

中山市神湾镇 2023 年度土地征收成片 开发方案

方案草案

中山市神湾镇人民政府

二〇二三年十二月

一、编制原则

遵守法律法规，维护公共利益；科学合理调整，确保开发必要性和实施可行性；严格保护耕地、保护生态环境、节约集约用地。

二、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、《广东省土地管理条例》（2022年颁布）。

（二）相关政策

- 1、《土地征收成片开发标准》（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、《土地征收成片开发方案审查要点和模板》（粤自然资管制〔2022〕2745号）；
- 4、《广东省自然资源厅关于规范已批土地征收成片开发方案调整工作的通知》（粤自然资函〔2023〕210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、《关于开展我市2023年度土地征收成片开发方案新编和调整工作的通知》（中山自然资管制〔2023〕72号）。

三、基本情况

本方案包含 1 个成片开发地块和 1 个拟征收地块，位于外沙村，权属为集体土地，仅涉及中山市神湾镇外沙村股份合作经济联合社农民集体。成片开发范围为 5.2648 公顷，拟征收范围为 3.2005 公顷，拟征收地块面积占成片开发范围的 60.79%。

表 1 成片开发方案信息一览表

成片开发 地块编号	成片开发 地块名称	涉及村集体	成片开发范 围（公顷）	拟征收范围 （公顷）	拟征收面积 占比（%）
SW02	外沙片区 地块	中山市神湾镇外沙 村股份合作经济联 合社农民集体	5.2648	3.2005	60.79

四、成片开发条件分析

（一）必要性分析

本方案是落实中山市国民经济和社会发展的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，优化城镇功能布局，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

本方案成片开发范围不涉及永久基本农田和生态保护红线，成片开发范围内的公益性用地比例不低于 40%，拟征收地块面积不低于成片开发范围面积的 60%。本次土地征收成片开发方案符合中山市国民经济和社会发展规划、城乡规划和专项规划，做到了节约集约用地、

保护生态环境，能够促进经济社会可持续发展。

五、拟安排项目及实施计划

本方案仅包含 1 个地块，总面积为 5.2648 公顷，拟安排项目为中山市工业炭基绿岛服务中心（二期、三期）项目。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征收时序为 2025 年。

表 2 成片开发方案拟安排项目一览表

成片开发 地块编号	成片开发 地块名称	拟安排项目	主要用途	征收时序
SW02	外沙片区 地块	中山市工业炭基绿岛服务中心（二期、三期）项目	供电用地、工业用地 和城市道路用地	2025 年

六、公益性用地情况

本方案成片开发范围内公益性用地为供电用地和城市道路用地，公益性用地总面积占成片开发范围面积的 40.78%，符合“每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均不低于 40%”的政策要求。

表 3 成片开发方案公益性用地情况一览表

用地类别	用途	面积（公顷）	占比（%）
公益性用地	U12 供电用地	1.6892	32.09
	S1 城市道路用地	0.4576	8.69
	小计	2.1468	40.78
非公益性用地	M2 二类工业用地	3.1180	59.22
合计		5.2648	100

七、附图

中山市神湾镇2023年度土地征收成片开发范围示意图



坐标系：2000国家大地坐标系
高程系：1985国家高程基准

1:5000

编制单位：中山市神湾镇人民政府
制图时间：二〇二三年十二月