中山市五桂山街道2025年度WGS02地块土地征收成片开发方案（公示版）

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）、《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，中山市五桂山街道办事处组织编制《中山市五桂山街道2025年度WGS02地块土地征收成片开发方案》（以下简称《方案》）。

二、基本情况

本次成片开发范围共包含1个片区，为龙石片区，位于五桂山街道龙石村，面积共1.5890公顷。拟征收地块共1个，面积为0.8533公顷。片区建设有助于盘活存量建设用地，实现土地高效利用，提升城镇生活品质，增强片区经济发展动能，推动项目尽快落地。

龙石片区

三、成片开发条件分析

（一）必要性分析

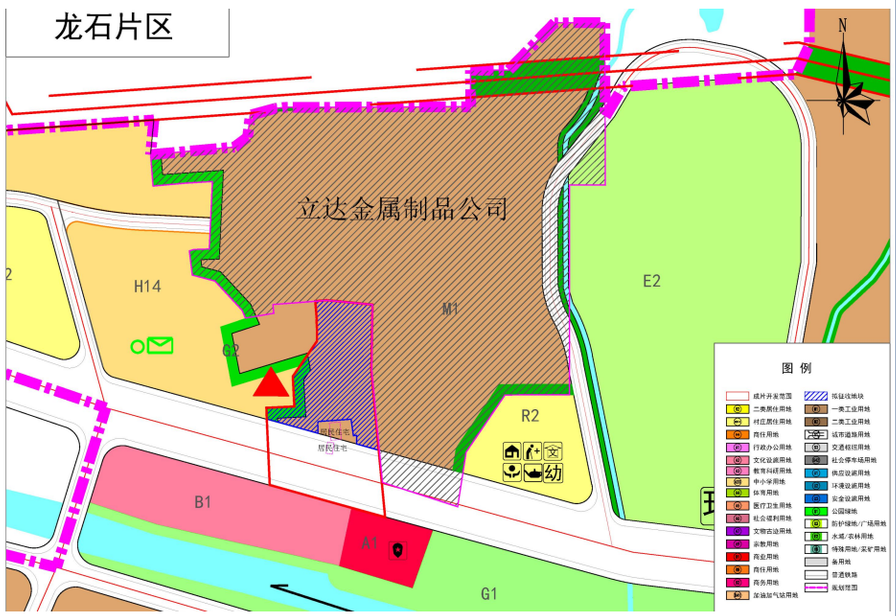
本次成片开发是落实中山市国民经济和社会发展第十四个五年规划定位的需要，是推动完善周边公共配套设施与基础设施建设，提高土地利用效率与效益，促进社会经济可持续发展的需要。

（二）合规性分析

《方案》划定范围均位于城镇建设用地范围内，不涉及占用永久基本农田和生态保护红线，片区内公益性用地比例在30%以上；不涉及自然保护区核心区和缓冲区、森林公园、地质公园、列入省级以上保护名录的野生动植物自然栖息地、水源保护区核心区、蓄滞洪区、地质灾害易发区等相关区域。

四、拟安排项目及实施计划

结合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，本次成片开发主要用途为工业，拟安排项目为中山市五桂山龙塘股份合作经济联合社工改项目，开发时序为2027年。



中山市五桂山街道2025年度WGS02地块土地征收成片开发方案（公示版）

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、防护绿地。经核查，成片开发范围符合《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)其他地区公益性用地比例一般不低于30%的要求。

片区名称	片区面积（公顷）	公益性用地面积（公顷）	公益性用地比例（%）	公益性用地类型
龙石片区	1.5890	0.6771	42.61	城镇村道路用地
		0.0846	5.33	防护绿地
合计	1.5890	0.7617	47.94	——

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，提高产业开发容量，提升土地利用综合效益。在布局优化方面，符合《中山市控制性详细规划管理实施细则（试行）》《中山市国土空间总体规划(2021-2035年)》等相关规范导则要求，能够科学合理布局各类用地、优化区域功能结构。

在连片开发方面，开发片区规划有基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地和非公益用地，预计土地开发利用率将达到100%。片区规划与周边地块作了充分衔接，充分考虑与周边环境的协调性，将进一步促进区域的集中连片发展，完善区域公共配套设施。

（二）经济效益评估

随着成片开发项目的推进与建设，整个成片开发区内将进行优化资源配置，以提高资源的利用率，降低能耗，提高土地的综合利用率。片区内企业项目的落地，可提高地方财政收入。且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

本次土地征收成片开发从产业发展角度来说，有助于缩减城乡差距，同时增强带动辐射功能，有利于带动周边同类型企业甚至相关企业的发展与引入，有利于培育龙头企业。在被征地农民增收方面，本次土地征收成片开发将按照相关征收标准对被征地农民进行补偿。在城市形象方面，片区开发项目的建设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的推进。

（四）生态效益评估

本次土地征收成片开发范围不涉及耕地、永久基本农田、自然保护区、森林公园、地质公园、列入省级以上保护名录的野生动植物栖息地、水源保护区核心区、蓄滞洪区、地质灾害易发区等相关区域，且开发过程不会对大气、水等环境造成显著影响。综合考虑本次土地征收成片开发方案对生态环境影响小.

七、结论

综上所述，《中山市五桂山街道2025年度WGS02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）、《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）等文件的要求。

中山市五桂山街道2025年度WGS02地块土地征收成片开发方案（公示版）

龙石片区