

中山市小榄镇2024年度XL08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《中山市小榄镇2024年度XL08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，坚持商贸富镇，推进小榄旧车站地块开发建设，打造便民生活圈，进一步提升海港城商圈运营水平和消费活力，增强城镇发展承载能力吸引力。本次选定小榄旧车站地块纳入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0.1088公顷，位于小榄镇沙口社区、东区社区。

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商业用地，计划打造便民生活圈，助力海港城商圈扩容提质，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2026年。

小榄镇土地征收成片开发项目一览表

单位：公顷

成片开发范围编号	成片开发范围名称	拟安排项目名称	拟开发面积	拟征收面积	主要用途	计划取得用地批复	开发时序
XL08	小榄旧车站地块	品质街区项目	0.1088	0.0669	商业用地	2026年	2026年
合计			0.1088	0.0669	—	—	—

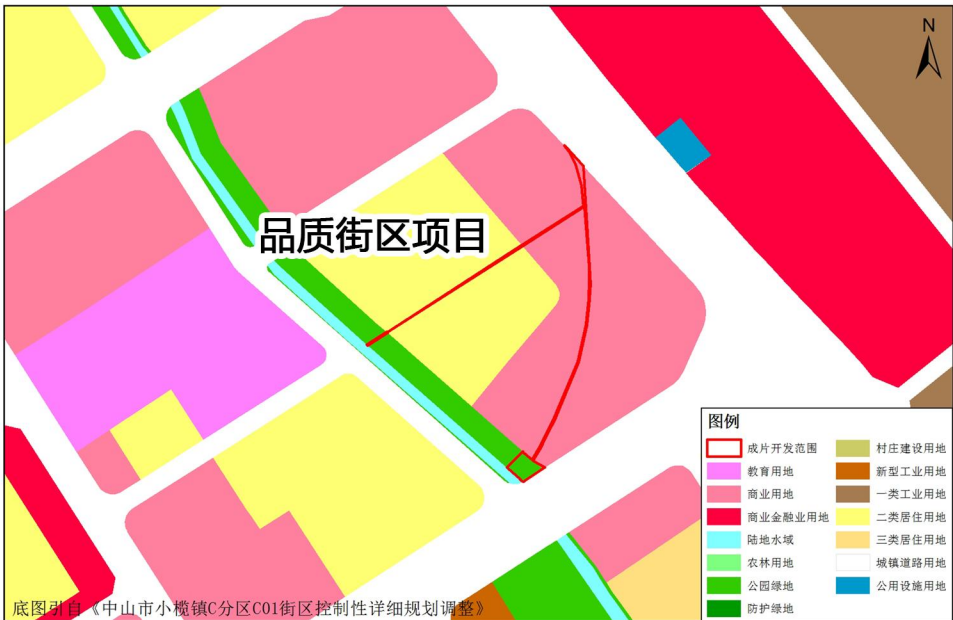


图2. 成片开发范围拟安排项目及用地布局图

中山市小榄镇2024年度XL08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公园绿地。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>的通知》（自然资规〔2023〕7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

成片开发范围编号	成片开发范围名称	公益性用地面积	成片开发范围面积	公益性用地比例	公益性用地地类
XL08	小榄旧车站	0.0450	0.1088	41.36	公园绿地
合计		0.0450	0.1088	41.36	-

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

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。通过对小榄镇的成片开发，将促进传统商圈改造升级焕发新活力，进一步提升海港城商圈运营水平和消费活力。

（三）社会效益评估

1.增加就业机会，吸引人口流入

本次成片开发紧抓深中通道建成通车机遇，深度融入大湾区消费大市场，着力提升海港城商圈服务能级，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，小榄镇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2024年度XL08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。