

中山市坦洲镇2025年度TZ05~TZ10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，中山市坦洲镇人民政府组织编制《中山市坦洲镇2025年度TZ05~TZ10地块土地征收成片开发方案》（以下简称《方案》）。

二、基本情况

本次成片开发响应中山市十大主题产业园中的中山高端显示产业园的建设需求，促进工业用地提质、增效，解决产业用地“碎片化”的问题；盘活存量建设用地，实现土地高效利用，提升城镇生活品质，增强片区经济发展动能，推动项目尽快落地。

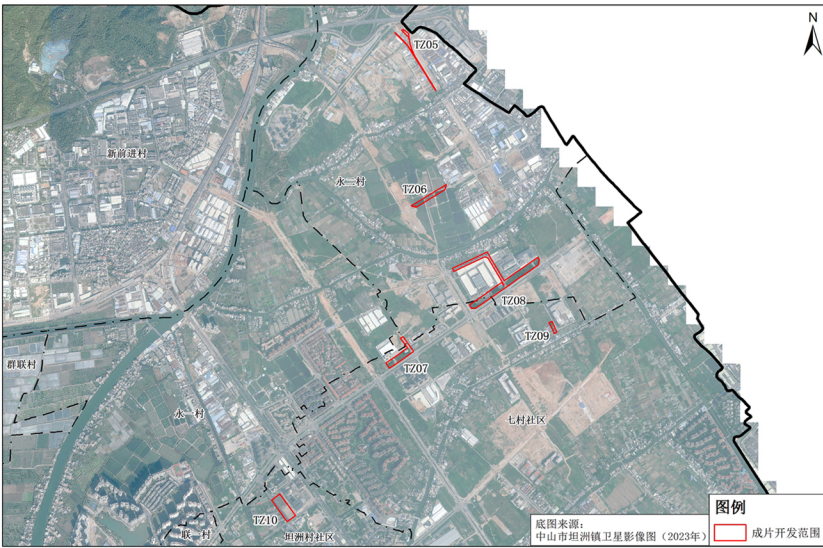


图1. 成片开发范围位置示意图

本次成片开发范围共包含6个地块，面积共8.8060公顷，位于坦洲镇永二村、七村社区、坦洲村社区。

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，是推动产业发展的需要，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

《方案》划定范围均位于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，涉及省级产业园平台内公益性用地比例在20%以上，其余在30%以上；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，本次成片开发主要用途为工业、居住用地，高标准推进中山高端显示产业园建设，同时持续优化营商环境，提高园区周边的居住和生活配套设施，综合分析论证后制定拟建项目开发时序为2027年。

坦洲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	拟安排项目	拟开发面积	拟征收面积	主要用途	开发时序
TZ05	物流园区地块	低效工业用地改造项目	0.2943	0.2145	工业用地	2027年
TZ06	高端显示产业园之一	高端显示产业园	0.8623	0.5981	工业用地	
TZ07	高端显示产业园之二	高端显示产业园	1.3613	0.9425	工业用地	
TZ08	高端显示产业园之三	高端显示产业园	4.3683	3.0169	工业用地	
TZ09	高端显示产业园之四	高端显示产业园	0.2363	0.1809	工业用地	
TZ10	新中心片区居住地块	品质新城项目	1.6835	1.1957	居住用地	—
合计			8.8060	6.1486	—	

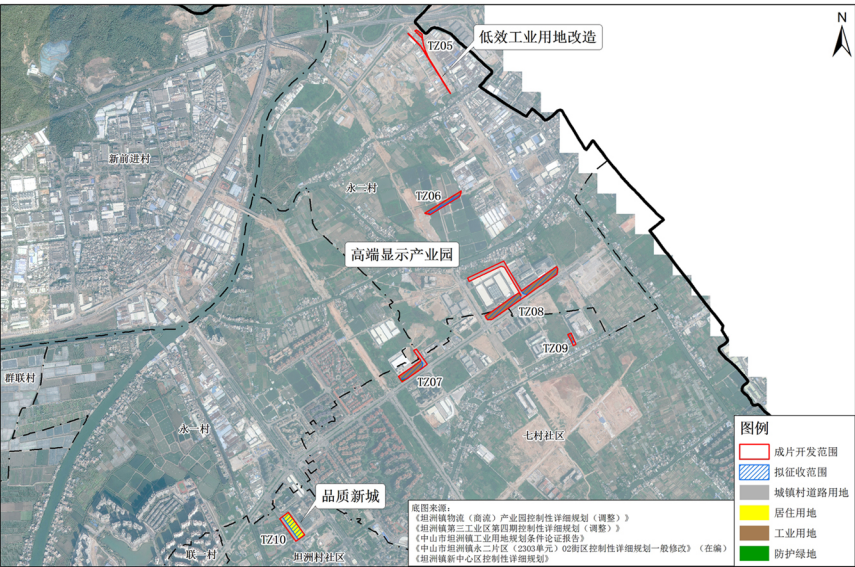


图2. 成片开发范围拟安排项目及用地布局图

中山市坦洲镇2025年度TZ05~TZ10地块土地征收成片开发方案 (公示版)

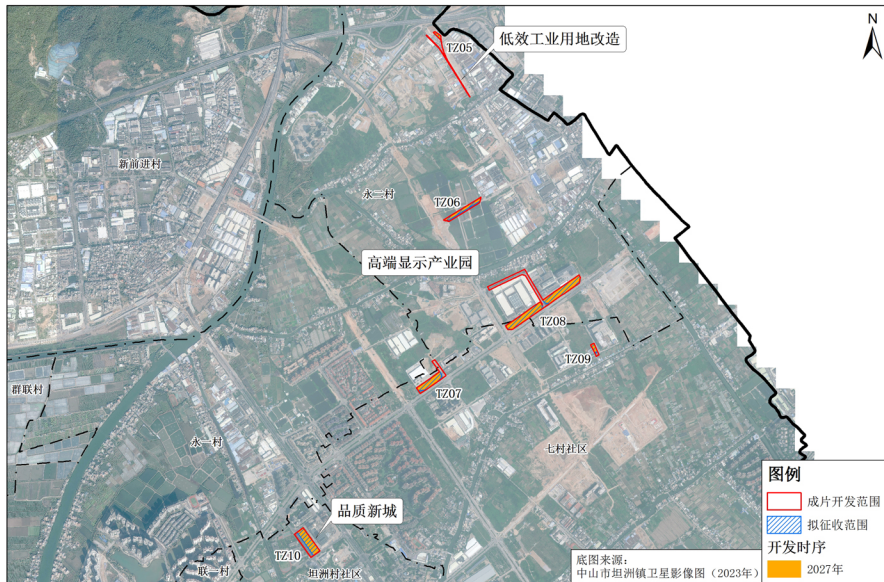


图3. 成片开发范围开发时序示意图

五、公益性用地情况

成片开发区域内公益性用地主要为城市道路用地。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）其他地区公益性用地比例一般不低于30%；国务院和省人民政府批准设立的各类开发区、产业园，整个开发区、产业园四至范围内的公益性用地比例不低于20%的要求。

坦洲镇土地征收成片开发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	拟开发面积	公益性用地面积	公益性用地比例	公益性用地类型
TZ05	物流园区地块	0.2943	0.0901	30.62	城镇村道路用地
TZ06	高端显示产业园之一	0.8623	0.2642	30.64	城镇村道路用地
TZ07	高端显示产业园之二	1.3613	0.4188	30.76	城镇村道路用地、防护绿地
TZ08	高端显示产业园之三	4.3683	1.3514	30.94	城镇村道路用地
TZ09	高端显示产业园之四	0.2363	0.0554	23.44	城镇村道路用地
TZ10	新中心片区居住地块	1.6835	0.5201	30.89	城镇村道路用地
合计		8.8060	2.7000	30.66	——

六、综合效益评估

（一）土地利用效益评估

本次土地征收成片开发有助于优化坦洲镇建设用地空间格局，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

本次土地征收成片开发方案有利于推动区域土地整备工作，加快高端显示产业园建设，通过园区招商引资辐射作用，提升区域经济效益。

（三）社会效益评估

本次土地征收成片开发瞄准新一代信息技术产业，着力培育一批高端智慧显示企业，创造大量就业岗位，促进常住人口数量增长。同时本次片区开发完成后，坦洲镇城市综合服务能力将进一步提升，有利于城市总体形象的营造及空间规划的落实，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。

（四）生态效益评估

通过制定生态保护和环境整治措施，合理利用环境容量，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，实现经济、社会和生态效益协调发展。开发过程中将注重结合自然地理特征，避免破坏区域自然生态环境，力求提供高质量城市生态空间。

七、成片开发范围调整情况

《方案》编制过程中，已于2024年12月征得成片开发范围内各集体经济组织三分之二以上成员（或三分之二以上村民代表）代表同意，并出具了表决意见。本次公示范围结合2024年12月30日印发的《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）公益性用地比例要求进行调整，仅核减成片开发范围内部分公益性用地，不涉及拟征收范围的调整。

综上所述，《中山市坦洲镇2025年度TZ05~TZ10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。

中山市坦洲镇2025年度TZ05~TZ10地块土地征收成片开发方案 (公示版)

