

中山市 2021 年度土地征收成片开发方案
(第六批) (神湾镇) (调整) (第二次)

国土督察

中山市神湾镇人民政府

二〇二三年十一月

一、编制原则

遵守法律法规，维护公共利益；科学合理调整，确保开发必要性和实施可行性；严格保护耕地、保护生态环境、节约集约用地。

二、编制依据

（一）法律法规及规范标准

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
- 2、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年第二次修正）；
- 3、《广东省土地管理条例》（2022年颁布）。

（二）相关政策

- 1、《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7号）；
- 2、《广东省自然资源厅关于规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资发〔2021〕20号）；
- 3、《土地征收成片开发方案审查要点和模板》（粤自然资管制〔2022〕2745号）；
- 4、《广东省自然资源厅关于规范已批土地征收成片开发方案调整工作的通知》（粤自然资函〔2023〕210号）；
- 5、《关于开展土地征收成片开发方案编制工作的通知》（中山自然资管制〔2021〕256号）；
- 6、《关于开展我市2023年度土地征收成片开发方案新编和调整工作的通知》（中山自然资管制〔2023〕72号）。

三、调整对象

本次调整对象为神湾镇 2021 年度土地征收成片开发方案第一次调整方案,涉及 SW01 外沙村商业地块、SW02 神湾港片区地块、SW03 神溪文旅综合项目地块和 SW04 竹排新村项目地块。

四、调整类型

本次调整方案调整 SW01 外沙村商业地块的成片开发范围和拟征收范围,不改变其征收时序及拟安排建设项目;核减 SW02 神湾港片区地块、SW03 神溪文旅综合项目地块和 SW04 竹排新村项目地块 3 个地块的成片开发范围及其拟征收范围。本次调整方案属于“在原批准的成片开发用地相邻周边扩大成片开发用地范围”情形,调整后的成片开发方案应征求人大代表、政协委员、社会公众、有关专家学者以及成片开发范围内农村集体经济组织和农民的意见,并按要求组织开展专家论证。

五、调整前后情况

调整前,神湾镇 2021 年度土地征收成片开发方案成片开发范围为 39.5015 公顷,拟征收范围为 26.2464 公顷,拟征收比例为 66.44%,一共有 4 个片区地块,开发时序均为 2023 年。

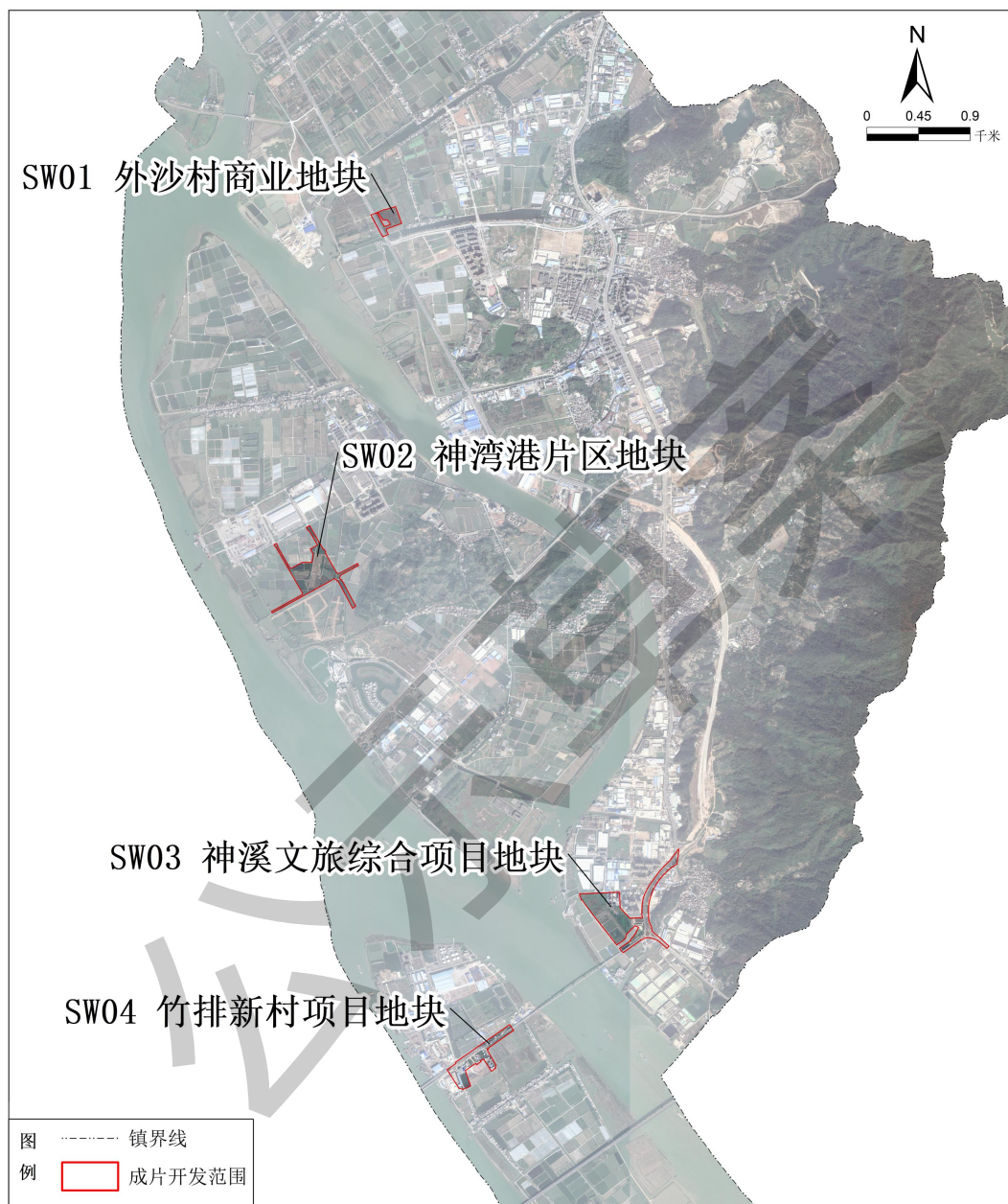
调整后,成片开发方案内仅保留 SW01 外沙村商业地块,成片开发范围为 3.2610 公顷,拟征收范围为 2.0208 公顷,拟征收比例为 61.97%,公益性比例为 41.48%,开发时序仍为 2023 年。

表 方案调整前后对比情况

序号	开发片区名称	调整前			调整后			变化
		成片开发范围 (公顷)	拟征收范围 (公顷)	开发时序	成片开发范围 (公顷)	拟征收范围 (公顷)	开发时序	
1	SW01 外沙村商业地块	3.1050	2.0211	2023 年	3.2610	2.0208	2023 年	成片开发范围增加 0.1560 公顷；拟征收范围减少 0.0003 公顷
(保留地块) 小计		3.1050	2.0211	---	3.2610	2.0208	---	---
2	SW02 神湾港区地块	11.4493	8.2898	2023 年	0	0	2023 年	整个核减
3	SW03 神溪文旅综合项目地块	17.3275	11.3401	2023 年	0	0	2023 年	整个核减
4	SW04 竹排新村项目地块	7.6197	4.5954	2023 年	0	0	2023 年	整个核减
(核减地块) 小计		36.3965	24.2253	---	0	0	---	---
总计(保留地块+核减地块)		39.5015	26.2464	---	3.2610	2.0208	---	成片开发范围减少 36.2405 公顷；拟征收范围减少 24.2256 公顷

六、附图

(一) 成片开发示意图（调整前）



编制单位：中山市神湾镇人民政府

制图单位：广东省城乡规划设计研究院有限责任公司

制图时间：二零二二年三月

(二) 成片开发示意图 (调整后)



坐标系: 2000国家大地坐标系
高程系: 1985国家高程基准

1:10000

编制单位: 中山市神湾镇人民政府
制图时间: 二〇二三年十一月