

中山市东凤镇 2024 年度 DF07 地块 土地征收成片开发方案

中山市东凤镇人民政府

2024 年 9 月

目 录

第一章 概况	1
一、编制背景	1
二、编制原则	3
三、编制依据	4
第二章 中山市东凤镇基本情况	7
一、区位条件	7
二、人口及社会经济情况	8
三、上轮土地征收成片开发情况	8
第三章 成片开发地块基本情况	11
一、成片开发土地位置、面积、范围及周边用地情况	11
二、成片开发范围基本情况	14
三、结论	19
第四章 必要性分析	21
一、完善已批准用地成片开发方案编制工作	21
二、落实中山市经济工作会议的重要指示	21
第五章 土地征收成片开发实施方案	22
一、成片开发拟安排的建设项目	22
二、开发时序和年度实施计划	24
三、实施保障措施	25
第六章 成片开发的可行性分析	27

一、与国民经济与社会发展规划衔接情况	27
二、与专项规划衔接情况	27
三、与政策符合性要求衔接情况	32
四、土地利用效率情况	33
第七章 成片开发效益评估	34
一、土地利用效益评估	34
二、经济效益评估	34
三、社会效益评估	34
四、生态效益评估	36
五、空间效益评估	37
第九章 结论	38
一、满足可持续发展要求	38
二、满足开发建设要求	38
三、满足公益性设施配比要求	38
四、成片开发有其必要性	38
五、满足审查要求	38
第十章 附图及附件	39

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地；（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地；（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地；（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地；（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。土地征收成片开发范围用地应当位于国土空间规划确定的城镇建设用地范围内。对于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

站在深化改革的关键阶段，中山市东凤镇位于中山北部、粤港澳大湾区腹地，需积极将区位优势加速转为发展优势，肩负“北融”打造万亿级智能家电产业集群的重要任务，持续深耕土地资源，为本土优质企业提供土地厂房支撑，增强发展的内生动力。东凤镇穗成村智能家电制造产业项目、伊莱特增资扩产用地项目、中山市中千智享电器、中山市联星电器制造项目。

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，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。并根据经济社会发展状况、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》；
- 6、《中山市控制性详细规划管理实施细则（试行）》。

（二）相关政策

- 1、《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）；
- 2、《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）；
- 3、《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）；
- 4、《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）；
- 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、《关于推进土地征收成片开发方案编制及调整工作的通知》
(中山自然资管制〔2023〕358号)。

(三) 相关规划及基础数据

- 1、《粤港澳大湾区发展规划纲要》；
- 2、《广东省“三线一单”生态环境分区管控方案》；
- 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》；
- 4、《中山市生态环境保护“十四五”规划》；
- 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》；
- 10、《中山市环境空气质量功能区划（2020 年修订）》；
- 11、《中山市声环境功能区划方案（2021 年修编）》；
- 12、《中山市矿产资源总体规划（2016—2020 年）》；
- 13、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；
- 14、《中山市东凤镇东阜路西侧片区（0307 单元）05、06 街区控制性详细规划一般修改》（已通过规委会审查）；

15、《中山市东凤镇永益片区（0310 单元）01 街区 YY-B2-05 地块控制性详细规划局部调整》（中府函〔2024〕184 号）；

16、其他相关基础资料。

第二章 中山市东风镇基本情况

一、区位条件

东风镇地处广东省中山市“北大门”，毗邻佛山市顺德区，105国道、364省道（东阜公路）、广珠城际轨道、广珠西线高速公路、十水线高等级公路、广中江高速、南沙港铁路贯穿境内。北距广州55公里，南距珠海60公里，东往深圳120公里，鸡鸦水道和小榄水道流经东风南北两侧，东风与小榄港隔河相望。

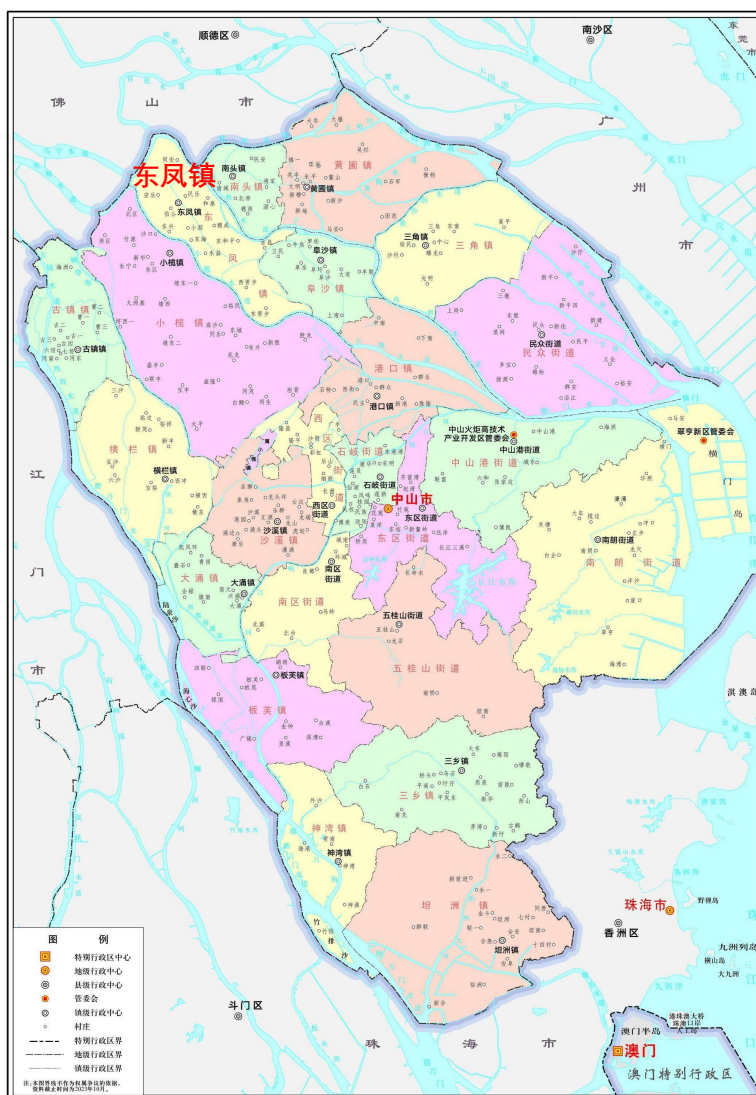


图 2-1 中山市东风镇在中山市区位图

二、人口及社会经济情况

2023 年，全镇实现地区生产总值 178.3 亿元，同比增长 6.6%。规上工业增加值 67.68 亿元，同比增长 11%。固定资产投资同比增长 57.6%，工业投资同比增长 93.3%。工业技改投资同比增长 77.8%。社会消费品零售总额 82.7 亿元，同比增长 3.1%。进出口总额 55.17 亿元，同比增长 4.8%。全镇各行业经济回升向好。

截至 2023 年，中山市东风镇户籍人口 7.2 万人，非户籍人口 4.88 万人。

三、上轮土地征收成片开发情况

（一）批准情况

中山市东风镇人民政府于 2021 年 11 月组织编制了《中山市东风镇 2021 年度土地征收成片开发方案》，确定了 DF01、DF02、DF03、DF04 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（第二批）》，并获上级审查机构批准（批准文号：粤自然资函〔2022〕495 号）。2023 年组织编制了《中山市东风镇 2023 年度土地征收成片开发方案》，确定了 DF05 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（第三批）》，并获得上级审查机关批准（粤府土审成片（13）〔2023〕1 号）。

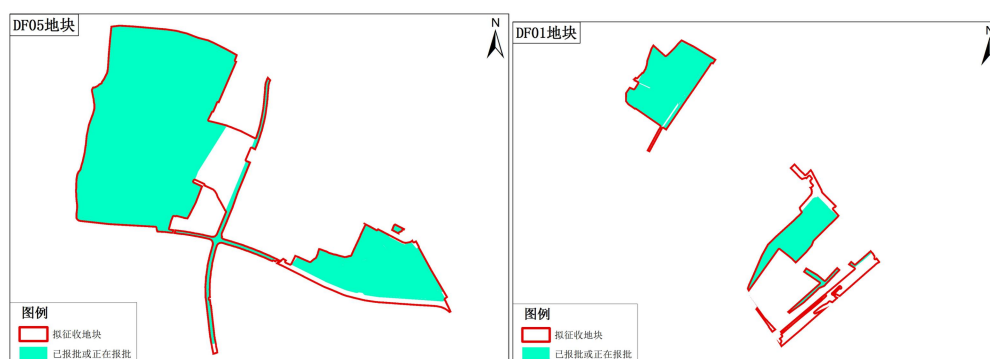
由于中山市东风镇土地征收成片开发实施成效一般，为紧贴实际，于 2023 年，中山市东风镇组织编制了《中山市 2021 年度土地征收成片开发方案（第二批）调整方案》，核减了 DF02、DF03、DF04 的拟征收范围，核减了 DF02 的成片开发范围。

（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（第二批）调整方案》及《中山市 2023 年度土地征收成片开发方案（第三批）》，中山市东凤镇 2021 年及 2022 年无相关地块开发的安排，2023 年计划开发 5 个地块中的居住用地、工业用地及公益性用地，2024 年计划开发 1 个地块中的工业用地及公益性用地。

目前，东凤镇已完成征收面积 90.8567 公顷，实施率为 72.54%。其中 DF01、DF03、DF05 地块剩余 32.5834 公顷用地正在进行征地协商，项目前期整备等工作，商住用地因暂无意向项目进行开发，为避免产生批而未供用地，因此尚未开展用地报批工作。DF02、DF04 剩余 1.8174 公顷用地现状为已建成的凤翔大道、东阜公路道路，全线未办理土地证，计划在日后调整方案中调减该部分拟征收用地。

综上所述，中山市东凤镇历年已批复成片开发方案的土地征收计划成片开发计划仅 2023 年有征收计划，不存在连续两年未完成年度土地征收实施计划的情形。



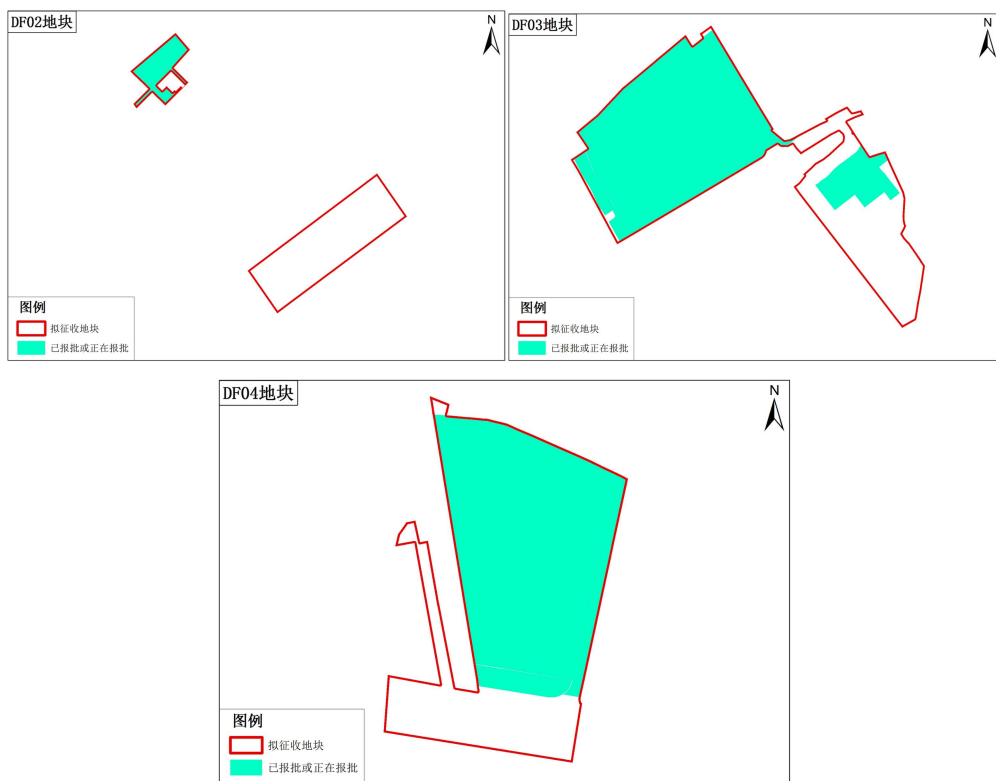


图 2-2 已批成片开发方案拟征收范围实施情况示意图

第三章 成片开发地块基本情况

一、成片开发土地位置、面积、范围及周边用地情况

(一) 成片开发土地位置、面积、范围

本次成片开发方案包含 1 个开发片区，为 DF07 “东风镇穗成村智能家电制造产业项目、伊莱特增资扩产用地项目、中山市中千智享电器、中山市联星电器制造项目”，总面积 11.3344 公顷。

本次成片开发地块位于中山市东风镇永益村、穗成村。本次成片开发地块拟开发面积共 11.3344 公顷，拟征收地块面积共 7.0420 公顷。

表 3-1 DF07 地块成片开发片区情况表

单位：公顷

成片开发区域编号	成片开发范围名称	所在村	成片开发范围面积	涉及农村集体经济组织名称(土地所有权权属名称)	拟征收地块面积	征收土地占比
DF07	东风镇穗成村智能家电制造产业项目、伊莱特增资扩产用地项目、中山市中千智享电器、中山市联星电器制造项目	永益村、穗成村	11.3344	中山市东风镇永益村股份合作经济联合社、中山市东风镇穗成村股份合作经济联合社	7.0420	62.13%
合计			11.3344		7.0420	62.13%

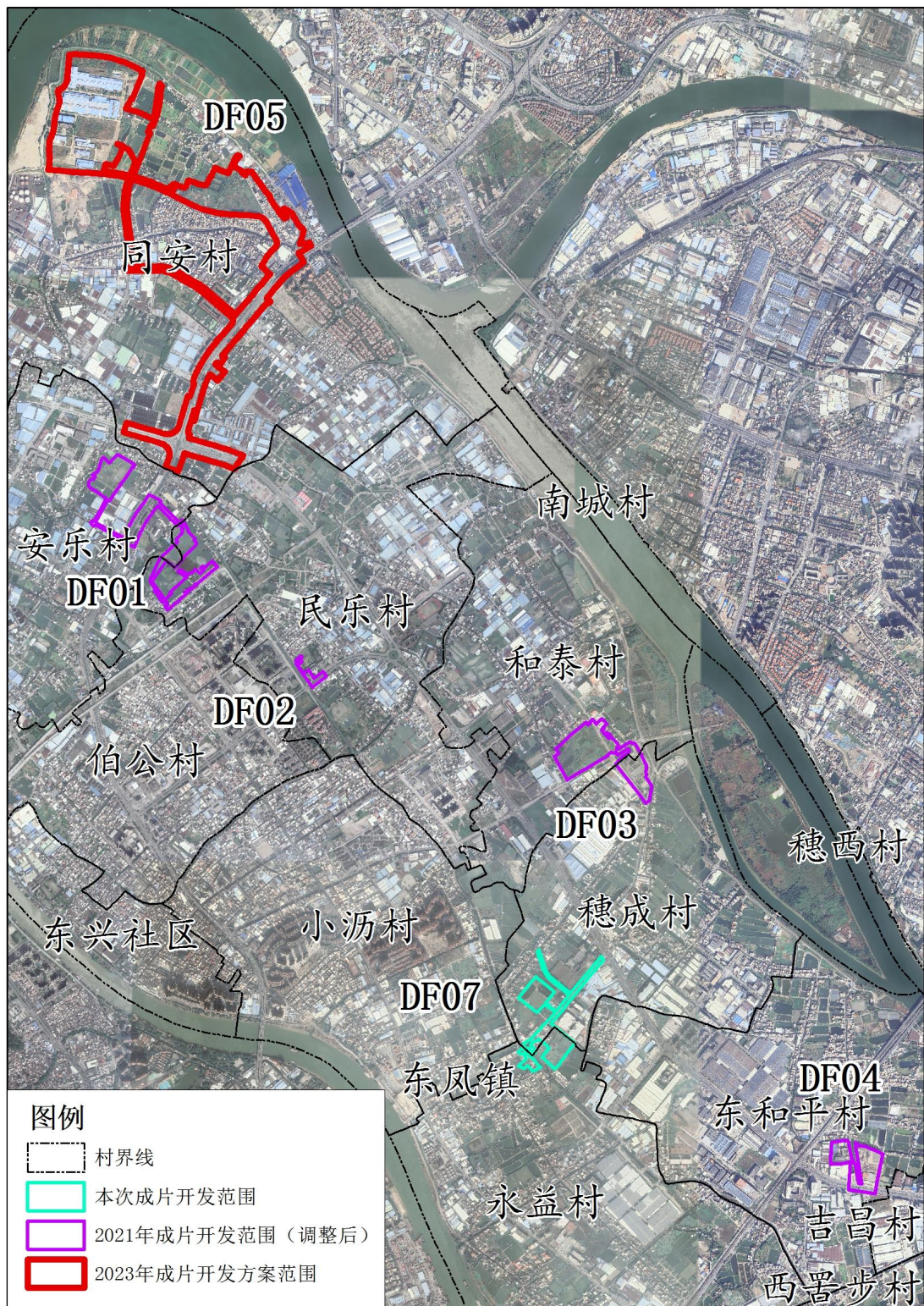


图 3-1 DF01、DF02、DF03、DF04、DF05、DF07 地块位置示意图

(二) 成片开发范围土地周边土地情况

本次方案成片开发范围位于中山市东风镇东阜路西侧片区(0307

单元) 05、06 街区及中山市东凤镇永益片区(0310 单元) 01 街区, 该片区集产业、文化、教育为一体, 交通便利、配套完善。结合《中山市东凤镇东阜路西侧片区(0307 单元) 05、06 街区控制性详细规划一般修改》(已通过规委会审查)、《中山市东凤镇永益片区(0310 单元) 01 街区 YY-B2-05 地块控制性详细规划局部调整》(中府函〔2024〕184 号), 完善片区居民对公共服务设施的需求, 改善乡村居民的生活环境和生活质量。

周边用地情况大部分为已有批文或土地证用地, 其余为无征收计划的村集体用地或集体留用地, 具体情况如下: ①有批文或国有使用权证; ②集体留用地; ③村民宅基地; ④无征收计划的集体土地。

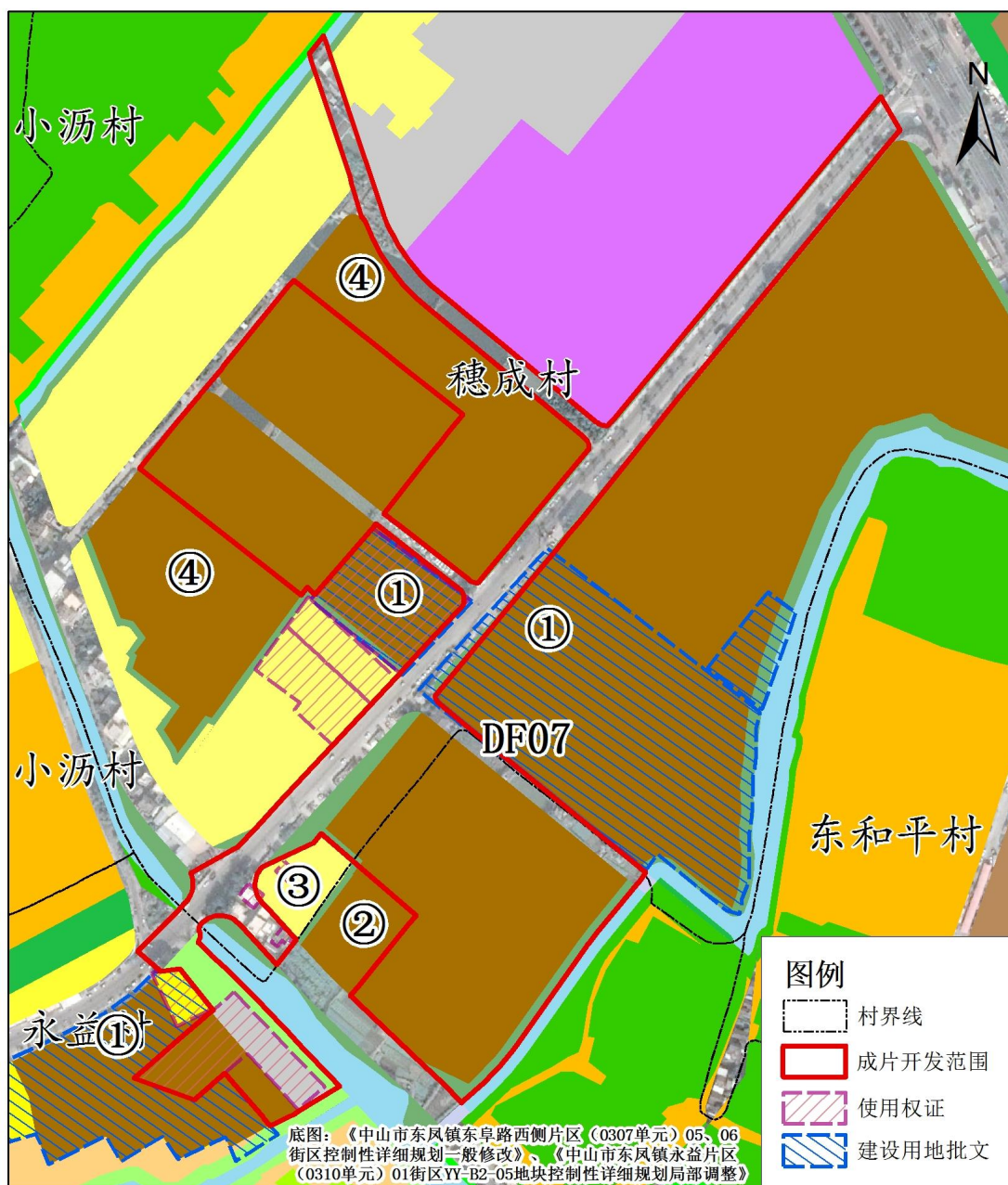


图 3-2 DF07 地块周边土地情况示意图

二、成片开发范围基本情况

（一）东风镇穗成村智能家电制造产业项目、伊莱特增资扩产用地项目、中山市中千智享电器、中山市联星电器制造项目

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，DF07 地块中涉及建设用地 11.3344 公顷。

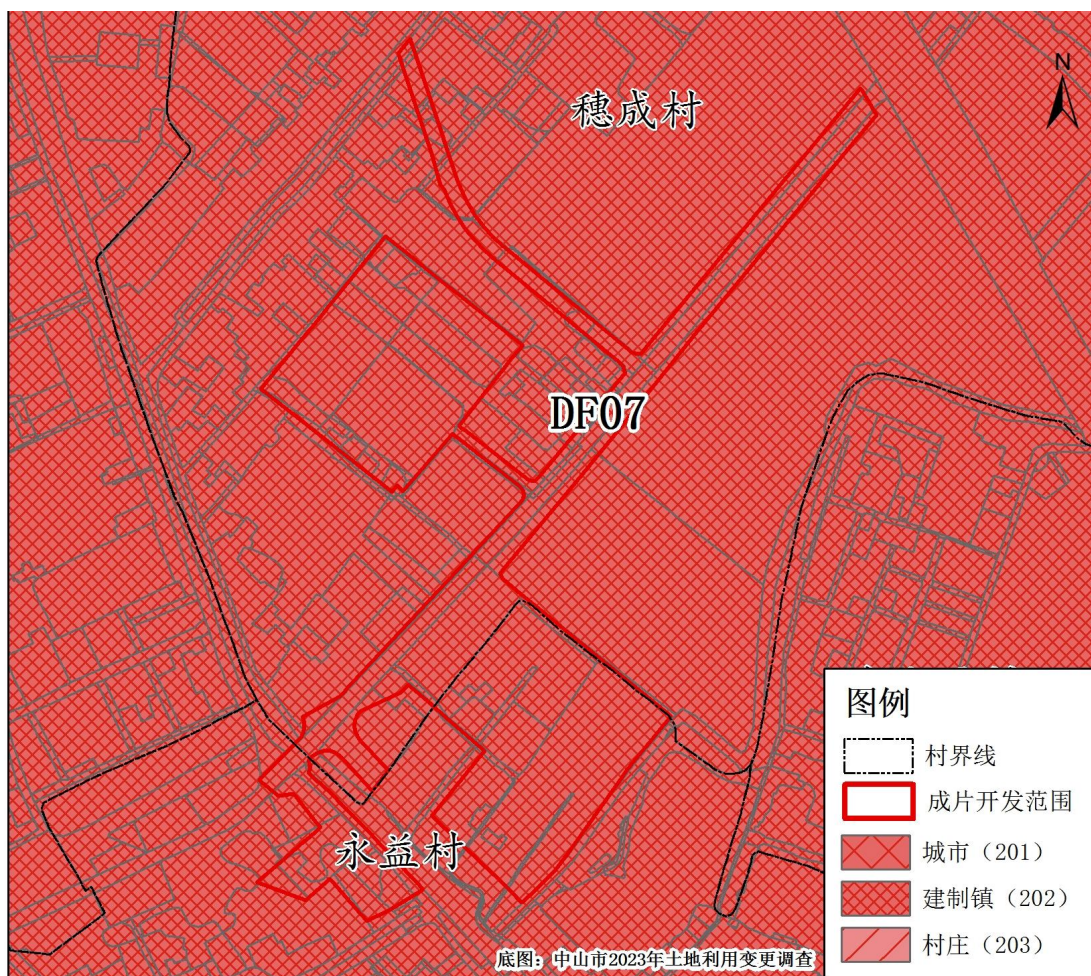


图 3-3 DF07 地块土地利用现状图

2、土地权属情况

DF07 地块总面积为 11.3344 公顷，其中拟征收地块面积为 7.0420 公顷，拟征收土地占地块总面积的比例为 62.13%。不征收面积为 4.2924 公顷。本次拟征收范围涉及权属为中山市东凤镇永益村股份合作经济联合社、中山市东凤镇穗成村股份合作经济联合社。

表 3-2 成片开发拟征收范围农村集体经济组织土地权属情况汇总表

单位：公顷

序号	成片开发范围编号	农村集体经济组织	面积
1	DF07	中山市东凤镇永益村股份合作经济联合社	4.5781
2	DF07	中山市东凤镇穗成村股份合作经济联合社	6.7563

合计	11.3344
----	---------

3、国土空间总体规划情况

DF07 地块已全部纳入《中山市国土空间总体规划（2021—2035 年）》城镇建设用地区域内，不涉及永久基本农田及生态保护红线。

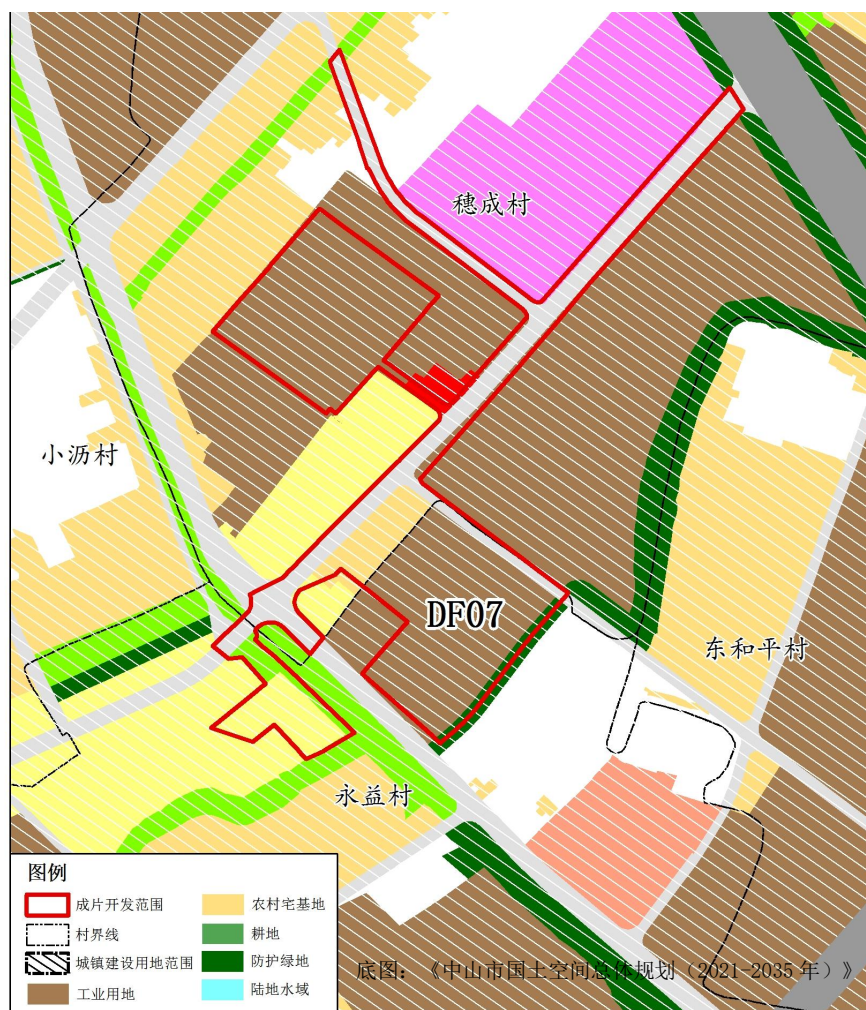


图 3-4 DF07 地块国土空间总体规划图

4、控制性详细规划情况

根据《中山市东凤镇东阜路西侧片区（0307 单元）05、06 街区控制性详细规划一般修改》（已通过规委会审核）、《中山市东凤镇永益片区（0310 单元）01 街区 YY-B2-05 地块控制性详细规划局部调整》（中府函〔2024〕184 号），DF07 地块规划用途为道路、防

护绿地、公园用地、交通场站用地、一类工业用地。公益性用地比例为 40.17%，满足成片开发范围内公益性比例不低于 40%的要求。

表 3-2 DF07 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	道路	3.4008	30
	防护绿地	0.6464	5.7
	公园用地	0.2390	2.11
	交通场站用地	0.2673	2.36
	小计	4.5535	40.17
非公益性用地	一类工业用地	6.7809	59.83
	小计	6.7809	59.83
合计		11.3344	100

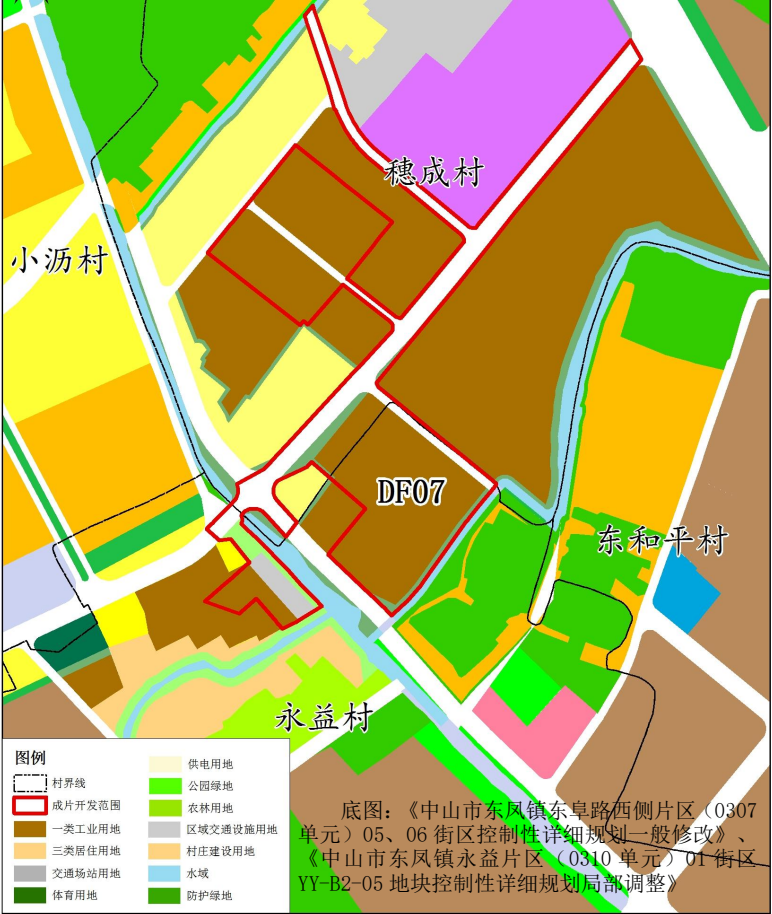


图 3-5 DF07 地块控制性详细规划图

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,DF07 地块不涉及占用耕地。

(2) 区域开发条件

交通条件: 交通设施配套较为完善。片区对外联络主要通过已建成的东城路往北连同东阜路,往南连同东和路,往东通往和穗工业大道。

基础设施条件: 片区公共服务设施较多,社区文体公园、社会停车场、学校、邻里文化家等一应俱全。供电方面,该地块由东风站接入电力。供水方面由东风水厂供应。

生态景观: 地块东侧为已建成厂房,附近无基本农田。

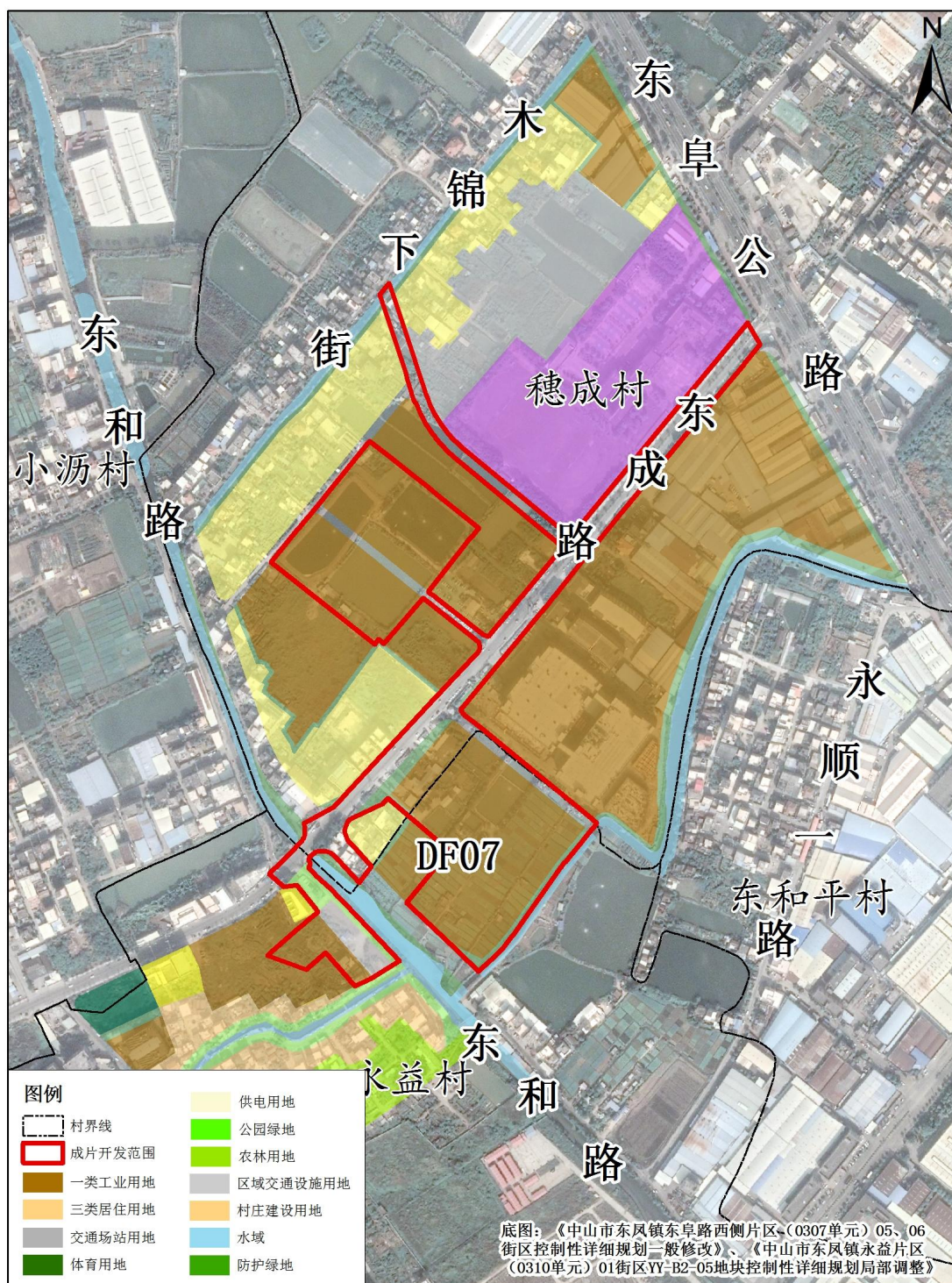


图 3-6 DF07 地块周边土地利用情况

三、拟征收地块国土空间规划符合情况

本次土地征收成片开发方案包含 1 个地块，共计 11.3344 公顷，位于国土空间总体规划确定的城镇建设用地范围内，不涉及永久基本

农田及生态保护红线。

四、已批土地征收成片开发方案实施情况

中山市已批土地征收成片开发方案中，不存在连续两个年度土地征收实施计划未完成的情况，符合《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）关于新编方案的要求。

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

东凤镇地处粤港澳大湾区几何中心，地处中山市“北大门”和珠三角西岸“腹地”，同时地处中国“家电黄金走廊”，是全国首个以“中国小家电创新基地”为创建目标的区域，东凤镇穗成村智能家电制造产业项目、伊莱特增资扩产用地项目、中山市中千智享电器、中山市联星电器制造项目为智能家具家用电器、灯饰为主导产业的产业园区，项目建设有利于发挥特色产业集群优势，推动传统优势产业价值链延伸和智能化升级。

二、深入实施“百千万工程”，全面赋能镇域发展需要

东凤镇紧跟市委、市政府工作部署，深入实施“百千万工程”，统领全镇高质量发展，全面赋能镇域发展，推动重点项目，加快打造“湾西枢纽”，争当东承“先行镇”、北融“排头兵”。

三、落实中山市经济工作会议的重要指示

中共中山市第十五届委员会第七次全体会议暨市委经济工作会议上，提出坚定不移以科技创新引领现代化产业体系建设，奋力跑出新型工业化建设加速度。要坚持以实体经济为本、制造业当家，深入实施创新驱动发展战略，大力发展新质生产力，加快提升科技创新能力，着力推动传统产业数字化智能化改造升级，打造中山现代产业集群“新十大舰队”，推动制造业与高端服务业融合发展，大企业与中小微企业融通发展，在新的高度挺起中山现代化建设的产业“脊梁”。

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

本次中山市东凤镇土地征收成片开发范围总面积为 11.3344 公顷，包括 DF07 “东凤镇穗成村智能家电制造产业项目、伊莱特增资扩产用地项目、中山市中千智享电器、中山市联星电器制造项目” 共 1 个片区。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，成片开发范围内土地主要用途为一类工业用地、道路、防护绿地、公园用地、交通场站用地，以发展高端工业项目、生活配套等项目为主，打造集智慧家电、灯饰全产业链于一体的生产制造基地，助力进驻企业发展升级，打造中山北部智造产业核心。

表 5-1 DF07 地块土地征收成片开发项目安排表

单位：公顷

片区编号	地块名称	拟安排项目	拟开发面积	拟征收面积	主要用途
DF07	东凤镇穗成村智能家电制造产业项目、伊莱特增资扩产用地项目、中山市中千智享电器、中山市联星电器制造项目	东凤镇穗成村智能家电制造产业项目、伊莱特增资扩产用地项目、中山市中千智享电器、中山市联星电器制造项目	11.3344	7.0420	工业用地
合计					——

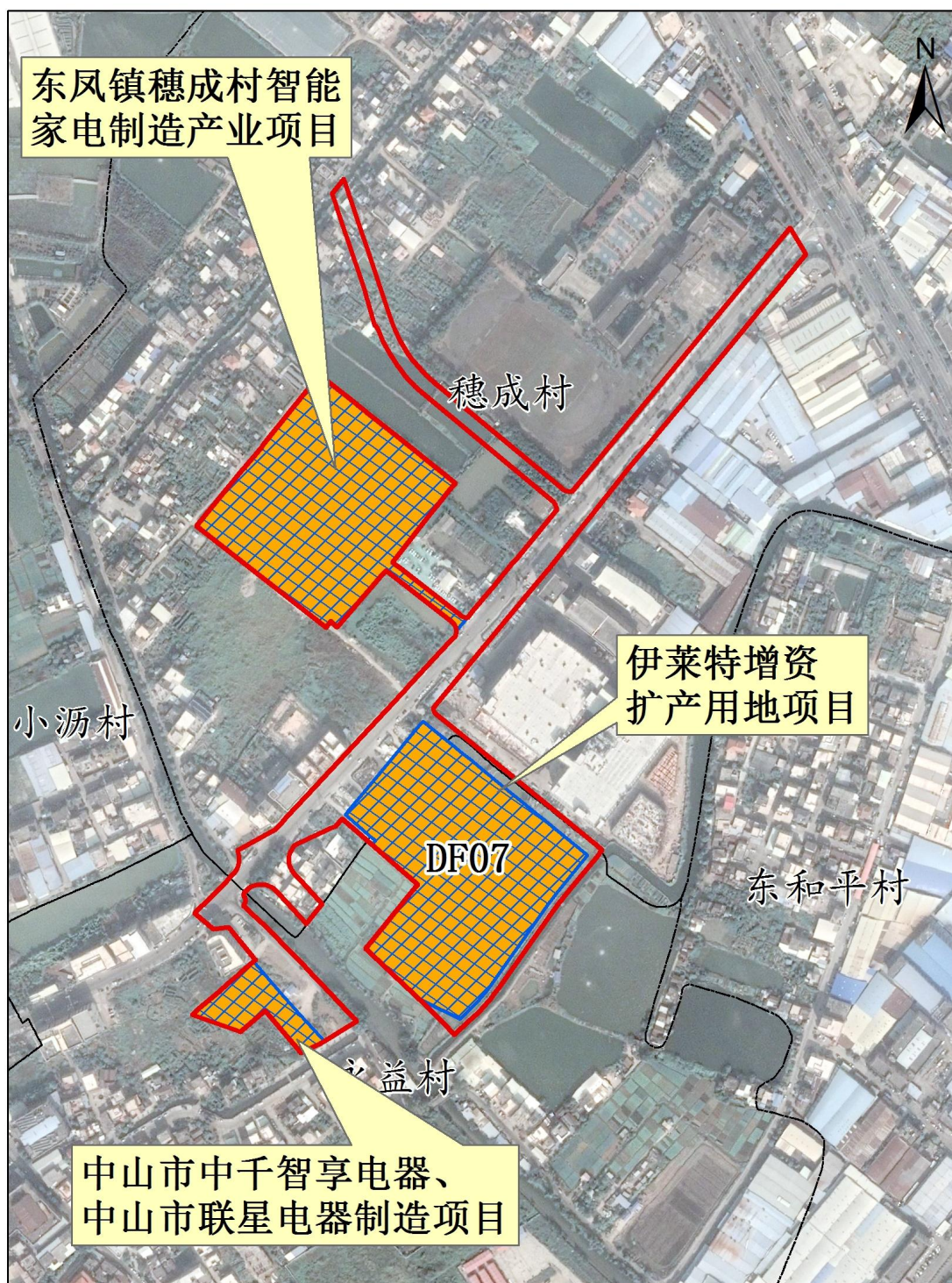


图 5-1 DF07 地块拟安排项目及用途布局图

(二) 各地块建设方案

1、DF07 东风镇穗成村智能家电制造产业项目、伊莱特增资扩产用地项目、中山市中千智享电器、中山市联星电器制造项目

(1) 主要用途与功能

成片开发用地位于东风镇永益村、穗成村，主要用途为工业用地，该项目地块可以促进产业平台工业发展，完善园区道路交通网络和绿化建设。

(2) 成片开发意义

促进产业集聚，完善产业配套基础设施。

二、开发时序和年度实施计划

表 5-2 DF07 地块土地征收成片开发时序表

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	拟征收 土地面积	公益性 比例	主要用途	取得批 文时间
DF07	东风镇穗成村智能家电制造产业项目、伊莱特增资扩产用地项目、中山市中千智享电器、中山市联星电器制造项目	11.3344	7.0420	40.17	工业用地	2025 年
合计		11.3344	7.0420	40.17	——	——

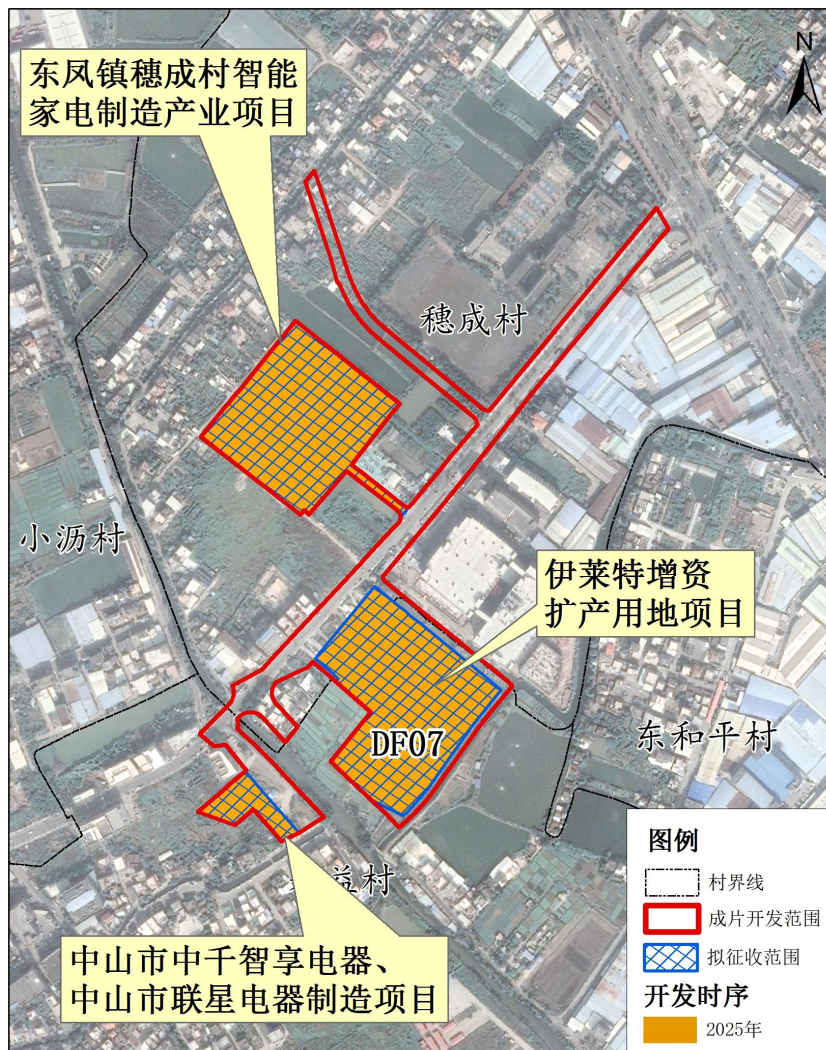


图 5-2 DF07 地块土地征收成片开发时序图

三、实施保障措施

（一）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，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，解决村民的实际困难，使失地村民的生活得到有效的保证。

（二）加速推动招商引资工作，推动项目快速落地

东风镇穗成村智能家电制造产业项目、伊莱特增资扩产用地项目、中山市中千智享电器、中山市联星电器制造项目周边交通路网完

善，东凤镇毗邻佛山顺德，与容桂、杏坛、均安镇接壤，是中山市“北大门”，集陆运、航运多元交通网络于一体。项目结合中山市东凤镇招商战略的产业导向，主力引入家用电器、灯饰制造产业，即以智慧家电、灯饰全产业链一体的生产制造业。项目是探索以创新载体平台和配套服务设施建设为支撑，构建产学研政金相结合的创新产业体系，打造中山北部智造产业核心，集生产制造、成果转化和生产配套功能于一体的产业综合体。

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第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出要推动产业高端化发展加快建设现代产业体系，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，战略性支柱产业集群；同时打好产业链现代化攻坚战，立足产业基础优势，着眼全球产业分工协作和产业链重构，依托龙头企业带动作用，加快标志性特色产业链发展，重点打造家居链。

本次土地征收成片开发范围内是中山市东凤镇成片规模开发经营性用地，主力引入家用电器、灯饰制造产业，即以智慧家电、灯饰全产业链一体的生产制造业，打造中山北部智造产业核心，集生产制造、成果转化和生产配套功能于一体的产业综合体。

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、《广东省“三线一单”生态环境分区管控方案》

本次成片开发地块主要目的是推动建设智慧家电、灯饰全产业链产业综合体，是属于广东省十大战略性新兴产业集群中的智能家电，与《广东省“三线一单”生态环境分区管控方案》总体的管控要求中提出的“积极推进电子信息、绿色石化、汽车制造、智能家电等十大战略性新兴产业集群转型升级。”相契合。

2、《中山市“三线一单”生态环境分区管控方案》（2024 年）

本次成片开发地块涉及《中山市“三线一单”生态环境分区管控方案》中的东风镇一般管控单元（ZH44200030005），涉及产业为智慧家电、智能装备产业，不涉及该管控单元限制或禁止的产业类别。



图 6-1 成片开发地块中山市环境管控单元位置示意图

3、《中山市生态环境保护“十四五”规划》

《中山市生态环境保护“十四五”规划》大力推动“共性产业园”建设，加大政策引领，以建设企业全生命周期公共技术服务平台为抓手，探索搭建“共性产业园”模式。本次成片开发地块涉及东风镇穗

成村智能家电制造产业项目、伊莱特增资扩产用地项目、中山市中千智享电器、中山市联星电器制造项目，属于智慧家电、灯饰全产业链一体的产业综合体。因此本方案与《中山市生态环境保护“十四五”规划》相契合。

4、《中山市生态功能区划》

根据《中山市生态功能区划》（2019），DF07 地块位于（4303）东风镇-阜沙镇人居保障生态功能区，不涉及生态调节为主导的生物多样性保护功能区、土壤保持生态功能区、水源涵养生态功能区及河网水域生态功能区。

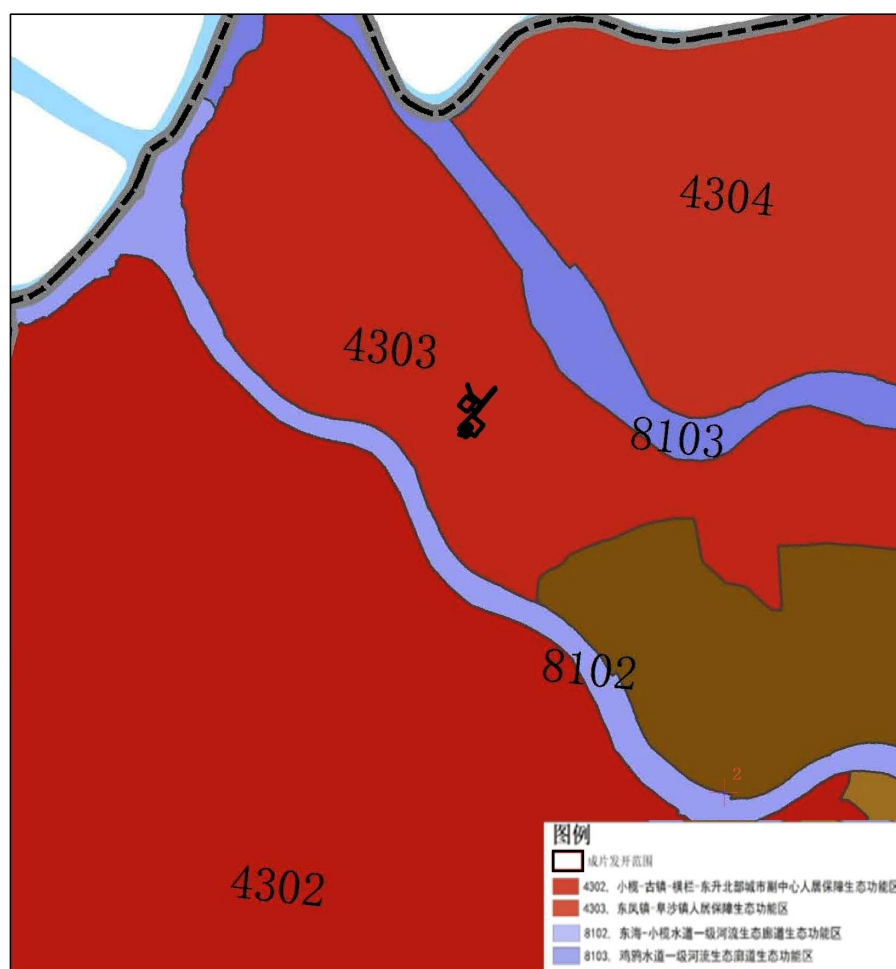


图 6-2 成片开发地块中山市生态功能区划位置示意图

5、《中山市环境空气质量功能区划（2020 年修订）》

本次土地征收成片开发范围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，以及一类区不包括的地区。本次土地征收成片开发范围其产业用地、功能用途与中山市环境空气质量功能区二类区划相协调。

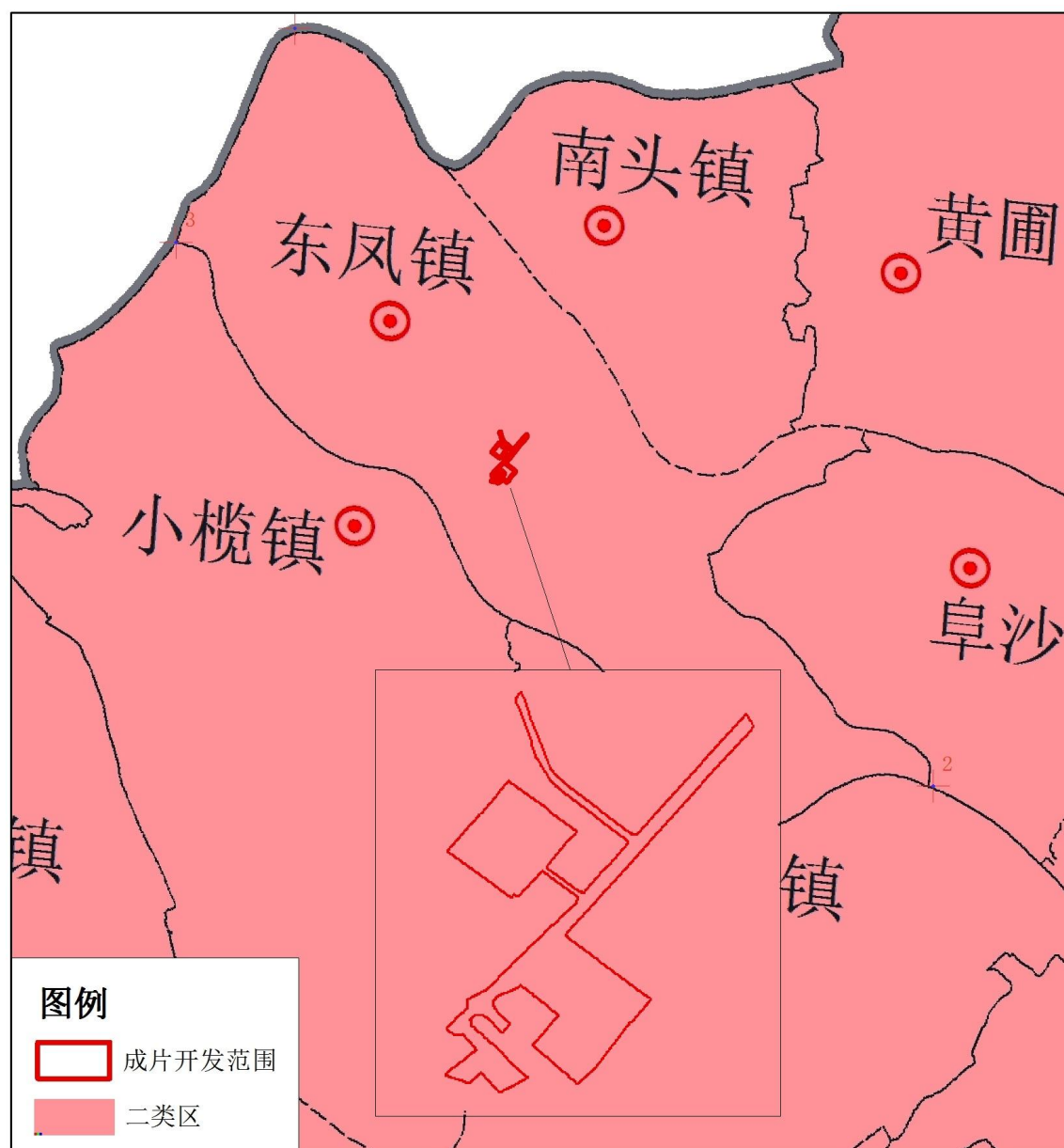


图 6-3 成片开发地块环境空气质量区划位置示意图

6、《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。

本次成片开发范围DF07地块涉及2类及4a类声环境功能区，该片区规划主要为工业用地、道路与交通设施用地。本次成片开发片区的主导产业为智能家电、灯饰，后续将根据声环境功能区的功能导向引导入园企业合理布局。

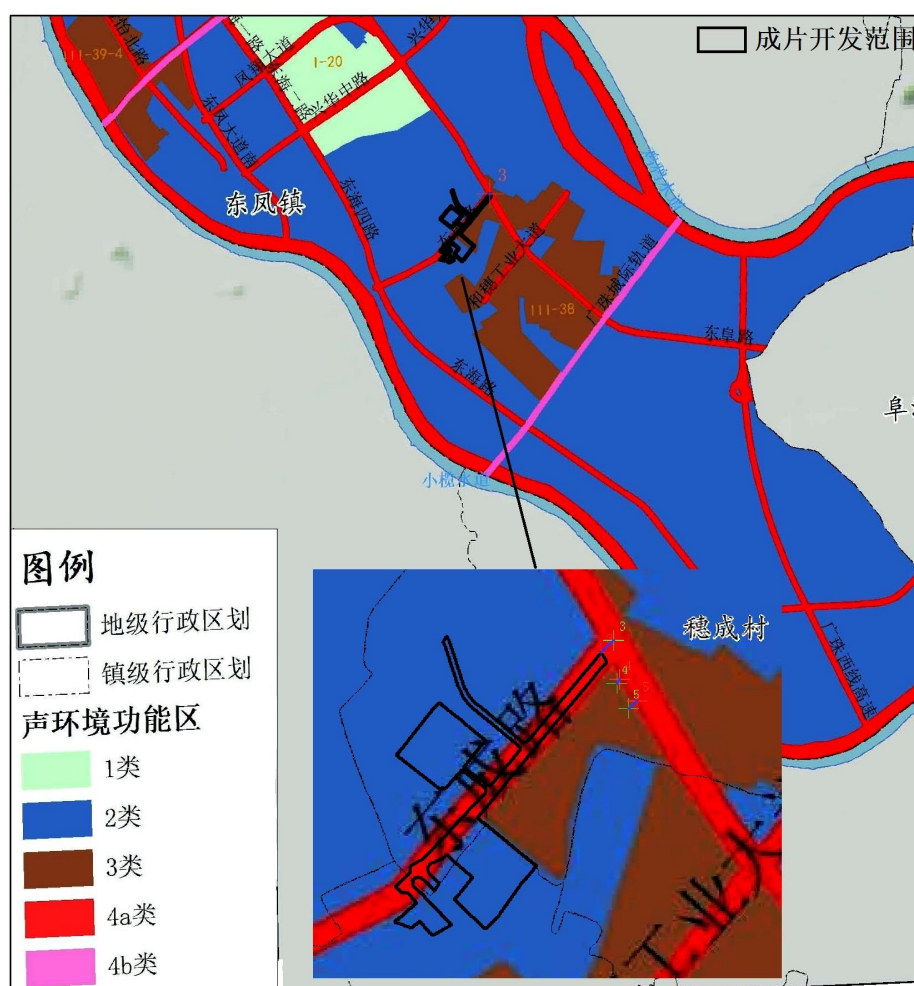


图 6-4 成片开发地块声环境功能区划位置示意图

（二）与城市道路交通规划衔接情况

根据《中山市综合交通规划（修编）》，中山市东风镇规划有6条主要干线路网，DF07地块邻近有已建成的东阜路、和穗工业大道，

对外交通十分便捷。

本次成片土地征收开发中，成片开发片区周边建设趋于完善，通过本次土地征收成片开发，可充分衔接现有基础设施配套和公共服务配套设施，避免低效建设和资源浪费，提高土地节约集约高效利用。

成片开发范围位于中山市综合交通规划（修编）示意图



图 6-5 成片开发范围综合交通规划图

（三）与矿产资源规划衔接情况

根据矿产资源规划，本次土地征收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

《中山市东凤镇 2024 年度政府工作报告》中对 2024 年工作安排提出“打造万亿级智能家电产业集群的重要任务”，本次成片开发方

案涉及项目将利用好中山市“北大门”的地理位置优势，探索以创新载体平台和配套服务设施建设为支撑，构建产学研政金相结合的创新产业体系，打造中山北部智造产业核心，集生产制造、成果转化和生产配套功能于一体的产业综合体。因此，方案与中山市东凤镇年度工作计划相衔接。

（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道路、防护绿地、公园用地、交通场站用地。经核查，DF07 地块符合《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 6-1 DF07 地块土地征收成片开发片区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 名称	公益性 用地面积	总用地 面积	公益性 用地比例	公益性 用地地类
DF07	东凤镇穗成村智能 家电制造产业项 目、伊莱特增资扩 产用地项目、中山 市中千智享电器、 中山市联星电器制 造项目	4.5535	11.3344	40.17	道路、防护绿地、 公园用地、交通场 站用地
合计		4.5535	11.3344	40.17	——

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。

第七章 成片开发效益评估

一、土地利用效益评估

本方案落实最严格的土地节约集约利用政策，积极挖潜存量用地，推进东凤镇穗成村智能家电制造产业项目、伊莱特增资扩产用地项目、中山市中千智享电器、中山市联星电器制造项目开发建设，成片开发规划以工业用地为主导，同时配套绿地与城市道路用地等各类综合性用地，通过合理安排用地规模、结构和布局，有利于推动土地资源的合理利用，提升城市功能和品质，提高土地利用效益。

二、经济效益评估

本方案成片开发地块涉及工业用地面积 6.7809 公顷，取得建设用地批文所需成本（征地补偿费用、留用地留地办证新增建设用地有偿使用费、青苗及地上附着物补偿费用、补充耕地费、耕地占用税、新增建设用地有偿使用费、失地农民养老保障等之和）约为 0.5281 亿元。

本次成片开发可供出让用地共计 6.7809 公顷，其中工业用地 6.7809 公顷。工业地出让价约 150 万元/亩，预计出让金额为 15257 万元。地均产值按 1200 万元/亩计算，预计产值约 12 亿元；税收按平均 60 万元/亩计算，预计约 0.6103 亿元。

综合开发成本及出让金效益分析，预计用地出让后即可实现收益。

三、社会效益评估

本次成片开发社会效益较为显著，主要体现在以下三个方面：

1、增加就业机会，吸引人口流入

穗成村产业升级项目、伊莱特增资扩产项目、中千、联星项目将通过引入智慧家电、灯饰全产业链一体的生产制造业，形成产业聚集，可创造大量就业岗位，吸引常住人口数量增长。本次成片开发范围内规划一类工业用地 6.7809 公顷。参照周边镇街人口规模发展预测，工业用地地均人口在 180-250 人/公顷区间，预计可至少产生约 1200 个就业机会。根据国内产业聚集区一般规律，结合本地实际和过往经验，带眷系数¹取 1.5，预计还将吸引约 600 人外来人口流入。成片开发范围内工业、交通设施及绿地项目建设所用的大部分建筑材料由当地供应，将带动相关建材、建筑、运输物流等行业的发展，增加片区的就业机会，吸引人口的流入。

2、保障公共产品供给，提升公共服务水平

本方案拟安排道路用地 3.4008 公顷防护绿地 0.6464 公顷、公园用地 0.2390 公顷、交通场站用地 0.2673 公顷。城市道路的建设有利于提高项目内外交通的通达度。绿地的增加助力该片区打造高质量“产城人”融合的现代产业聚集区，为绿美广东生态建设增添动力。

3、切实保护农民权益，维护社会稳定

本次成片开发征地基于区域发展目的，集体土地被征用，可以实现城乡一体化及区域平衡，对村庄基础设施进行改造，建设相当比例的公益性用地，使得村民在失去土地所有权的同时，可以享受公益性

¹ 带眷系数：对新建城市中根据新建工业项目的职工数及带眷比情况而计算城市人口的方法。职工带眷系数法，根据新增就业岗位数及带眷情况而计算。其公式：规划总人口数=带眷职工人数×（1+带眷系数）+单身职工。

用地带来的便捷。

此外，本次成片开发方案编制过程中，根据听证相关规定充分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。本次土地征收成片开发方案充分尊重农民的意愿，确保农民的决策知情权和参与权，有利于维护社会的稳定。

四、生态效益评估

成片开发区内开发建设会毁坏现有园地、草地及坑塘水面等农用地，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。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：

1、大气环境保护措施。满足市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。

2、水环境保护措施。加快建设污水处理设施，并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。

3、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，体育文化类综合服务设施项目建成后，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。

4、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、处理处置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、空间效益评估

东风镇穗成村智能家电制造产业项目、伊莱特增资扩产用地项目、中山市中千智享电器、中山市联星电器制造项目开发完成后，产业园将建设成集研发、生产、办公、生活等功能于一体的融合性园区，主要发展方向为建设成集智慧家电、灯饰全产业链于一体的生产制造基地，助力进驻企业发展升级，打造中山北部智造产业核心。

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，可促进中山市东凤镇经济社会可持续发展。

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，已纳入国民经济和社会发展规划年度计划和国土空间总体规划确定的城镇建设用地范围

三、满足公益性设施配比要求

本次土地征收成片开发方案内的公益性用地比例在 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、产业升级和拓展、完善区域公共配套设施、提升土地利用效益，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。

第十章 附图及附件

一、附图

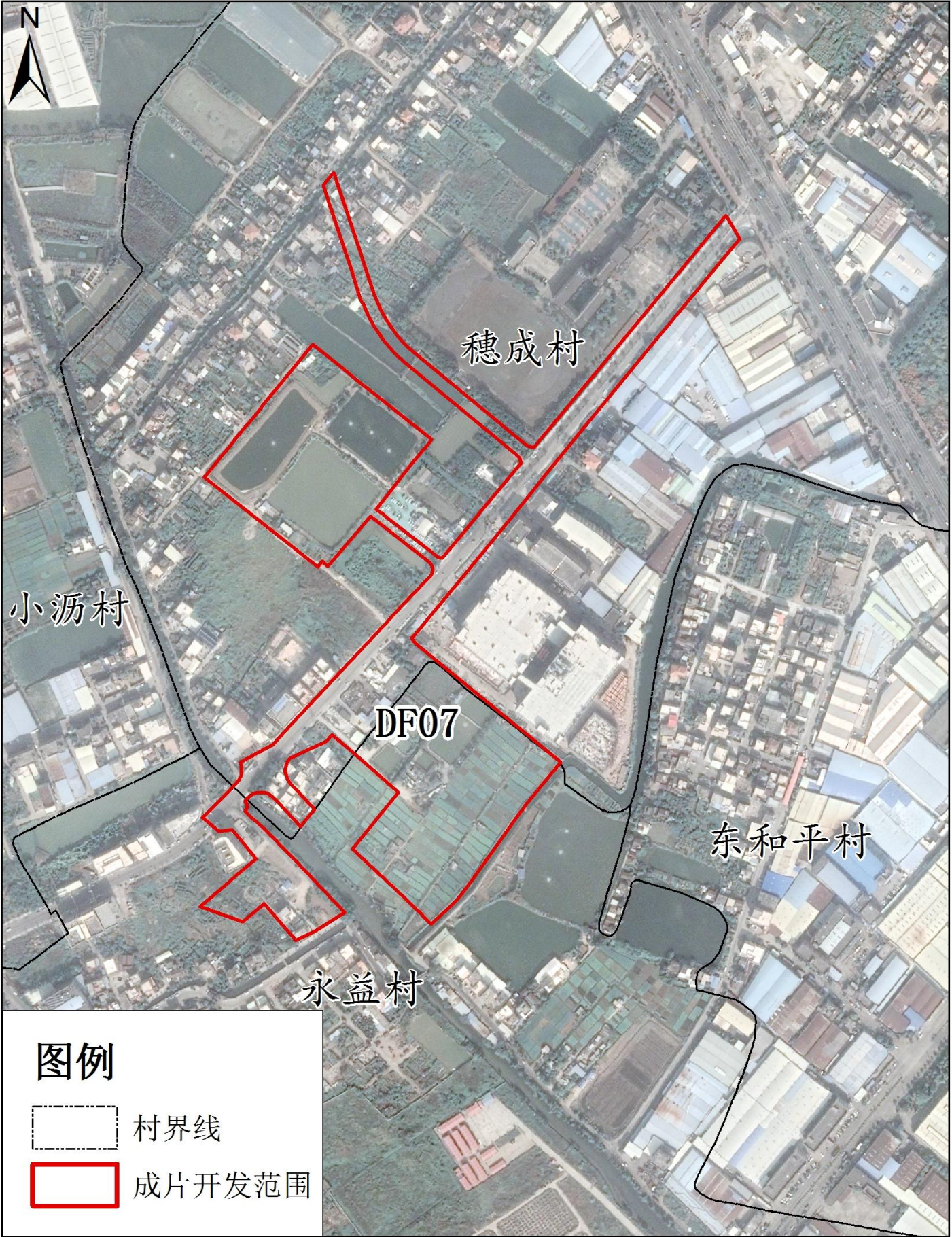
- （一）土地征收开发范围位置示意图；
- （二）土地征收成片开发范围局部规划情况示意图；
- （三）土地征收成片开发范围拟安排项目及用途布局图；
- （四）土地征收成片开发范围开发时序图。

二、附件

- （一）政府工作报告（摘录）；
- （二）国民经济和社会发展规划（摘录）；
- （三）《中山市东凤镇东阜路西侧片区（0307 单元）05、06 街区控制性详细规划一般修改》（已通过规委会审核）；
- （四）《中山市东凤镇永益片区（0310 单元）01 街区 YY-B2-05 地块控制性详细规划局部调整》（中府函〔2024〕184 号）；

附图 1：土地征收开发范围位置示意图

中山市东风镇土地征收开发范围位置示意图（DF07）



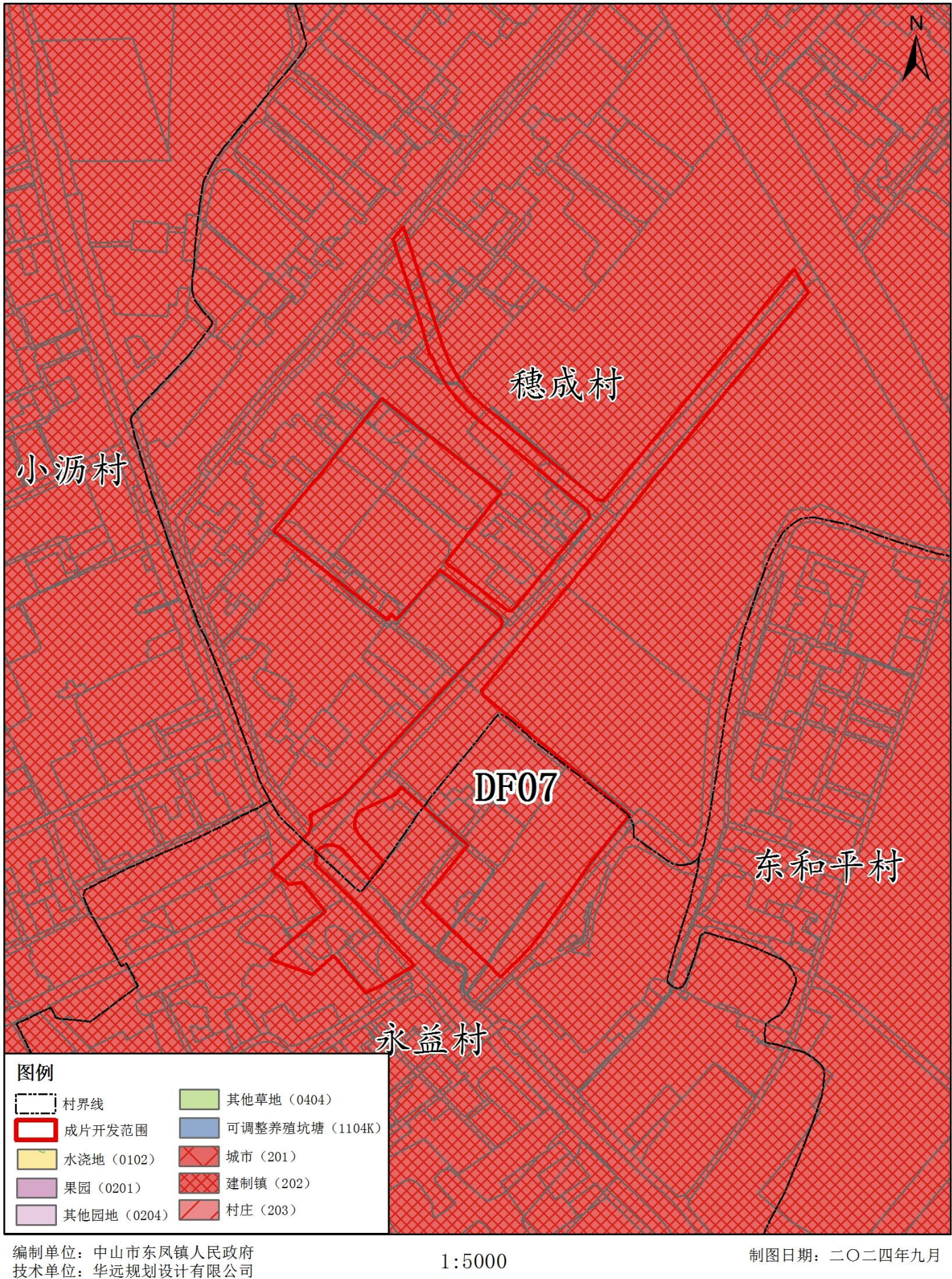
编制单位：中山市东风镇人民政府
技术单位：华远规划设计有限公司

1:5000

制图日期：二〇二四年九月

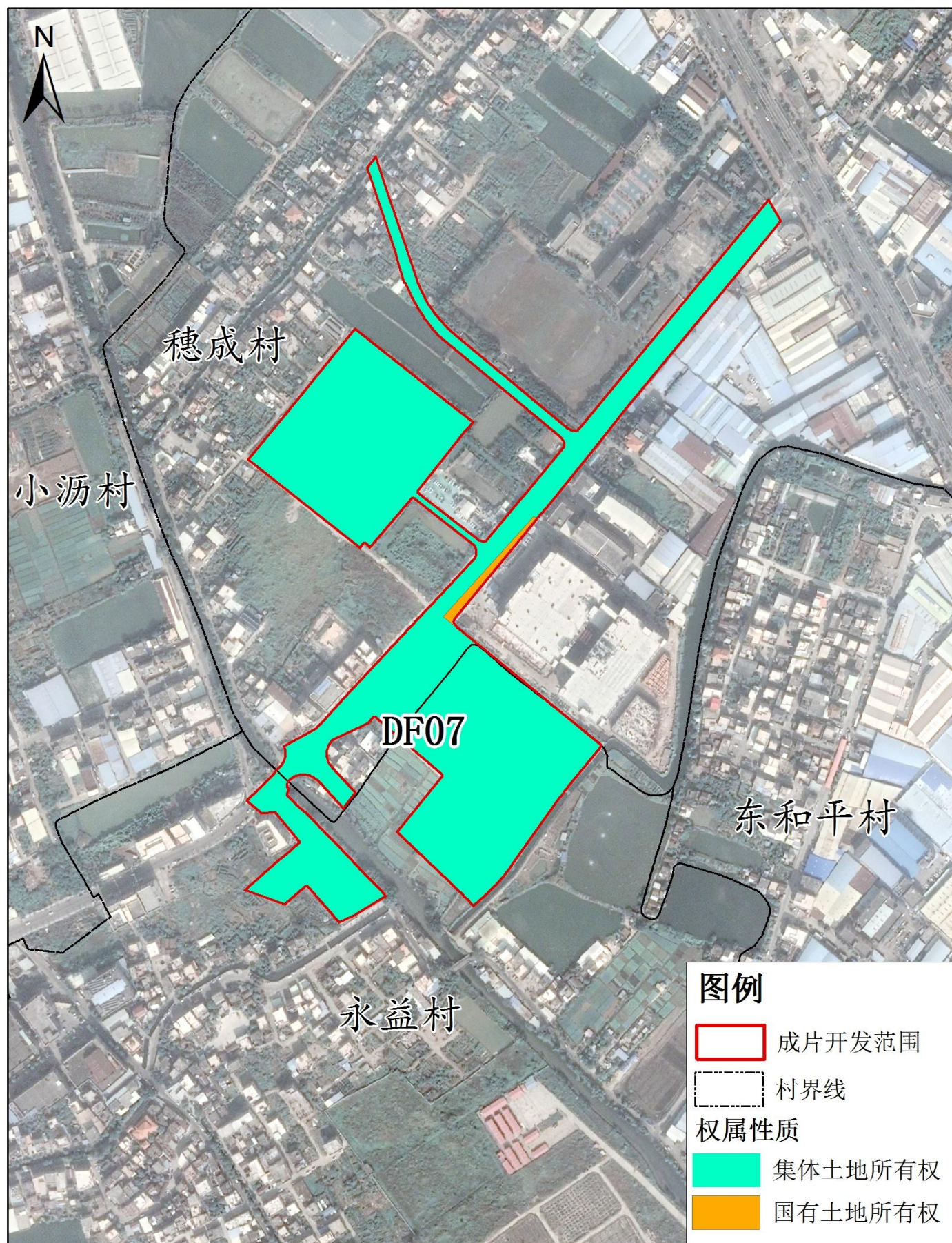
附图 2：土地征收成片开发范围局部规划情况示意图—土地利用现状图

中山市东风镇土地征收开发范围土地利用现状图（DF07）



附图 2：土地征收成片开发范围局部规划情况示意图—权属示意图

中山市东风镇土地征收开发范围权属示意图（DF07）



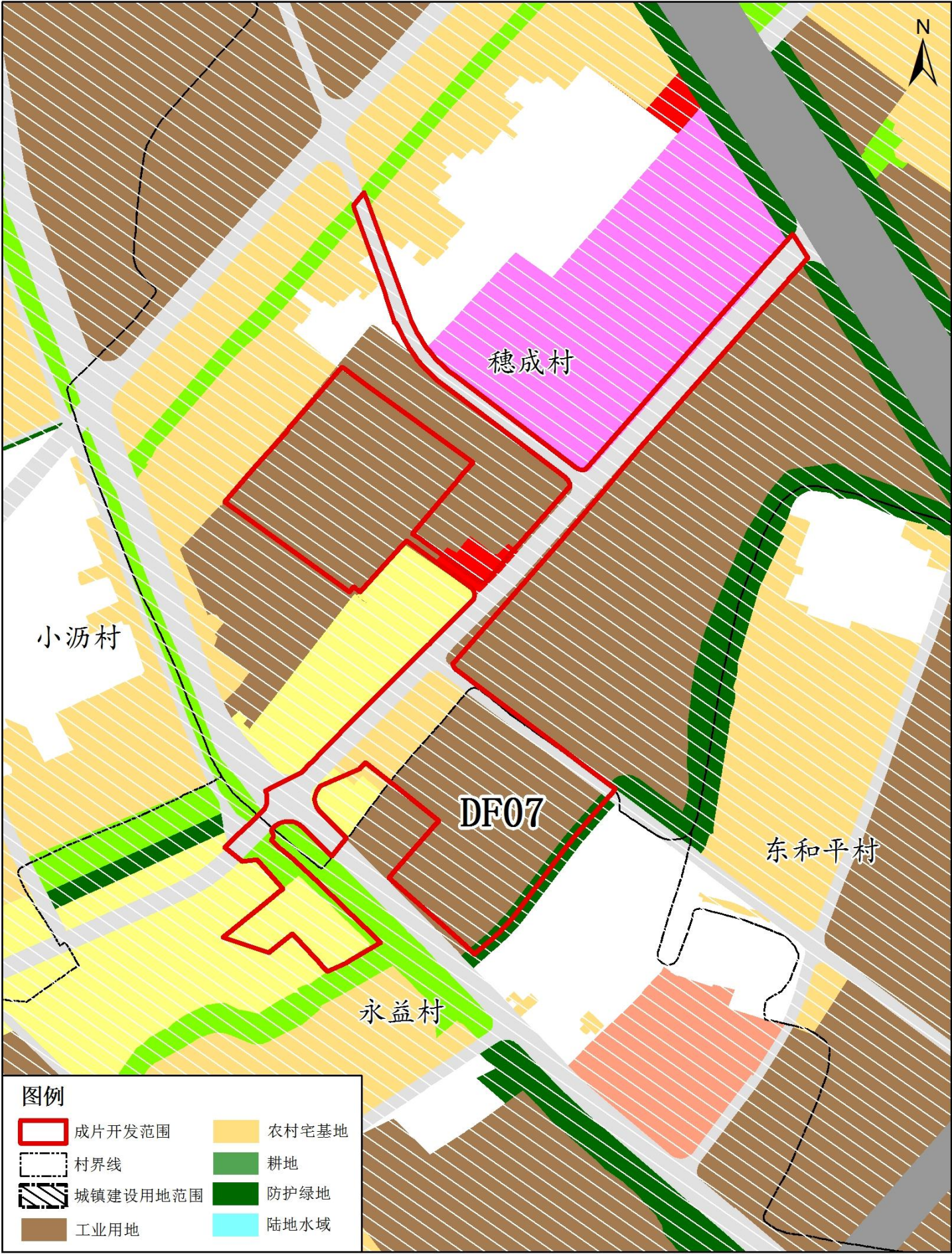
编制单位：中山市东风镇人民政府
技术单位：华远规划设计有限公司

1:5000

制图日期：二〇二四年九月

附图 2：土地征收成片开发范围局部规划情况示意图—国土空间规划图

中山市东风镇土地征收成片开发范围国土空间总体规划图（DF07）



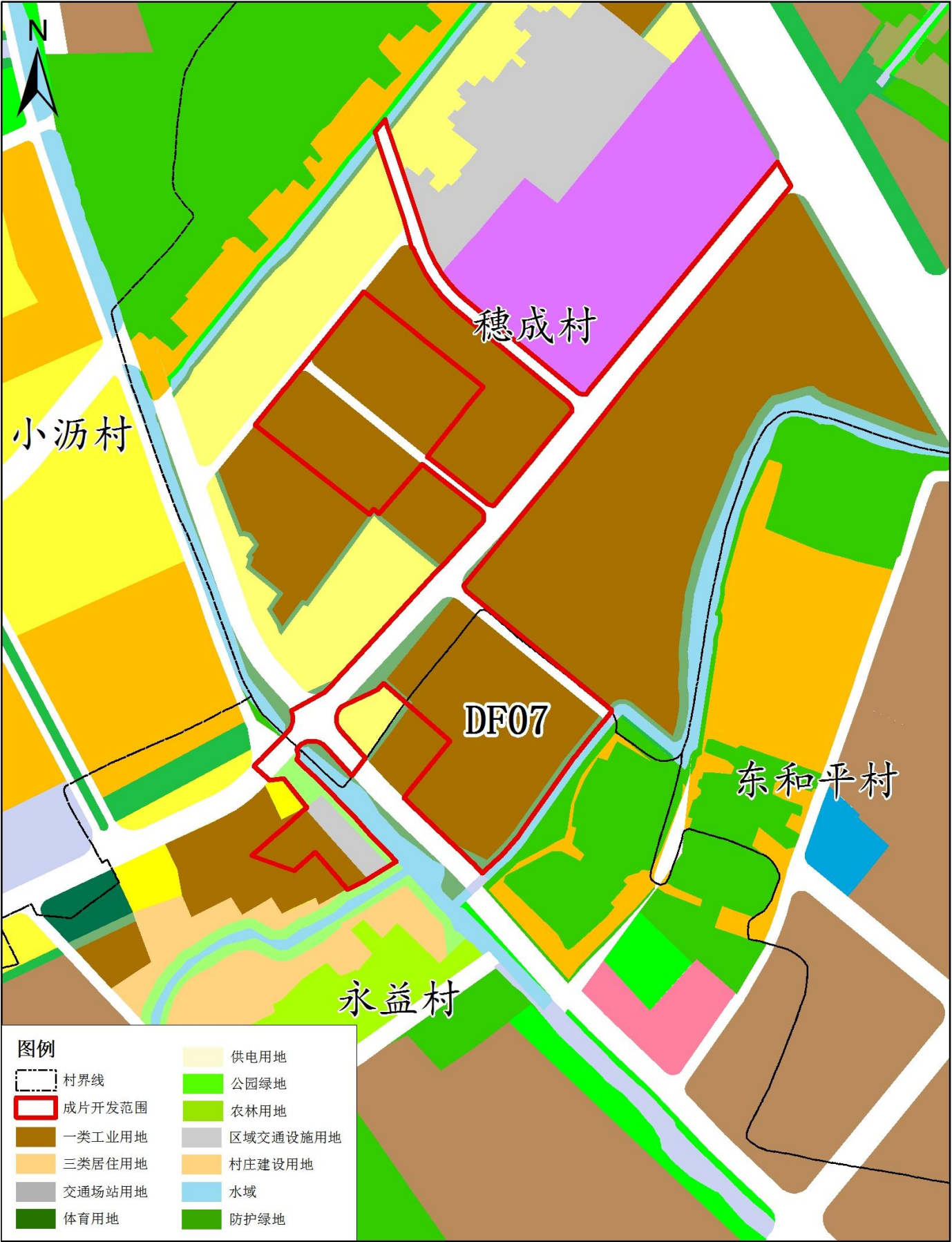
编制单位：中山市东风镇人民政府
技术单位：华远规划设计有限公司

1:5000

制图日期：二〇二四年九月

附图 2：土地征收成片开发范围局部规划情况示意图—控制性详细规划图

中山市东风镇土地征收开发范围控制性详细规划图（DF07）



编制单位：中山市东风镇人民政府
技术单位：华远规划设计有限公司

1:5000

制图日期：二〇二四年九月

附图 3：土地征收成片开发范围拟安排项目及用途布局

中山市东风镇土地征收开发拟安排项目及用地布局图（DF07）



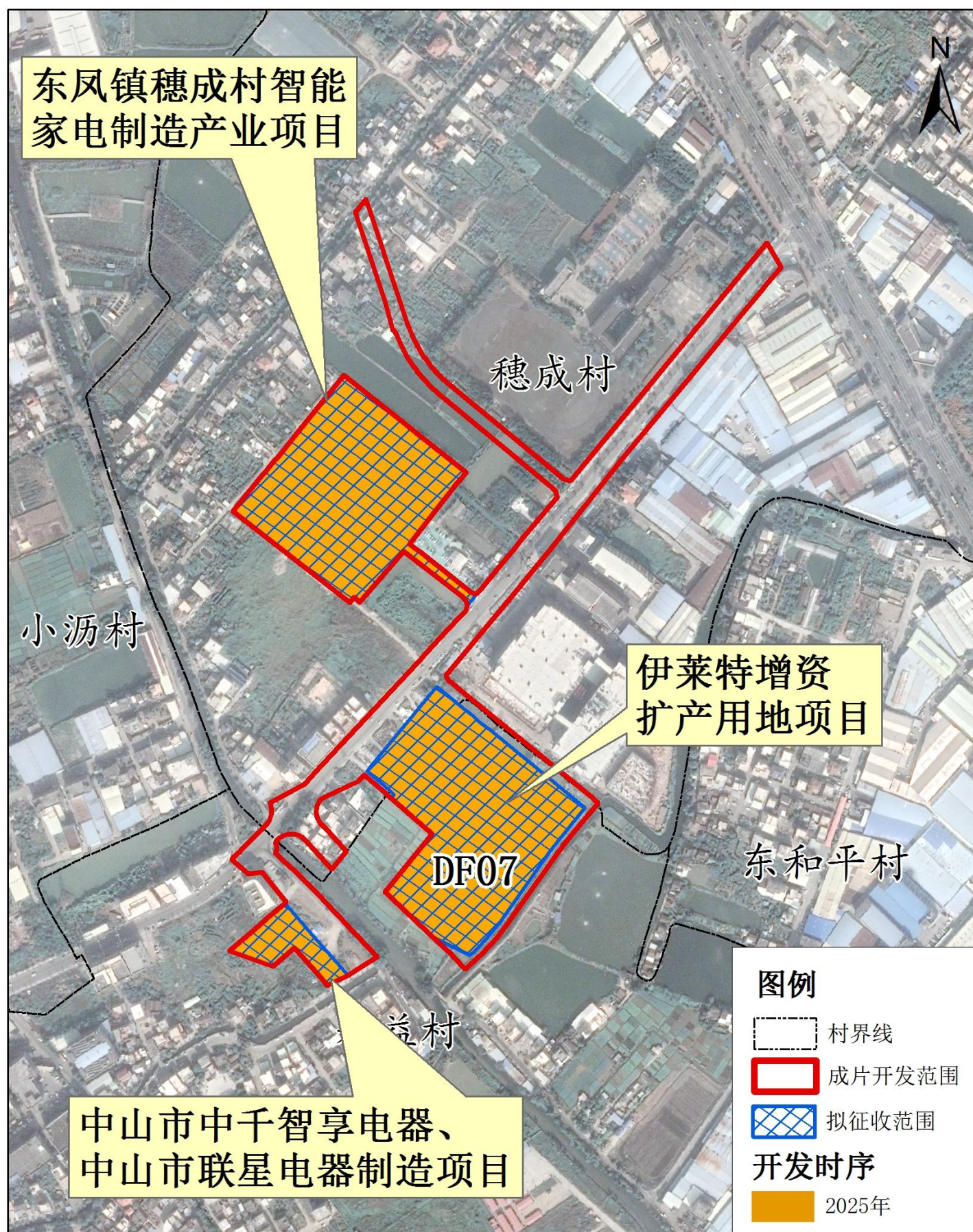
编制单位：中山市东风镇人民政府
技术单位：华远规划设计有限公司

1:5000

制图日期：二〇二四年九月

附图 4：土地征收成片开发范围开发时序图

中山市东风镇土地征收开发范围开发时序图（DF07）



编制单位：中山市东风镇人民政府
技术单位：华远规划设计有限公司

1:5000

制图日期：二〇二四年九月

中山市东风镇

首 页

政务公开

政务服务

交流互动

走进东风

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

中山市东风镇2024年政府工作报告

信息来源： 本网 发布日期： 2024-02-26 分享

2023年工作回顾

过去一年，全镇上下高举习近平新时代中国特色社会主义思想伟大旗帜，深入学习贯彻党的二十大精神、二十届二中全会和中央经济工作会议精神，进一步贯彻习近平总书记对广东系列重要讲话和重要指示批示精神，认真落实省委“1310”具体部署，按照市委、市政府和镇党委要求，以强化运用主题教育成果为动力，坚定不移锚定“经济强、城乡美、社会治”三大目标，奋力推进“百千万工程”落地落实，再造一个新东风取得良好开局。

2023年，全镇实现地区生产总值178.3亿元，同比增长6.6%，增速预计位列全市第9。规上工业增加值67.68亿元，同比增长11%，增速位列全市第2。固定资产投资同比增长57.6%，增速位列全市第1，工业投资同比增长93.3%，增速位列全市第4。工业技改投资同比增长77.8%。社会消费品零售总额82.7亿元，同比增长3.1%。进出口总额55.17亿元，同比增长4.8%，增速位列全市第6。房地产销售面积增长0.7%，实现扭负为正。限上餐饮业营业额增长54%。全镇各行业经济回升向好。我镇入选市“百千万工程”典型镇。

产业升级转型昂首前进。大力实施“亿元企业安家计划”，坚持“干部领着项目跑”，6家优质企业取得供地继续扎根东风增资扩产。坚持每周召开数字化联盟活动，全年举办49期，195家规上工业企业完成数字化转型。新增上规上限企业43家，净增38家，净增数量位列全市第2。新增1家国家级专精特新“小巨人”企业，13家省级专精特新企业，1家省级单项冠军企业，全镇有效发明专利拥有量保持全市前列。鼓励“企二代”接过父辈“接力棒”继续深耕升级制造业，举办新生代企业家座谈会38期。成立东风镇跨境电商协会，有效引导企业开拓外贸市场。发展文旅产业举措成效凸显，举办“我们的节日”“缤纷假期 乐在东风”系列文化活动300多场次，线上线下服务群众逾150万人次。拍摄制作《食在东风》系列视频40多期，播放量近34万次，整合全镇特色旅游资源，发布文旅导游图，打造旅游线路5条。镇“七一”“国庆”和元旦主题晚会异彩纷呈，万人空巷，影响深远。

“工改”治水攻坚步伐铿锵。拆除整理低效工业用地1215亩，面积排各全市第4，超额完成任务。同安北558亩“工改”项目已完成土地整备工作，正在办理招商准入手续。充分激发民间资本活力参与“工改”，全年新增企业自行“工改”项目30个，改造面积达421亩。获评“2023年度中山市村镇低效工业园改造升级工作标兵单位”和“2022—2023年度中山市村镇低效工业园改造升级工作突出贡献奖”。干群治水合力充分发挥，农村生活污水治理一期、二期工程比原计划提前半年完成，建成各类管道达71.2公里。全面完成2920.5亩鱼塘尾水治理工程，年减少养殖尾水排放量约30万吨。高标准推进水利工程建设，四圩西、西窖水闸及泵站重建工程已完工，防涝行洪能力和水环境进一步提升。

城乡品质提升扎实推进。全力解决群众“出行难”“停车难”问题，实施交通基础设施建设项目29个，完成东阜路辅道拓宽工程、感恩路道路工程 etc 等10个重点道路项目，修复群众反映强烈的东阜二路广中江高速桥底段破损路面。加快智慧停车建设，新增停车位3000多个。城乡面貌持续提升，守住耕地保护红线和建筑安全底线，严管农房建设安全和风貌。长效治理兴华夜市街垃圾成堆、污水横流、小贩“占地为王”问题，实现了“净、齐、美”的效果。完成33个特色精品示范村建设项目，建成137个“四小园”，穗成村入选省“百千万工程”首批典型村，美丽圩镇“七个一”项目完成率超75%，95%以上村居达到市美丽宜居村标准。2023年全镇各村（社区）集体经济总收入4.26亿元，同比增长9.1%。

47

社会事业提质阔步向前。公共财政支出继续保持七成以上投向民生领域。医疗水平不断提高，东风人民医院通过二级甲等医院复审，胸痛中心获国家级基层版胸痛中心认证。成功引进“广东省名中医李旭传承团队工作室”，完成穗成卫生站示范站、民乐卫生站中医阁建设，全年累计为12000多人次提供中医药服务。教育事业不断提质扩容，重建二中全民参与，筹集社会各界善款达4000多万元。东风中学和小沥小学扩建工程已动工建设，预计今年9月建成投入使用；东风二中重建工程设计招标已定标，预计2025年9月建成投入使用。获评“中山市推进素质教育目标管理先进镇街”“中山初中教学质量评价先进镇街一等奖”称号。就业形势保持稳定，城镇新增就业2206人。平安东风建设卓有成效，刑事治安打击实现“一降四升”，原始刑事治安警情同比下降9.77%。立案处罚安全生产违法案件89宗，案件处罚数和罚款数均位于全市前列。狠抓消防安全重点领域整治，火灾事故下降12.7%。落实食品安全属地管理责任，全年无发生食品安全事故。

高效政府建设走实走深。扎实开展学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育，推进干部队伍减员、提质、增效。全年提拔晋升干部80人次，行政机关减员66人。创新成立村（社区）综合协调委员会，“村居吹哨、部门报到”集成式打通服务群众“最后一公里”。锻造干事创业铁军，举办“东风大讲堂”“我与东风的故事”分享会等各类培训活动70余期。开展“我与一线工人同劳动”“东风二中重回课堂”活动，更加注重干部一线锻炼感情。主动接受群众补助、项目落地、安全生产、专项债、“工改”“百千万工程”等重点领域专项监督和审计，助推各项工作提速增效。承办或参与会办市人大代表建议10件，全部按时办复；认真办理镇人大代表议案建议24件，办复率、满意率均达100%。坚决反对形式主义、官僚主义，大兴求真务实之风，政府发文实现只减不减，全镇性会议套开成为常态。树牢“过紧日子”思想，非刚性支出项目审核保持严控态势。全面从严治党纵深推进，党风廉政建设和反腐败工作取得新成效，政府公信力不断提升。

与此同时，国防动员、后备力量建设、双拥优抚等工作全面加强。工青妇、工商联等群团组织作用充分发挥。外事、港澳事务、侨务、民族宗教、优抚双拥、对口帮扶、妇女儿童、残疾人、红十字会、档案、保密、地方志等各项工作取得新进步。

奋斗历程艰苦卓绝，发展成就弥足珍贵。一年来，面临发展压力，遭遇难事急事，我们坚持直面问题、攻坚克难，保持了经济稳步上升和社会和谐稳定，造福了百姓，凝聚了民心，为今后的发展增强了后劲。这些成绩的取得，是习近平新时代中国特色社会主义思想正确引领的结果，是市委、市政府和镇党委的正确领导的结果，是广大人民群众、企业家和党员干部的奋发有为的结果！在此，我谨代表镇政府，向全镇广大人民群众、企业家和党员干部，向所有关心支持东风发展的同志们、朋友们致以崇高的敬意和衷心的感谢！

各位代表，回顾过去，我们团结拼搏、成绩斐然；展望未来，我们机遇在握、重任在肩！越是面对大有可为的历史机遇，我们越要清醒地看到，东风在推进高质量发展的进程中面临着五个方面的矛盾：

一是高质量发展与自有产权用地供给之间的矛盾。二是高质量发展与交通拥堵、停车位不足之间的矛盾。三是高质量发展与人才供给不足之间的矛盾。四是高质量发展与环境污染之间的矛盾。五是高质量发展与干部能力素质不能适应发展新形势之间的矛盾。

虽然我们面临诸多困难和挑战，但综合研判分析，这些短板之所在，也是东风突破提升的潜力之所在。我们必须坚定信心决心，广泛凝聚攻坚合力，在危机中育先机、于变局中开新局，定能筑牢高质量发展的基础支撑，让经济发展既有速度更有质量，让城乡面貌既有风度更有质地，让民生福祉既有温度更有质感，加快谱写“强美治”东风发展新篇章。

2024年工作安排

代表们！站在深化改革的关键阶段，东风发展基础之坚实前所未有、机遇之难得前所未有、舞台之广阔前所未有：一是迎来战略机遇的叠加期。深中通道即将建成通车，省级改革创新实验区建设的发展红利叠加，还有“北融”打造万亿级智能家电产业集群的重要任务加持，位于中山北部、粤港澳大湾区腹地的东风，区位优势正加速转化为发展优势。二是迎来产业发展的黄金期。全镇“工改”格局逐步打开，同安北558亩“工改”项目全面投产后可实现年产值130亿元，持续为本土优质企业提供土地厂房支撑，发展的内生动力不断增强。三是迎来生活品质的跃升期。文旅、教育、医疗、基础设施建设多管齐下，营造出共建共治共享的良好局面，群众的获得感、幸福感、安全感更加充实、更有保障、更可持续。

今年政府工作的总体要求是：高举中国特色社会主义伟大旗帜，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻党的二十大精神、二十届二中全会和中央经济工作会议精神，全面落实省委十三届四次全会暨省委经济工作会议和市委十五届七次全会精神，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，积极融入和服务新发展格局，坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，以推动高质量发展为主题，更好统筹发展和安全，同心奋进“百千万”，勤恳创造新东风！

今年全镇经济社会发展的主要目标是：地区生产总值同比增长6%；工业投资比2022年翻一番；规上工业增加值同比增长6%以上，目标高于全市平均水平1个百分点。节能减排等约束性指标完成市下达任务，城乡居民人均收入增速高于全市平均水平。全力打赢城镇低效工业园改造升级和水污染治理两大攻坚战。

风正时济，自当破浪前行；任重道远，更需快马加鞭。为达成以上目标，全镇上下务必继续深化转作风、再出发、开新局，以“等不得”的紧迫感，“恨不得”的危机感，“坐不住”的责任感，推动“百千万工程”在东风落地落实。

一、做优营商环境，加快数字化转型，政企同心拼经济

坚持实体经济为本、制造业当家不动摇，政企同心同向发力，以经济强引领高质量发展。

一是坚持用心用情惠企业。充分发挥镇领导带领驻村组一线服务和指导企业作用，用好“东风6号群、7号群”，全天候、24小时做透做细企业服务工作，持续深入一线，落实好领导干部联系重点企业、重点项目制度，认真诚恳、实事求是帮助企业解决发展难题。办好企业合作论坛，助力企业加强联系、共谋发展。做好各项行政审批流程精简压缩，全力推行重大项目“拿地即动工”。

二是坚持“智改数转”促转型。分类推进大中小企业数字化转型，支持骨干龙头企业对标广州、深圳等地先进制造业企业，开展数字化转型集成应用创新。坚持每周举办数字经济联盟交流活动，引导处于起步阶段的中小微企业抱团转型。成立数字化联盟培训学院，强化初、中级数字化人才的培养力度。打造2个数字化智能化标杆示范，推动49家工业企业开展技术改造，确保超7成规上工业企业实现数字化转型。深入推进“个转企、小升规、规改股、股上市”市场主体梯度培育工程，推动新增规上企业不少于30家，培育专精特新企业12家，形成接续有力、相互支撑的企业梯队。

三是坚持统筹兼顾增后劲。培育外贸新动能。依托东风镇跨境电商协会，加强对“一带一路”、亚非拉、俄罗斯市场的研究和开拓，组织企业参加跨境电商选品大会、商家直采大会等跨境电商专业展会，进一步服务企业抢订单、扩销量。持续培育新生代企业家，继续办好新生代企业家座谈会，提振“企二代”创新发展信心，大力弘扬东风企业家精神。工业和服务业“两手抓”，促进房地产市场平稳健康发展，推动御美香江苑、逸湖半岛六期加快建设，扩大房地产业体量储备。

二、用心抓“工改”，保障企业安家发展，全力拓展发展空间

实施“亿元企业安家计划”和“工改”两手抓，统筹全镇资源，保障企业发展空间，推动优质企业在东风增资扩产、做强做大。

一是打赢“工改”攻坚战。锚定全年拆除整理1200亩的目标任务，进一步优化土地空间布局，积极推动美扬电器、东成制衣等30个企业自主“工改”重点项目拆除整备。充分激发民间资本活力，鼓励权属人积极参与“商住改工”，加快实施改造首批206亩用地“商住改工”工作。稳步推进村集体项目实施，年内推进东兴社区、伯公社区、安乐村等项目，积极为村集体对接合作对象，更好地为参与“北融”战略和迎接深圳产业转移腾出空间。

二是大力实施亿元企业安家计划。谋划同乐片区万亩“工改”蓝图。加快推进同安北558亩“工改”项目，大力实施“亿元工业企业安家计划”，持续为本土100多家目标企业提供有产权的土地或厂房，加快推中千智享、联星等23个重点工业项目动工建设，引导广大企业扎根东风、安心发展、加大投资、无需外迁。

三是开展全域土地综合整治。编制我镇全域土地综合整治方案，提高土地利用效率，逐步解决村组两级现状为工业用途的无证土地办证问题，加强用地挖潜、整理和盘活统筹，积极推进处置闲置用地、批而未用地工作，大力解决“地从何处来”难题，提高城市空间环境品质。

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

目 录

第一章 坚定重振虎威信心决心 矢志加快高质量崛起	- 7 -
第一节 发展基础	- 7 -
第二节 发展环境	- 14 -
第三节 指导思想	- 17 -
第四节 发展目标	- 19 -
第二章 把握“双区驱动”重大机遇 全面融入湾区城市群发展体系..	- 24 -
第一节 推动城市环湾布局向东发展	- 25 -
第二节 打造湾区西部重要综合交通枢纽	- 29 -
第三节 携手推动都市圈建设	- 33 -
第四节 深化与港澳合作发展	- 34 -
第三章 提振创新发展动力 打造湾区国际科技创新中心重要承载区..	- 36 -
第一节 提升创新发展能级	- 36 -
第二节 强化企业创新主体地位	- 38 -
第三节 完善综合创新生态体系	- 39 -
第四节 构筑创新人才高地	- 41 -
第四章 推动产业高端化发展 加快建设现代产业体系	- 42 -
第一节 推动制造业高质量发展	- 42 -
第二节 打造现代服务业发展高地	- 44 -
第三节 打好产业基础高级化和产业链现代化攻坚战	- 46 -
第四节 加快发展数字经济	- 48 -

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集群，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集群，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集群发展重点

- 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

中山市人民政府

中府函〔2024〕184号

中山市人民政府关于中山市东凤镇永益片区 (0310 单元) 01 街区 YY-B2-05 地块控制性 详细规划局部调整(2024)成果的批复

东凤镇人民政府:

你镇《关于审批〈中山市东凤镇永益片区(0310 单元) 01 街区 YY-B2-05 地块控制性详细规划局部调整(2024)〉的请示》(东凤府〔2024〕14号)收悉。经研究,批复如下:

一、经审核,《中山市东凤镇永益片区(0310 单元) 01 街区 YY-B2-05 地块控制性详细规划局部调整(2024)》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《中山市东凤镇永益片区(0310 单元) 01 街区 YY-B2-05 地块控制性详细规划局部调整(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，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，水务局，农业农村局，城管和执法局，城建集团。

