

中山市小榄镇2023年度XL07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（试行）》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《中山市小榄镇2023年度XL07地块土地征收成片开发方案》（以下简称《方案》）。

二、基本情况

“十四五”期间，小榄镇聚焦“精造小榄、雅致菊城”的战略定位，整合小榄镇棒球资源，推进中山国际棒垒球中心项目落地，扩大公共服务和优质消费供给，增强城镇发展承载能力吸引力。本次选定中山国际棒垒球中心项目留用地作为小榄镇土地征收成片开发的重点区域。



图1.成片开发范围影像示意图

本次成片开发范围共包含1个地块，面积共6.3435公顷，位于小榄镇同茂社区。

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规划第十四个五年规划定位的需要，是推进区域开发建设的需要，是保障重点项目建设，是推动产业发展的需要，是优化城镇功能布局，是提升土地利用效益的需要，是完善区域公共配套设施与基础设施建设的需要。

（二）合规性分析

本次成片开发地块不涉及占用中山市“三区三线”永久基本农田和生态保护红线，片区内公益性用地比例在40%以上。《方案》划定范围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，本次成片开发主要用途为工业用地，以棒垒球运动装备制造为主，构建体育产业链，推动区域向好发展，综合分析论证后制定拟建项目开发时序为1年（即2025年）。

小榄镇土地征收成片开发项目一览表

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	征收土地面积	拟安排项目	主要用途	计划取得用地批复	开发时序
XL07	中山国际棒垒球中心项目之五	6.3435	3.8125	运动装备制造项目	工业用地	2025年	2025年
合计		6.3435	3.8125	—	—	—	—

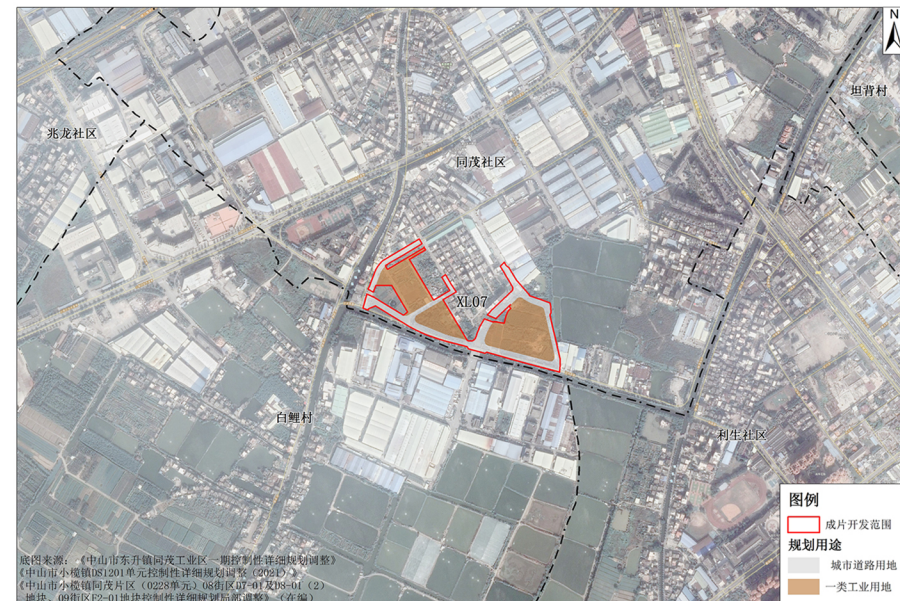


图2.成片开发范围拟安排项目及用地布局图

中山市小榄镇2023年度XL07地块土地征收成片开发方案（公示版）

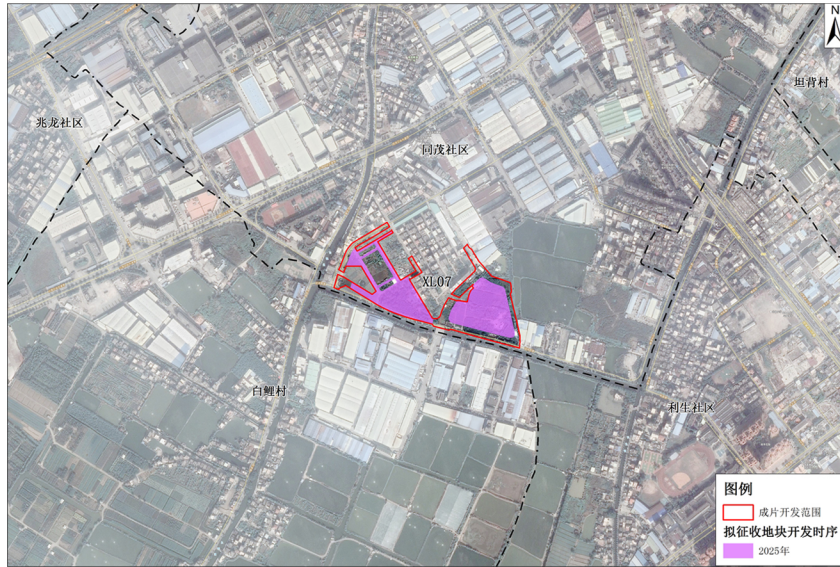


图3. 成片开发范围开发时序示意图

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。经核查，成片开发范围符合《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准（试行）〉的通知》（自然资规〔2020〕5号）公益性用地比例一般不低于40%的要求。

小榄镇土地征收成年开发地块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	公益性用地面积	成片开发地块面积	公益性用地比例	公益性用地地类
XL07	中山国际棒垒球中心项目之五	2.5465	6.3435	40.14	城市道路用地
合计		2.5465	6.3435	40.14	-

六、综合效益评估

（一）土地利用效益评估

本次土地征收成片开发有助于优化小榄镇建设用地空间格局，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

通过对小榄镇的成片开发，将壮大培育体育产业发展，推动制造业优化升级，加快“产、城、人”融合发展、推进经济社会高质量发展，开启中山市服务业发展新的篇章，有利于进一步完善产业结构，形成优势互补，规模效应进一步凸显。

（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瞄准特色体育产业，扶植体育品牌建设，打造湾区西岸现代服务业与制造业的新高地，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。本次片区开发完成后，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

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2023年度XL07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（试行）〉的通知》（自然资规〔2020〕5号）等相关文件的要求。