

中山市南区街道 2025 年度 NQ11~NQ12 地块土地征收成片开发方案草案 (公示稿)

一、编制依据

为促进土地集约节约利用，根据《中华人民共和国土地管理法》《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）《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《中山市南区街道 2025 年度 NQ11~NQ12 地块土地征收成片开发方案》。

二、基本情况

本次成片开发方案包含 2 个成片开发地块（地块编号为 NQ11~NQ12），位于中山市南区街道北溪社区和良都社区，总面积为 1.9293 公顷，拟征收土地面积为 1.1711 公顷，占成片开发总面积的 60.70%。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 %

成片开发 地块编号	成片开发地块名 称	所在社区 (村)	成片开发地 块面积	拟征收土地 面积	征收土地占比
NQ11	树涌工业园工业 地块	北溪社区	1.2137	0.848	69.87
NQ12	良都社区工业地 块	良都社区	0.7156	0.3231	45.15
合计			1.9293	1.1711	60.70

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，是保障重点项目落地、推进区域开发建设和优化城镇功能布局的需要，对片区建设和发展具有积极意义。

(二) 合规性分析

本次成片开发地块不涉及占用永久基本农田和生态保护红线，片区公益性用地整体比例在 30%以上。本次土地征收成片开发方案符合国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划和专项规划，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 2 个成片开发地块组成，总面积为 1.9293 公顷。根据开发建设计划、被征地单位意愿、征地资金、土地审批信息等因素，综合分析论证后制定拟建项目开发时序为 2 年，即 2026-2027 年。

表 2 成片开发项目一览表

单位：公顷 %

成片开发 地块编号	地块名 称	成片开发 地块面积	征收土 地面积	公益性 用地比 例	主要用途	取得批文	
NQ11	树涌工 业园工 业地块	1.2137	0.848	30.13	工业用地、城镇 道路用地、公园 绿地	0.1155	2026 年
						0.7325	2027 年
NQ12	良都社 区工业 地块	0.7156	0.3231	54.85	工业用地、城镇 道路用地、防护 绿地	0.2843	2026 年
						0.0388	2027 年
合计		1.9293	1.1711	39.30	——	——	

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和城镇道路用地。经

核查，成片开发范围符合《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）除广州、深圳、佛山、东莞外其他地区公益性用地比例一般不低于30%的要求。

表 2 公益性用地情况一览表

单位：公顷 %					
成片开发地块编号	成片开发地块名称	地块面积	公益性用地	公益性用地比例	公益性用地地类
NQ11	树涌工业园工业地块	1.2137	0.3657	30.13	城镇道路用地、公园绿地
NQ12	良都社区工业地块	0.7156	0.3925	54.85	城镇道路用地、防护绿地
合计		1.9293	0.7582	39.30	——

六、成片开发效益评估

（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》等相关要求，能够科学合理利用土地资源、优化区域功能布局。

（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，成片开发范围内城镇道路用地、公园绿地等统筹建设，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

通过工业产业项目建设，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，增加政府财政税收，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。

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片区综合地价的公告》对被征地农民进行补偿。同时，区域基础设施配套提升完善，为城市提供了更多休憩、休闲空间，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社会的发展。

（四）生态效益评估

本次土地征收成片开发范围不涉及永久基本农田、自然保护区、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，且开发过程不会对大气、水等环境造成显著负面影响。综合考虑本次土地征收成片开发方案对生态环境影响较小。

七、结论

《中山市南区街道 2025 年度 NQ11~NQ12 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，对完善城市建设、促进区域经济和社会发展均具有积极意义。

附图：

1. 中山市南区街道土地征收成片开发范围位置示意图
2. 中山市南区街道土地征收成片开发范围开发时序图

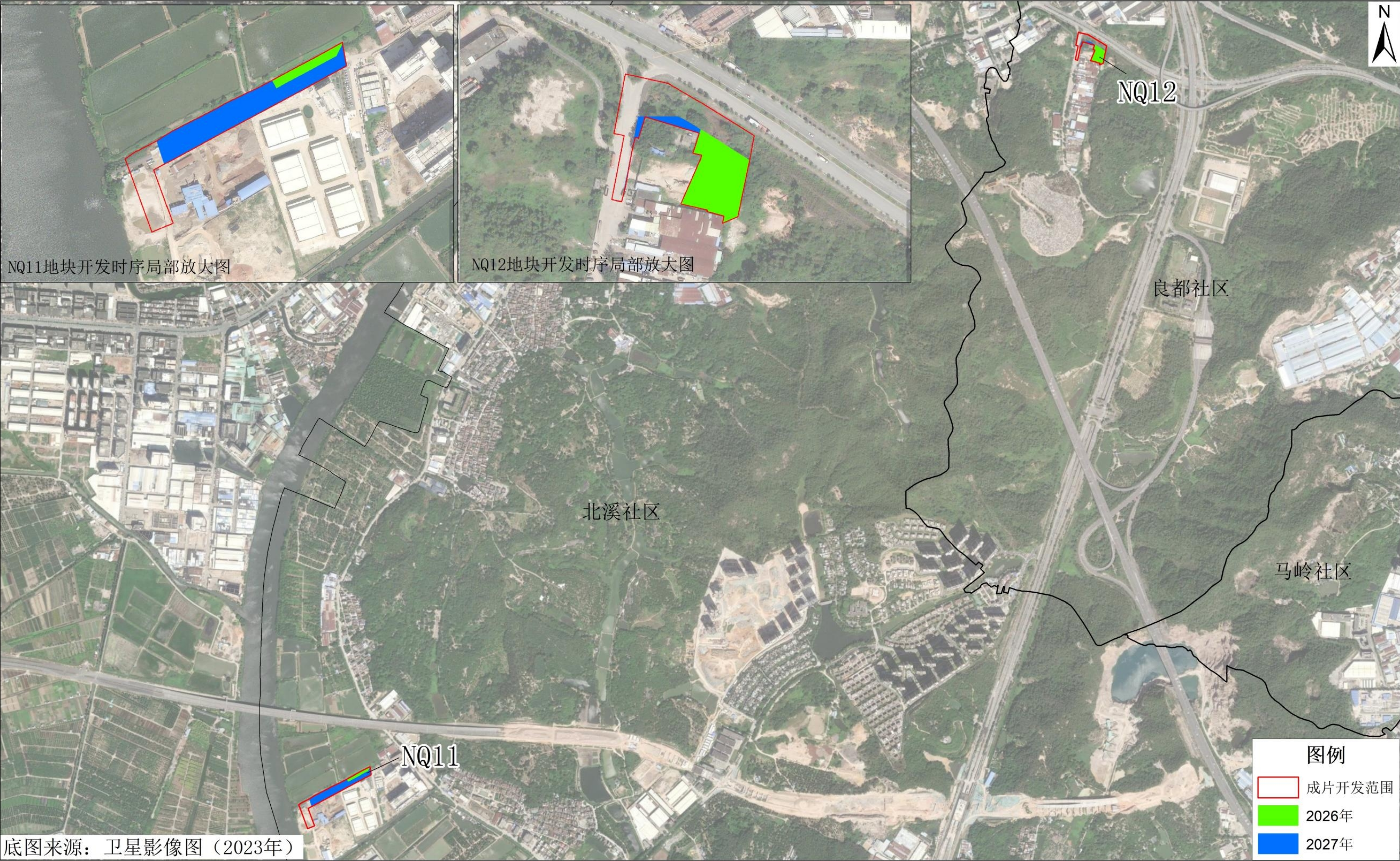
中山市人民政府南区街道办事处
2025年4月10日

中山
市
人
民
政
府
南
区
街
道
办
事
处

中山市南区街道土地征收成片开发范围位置示意图



中山市南区街道土地征收成片开发范围开发时序图



坐标系：2000国家大地坐标系
高程系：1985国家高程标准

编制单位：中山市人民政府南区街道办事处
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