

中山市三乡镇2024年度SH01-SH02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》《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，结合中山市国民经济和社会发展规划、中山市国土空间总体规划等，中山市三乡镇人民政府组织编制《中山市三乡镇2024年度SH01-SH02地块土地征收成片开发方案》（以下简称《方案》）。

二、基本情况

“十四五”期间，中山市三乡镇拟高标准打造南部新城温泉片区，以南部新城建设为契机将温泉片区打造为“城市会客厅”，推动中山温泉旅游度假区创建国家级旅游度假区，项目建设符合现行国民经济和社会发展规划，是落实国民经济和社会发展规划的需要。



图1.成片开发范围影像示意图

本方案涉及2个成片开发范围，面积共2.2957公顷，位于三乡镇岗泉村、雍陌村；拟征收用地1.5997公顷，为三乡镇泉眼村第四队经济合作社农民集体用地。

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规划第十四个五年规划定位的需要，是贯彻落实市委、市政府“文化兴城”部署的重要抓手，是文旅赋能乡村振兴，推进“百千万工程”的重要举措，是建设更高水平的“精品宜居、创新宜业、特色宜游”美丽幸福新三乡的需要。

（二）合规性分析

本次成片开发地块不涉及占用中山市“三区三线”永久基本农田和生态保护红线，片区内公益性用地比例在40%以上。《方案》划定范围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。

四、拟安排项目及实施计划

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，本次成片开发主要用途为居住用地、城市道路用地，以创建国家级旅游度假区为抓手，补齐弱项，不断完善基础配套设施和功能布局，提升三乡镇城市管理水平和城市品质，综合分析论证后制定拟建项目开发时序为1年（即2025年）。

表1 三乡镇土地征收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	征收土地面积	拟安排项目	主要用途	计划取得用地批复	开发时序
SH01	温泉新城项目之一	2.0410	1.3595	温泉新城项目	居住用地、城市道路用地	2025年	2025年
SH02	温泉新城项目之二	0.2547	0.2547		居住用地		
合计		2.2957	1.5997	—	—	—	—



图2.成片开发范围拟安排项目及用地布局图

中山市三乡镇2024年度SH01-SH02地块土地征收成片开发方案（公示版）



图3. 成片开发范围开发时序示意图

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用地。经核查，成片开发范围符合《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）公益性用地比例一般不低于40%的要求。

表2 三乡镇土地征收成片开发地块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	公益性用地面积	成片开发地块面积	公益性用地比例	公益性用地地类
SH01-SH02	温泉新城项目	0.9188	2.2957	40.02	城市道路用地
合计		0.9188	2.2957	40.02	-

六、综合效益评估

（一）土地利用效益评估

本次成片开发有助于优化三乡镇的建设用地空间格局，提高土地节约集约利用水平，促进存量土地再开发，推动成片开发范围内土地高质量利用和可持续发展。

（二）经济效益评估

三乡镇温泉新城利用该区域具有的独特地质构造和资源禀赋，助力南部新城温泉片区发展，不仅能够满足大湾区的度假需求，还具有很高的经济效益。

（三）社会效益评估

1. 促进地方社会发展，增加就业机会

温泉新城属于一个关联度高、综合带动性强、辐射牵引力大的项目类型。项目的建设和运营需要大量的人力资源，同时带动周边交通、通讯、商业、饮食、住宿等行业的发展，提供更多的就业机会，必然会给当地发展注入新的活力，成为促进地方社会发展的强大动力。

2. 推动康旅深度融合，促进旅游业可持续发展

改善当地旅游业的基础配套设施和服务质量，增加具有独特文化氛围和多元化养生体验，加快文化、历史、自然风光等资源的利用和保护，提高当地的生态效益和环保意识，推动康旅深度融合，促进旅游业可持续发展。

3. 保障公共产品供给，提升公共服务水平

通过土地征收成片开发，加强片区内公共设施、生态网络、道路设施等统筹建设，保障城市公共产品供给。

（四）生态效益评估

成片开发区内开发建设会毁坏现有农田、耕地、林地，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。同时，通过制定环境整治措施，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。

综上所述，《中山市三乡镇2024年度SH01-SH02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。