

中山市民众街道 2025 年度 MZ13~MZ21 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》（粤自然资规字〔2024〕7号）等相关文件，编制《中山市民众街道2025年度MZ13~MZ21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 9 个成片开发地块，面积共 87.9037 公顷，位于民众街道沙仔村以及锦标村。详细信息见下表。

表 1 成片开发区域详细信息一览表

单位：公顷

地块编号	位置	地块名称	地块面积
MZ13	沙仔村	粤皖装配式总部研发制造基地项目地块	6.8662
MZ14	沙仔村	悦驰精密项目地块	3.4940
MZ15	沙仔村	5G 智慧肉类冷链集配加工中心二期项目地块	0.5953
MZ16	锦标村	中山市智能终端产业东园项目-4 地块	30.6703
MZ17	锦标村	中山市智能终端产业东园项目-5 地块	4.2161
MZ18	锦标村	中山市智能终端产业东园项目-6 地块	3.3109
MZ19	锦标村	中山市智能终端产业东园项目-7 地块	23.0358
MZ20	锦标村	中山市智能终端产业东园项目-8 地块	4.5016
MZ21	锦标村	中山市智能终端产业东园项目-9 地块	11.2135
合计			87.9037

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，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

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，位于城镇开发边界内，片区内方案整体公益性用地比例在 30%以上。本次土地征收成片开发方案符合国土空间总体规划管控要求、中山市国民经济和社会发展规划、详细规划和专项规划，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 9 个地块组成，总面积为 87.9037 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 1 年（即 2027 年）。

表 2 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	主要用途	取得批文
MZ13	粤皖装配式总部研发	6.8662	工业用地	2027 年

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
	制造基地项目地块			
MZ14	悦驰精密项目地块	3.4940	工业用地	2027 年
MZ15	5G 智慧肉类冷链集 配加工中心二期项目 地块	0.5953	工业用地	2027 年
MZ16	中山市智能终端产业 东园项目-4 地块	30.6703	居住用地、商业用地、医疗 卫生用地、中小学用地、城 镇村道路用地	2027 年
MZ17	中山市智能终端产业 东园项目-5 地块	4.2161	居住用地、城镇村道路用地	2027 年
MZ18	中山市智能终端产业 东园项目-6 地块	3.3109	居住用地、城镇村道路用地	2027 年
MZ19	中山市智能终端产业 东园项目-7 地块	23.0358	工业用地、城镇村道路用地	2027 年
MZ20	中山市智能终端产业 东园项目-8 地块	4.5016	工业用地	2027 年
MZ21	中山市智能终端产业 东园项目-9 地块	11.2135	工业用地、城镇村道路用地	2027 年
合计		87.9037	——	——

五、公益性用地情况

成片开发区域内公益性用地主要为城镇村道路用地、防护绿地、公园绿地、医疗卫生用地以及中小学用地等。经核查，成片开发范围位于城镇开发边界内，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）公益性用地整体比例不低于 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	总用地面积	公益性用地比例
粤皖装配式总部研发制造 基地项目地块	3.8731	6.8662	33.03%
悦驰精密项目地块	0.8733	3.494	
5G 智慧肉类冷链集配加工	0.0726	0.5953	

地块名称	公益性用地面积	总用地面积	公益性用地比例
中心二期项目地块			
中山市智能终端产业东园项目-4 地块	14.8448	30.6703	
中山市智能终端产业东园项目-5 地块	2.2249	4.2161	
中山市智能终端产业东园项目-6 地块	1.2783	3.3109	
中山市智能终端产业东园项目-7 地块	4.2254	23.0358	
中山市智能终端产业东园项目-8 地块	0.0430	4.5016	
中山市智能终端产业东园项目-9 地块	1.6024	11.2135	
合计	29.0378	87.9037	

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《中山市国土空间规划技术标准与准则》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，改善村庄投资环境促进村庄发展建设，推动经济社会高质量发展。

（三）社会效益评估

1、保障公共产品供给，提升公共服务水平

在完善生活设施配套方面，成片开发范围内城镇村道路用地、防护绿地、公园绿地、医疗卫生用地以及中小学用地等统筹建设，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，区域配套设施提升完善，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，将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、水环境质量和声环境质量达到国家规范要求，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，《中山市民众街道 2025 年度 MZ13~MZ21 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》（粤自然资规字〔2024〕7 号）等相关文件的要求。

附图:

1.中山市民众街道 2025 年度 MZ13~MZ21 地块土地征收成片
开发地块位置示意图

2.中山市民众街道 2025 年度 MZ13~MZ21 地块土地征收成片
开发范围开发时序图

中山火炬高技术产业开发区管理委员会

2025 年 4 月 25 日

附图 1.中山市民众街道 2025 年度 MZ13~MZ21 地块土地征收成片开发地块位置示意图

中山市民众街道2025年度MZ13~MZ21地块土地征收成片开发地块位置示意图



附图 2 .中山市民众街道 2025 年度 MZ13~MZ21 地块土地征收成片开发范围开发时序图

中山市民众街道2025年度MZ13~MZ21地块土地征收成片开发范围开发时序图

