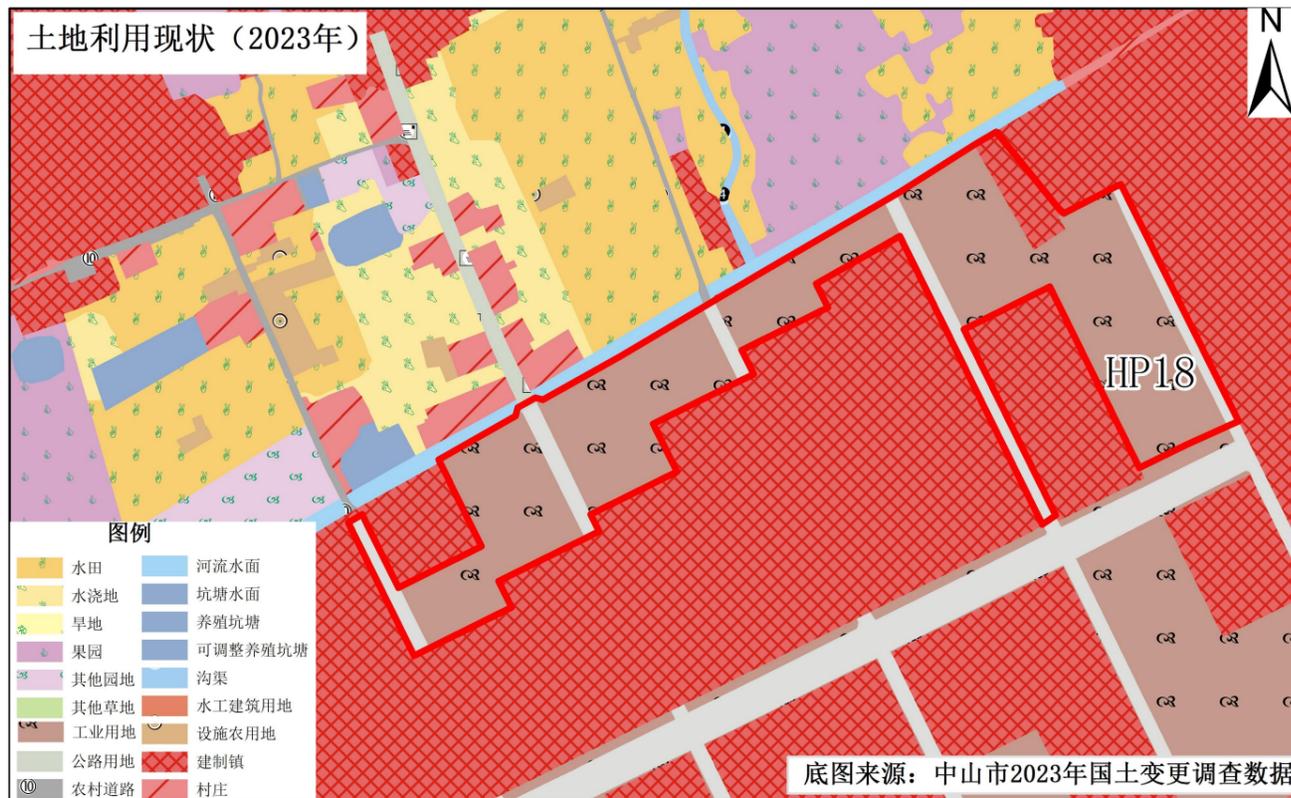
中山市黄圃镇土地征收成片开发范围局部基本情况示意图 (HP17地块)



坐标系：2000国家大地坐标系
高程系：1985国家高程系

编制单位：中山市黄圃镇人民政府
制图单位：广东国地规划科技股份有限公司
制图时间：二零二四年十月

中山市黄圃镇土地征收成片开发范围局部基本情况示意图 (HP18地块)



坐标系：2000国家大地坐标系
高程系：1985国家高程系

编制单位：中山市黄圃镇人民政府
制图单位：广东国地规划科技股份有限公司
制图时间：二零二四年十月

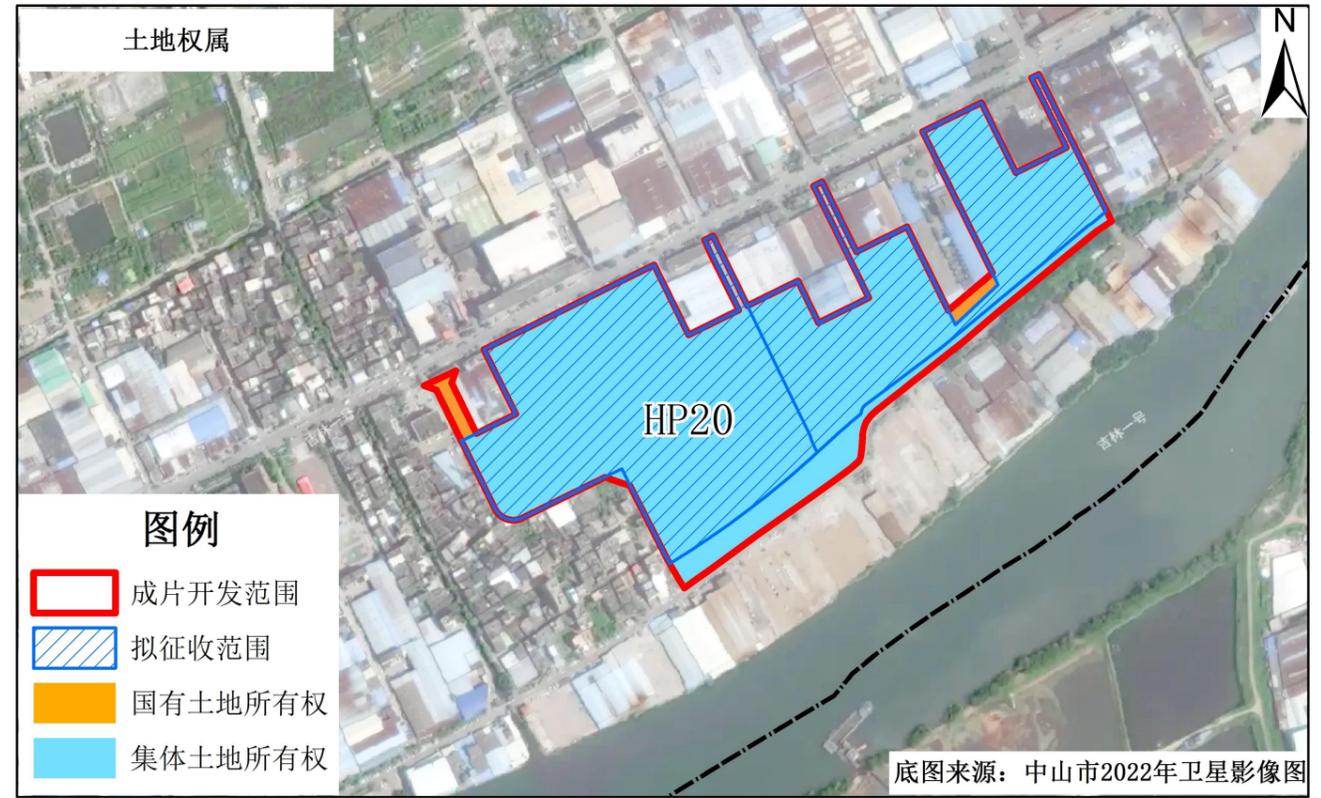
中山市黄圃镇土地征收成片开发范围局部基本情况示意图 (HP19地块)



坐标系：2000国家大地坐标系
高程系：1985国家高程系

编制单位：中山市黄圃镇人民政府
制图单位：广东国地规划科技股份有限公司
制图时间：二零二四年十月

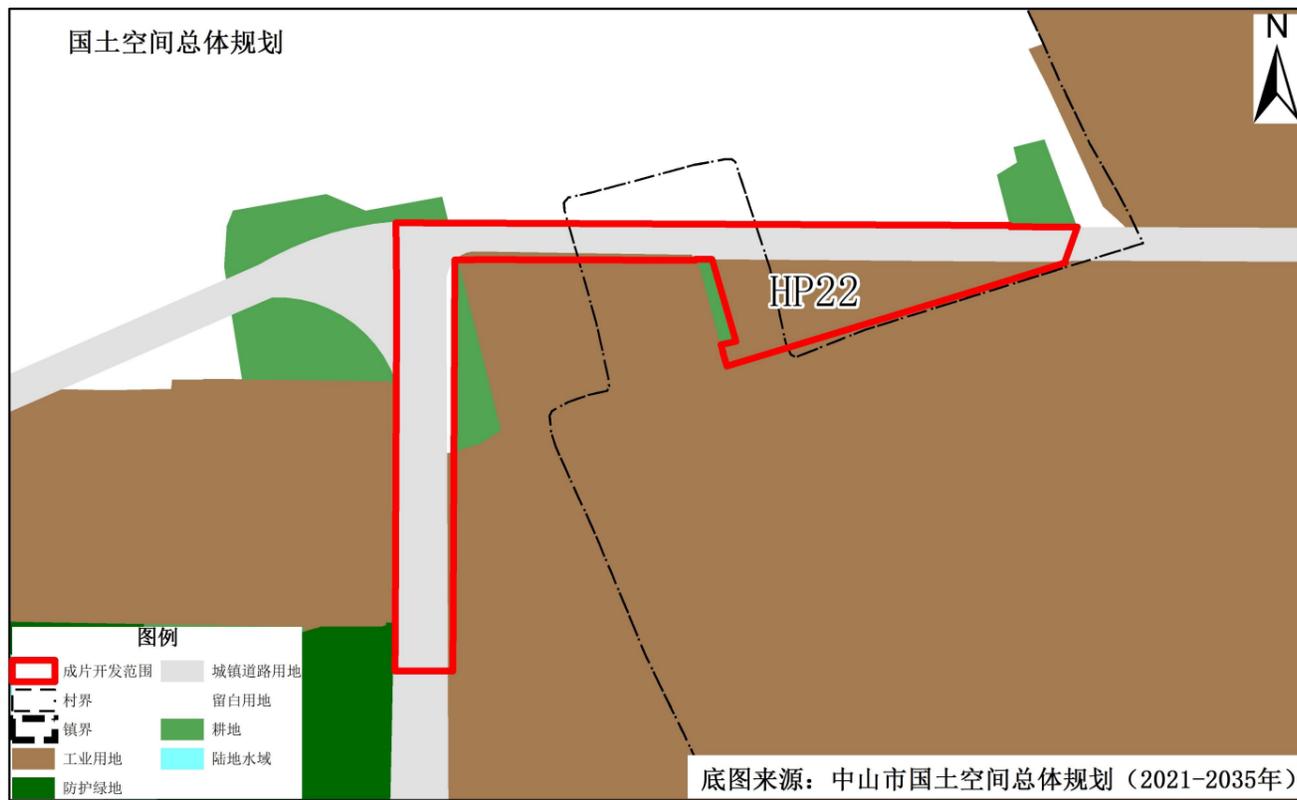
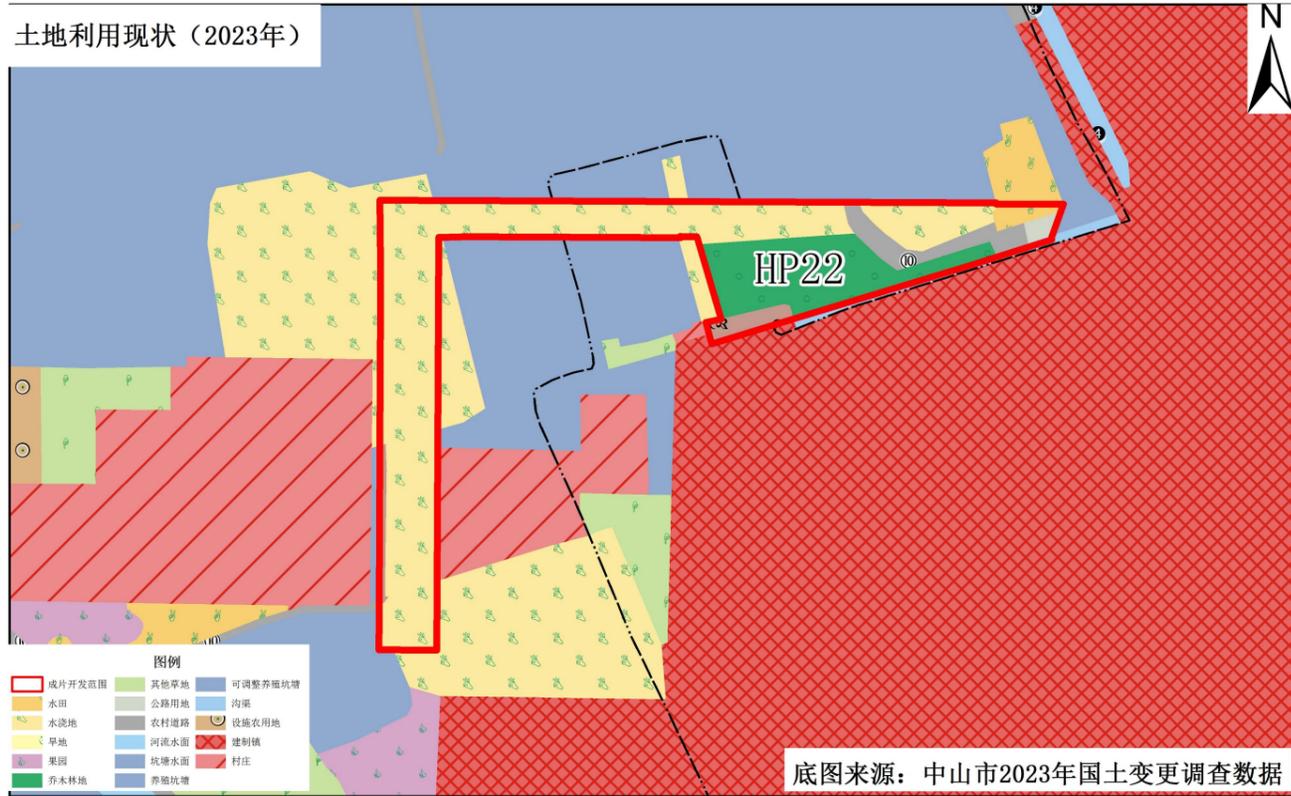
中山市黄圃镇土地征收成片开发范围局部基本情况示意图 (HP20地块)



坐标系：2000国家大地坐标系
高程系：1985国家高程系

编制单位：中山市黄圃镇人民政府
制图单位：广东国地规划科技股份有限公司
制图时间：二零二四年十月

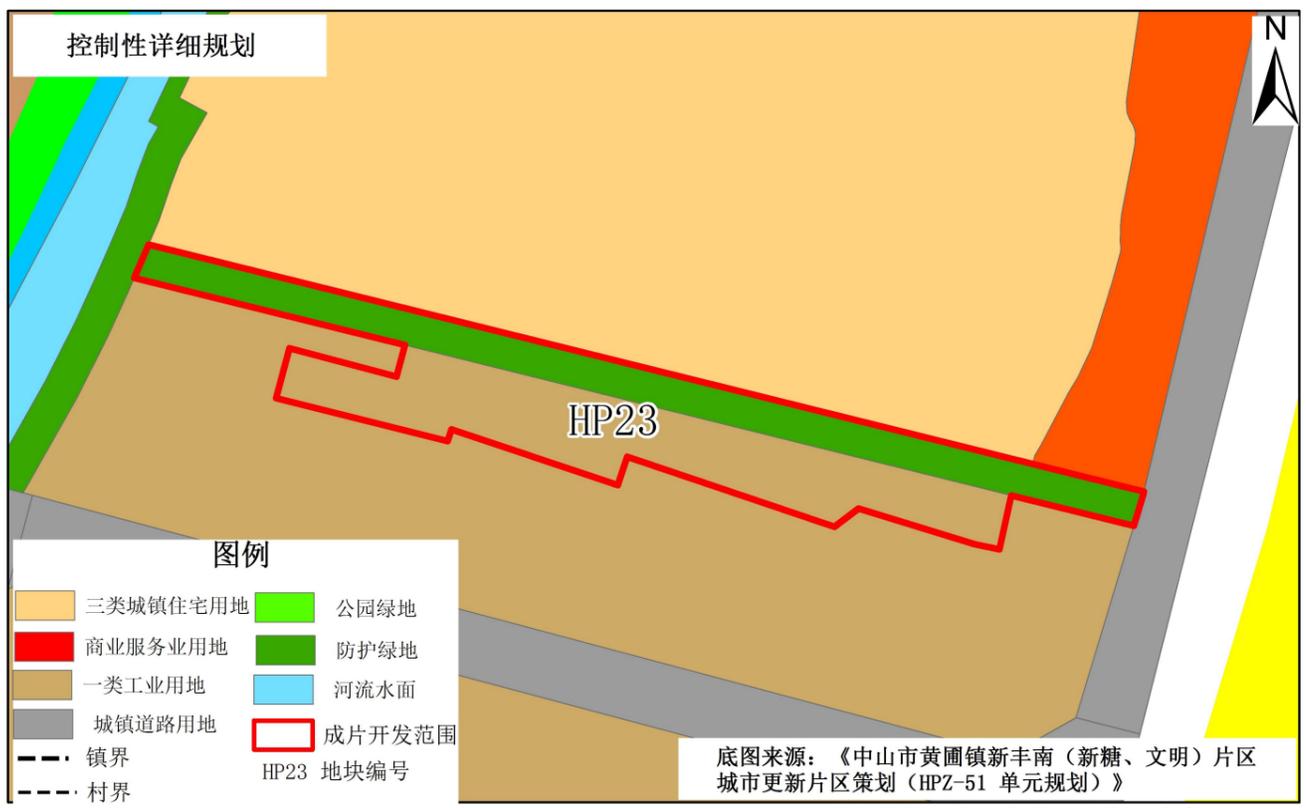
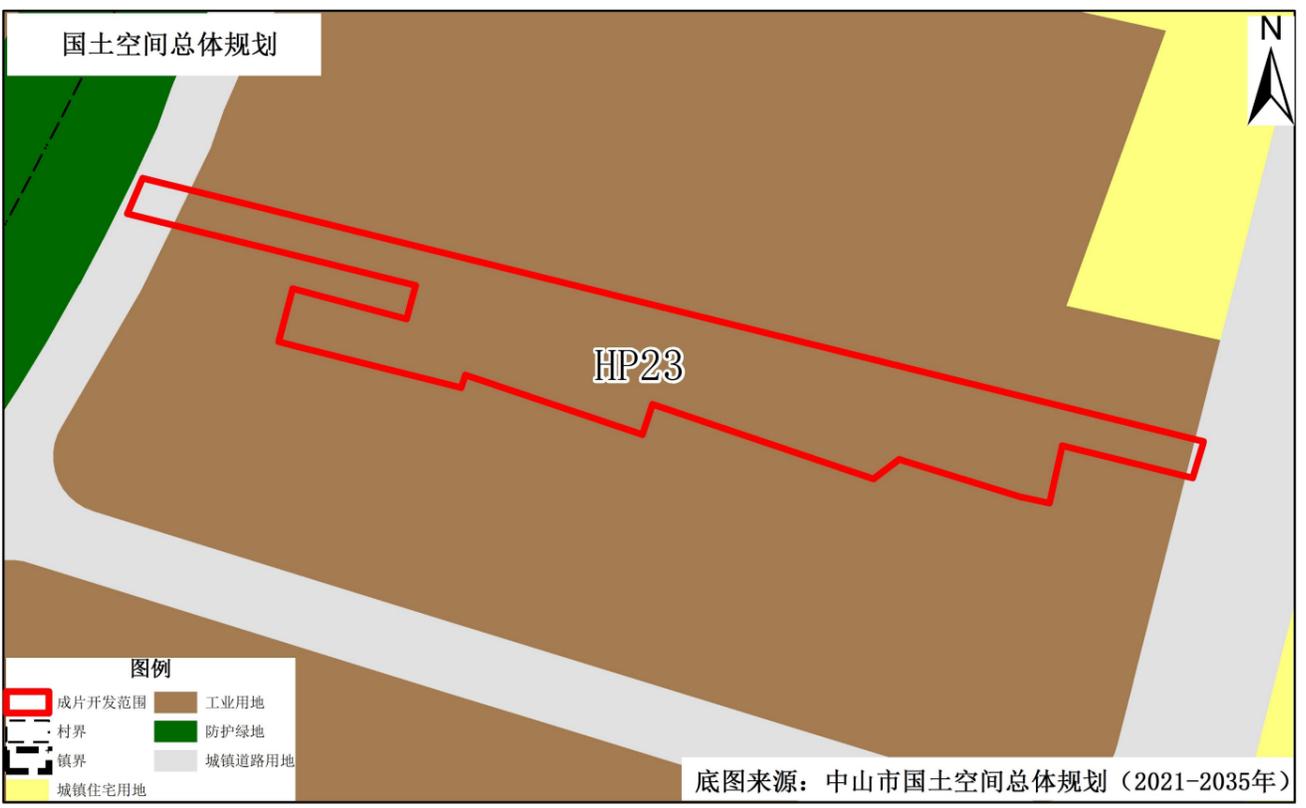
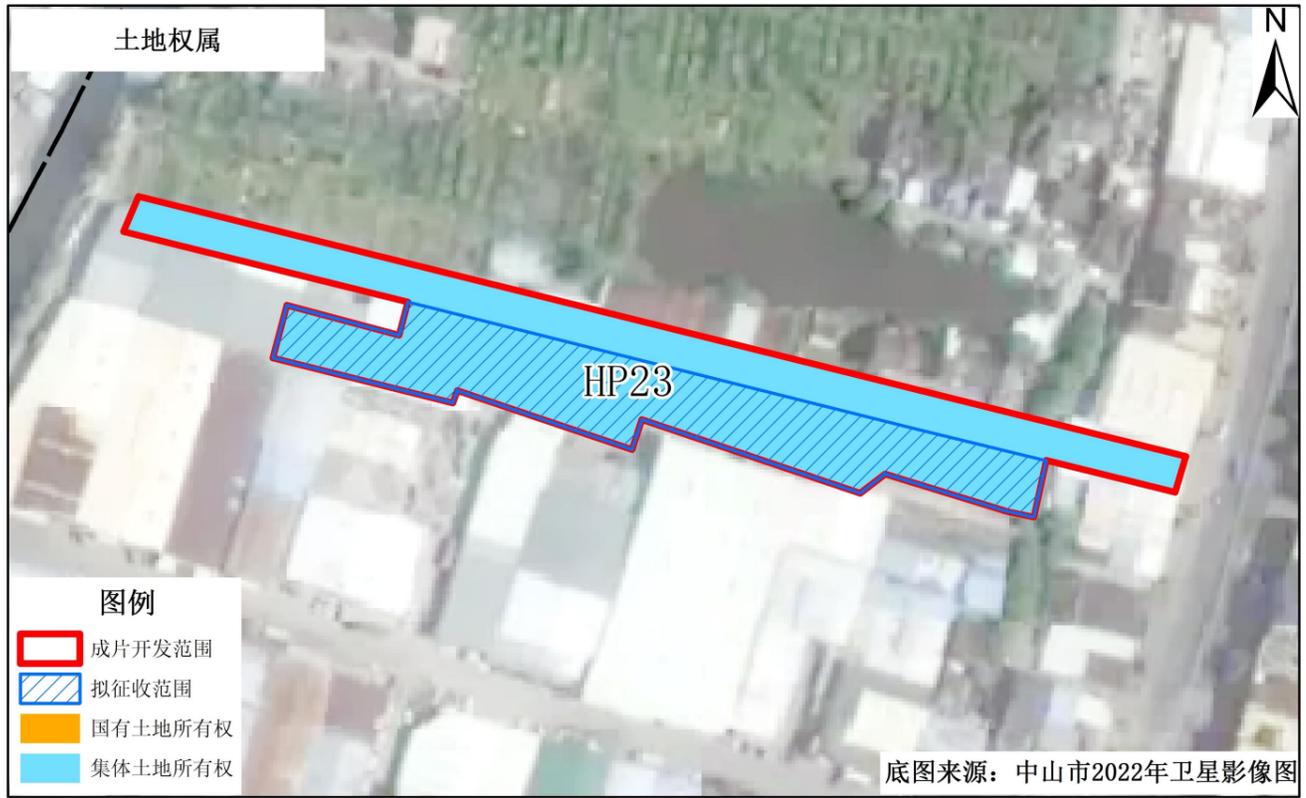
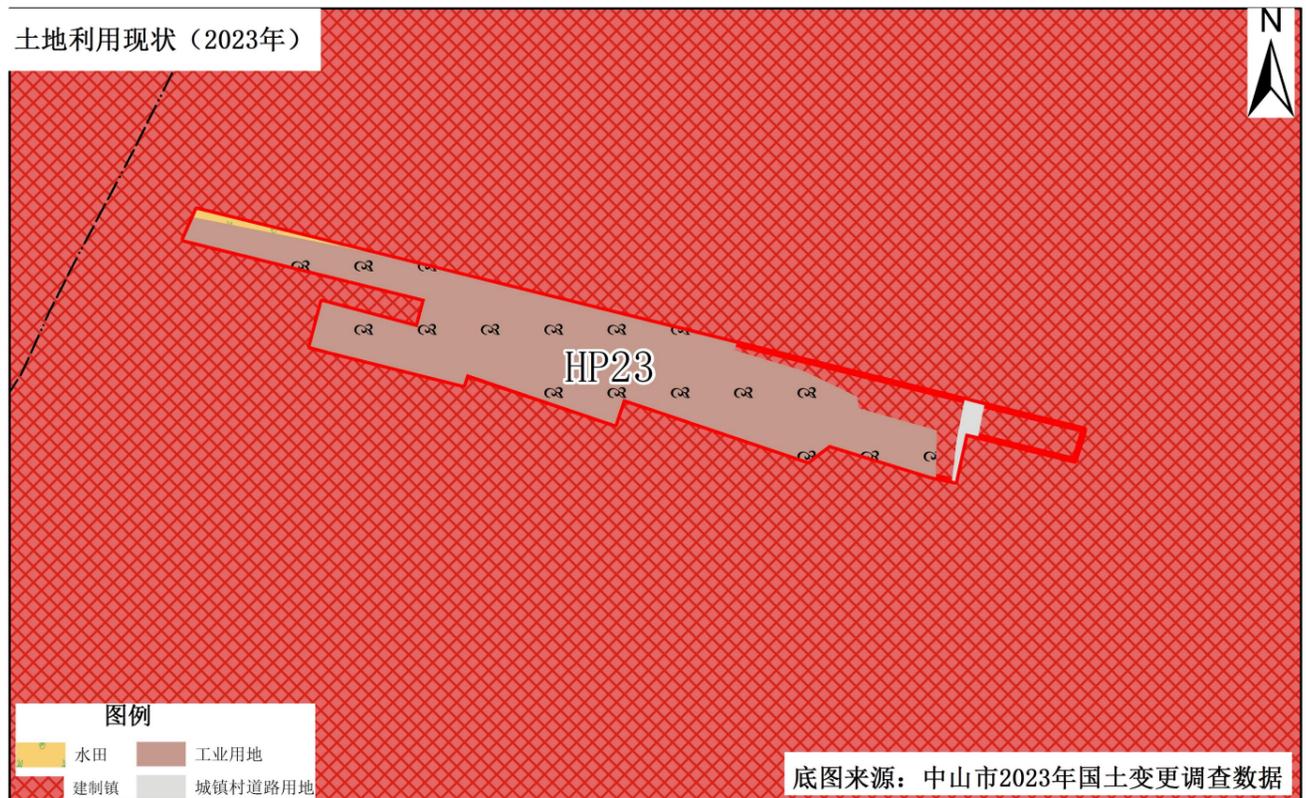
中山市黄圃镇土地征收成片开发范围局部基本情况示意图 (HP22地块)



坐标系：2000国家大地坐标系
高程系：1985国家高程系

编制单位：中山市黄圃镇人民政府
制图单位：广东国地规划科技股份有限公司
制图时间：二零二四年十月

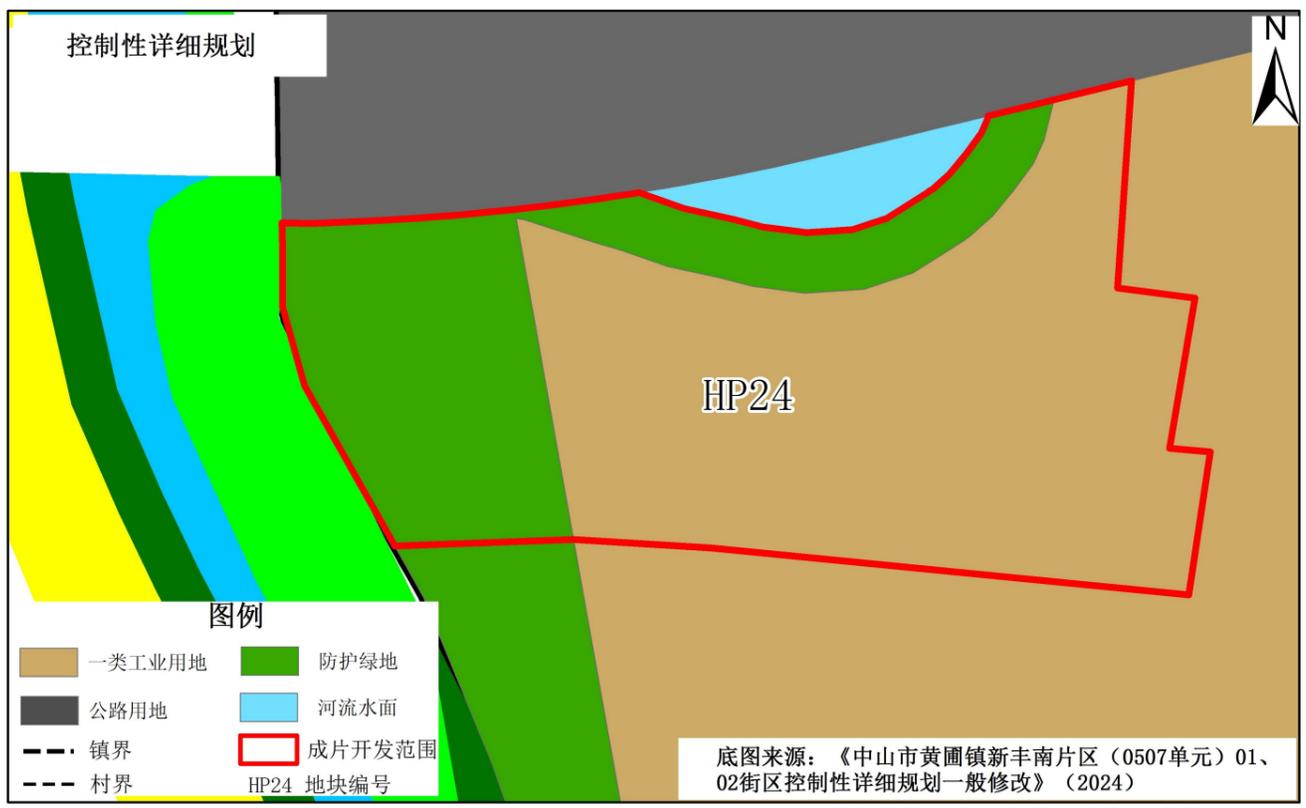
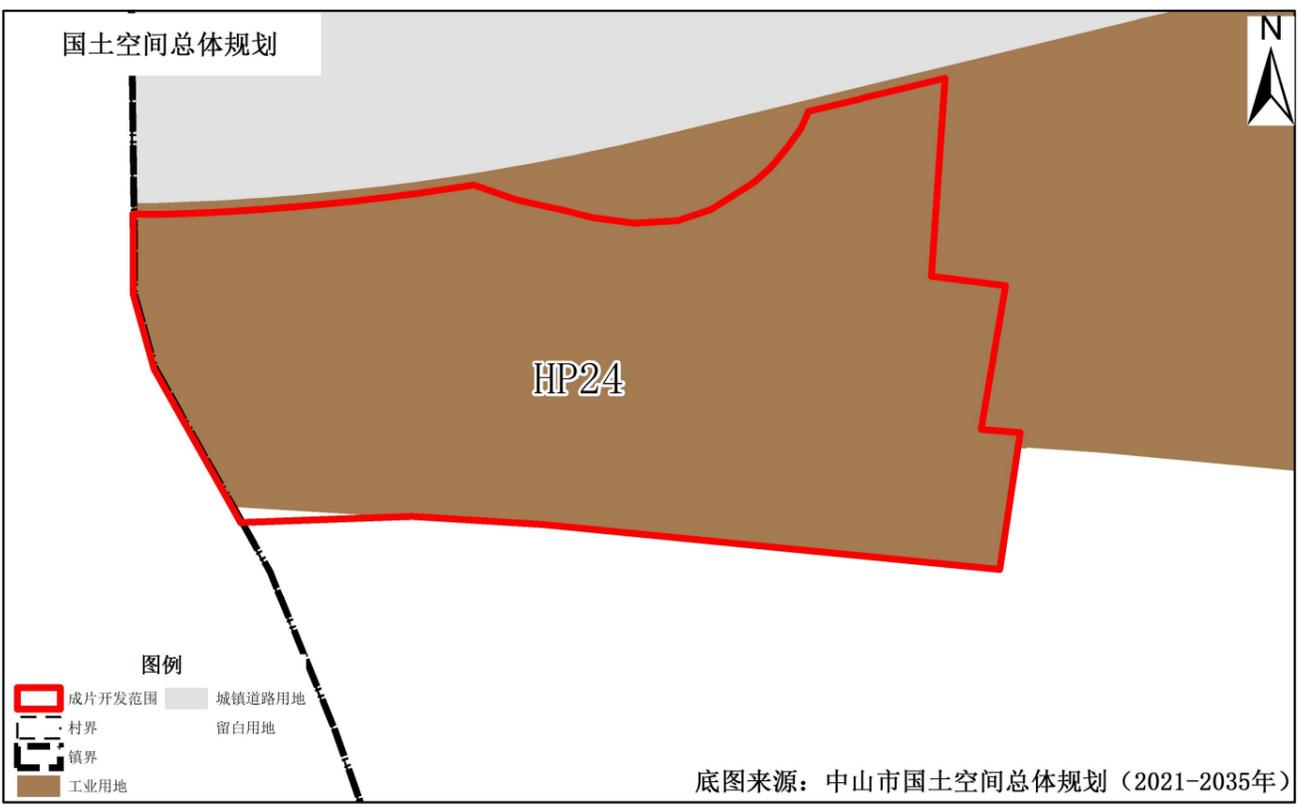
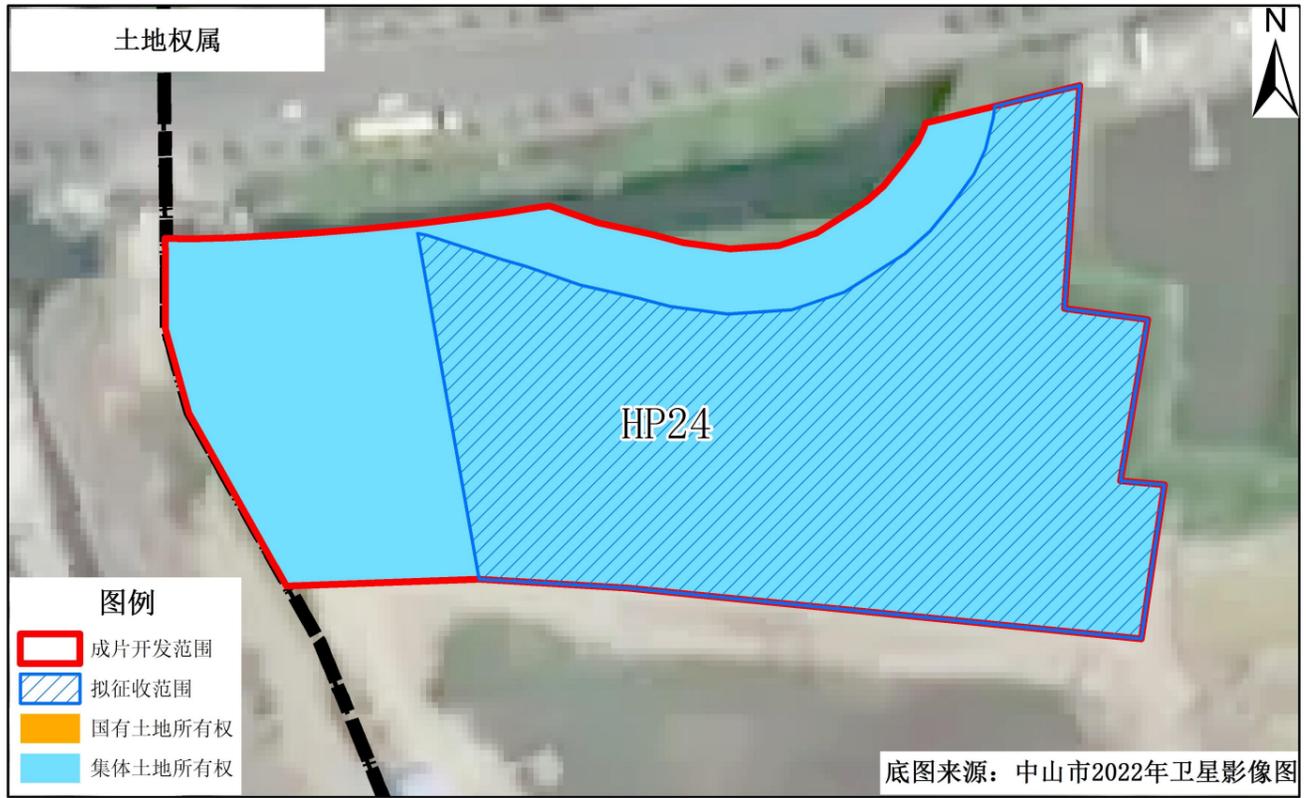
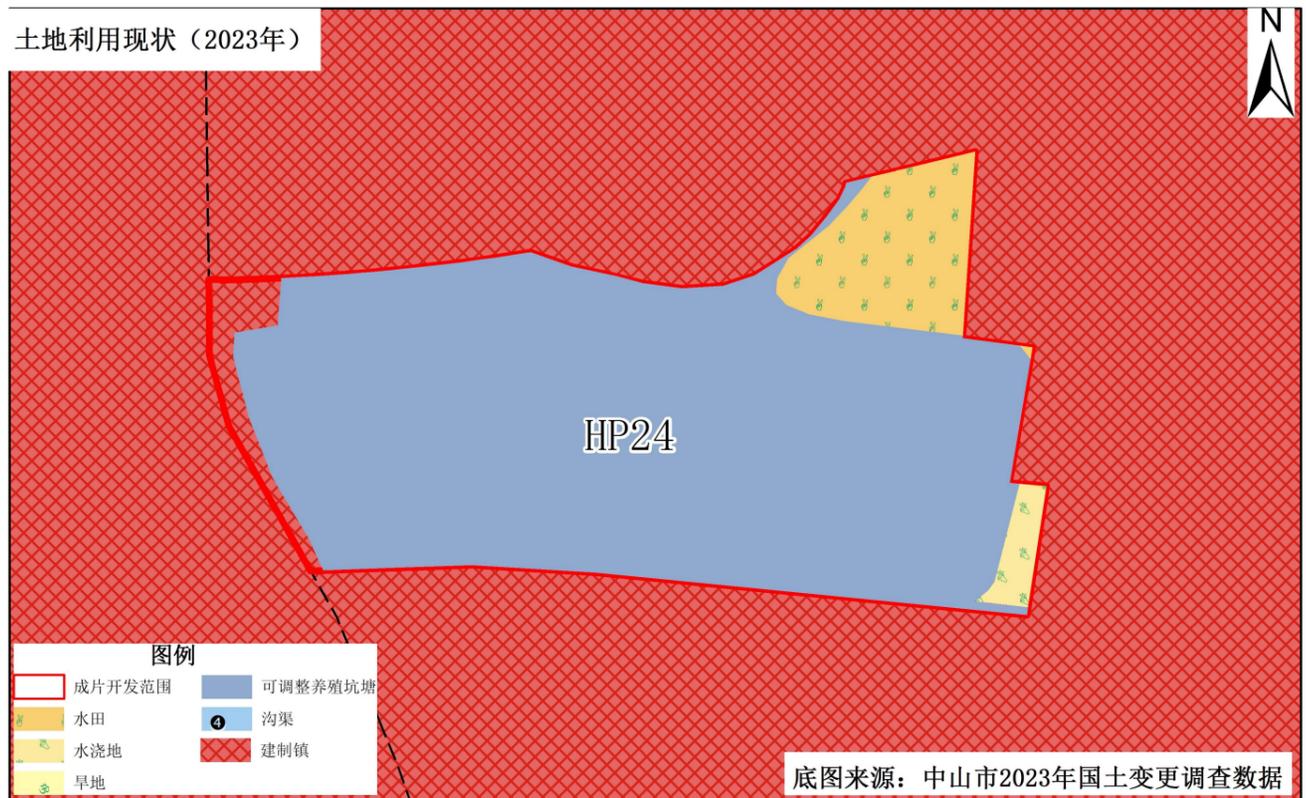
中山市黄圃镇土地征收成片开发范围局部基本情况示意图 (HP23地块)



坐标系：2000国家大地坐标系
高程系：1985国家高程系

编制单位：中山市黄圃镇人民政府
制图单位：广东国地规划科技股份有限公司
制图时间：二零二四年十月

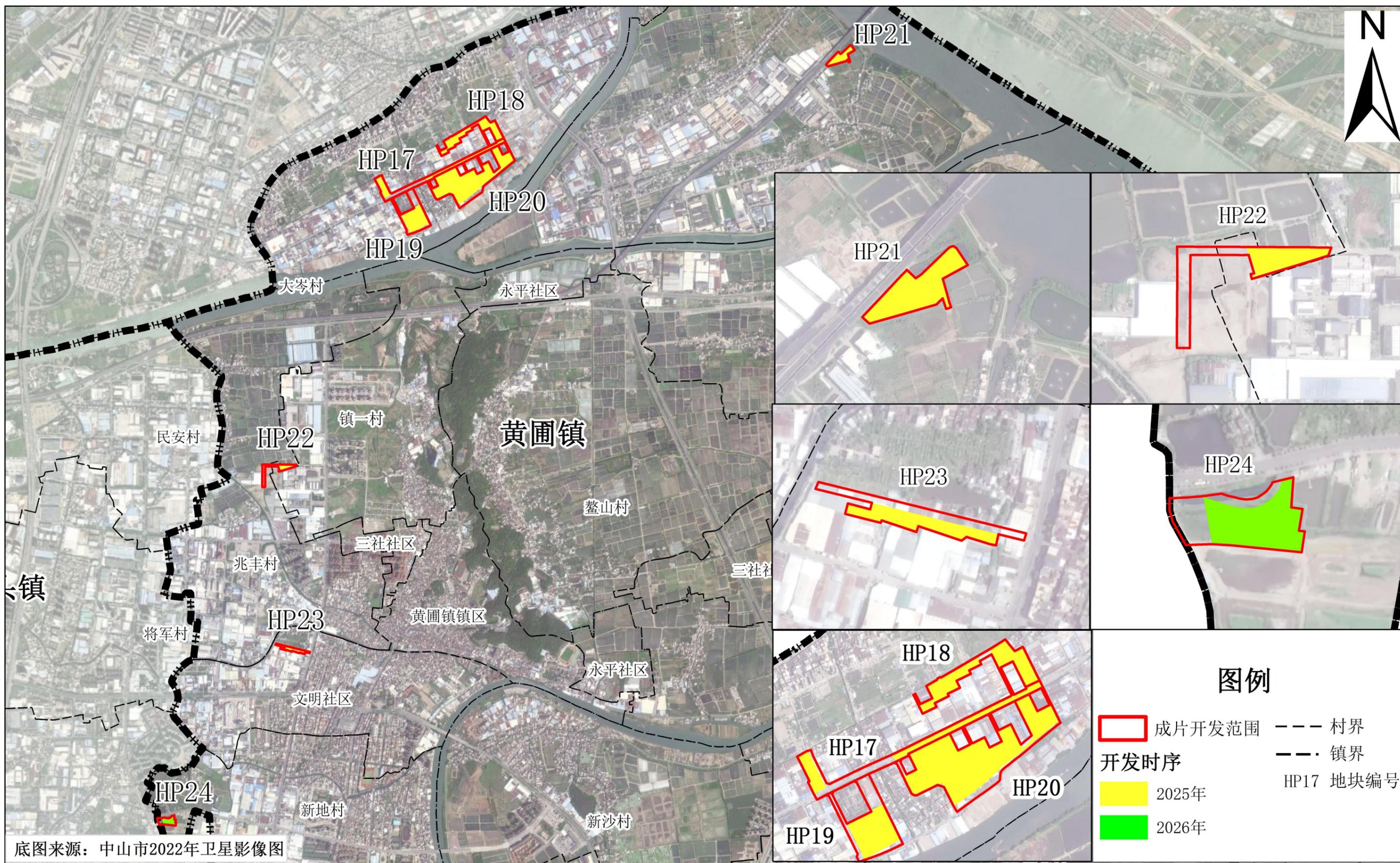
中山市黄圃镇土地征收成片开发范围局部基本情况示意图 (HP24地块)



坐标系：2000国家大地坐标系
高程系：1985国家高程系

编制单位：中山市黄圃镇人民政府
制图单位：广东国地规划科技股份有限公司
制图时间：二零二四年十月

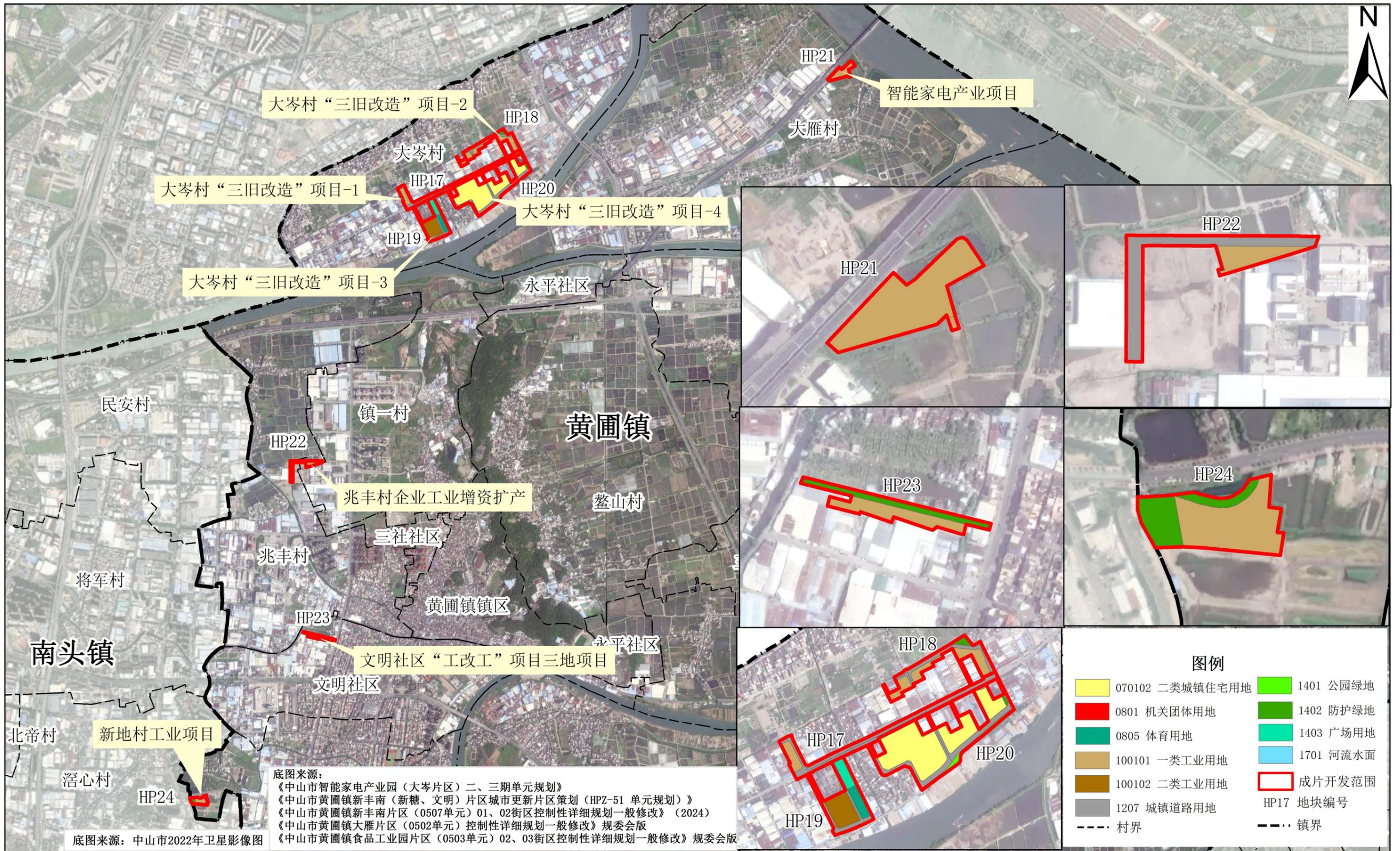
中山市黄圃镇2024年度HP17~HP24地块土地征收成片开发范围开发时序图



坐标系：2000国家大地坐标系
高程系：1985国家高程系

编制单位：中山市黄圃镇人民政府
制图单位：广东国地规划科技股份有限公司
制图时间：二零二四年十月

中山市黄圃镇2024年度HP17~HP24地块土地征收成片开发范围拟安排项目及用地布局图



坐标系：2000国家大地坐标系
 高程系：1985国家高程系

编制单位：中山市黄圃镇人民政府
 制图单位：广东国地规划科技股份有限公司
 制图时间：二零二四年十月

二、附件

1、国民经济和发展计划（摘录）

中山市黄圃镇

历史文化名镇—黄圃

首页 政务公开 政务服务 交流互动 走进黄圃

请输入您要搜索的关键词

您当前的位置: 首页>政务公开>政府工作报告

黄圃镇2024年政府工作报告

信息来源: 本网 发布日期: 2024-01-27 分享

政府工作报告

——2024年1月25日在黄圃镇第十七届人民代表大会第七次会议上

黄圃镇人民政府镇长 唐国伟

各位代表:

现在,我代表镇人民政府作工作报告,请予审议,并请列席会议的同志提出意见。

2023年工作回顾

2023年是全面贯彻党的二十大精神的关键之年,是三年新冠疫情防控转段后经济恢复发展的一年,也是黄圃加快高质量发展的关键一年。在市委、市政府和镇党委的坚强领导下,镇政府坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,锚定高质量发展首要任务,以“百千万工程”为总牵引,以“北融”战略为牵引,日夜兼程、奋勇争先,各项事业发展取得新进步。年内,黄圃镇获评首批国家农业产业强镇、市“百千万工程”首批典型镇,获评村镇低效工业园改造升级、水污染治理、招商引资三项工作标兵单位。

一是经济发展稳步提升。突出制造业当家,全力以赴拼经济、政企同心促发展,经济发展企稳回升,预计地区生产总值同比增长6%以上;规上工业增加值同比增长8%左右;工业投资同比增长70%以上;社消零总额同比增长13%左右。招商引资创近年新高,新签约项目25个,总投资额72亿元,其中新引进亿元以上项目21个,是过去5年的总和,投资30亿元的三花南方基地项目为黄圃近10年最大的工业项目。工业重点项目建设42个,动工36个,居全市第3。数字化智能化进程加快,智能厨电产业集群获评省中小企业特色产业集群,新增规上企业数字化转型35家、省级专精特新企业18家,预计工业技改投资增长86%以上。实施强企培育工程,格兰仕被认定为国家级智能制造优秀场景、省战略性新兴产业重点产业链“链主”企业,京东物流园建成投产。成功举办第31届、32届中国家电交易会,国内电商销售额约50亿元。

二是重大改革攻坚成效显著。坚持产业振兴、园区再造双主线,完成大岑片区、黄圃港片区2个千亩空间整备,中山智能家电主题产业园(黄圃片区)建设加快,大岑片区第一阶段1061亩土地收储全面完成,引进亿元家电项目15个,总投资30亿元,预计年产值超60亿元,获评市“工改”示范项目。打好“工改”攻坚战,新增拆除整备土地约1100亩,新动工项目30个,续建项目14个,其中强力、创志等4个项目已竣工。打好治水攻坚战,文明围治水提速,未达标水体整治累计建成主管网175公里,29条河涌和6条主干道主管网通水,新增完成9个村(社区)农污治理工程、11个小区雨污分流改造,大雁污水处理厂通水验收。全域土地综合整治试点工作进展居全市前列。营商环境持续优化,新增规上工业企业32家,市场主体净增1474户。

三是“百千万工程”开局良好。黄圃镇入选市首批典型镇、中心镇创建范围,大岑村、麓山村分别入选省、市首批典型村。交通设施日臻完善,南沙港铁路黄圃站场正式开通,东部外环高速加快建设,南三公路快速化改造提前实现主线通车,完成雁灵路等10条道路新建或改造。乡村振兴取得新成效,获评首批国家农业产业强镇,省级现代农业产业园建设顺利,省级“互联网+”农产品出村进城试点县通过验收,横石岛建设初见成效。人居环境不断优化,持续攻坚“三清三拆三整治”,清理违建建筑近18万平方米,新建改造“四小园”102个。守牢粮食安全,恢复耕地538亩,粮食种植2599亩。实施“万企兴万村”行动,村级集体经济总收入同比增长10.79%。

四是绿美生态建设深入推进。顺利完成省级生态环境保护督察。开展环保“夜查”等专项行动,立案查处环境违法案件46宗,完成28条河涌清淤疏浚,水质持续改善。坚持“林长+城乡绿化”,常态化推进“万棵榕树进乡村”“见缝插绿”,生态公益林比例达99.3%,位居全市第1。

五是文化事业持续繁荣。打造“榕树传习所”品牌,开展宣讲200多场,受众达5万余人次,荣获市理论宣讲先进集体,创文巩固高效推进,文明测评稳居市第一梯队,顺利通过国家卫生镇市级复评。成功举办龙舟赛,黄圃醒狮获评市级非遗项目,完成黎氏大宗祠文物

2024年工作安排

今年是中华人民共和国成立75周年，是实现“十四五”规划目标任务的关键一年，也是黄圃重振小镇雄风的重要一年，做好各项工作意义重大。中央经济工作会议强调，要把坚持高质量发展作为新时代的硬道理，以经济建设为中心，这为我们指明了方向。省委部署实施“百千万工程”，重构区域协调发展格局，一段时期省市的政策、资金、资源将集中投向有实力、有潜力的地区，这为我们带来了新动力。市委十五届七次全会提出，要“大力建设北部制造业基地等十大万亩级现代主题产业园”，这为我们参与“北融”发展提供了新支撑。黄圃拥有“一港一铁五路”交通优势、家电集群产业优势、万亩连片空间优势，这些都是我们融入湾区发展的重要竞争力。随着粤港澳大湾区和省级改革创新实验区建设加速推进，尤其是深中通道今年6月通车，我们参与湾区发展的潜力和竞争力进一步凸显。面对大桥时代的新机遇，我们要坚决扛起制造业重镇的责任担当，坚定信心，奋力攻坚，努力谱写黄圃高质量发展新篇章。

根据镇党委的工作部署，今年政府工作的总体要求是：坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大、二十届二中全会和中央经济工作会议精神，认真贯彻落实市委十五届七次全会暨市委经济工作会议、镇第十六届党委会第三次会议工作部署，完整、准确、全面贯彻新发展理念，服务和融入新发展格局，坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，主动参与省级改革创新实验区建设，全力建设智能家电制造强镇，加快“产业高地、名镇黄圃”建设步伐，为中山高质量发展、现代化建设作出新的更大贡献。

今年的主要预期目标是：地区生产总值增长5.5%，力争规模以上工业增加值增长5%以上，工业投资增长20%以上，社会消费品零售总额增长8%以上，居民人均可支配收入稳步增长；城镇新增就业2500人。为实现上述目标，我们将重点抓好以下工作。

一、坚定不移实施“北融”战略，着力融入省级改革创新实验区建设

深度参与区域融合互动发展。积极融入省级改革创新实验区建设，在推动珠江口东西两岸规划、营商环境、产业、交通、创新、公共服务和社会治理“六个一体化”上谋深做实。积极对接深圳“20+8”产业集群，强化面向深圳的靶向招商，探索“总部+基地”“研发+生产”“链主+配套”模式，延伸布局产业链。主动与广州南沙规划对接，深化与佛山顺德的产业联动和协同创新，推动产业链、供应链、创新链深度融合，全面融入万亿级智能家电产业集群。

打造智能家电主题产业园。加快中山智能家电主题产业园（黄圃片区）建设，以大岑片区、黄圃港片区为重点，打造融湾重大产业平台。加快大岑片区二三阶段土地整备，支持5家亿元企业增资扩产，推动一批自改和“多宗归一”项目动工，完善业业大道一期及7条支路、新丰大桥连接线等路网，推进南堤、北堤通道及“增城挂钩”项目建设。打造“三生”融合示范区。用好黄圃港片区5000亩连片土地资源，加快三花等项目建设，推动优质空间匹配强企业。

建设外联内畅的综合交通体系。瞄准重点交通枢纽、重点工业片区，加快完善对接深中通道的“一港一铁五路”大交通格局。配合加快东部外环高速、民古公路、三角快线北延线建设，推动新丰大桥、进港大道等重点交通设施动工建设，南三公路年内全部通车，推进黄圃港组合港建设。优化智能家电主题产业园区路网，完成大岑、黄圃港等片区重点项目周边道路建设，改造黄圃快线（横石路至南三公路段）辅道、圃南路等一批交通节点路口，加快融入环珠江口100公里“黄金内湾”。

持续深化营商环境改革。对标深圳营商环境6.0版，在数字政府、企业服务、项目审批、跨境通办等领域持续发力。深化“一照通行”“一件事一次办”改革，推进容缺受理、并联审批，提升涉企高频事项审批效率。健全“行走的办公室”“马上办”服务机制，竭力解决企业用地、用工、融资等难题。优化政务服务“一网通办”，全面参与“跨省通办”“全城通办”，提升政务服务效能。推动更多惠企政策落地见效，落实各项减税降费政策，营造一流营商环境。

二、坚定不移坚守实体经济为本、制造业当家，着力建设更具竞争力的现代化产业体系

加快打造智能家电产业集群。坚持制造业强镇不动摇，保持制造业增加值占GDP比重在50%以上。集中力量发展智能家电、新能源两大产业，加快与智能终端、智能传感器等产业集群协作，培育发展新一代信息技术、新型储能等新兴产业，力争2025年前打造总产值超600亿元的智能家电产业集群。实施生产性服务业倍增计划，以“科创+”“数字+”“设计+”赋能家电产业，新引进工业设计、检验检测等服务型企业不少于10家。加快建设家电互联网小镇，设立名优家电产品展厅，推动京东“春晚计划”落地，以欧莱克、荣电、三和为重点，壮大电商龙头集群，培育电商产业生态。

加快建设高品质现代产业园区。打造现代产业园示范标杆，建设“一基地三片区”，重点建设北部制造业基地，推动大岑片区打造省级低效工业连片改造标杆、黄圃港片区打造万亩临港高端制造业集聚区、会展片区打造新型产城融合示范区。打好“工改”攻坚战，新增拆除整备土地1000亩，新动工“工改”项目11个，加快幸福连城、西弘等24个项目建设，新增高端厂房不少于80万平方米。实施“品质园区”塑造，加快马新、食品、大厝等园区提升，加强道路、市政、绿化等设施配套，完善物流、电商、餐饮、住宿等生产生活服务体系，拓展万亩千亿新空间。

2、国民经济和发展规划（摘录）

中山市人民政府文件

中府〔2021〕53号

中山市人民政府关于印发《中山市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》的通知

火炬开发区管委会，翠亨新区管委会，各镇政府、街道办事处，市各有关单位：

《中山市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》业经市十五届人大八次会议审议批准，现印发给你们，请认真组织实施。

中山市人民政府

2021年6月1日

中山市国民经济和社会发展第十四个 五年规划和2035年远景目标纲要

(2021年2月6日市十五届人大八次会议审议批准)

2021年6月

第一节 推动城市环湾布局向东发展

坚定不移实施城市环湾布局向东发展战略，加快产业梯度布局和城市功能科学划分，进一步拉大城市发展框架，构建“三核两带一轴多支点”城市发展新格局。

“三核”：建设翠亨新区、火炬开发区、岐江新城。全面加快建设翠亨新区，集聚发展高端生产性服务业、新兴服务业和总部经济，大力推进科技金融新城、湾区国际医疗城、湾区未来科技城等项目建设，打造国际化现代化创新型城市新中心，到2025年新区城市形态初步形成，地区生产总值达300亿元。强化火炬开发区创新发展主引擎作用，前瞻布局科技创新资源、创新平台、新型研发机构，推动先进装备制造、健康医药等优势产业向高端延伸，在打造千亿级战略性新兴产业集群中当好领头羊，到2025年跻身国家高新区25强。高水平推进岐江新城整体性开发建设，立足于国际型服务中枢、创智型总部基地、生态型文化新城的功能定位，重点发展高端商务、现代金融、文化旅游等现代服务业，打造城市新客厅。

“两带”：做强做优东部环湾创新发展带、西部优势产业升级带。做强东部环湾创新发展带，以广澳高速、东部外环高速等为支撑，沿黄圃、三角、民众、火炬开发区、翠亨新区和南朗滨江滨海地区，加快发展知识密集型、资本密集型、技术密集型经济，布局先进制造、科技研发、健康医药、文化旅游项目，做好山、水、海文章，打造高品质战略性新兴产业发展集聚区和深中

一体化发展的首要承载区。做优西部优势产业升级带，以广珠西线高速、105国道、古神公路、西环高速等为支撑，充分发挥南头、东风、小榄、古镇、东升、横栏、沙溪、大涌、板芙、三乡、神湾、坦洲等沿线镇特色产业集群优势，深入挖掘与周边城市产业、创新的契合点，实现产业错位发展，推动传统优势产业价值链延伸和智能化升级。

“一轴”：打造珠江口东西两岸融合发展轴。以中江高速—南中高速、中开高速和世纪大道、火炬快线、翠亨快线等东西向通道为支撑，打造贯通中心城区与岐江新城、火炬开发区、翠亨新区“三核”，串联西部优势产业升级带和东部环湾创新发展带“两带”的城市发展主轴，带动全市域对接深圳“西协”战略，高水平打造深圳—中山产业拓展走廊和深圳—中山创新轴的“主动脉”。

“多支点”：加强市镇两级联动，强化资源要素统筹，合力打造一批重大产业平台，提升市镇产业平台承载能力，加快镇村产业园区改造和城市更新，释放发展新空间，打造支撑全市发展的多个支点。

1. 火炬高技术开发区(产业园)。包括火炬开发区主体空间、民众全域,重点发展先进装备制造、健康医药、光电、超高清视频、智能终端和信创等产业,努力打造深中产业拓展走廊高品质核心承载区、大湾区西岸创新驱动发展主引擎和高质量发展高地,全力建设成为一流国家级高新区。

2. 翠亨新区(产业园)。包括马鞍岛全域、南朗部分区域,重点发展新一代信息技术、生物医药、人工智能、数字经济、文化旅游与现代服务业等产业,建设成为国际化现代化创新型城市新中心、珠江口东西两岸融合互动发展示范区、粤港澳全面合作示范区、粤港澳产业融合发展的新载体,争创中国(广东)自由贸易试验区联动发展区、人工智能与数字经济特色产业园。

3. 岐江新城。包括石岐、火炬开发区、东区和港口的部分区域,重点发展总部经济、现代商贸、文化创意等产业,配置优质教育、医疗等公共服务设施,集聚国际型服务中枢、创智型总部基地、生态型文化新城三大功能,建设成为中山城市新客厅。

4. 中山科学城。包括南区、大涌与板芙的部分区域,以中山科技创新园为核心,依托大科学装置、高端创新平台、科研院所等原始创新要素,集聚并承载全球优质科技创新资源,培育发展激光、新能源、新材料、人工智能、医疗器材等产业,建设成为集重大科技基础设施、技术研发、成果转化与产业化、高新技术企业孵化、高新技术产业集聚于一体的城市功能区,打造激光、超低温等领域原始创新和未来产业发展策源地、科技创新体制机制改革试验区。

5. 中山南部新城。包括三乡、坦洲和神湾镇部分区域,依托规划的中山南站推进站产城一体化开发,支持集中连片产业用地区域建设现代化高标准产业园区,加快培育发展新一代信息技术、生物医药与健康、文化旅游等产业,聚力打造城市副中心和粤港澳大湾区(珠西)高端产业合作平台。

6. 中山北部产业园。包括黄圃、三角的部分区域,重点发展智能家电、芯片研发、电子信息、装备制造等先进制造业以及高端医疗、科教服务等现代服务业,打造成为广佛中融合发展先行试验区、湾区智能制造产业高地和公铁水联运枢纽为一体的产业平台。

7. 中山西部产业园。包括小榄、古镇、东升、横栏的部分区域,重点发展数字照明与智能家居、智能安防装备、装配式办公家具及设备制造、新一代电子信息、新材料等产业,推动工业互联网、创意设计等生产性服务业发展,打造湾区产业升级示范区、湾区西岸智能家居产业集聚区、中山市西部智造基地。

注:各重大产业平台的区域范围、发展方向和目标定位将根据市委市政府最新部署适时调整。

业团队政策体系，实施“项目+团队”模式，鼓励领军人才打包人才团队、技术专利等资源“带土移植”。深化翠亨新区人才改革实验区建设，加快建设火炬开发区国家级双创示范基地，打造留学人员创业园、大学生创业孵化基地等载体。用好“中山人才计划”资金池，重点支持科技、教育、卫生、宣传文化、农业等重点领域人才队伍建设和创新创业项目。大力培育创新文化，弘扬科学精神和工匠精神，建立健全科技创新容错机制，举办高水平创新赛事活动，营造崇尚创新的社会氛围。加强科研诚信和科研伦理建设。深入实施《中山中长期青年发展规划（2020-2025）》，搭建青年成长成才平台，激发青年创新创业活力。

第四章 推动产业高端化发展 加快建设现代产业体系

坚持把发展着力点放在实体经济上，坚定不移建设制造强市、质量强市、数字中山，大力推动产业高端化发展、深度融入全球产业链，打好产业基础高级化、产业链现代化攻坚战，打造具有国际竞争力的现代产业体系。

第一节 推动制造业高质量发展

打造先进制造业产业集群。积极对接省战略性新兴产业集群培育战略，按照壮大主导产业、巩固优势产业、培育新兴产业的思路，重点培育“4+6+4”产业集群，建设若干具有全球竞争力的先进制

造业产业集群，打造全国制造业一线城市。做大做强智能家居、电子信息、装备制造、健康医药四大战略性支柱产业群，支撑全市制造业结构战略性调整。培育壮大半导体及集成电路、激光与增材制造、新能源、智能机器人、精密仪器设备、数字创意六大战略性新兴产业群，建设一批战略性新兴产业示范区和未来产业先导区。做优做强纺织服装、光电、美妆、板式家具四大特色优势产业集群，推动传统优势产业转型升级。推进海上风电机组研发中心建设，打造千亿级海上风电产业龙头企业。积极布局氢能产业。加强和创新产业集群治理，充分发挥行业协会、产业联盟等力量，培育构建产业集群组织和战略咨询支撑机构，构建开放协同的集群发展公共服务体系。

专栏4 “十四五”时期中山战略性新兴产业群发展重点

1. 智能家居产业集群。依托灯饰照明、五金锁具、家具等优势传统家居行业基础，加快传统家居产品智能化改造进程，重点发展智能家电、智能灯饰、智能锁具、智能安防等。力争到2024年，智能家居产业产值超5000亿元。
2. 电子信息产业集群。重点发展超高清视频、新一代通信网络、集成电路、新型显示、新型材料及器件、物联网、高端软件等，推动人工智能、区块链技术应用及产业发展。力争到2024年，电子信息产业产值超3000亿元。
3. 装备制造产业集群。重点发展智能制造装备、高端医疗装备、光电装备、节能环保装备、海洋工程装备、新能源装备、新能源汽车及关键部件等。力争到2024年，装备制造产业产值超2000亿元。
4. 健康医药产业集群。重点支持新药研发、高端医疗器械、基因治疗、智能医疗健康等领域发展。力争到2024年，健康医药产业产值超1000亿元。

建设高能级产业平台。围绕“东创、西强、南育、北拓、中优”产业发展思路，全面优化产业空间布局，集中资源打造重大

产业平台，按照“三年定格局、五年大突破、十年成示范”的目标，强化镇街资源统筹，创新开发管理机制，明确开发时序，精准引进现代产业龙头项目，努力建设成为粤港澳大湾区世界级城市群重大平台的典范。实施镇村低效工业园改造工程，强力推动低效工业厂房连片改造升级。深化工业园区整合提升，建设制造业高质量发展示范园区，推进园区亩均效益综合评价，创建国家新型工业化产业示范基地，打造一批精品“园中园”。

增强制造业企业竞争力。实施领军企业和龙头骨干企业“双培育”计划，支持优质企业通过壮大主业、并购重组、资本运作等方式，提升产业链垂直整合能力，培育一批主业突出、竞争力强、具有全球影响力的大企业大集团，到2025年制造业主营业务收入亿元级企业超1000家、十亿元级企业超100家、百亿元级企业超10家、五百亿元级企业有突破，培育一批中国制造业企业500强、广东省企业100强。开展规模以上企业和专精特新中小企业“双培强”行动计划，推动中小企业优质发展。引导企业长期稳健经营，提升企业现代化治理水平，推动造就一批持续领先的百年制造名企。

第二节 打造现代服务业发展高地

构建“2+3+4”现代服务业体系。做强做优现代金融、商贸流通两大支柱型现代服务业。争取复制自贸区创新金融政策，大力招引法人金融机构和中山空白牌照、紧缺牌照类金融机构落户，

3、相关控规批复

中山市人民政府

中府函〔2024〕246号

中山市人民政府关于中山市黄圃镇新丰南片区（0507单元）01、02街区控制性详细规划一般修改（2024）的批复

黄圃镇人民政府：

你镇《关于准予批准〈中山市黄圃镇新丰南片区（0507单元）01、02街区控制性详细规划一般修改〉的请示》（黄府报〔2024〕038号）收悉。经研究，批复如下：

一、经审核，《中山市黄圃镇新丰南片区（0507单元）01、02街区控制性详细规划一般修改》的编制程序符合《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》《广东省控制性详细规划管理条例》相关要求，规划成果基本符合《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》要求。因此，同意《中山市黄圃镇新丰南片区（0507单元）01、02街区控制性详细规划一般修改》，规划成果命名为《中山市黄圃镇新丰南片区（0507单元）01、02街区控制性详细规划一般修改（2024）》（下称《控规》）。

二、你镇要会同有关部门加强对《控规》实施的指导、监督和检查工作，不得随意调整《控规》；确需调整的，必须按法定程序办理，确保《控规》的严格实施，并在《控规》获批之日起20个工作日内，向社会公布。



公开方式: 主动公开

抄送: 市发展改革局, 自然资源局, 教育体育局, 工业和信息化局, 生态环境局, 住房城乡建设局, 交通运输局, 公路事务中心, 水务局, 农业农村局, 文化广电旅游局, 城建集团。

中山市人民政府

中府函〔2024〕198号

中山市人民政府关于批准实施中山市 智能家电产业园（大岑片区）二、三期 单元规划的批复

黄圃镇人民政府：

你镇《关于批准〈中山市智能家电产业园（大岑片区）二、三期单元规划〉成果的请示》（黄府报〔2024〕26号）收悉。经研究，批复如下：

一、《中山市智能家电产业园（大岑片区）二、三期单元规划》（下称《单元规划》）编制程序符合《中华人民共和国城乡规划法》《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》（粤府〔2019〕71号）、《中山市控制性详细规划管理办法》（中府〔2019〕61号）等相关要求，因此，同意《单元规划》，成果覆盖原控制性详细规划。

二、你镇要加强对《单元规划》实施的指导、监督和检查工作，不得随意调整《单元规划》；确需调整的，必须按法定程序办理，确保《单元规划》的严格实施，并在《单元规划》获批之

日起 20 个工作日内，向社会公布。



公开方式: 主动公开

抄送: 市发展改革局, 教育体育局, 工业和信息化局, 自然资源局, 生态环境局, 住房城乡建设局, 交通运输局, 水务局, 农业农村局, 文化广电旅游局, 公路事务中心, 城建集团。

中山市人民政府

中府函〔2023〕121号

中山市人民政府关于中山市黄圃镇新丰 (新糖、文明)片区城市更新片区策划 (HPZ-51 单元规划)成果的批复

黄圃镇人民政府:

你镇《关于申请批准〈中山市黄圃镇新丰南(新糖、文明)片区城市更新片区策划(HPZ-51 单元规划、HPZ-60 单元规划)〉成果的请示》(黄府报〔2023〕18号)收悉。经研究,批复如下:

一、经审核,《中山市黄圃镇新丰南(新糖、文明)片区城市更新片区策划(HPZ-51 单元规划)》已经中山市国土空间规划委员会(历史文化名城保护委员会)控制性详细规划专业委员会审议通过,符合《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》《广东省城市控制性详细规划管理条例》《广东省自然资源厅印发关于加强和改进控制性详细规划管理若干指导意见(暂行)通知》等有关规定,因此,原则同意《中山市黄圃镇新丰南(新糖、文明)片区城市更新片区策划(HPZ-51 单元规划)》(下称《单元规划》)。

二、《单元规划》为你镇新丰南（新糖、文明）片区对应单元范围所在区域规划建设发展的法定文件。在今后实施过程中，规划范围内的地块更新改造开发控制以及道路交通、公共设施配套、市政、建筑风貌等建设均应符合《单元规划》要求，相关地块建设必须满足国家、省及我市国土空间规划技术标准与准则和更新管理办法。

三、涉及《单元规划》与原建设用地出让合同规划条件不一致的，原则上要按照出让合同执行，严格管理，不得占用基本农田，不得侵占生态控制线，不得随意减少公共绿地及公共服务设施用地，如有变化，应按照《中华人民共和国城乡规划法》《建设用地容积率管理办法》《中山市城市更新管理办法》等有关规定办理。

四、你镇要会同市自然资源局严格落实《单元规划》相关内容，对《单元规划》实施情况进行监督和检查，不得随意调整；确需调整的，必须按法定程序办理，确保《单元规划》严格实施，并进一步加强业务指导和监督。

五、你镇和市自然资源局应在《单元规划》获批之日起 20 个工作日内，向社会公布。



公开方式: 主动公开

抄送: 市发展改革局, 教育体育局, 工业和信息化局, 自然资源局, 生态环境局, 住房城乡建设局, 交通运输局, 公路事务中心, 文化旅游局, 水务局, 农业农村局, 城建集团。

4、审查要点自查一览表

本次土地征收成片开发方案不涉及占用永久基本农田和生态保护红线，不存在大量批而未供或者闲置土地，符合土地征收成片开发方案上报审查的要求。

表 9-1 土地征收成片开发方案审查要点自查一览表

审查要点		符合情况	页码
空间规划	成片开发范围位于国土空间规划确定的城镇建设用地区域内，不违反城市（镇）总体规划的强制性内容	符合	P23、P26、P30、P33、P36、P40、P43、P46
	成片开发范围位于“三区三线”划定成果的城镇开发边界内集中建设区，不涉及永久基本农田和生态保护红线	符合	
耕地保护	不涉及占用永久基本农田	符合	P23、P26、P30、P33、P36、P40、P43、P46
	明确何种方式落实耕地占补平衡	符合	P23、P27、P30、P34、P37、P40、P44、P46
节约集约用地	编制主体行政区域近五年平均供地率大于 60%	符合	P70-P71
	编制主体行政区域土地闲置率小于 5%	符合	P70-P71
公益性用地比例及征地比例	成片开发范围内基础设施、公共服务设施和其他公益性用地比例整体不低于 40%	符合	P70
	征收地块面积整体不低于土地征收成片开发范围面积的 60%	符合	P13
征求意见	广泛听取人大代表、政协委员、社会公众、有关专家学者的意见，相关意见吸纳情况，并提供相关佐证材料	符合	P76
	征求成片开发范围内农村集体经济组织和农民的意见，并经集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意	符合	P76
方案实施方面	方案实施期限原则上不超过 3 年	符合	P57
	明确土地征收实施方案年度实施计划已纳入当地国民经济和社会发展年度计划，并提供国民经济和社会发展计划相关佐证材料	符合	P48、P61
	方案已说明批准实施的土地征收成片开发方案的年度土地征收实施计划完成情况，不存在连续两年未完成年度土地征收实施计划的情形	符合	P12