

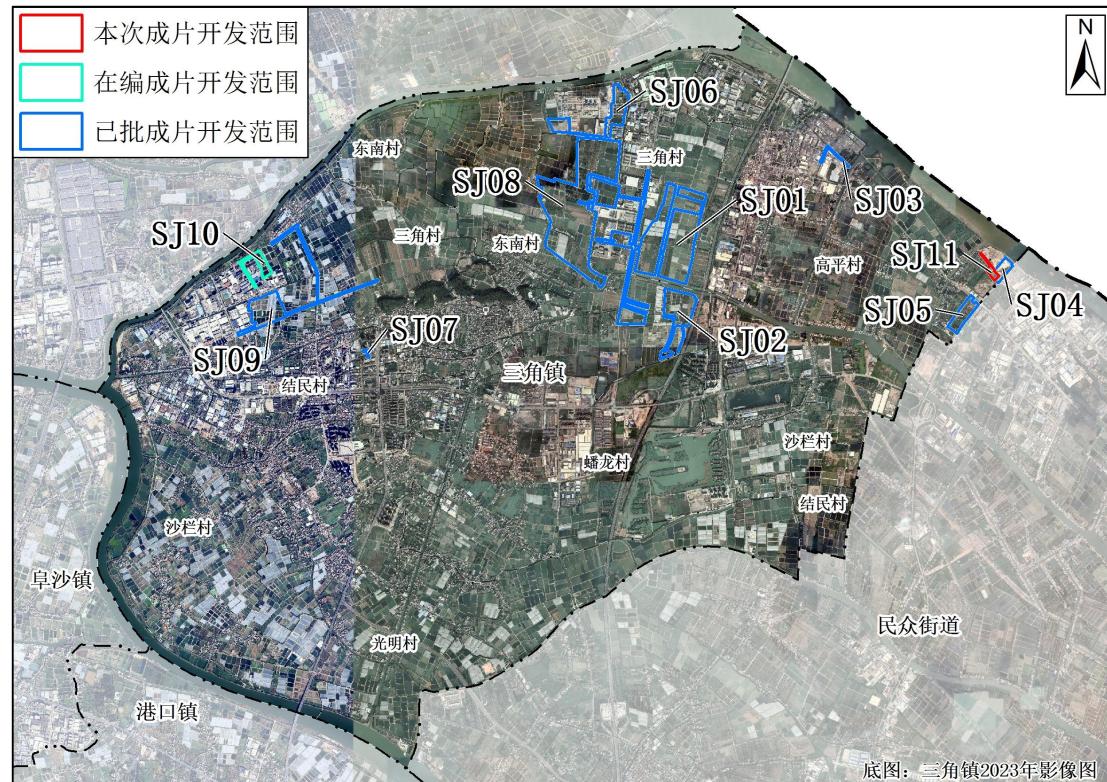
中山市三角镇2025年度SJ11地块土地征收成片开发方案（公示版）

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，结合中山市三角镇国民经济和社会发展规划、国土空间规划等，编制《中山市三角镇2025年度SJ11地块土地征收成片开发方案（公示版）》（以下简称《方案》）。

二、基本情况

《方案》包含1个开发片区，为SJ11“昱科二期地块”，位于中山市三角镇高平村，规划功能以工业为主。本次成片开发地块拟开发面积共1.8054公顷。



土地征收成片开发地块位置示意图

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的第十四个五年规划定位的需要，是保障重点项目落地、加快推进项目建设的需要，是推动完善周边公共配套设施与基础设施的需要。

（二）合规性分析

本次《方案》成片开发地块位于调整后的城镇建设用地范围内，不涉及占用永久基本农田和生态保护红线，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，公益性用地比例在30%以上。

四、拟安排项目及实施计划

根据国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划以及控制性详细规划，成片开发范围内土地主要用途为工业用地及交通设施用地，完善干线公路服务功能，满足项目建设需求。

土地征收成片开发项目拟安排表

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 | 拟征收土地面积 | 拟安排项目 | 开发时序 |
|----------|----------|----------|---------|---------------------|-------|
| SJ11 | 昱科二期地块 | 1.8054 | 1.2463 | 昱科新一代电子信息产业基地项目（二期） | 2027年 |
| 合计 | | 1.8054 | 1.2463 | — | — |



土地征收成片开发拟安排项目及用途布局图

土地征收成片开发时序图

中山市三角镇2025年度SJ11地块土地征收成片开发方案（公示版）

五、公益性用地情况

成片开发区域内公益性用地为城市道路与交通设施用地。经核查，成片开发片区范围公益性用地比例为30.97%，符合公益性用地比例不低于30%的要求。

三角镇土地征收成片开发公益性用地情况表

单位：公顷、%

| 成片开发地块编号 | 成片开发名称 | 总用地面积 | 公益性用地面积 | 公益性用地比例 | 公益性用地地类 |
|----------|--------|--------|---------|---------|---------|
| SJ11 | 昱科二期地块 | 1.8054 | 0.5591 | 30.97 | 城镇道路用地 |
| 合计 | | 1.8054 | 0.5591 | 30.97 | — |



土地征收成片开发公益性用地分布图

六、综合效益评估

（一）土地利用效益评估

本方案落实最严格的土地节约集约利用政策，积极挖潜存量用地，推进昱科新一代电子信息产业基地项目（二期）开发建设，成片开发规划为工业用地及城镇道路用地，有利于推动土地资源的合理利用，提升城市功能和品质，提高土地利用效益。

（二）经济效益评估

综合三角镇用地报批成本、土地出让金收益及同类型项目利税收益，预计用地出让后可实现收益。

（三）社会效益

通过引入电子信息产业集群类别的产业项目，可创造就业岗位，道路交通及交通站场建设有利于提高地块内外交通的通达度。

（四）生态效益评估

成片开发区内开发建设会毁坏现有园地、林地、草地及坑塘水面等农用地，由农用地变为建设用地，对现有生态环境有一定的负面影响。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。

综上所述，《中山市三角镇2025年度SJ11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。