

中山市小榄镇2025年度XL13~XL15地块土地征收成片开发方案

(公示版)

一、编制依据

为促进集约节约土地利用，合理发展产业和优化资源配置，根据《中华人民共和国土地管理法》《土地征收成片开发标准》等相关文件的要求，结合中山市国民经济和社会发展规划、中山市国土空间总体规划等，中山市小榄镇人民政府组织编制了《中山市小榄镇2025年度XL13~XL15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3个地块，面积共17.9182公顷，其中成片开发地块一(XL13)面积3.2234公顷，位于东区社区；成片开发地块二(XL14)面积0.2232公顷，位于绩东一社区。成片开发地块三(XL15)面积14.4715公顷，位于联丰社区。

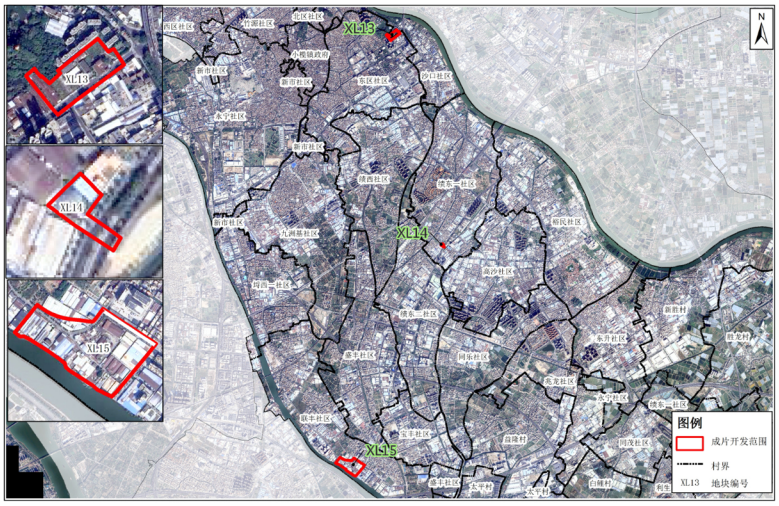


图1 成片开发范围影像示意图

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规划第十四个五年规划定位的需要，是擦亮菊城文化名片，丰富高品质公共文化服务供给的需要，是落实城轨工程项目拆迁安置，维护社会稳定的需要，是保障产业增量空间用地，推动产业发展的需要，适应土地管理改革的需要，是整合碎片化空间、形成综合性高品质城镇空间的需要。

(二) 合规性分析

成片开发地块均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均在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、水源地保护区核心区、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

本方案由3个地块组成，总面积为17.9182公顷。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(至2027年)。计划2026年完成XL14地块拟征收范围用地的征收及报批工作，2027年完成XL13和XL15地块拟征收范围用地的征收及报批工作。

表1 成片开发项目一览表

成片开发范围编号	成片开发范围名称	拟安排项目名称	用地面积(公顷)	征收面积(公顷)	主要用途	计划取得批文时间
XL13	龙山南项目商业地块	商业服务业配套项目	3.2234	1.4153	商业用地、公园绿地、城市道路用地	2027年
XL14	广珠城轨工程拆迁安置地块	拆迁安置项目	0.2232	0.1341	一类工业用地、城市道路用地	2026年
XL15	联丰聚新片“工改”地块	智能制造项目	14.4715	9.9658	一类工业用地、城镇道路用地、公园绿地	2027年
合计			17.9182	11.5152		

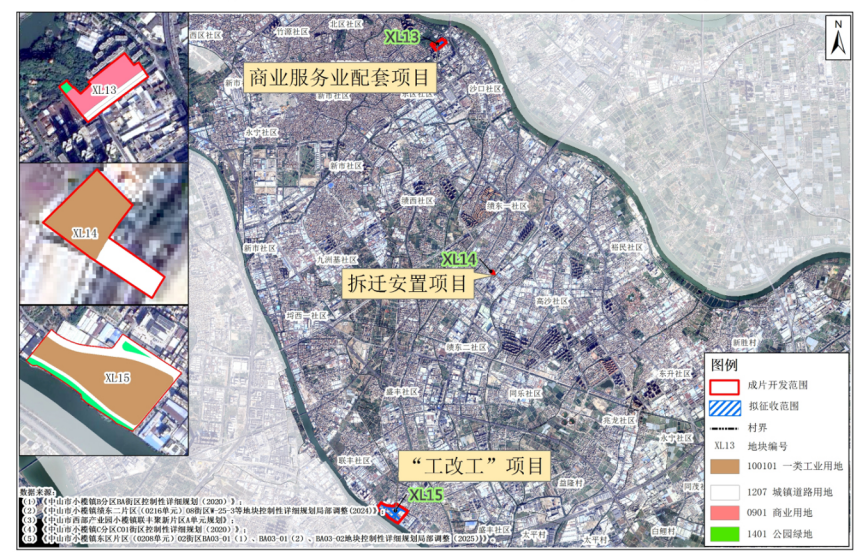


图2 土地征收成片开发范围拟安排项目及用地布局图

中山市小榄镇2025年度XL13~XL15地块土地征收成片开发方案 (公示版)

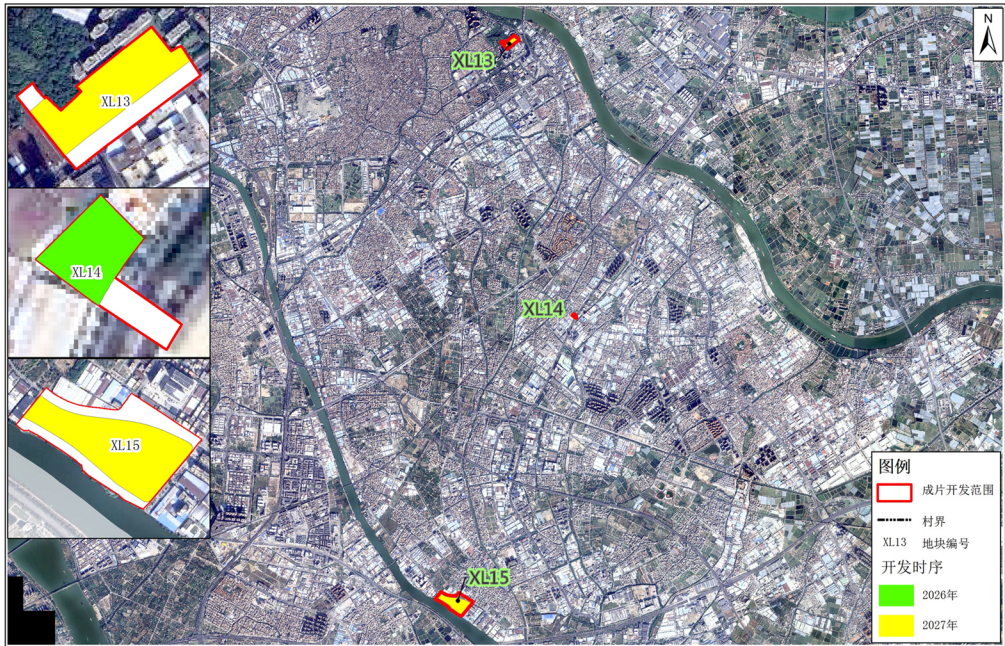


图3 成片开发范围开发时序示意图

五、公益性用地情况

成片开发区域内公益性用地主要为城市道路用地、公园绿地。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）公益性用地比例一般不低于30%的要求。

表2 小榄镇土地征收成片开发范围公益性用地情况一览表

成片开发范围编号	成片开发范围名称	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
XL13	龙山南项目商业地块	0.9715	3.2234	30.14	公园绿地、城市道路用地
XL14	广珠城轨工程拆迁安置地块	0.0679	0.2232	30.41	城市道路用地
XL15	联丰聚新片“工改”地块	4.5056	14.4715	31.13	城镇道路用地、公园绿地
合计		5.5449	17.9182	30.95	/

六、综合效益分析

（一）土地利用效益评估

本次成片开发有助于优化小榄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。

（二）经济效益评估

土地征收成片开发方案的推进与建设，将为小榄镇优化资源配置、提高资源利用率、降低能耗、提高土地综合利用率带来有利条件。后期具体项目的落地，可提高地方财政收入。成片开发具有的辐射带动作用能够与周边形成联动发展，改善投资环境，并促进规模化发展建设，推动社会经济高质量发展。

（三）社会效益评估

1、增加就业机会，吸引人口流入

小榄镇土地征收成片开发深入推进低效工业园改造升级，瞄准文化休闲等现代服务业，加快产业结构优化升级，创造大量就业岗位，促进常住人口数量增长。

2、保障公共产品供给，提升公共服务水平

通过土地征收成片开发，加强区内公共服务设施、生态网络、道路设施等统筹建设，保障城市公共产品供给。文化层面，商业服务业配套项目可承接主题书展、非遗体验等文化活动，吸引外来游客，助力擦亮“菊城”文化名片。民生服务上，聚焦“15分钟生活圈”，引入便民业态满足周边居民日常需求，新增大面积公共空间，提升居民幸福感与区域凝聚力，成为“文化商业+公园消费”标杆项目。

（四）生态效益评估

通过制定生态保护和环境整治措施，合理利用环境容量，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，实现经济社会和生态效益协调发展。开发过程中将注重结合自然地理特征，避免破坏区域自然生态环境，力求提供高质量城市生态空间。

综上所述，《中山市小榄镇2025年度XL13~XL15地块土地征收成片开发方案》符合《自然资源部关于印发<土地征收成片开发标准>的通知》（自然资规〔2023〕7号）等相关文件的要求。