

**中山市神湾镇 2025 年度 SW03-SW05
地块土地征收成片开发方案
(公示稿)**

中山市神湾镇人民政府

2025 年 5 月

一、编制背景

2020年1月1日,《中华人民共和国土地管理法》(2019年修正)(以下简称《土地管理法》)正式实施,明确了为公共利益需要可依法征收农民集体土地的情形。文件要求除军事和外交、基础设施建设、公共事业以及扶贫搬迁、保障性安居工程建设需要用地可依法实施征收外,在国土空间总体规划确定的城镇建设用地范围内成片开发建设需要用地可按照国务院自然资源主管部门规定的标准进行征收土地。2023年10月,自然资源部正式印发《土地征收成片开发标准》(自然资规〔2023〕7号)(以下简称《标准》),明确了成片开发范围划定、方案编制及审批的要求。

2021年6月,广东省自然资源厅出台了《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》(粤自然资管制〔2021〕1379号),提出土地征收成片开发方案未经有权批准机关批准,各地级以上市人民政府不得批准征收成片开发建设用地。2022年11月,广东省自然资源厅印发《广东省委托土地征收成片开发方案审批权实施方案》(粤自然资发〔2022〕12号),明确县(市、区)人民政府组织编制的县(市、区)范围内的土地征收成片开发方案由省人民政府委托各地级以上市人民政府审批。2024年12月,广东省自然资源厅颁布了《广东省自然资源厅关于进一步规范土地征收成片开发工作的通知》(粤自然资规字〔2024〕7号)(以下简称《通知》),明确了编制主体及审批流程,规定了成片开发范围划定原则,细化方案编制的要求,有效指导有关部门开展土地征收成片开发工作。

为保障近两年重点项目的落地实施，推进城乡融合发展，中山市神湾镇人民政府依据《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》《中山市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，组织编制了《中山市神湾镇 2025 年度 SW03-SW05 地块土地征收成片开发方案》（以下简称《方案》）。

二、土地征收成片开发概况

（一）成片开发的位置及面积

本次成片开发总面积 43.6698 公顷，其中涉及国有土地 6.1753 公顷，集体土地 37.4945 公顷。成片开发范围位于神湾镇神溪村和海港村，土地产权清晰，界址清楚。本次成片开发拟申请征收集体土地 30.2876 公顷，其中现状农用地 28.4132 公顷（不涉及耕地）、建设用地 1.8744 公顷，不涉及未利用地。成片开发片区周边基础设施与公共服务设施齐全，能够满足项目开发建设及后续运营的需要。

本次成片开发划定 3 个片区，即 SW03 神溪工业片区、SW04 磨刀岛工业片区一和 SW05 磨刀岛工业片区二，总面积 43.6698 公顷，拟实施征收 30.2876 公顷，成片开发涉及神湾镇神溪村和海港村。

表 1 成片开发基本信息表

单位：公顷、%

乡镇	行政村	片区名称	片区面积	拟征收地块面积	征收比例
神湾镇	神溪村	SW03 神溪工业片区	11.1282	7.7522	69.66
	海港村	SW04 磨刀岛工业片区一	9.0305	4.7927	53.07
		SW05 磨刀岛工业片区二	23.5111	17.7427	75.47
合计		——	43.6698	30.2876	69.36

SW03 神溪工业片区位于神溪村内，北部紧邻中山长电精密制造有限公司，南面靠近斗门大桥，西面为磨刀门水道，东部靠近双城蓝岸；SW04 磨刀岛工业片区一和 SW05 磨刀岛工业片区二位于磨刀岛上，靠近神湾港。片区距离神湾镇人民政府 3 公里、距珠海市斗门区 10 公里，片区交通区位较好，开发建设条件较好，片区位置详见下图。

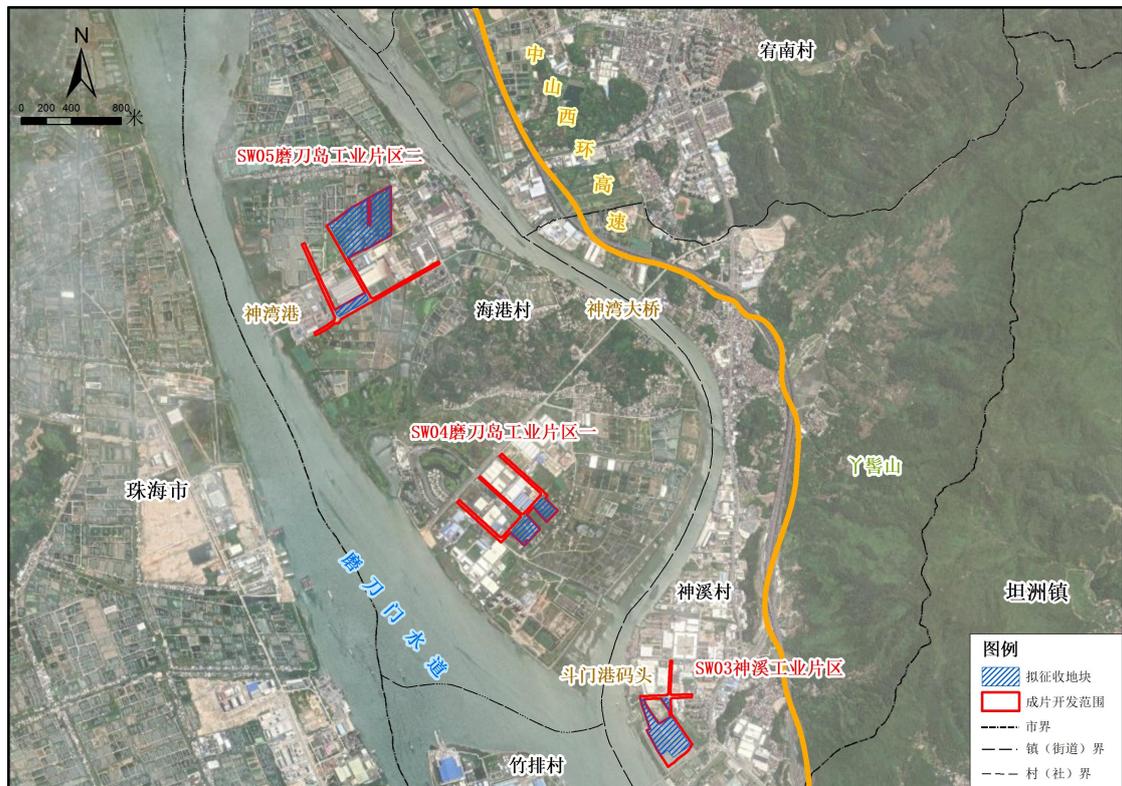


图 1 成片开发位置示意图

片区划定在不突破《中山市国土空间总体规划（2021-2035 年）》确定的永久基本农田、生态保护红线等底线前提下，充分衔接已批准建设用地、规划建设用地、周边公益性用地划定 SW03 神溪工业片区、SW04 磨刀岛工业片区一和 SW05 磨刀岛工业片区二，具体划定思路详见下图。

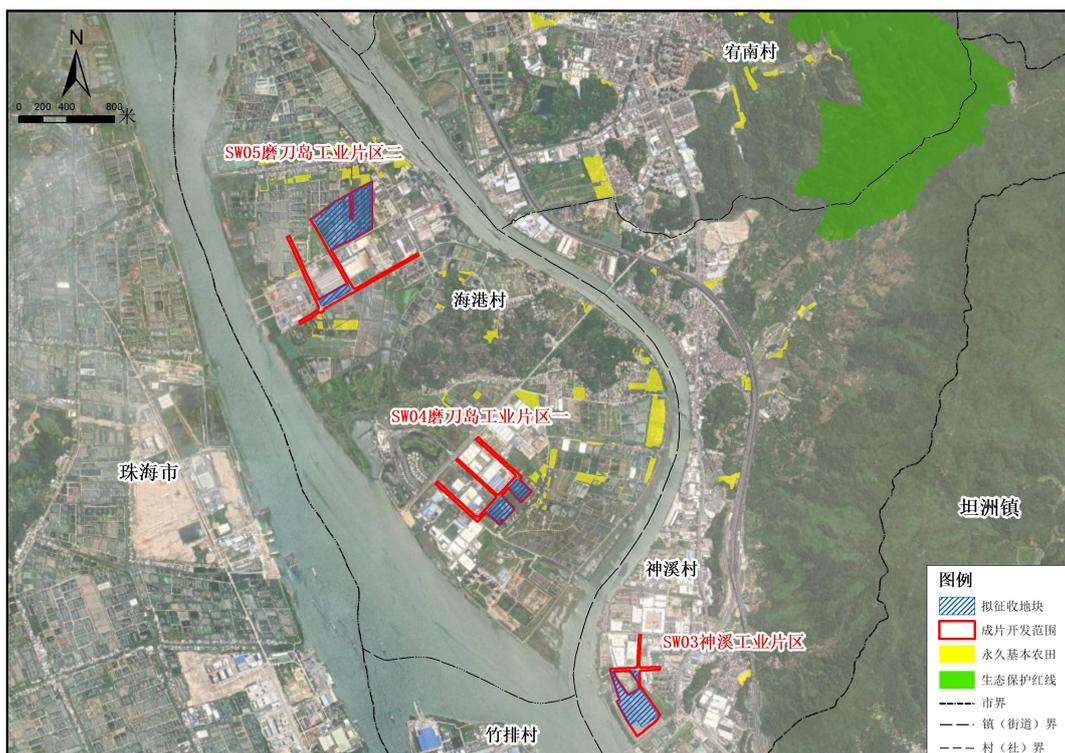


图 2 成片开发划定思路示意图

(二) 成片开发范围内土地利用现状情况

根据 2023 年度国土变更调查数据，《方案》划定的成片开发范围总面积 43.6698 公顷，其中农用地面积 33.9457 公顷（涉及耕地 0.0448 公顷），占比 77.73%；建设用地 9.6518 公顷，占比 22.10%；未利用地 0.0723 公顷，占比 0.17%。拟征收地块总面积 30.2876 公顷，其中农用地 28.4132 公顷（不涉及耕地），占比 93.81%；建设用地 1.8744 公顷，占比 6.19%；不涉及未利用地。成片开发范围现状地类情况详见下表。

表 2 成片开发范围土地利用现状一览表

单位：公顷、%

地类名称		成片开发范围		拟征收地块		
		面积	占比	面积	占比	
农用地		33.9457	77.73	28.4132	93.81	
其中	耕地		0.0448	0.10	0.0000	0.00
	其中	水田	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		水浇地	0.0448	0.10	0.0000	0.00
		旱地	0.0000	0.00	0.0000	0.00
	非耕农用地		33.9009	77.63	28.4132	93.81
	其中	园地	8.0780	18.50	7.0455	23.26
		林地	0.0699	0.16	0.0128	0.04
		草地	1.4631	3.35	0.3513	1.16
其他农用地		24.2899	55.62	21.0036	69.35	
建设用地		9.6518	22.10	1.8744	6.19	
未利用地		0.0723	0.17	0.0000	0.00	
总计		43.6698	100	30.2876	100.00	

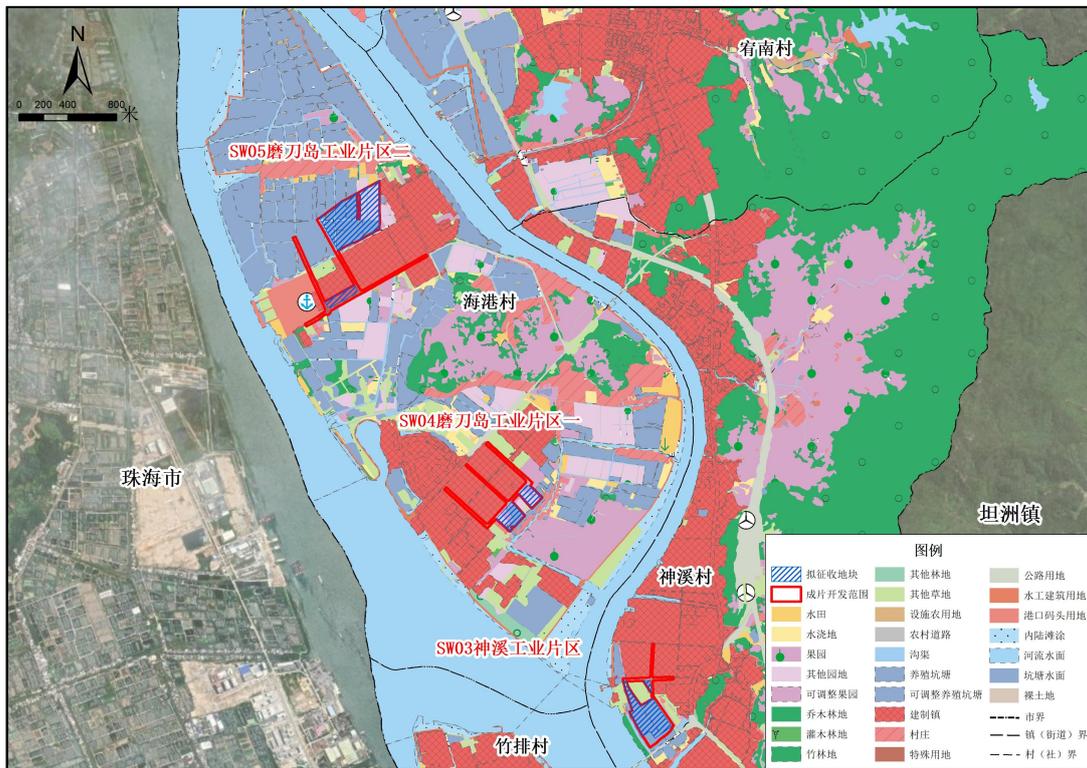


图 3 成片开发土地利用现状图（2023 年度）

(三) 成片开发范围内用地权属情况

根据农村集体土地所有权确权登记数据,《方案》划定的成片开发范围内国有土地面积 6.1753 公顷,集体土地面积 37.4945 公顷,涉及 5 个集体经济组织,具体情况详见下表:

表 3 成片开发范围土地权属一览表

单位:公顷

序号	片区名称	行政村	国有土地	集体土地	农村集体经济组织
1	SW03 神溪工业片区	神溪村	1.1541	5.2844	中山市神湾镇神溪村定溪四队经济合作社农民集体
				4.6897	中山市神湾镇神溪村股份合作经济联合社农民集体
2	SW04 磨刀岛工业片区一	海港村	3.3326	5.6979	中山市神湾镇海港村股份合作经济联合社农民集体
3	SW05 磨刀岛工业片区二	海港村	1.6886	4.0527	中山市神湾镇海港村大排第八经济合作社农民集体
				4.6449	中山市神湾镇海港村大排第九经济合作社农民集体
				13.1249	中山市神湾镇海港村股份合作经济联合社农民集体
合计			6.1753	37.4945	——

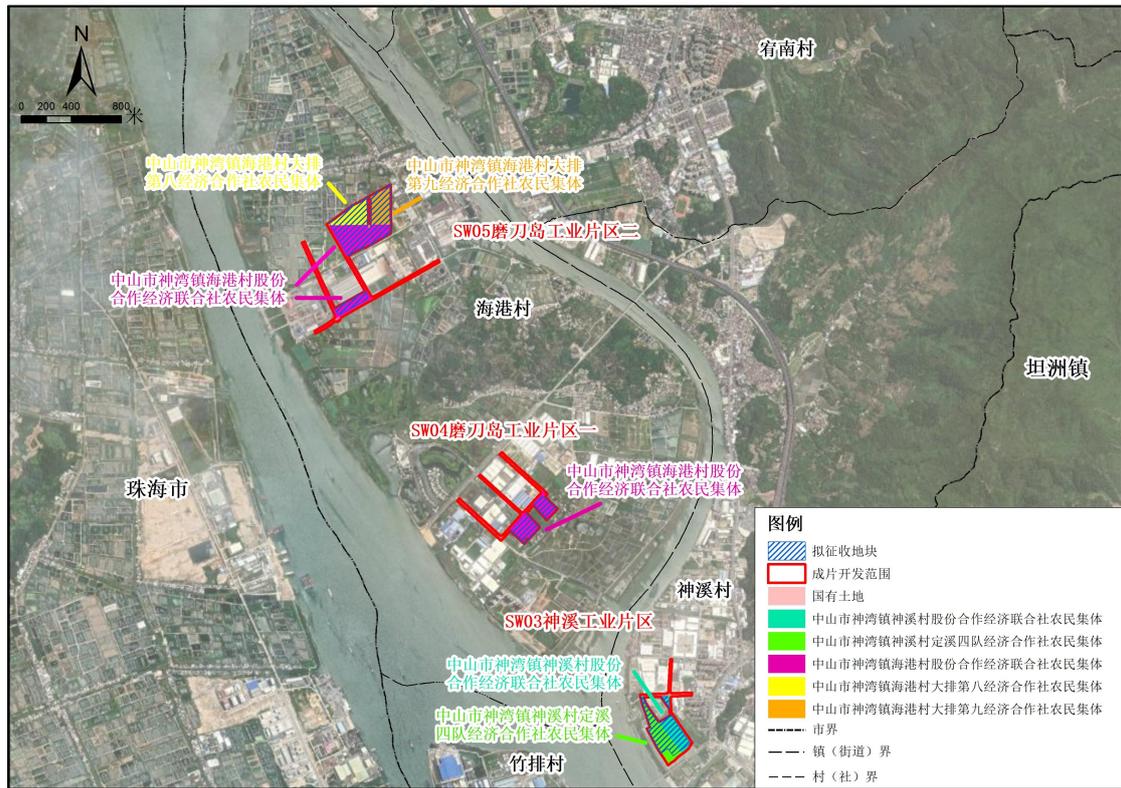


图 4 成片开发权属示意图

三、土地征收成片开发合规性、可行性分析

(一) 国土空间规划情况分析

根据自然资源部下发的国土空间规划“三区三线”成果、永久基本农田核实处置成果及《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》，本次成片开发方案划定的成片开发范围不涉及占用永久基本农田和生态保护红线，不涉及规划确定的城市蓝线、绿线、黄线和紫线等强制性内容，全部落实为城镇建设用地。

(二) 政策要求符合情况

本次成片开发范围均位于《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》城镇建设用地范围内，不涉及占用永久基本农田及生态保护红线，不涉及饮用水水源保护区。不存在大量批而未供或者闲置土地的

情形，辖区内没有国家级新区，辖区内省级以上开发区和产业转移园近五年平均供地率、闲置率、综合容积率符合要求。本方案公益性用地比例不低于 30%，拟征收用地比例不低于 60%。截至目前中山市神湾镇已批成片开发方案不存在连续两年未实施完成情况，同时本方案与已批方案不存在重叠情况。拟建项目符合“三线一单”管控要求。

综上所述，本次成片开发符合政策文件要求，与国土空间总体规划、“三线一单”生态环境管控方案等充分衔接。

四、土地征收成片开发拟安排项目与开发时序

（一）拟安排建设项目情况

本次成片开发拟安排建设项目 3 个，拟实施土地征收用地 30.2876 公顷。本次成片开发用地主要用途为工业用地和物流仓储用地，主导功能以产业发展为主，拟引入电器机械和器材制造、金属制造、仪器仪表制造等制造产业。详见下表。

表 4 拟安排项目类型情况表

单位：公顷

成片开发范围名称	成片开发面积	拟征收地块面积	主要土地用途	主要实现功能
SW03 神溪工业片区	11.1282	7.7522	工业用地	产业发展
SW04 磨刀岛工业片区一	9.0305	4.7927	工业用地	产业发展
SW05 磨刀岛工业片区二	23.5111	17.7427	工业用地、物流仓储用地	产业发展
合计	43.6698	30.2876	——	——

（二）开发时序和年度实施计划

本次纳入年度实施计划的项目总计 4 个，计划实施周期为 2026

年，2026 年计划实施项目共 4 个，面积为 30.2876 公顷。

表 5 开发时序汇总表

单位：年、公顷

成片开发范围名称	拟安排项目	成片开发面积	拟征收地块面积	开发时序
SW03 神溪工业片区	神溪工业区工业储备地块	11.1282	7.7522	2026
SW04 磨刀岛工业片区一	磨刀岛工业储备地块一	9.0305	4.7927	2026
SW05 磨刀岛工业片区二	磨刀岛工业储备地块二	23.5111	15.9152	2026
	威高物流项目		1.8275	2026
合计	——	43.6698	30.2876	——

五、结论

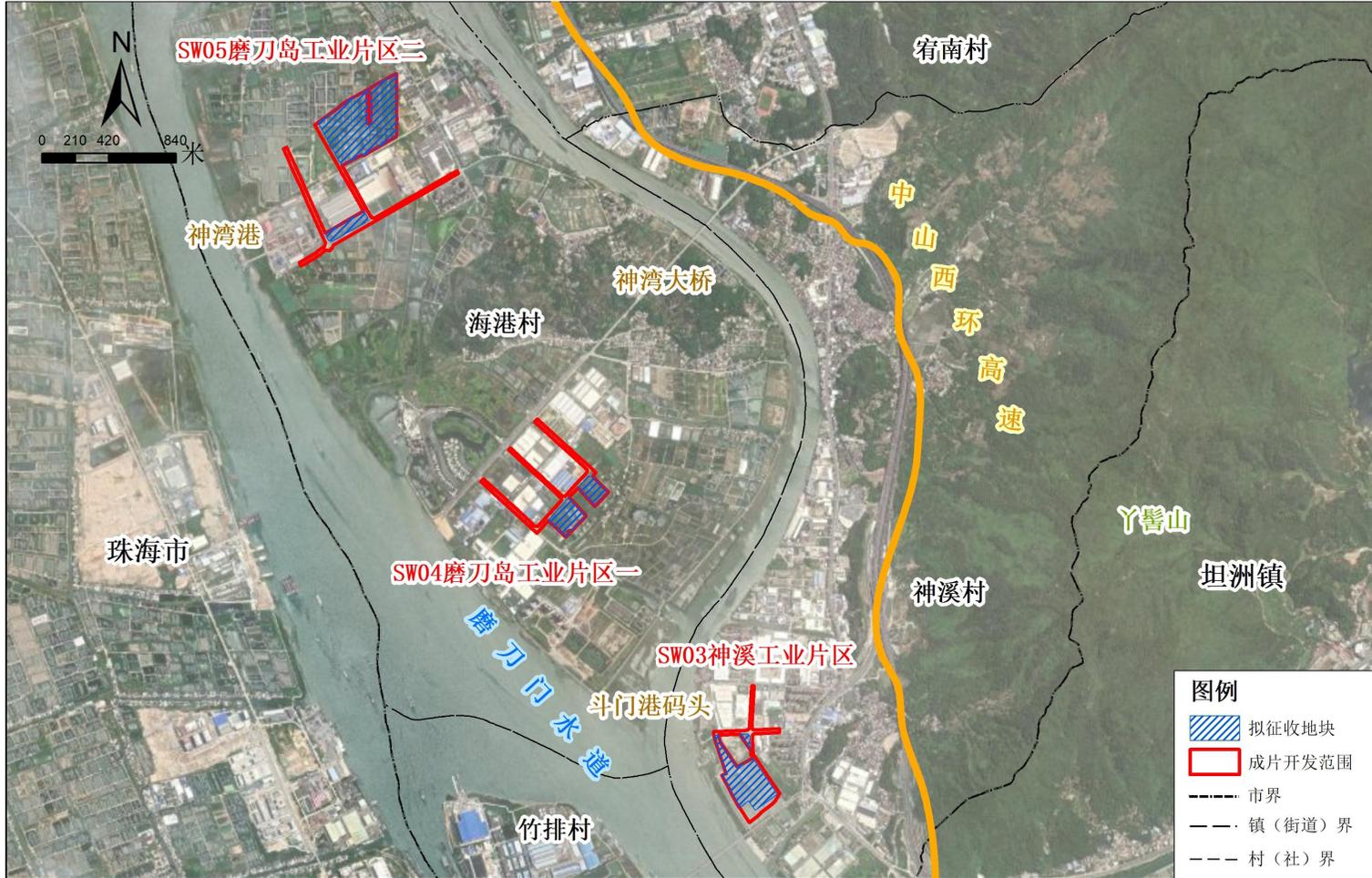
综上所述，本次成片开发方案贯彻落实《中山市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》“十四五”时期，中山将开启全面建设社会主义现代化国家新征程，建设更具实力、更富活力、更有魅力的国际化现代化创新型城市，奋力打造“湾区枢纽、精品中山”，努力建设珠江东西两岸融合发展的支撑点、沿海经济带的枢纽城市、粤港澳大湾区的重要一极的要求，符合中山市发展战略需求，方案编制符合政策要求、程序规范；土地征收实施计划安排合理、可行性高；成片开发能带来较大的经济、社会、生态效益。

附图

- 1.成片开发范围位置示意图
- 2.成片开发范围基本情况示意图
- 3 成片开发范围土地利用现状图
- 4 成片开发范围国土空间规划图
- 5 拟征收地块开发时序图

1. 成片开发范围位置示意图

中山市神湾镇土地征收成片开发范围示意图

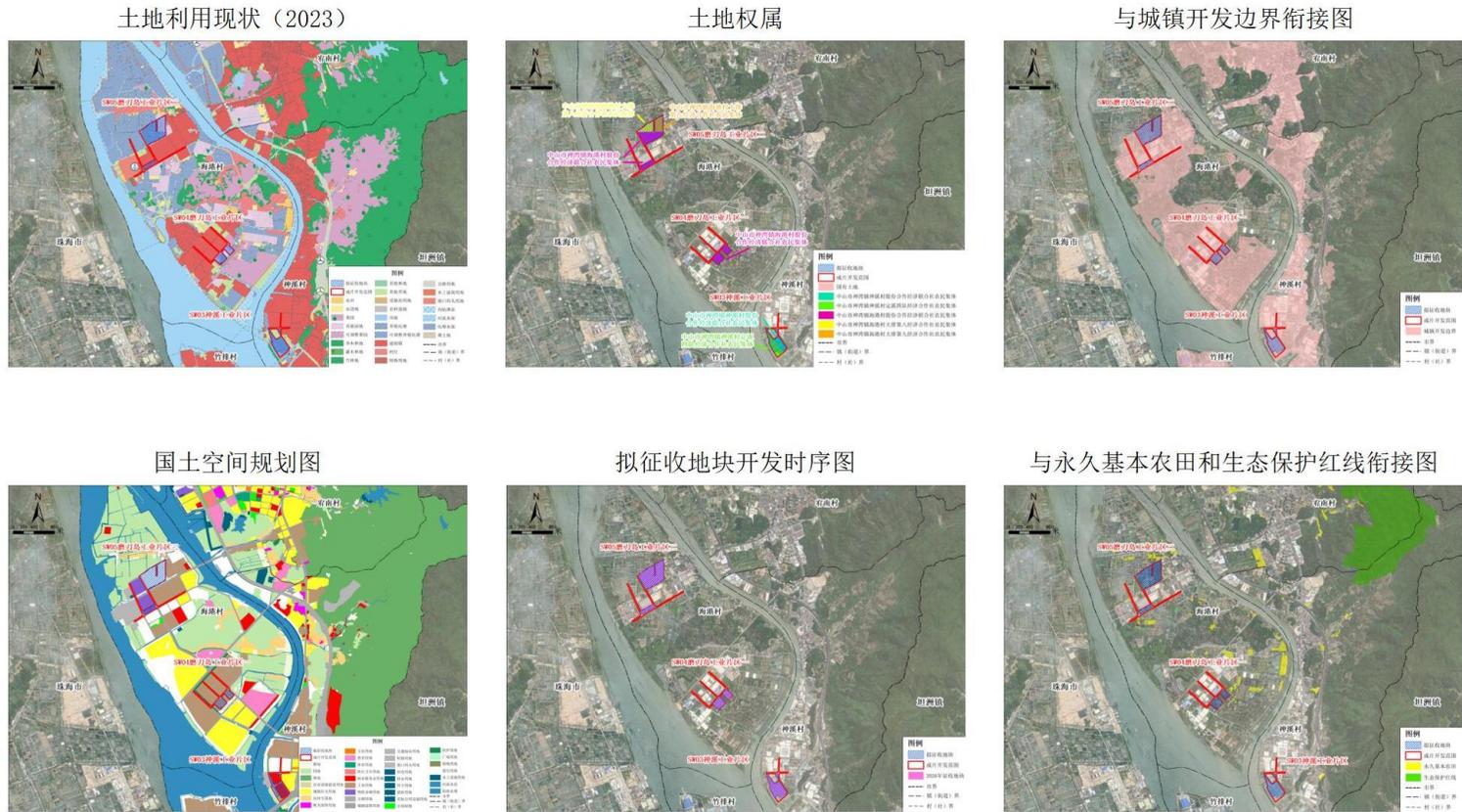


制图单位：中山市神湾镇人民政府
技术单位：广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

编制时间：二〇二五年五月

2. 成片开发范围基本情况示意图

中山市神湾镇土地征收成片开发范围基本情况示意图

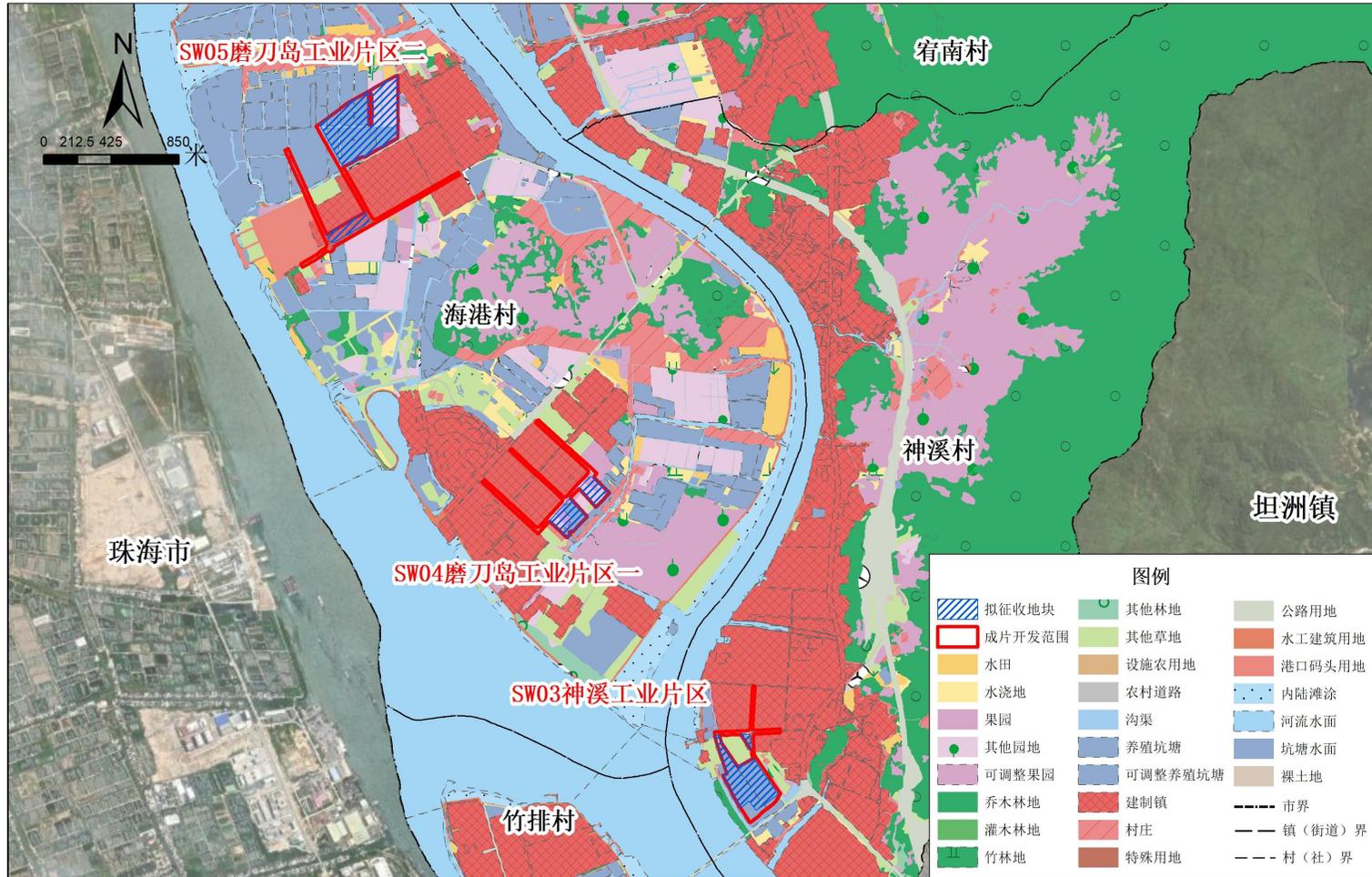


制图单位: 中山市神湾镇人民政府
技术单位: 广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

编制时间: 二〇二五年五月

3. 成片开发范围土地利用现状图

中山市神湾镇土地征收成片开发范围土地利用现状图

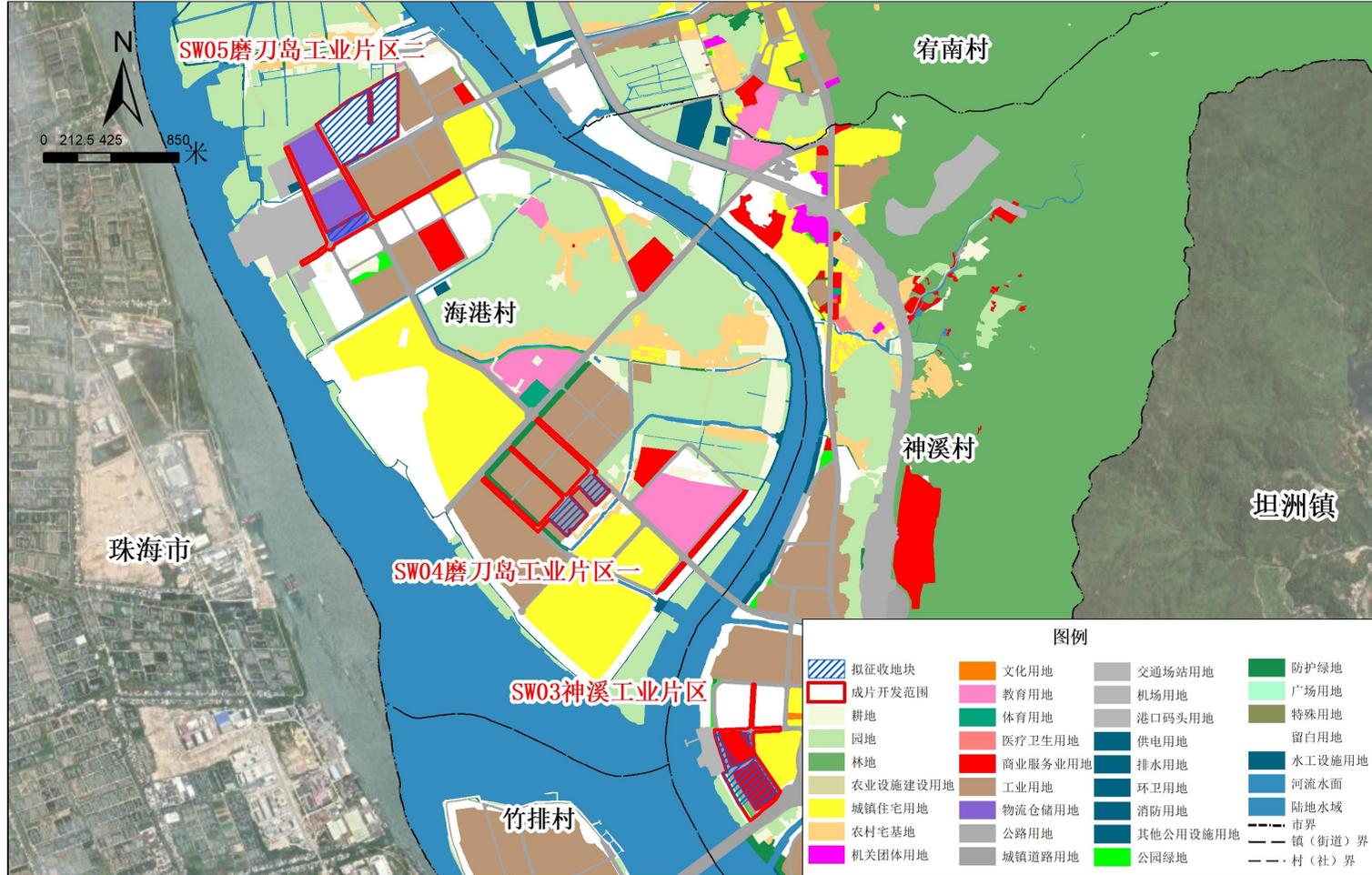


制图单位: 中山市神湾镇人民政府
 技术单位: 广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

编制时间: 二〇二五年五月

4. 成片开发范围国土空间规划图

中山市神湾镇土地征收成片开发范围国土空间规划图

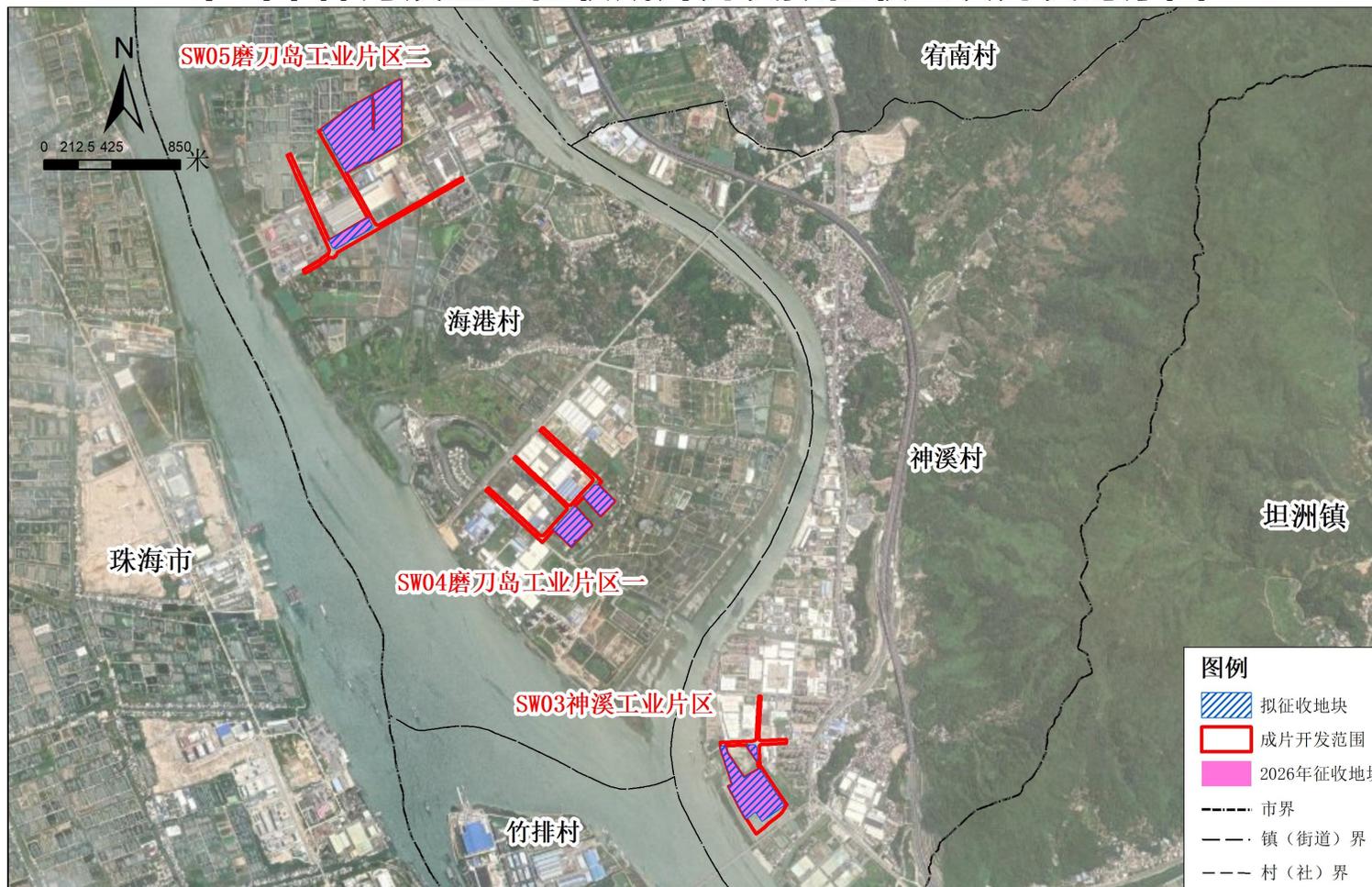


制图单位：中山市神湾镇人民政府
 技术单位：广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

编制时间：二〇二五年五月

5. 拟征收地块开发时序图

中山市神湾镇土地征收成片开发拟征收地块开发时序图



制图单位：中山市神湾镇人民政府
技术单位：广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

编制时间：二〇二五年五月