

中山市大涌镇 2025 年度 DC04 地块土地征收成片开发方案

(公示草案)

一、编制依据

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）以及《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》（粤自然资函〔2024〕7号）等相关文件，编制《中山市大涌镇2025年度DC04地块土地征收成片开发方案》。

二、基本情况

本次成片开发范围共包含 1 个成片开发地块，面积共 4.2544 公顷，位于青岗社区。详细信息见下表。

表 1 成片开发地块详细信息一览表

单位：公顷

地块编号	位置	地块名称	地块面积
DC04	青岗社区	青岗社区低效工业园“工改工”连片改造地块	4.2544
合计			4.2544

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

成片开发拟征收地块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。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、国土空间总体规划和专项规划，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。

四、拟安排项目及实施计划

本方案由 1 个地块组成，总面积为 4.2544 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 2025 年。

表 2 成片开发拟安排项目及实施计划一览表

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	主要用途	取得批文
DC04	青岗社区低效工业园“工改工”连片改造地块	4.2544	一类工业用地、城镇道路用地	2025 年
合计		4.2544	——	——

五、公益性用地情况

成片开发区域内公益性用地为城镇道路用地，实施后将有效提升成片开发区域内的交通便捷性。经核查，本次成片开发范围公益性用地比例为 35.63%，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）：广州、深圳、佛山、东莞市中心城区范围外其他地区公益性用地比例一般不低于30%的要求。

表3 公益性用地情况一览表

单位：公顷、%

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
青岗社区低效工业园“工改工”连片改造地块	1.5540	4.2544	35.63%
合计	1.5540	4.2544	35.63%

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，避免用地浪费，实现土地资源的合理配置。在布局优化方面，成片开发范围规划用地符合《中山市城市控制性详细规划实施办法》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。

（二）经济效益评估

成片开发范围经济盈利能力和抗风险能力相对较强，预计可产生良好的经济效益。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

1、公共产品供给

在完善生活设施配套方面，成片开发范围内道路设施等统筹建设，能够有效保障片区设施配套建设需求。

2、增加就业机会，吸引人口流入

通过产业升级改造以及引进优质产业项目，统筹促进经济发展和就业增长的良性互动，扩大就业容量，创造大量就业岗位，促进常住人口数量增长，积极推动了新兴产业的发展，协同推动经济转型升级和就业民生改善。

3、带动地方社会经济发展

本次土地征收成片开发土地补偿费和安置补助费标准将按照《中山市人民政府关于公布实施征收农用地区片综合地价的公告》对被征地农民进行补偿。同时，区域基础设施配套提升完善，在带动社会经济发展中的作用越来越明显，能够使周边地区的地价及不动产升值，吸引投资，从而推动该区域的经济和社会发展。

（四）生态效益评估

本次成片开发建设通过制定生态保护和环境整治措施，合理提升环境容量，可以使片区范围内的大气环境质量、水环境质量、声环境、工业固体废弃物和生活垃圾处理质量达到国家规范标准要求，尽可能降低生态损失，实现经济、社会和生态效益协调发展。

七、结论

综上所述，《中山市大涌镇 2025 年度 DC04 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）以及《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》（粤自然资函〔2024〕7号）等相关文件的要求。

附图：

1. 中山市大涌镇 2025 年度 DC04 地块土地征收成片开发地块位置示意图

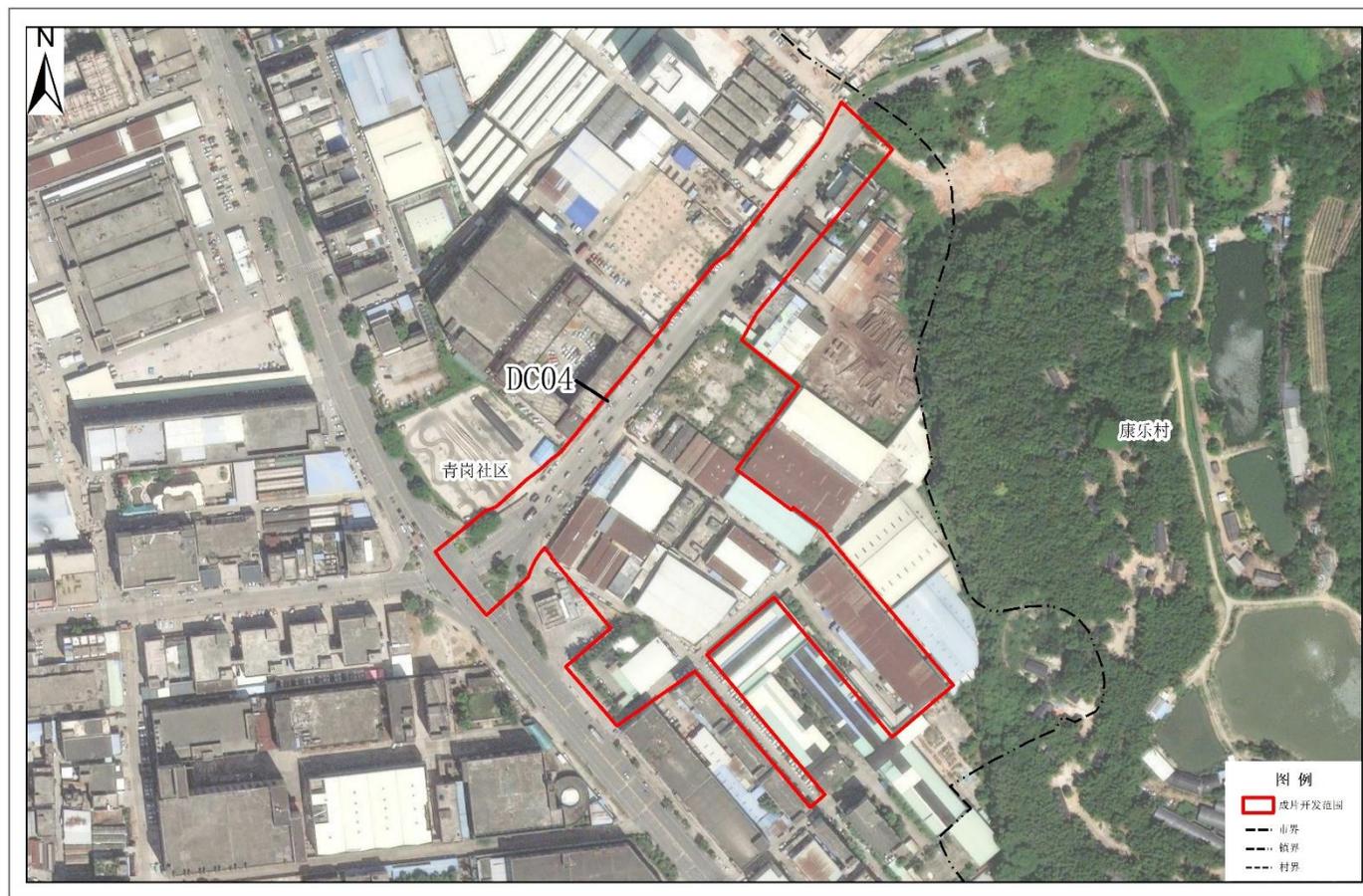
2. 中山市大涌镇 2025 年度 DC04 地块土地征收成片开发范围开发时序图

中山市大涌镇人民政府

2025 年 4 月 15 日

附图 1. 中山市大涌镇 2025 年度 DC04 地块土地征收成片开发地块位置示意图

中山市大涌镇2025年度DC04地块土地征收成片开发范围位置示意图



编制单位：中山市大涌镇人民政府
制图单位：广东园地科技股份有限公司
制图时间：二〇二五年四月

附图 2. 中山市大涌镇 2025 年度 DC04 地块土地征收成片开发范围开发时序图

中山市大涌镇2025年度DC04地块土地征收成片开发范围开发时序图



编制单位：中山市大涌镇人民政府
制图单位：广东国地科技股份有限公司
制图时间：二〇二五年四月