

江门市台山市2024年度土地征收成片 开发方案（草案）

一、编制依据

依据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）、《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规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资发〔2021〕20号）等相关文件，编制《江门市台山市2024年度土地征收成片开发方案》（以下简称《方案》）。

二、基本情况

（一）区域位置

本次《方案》编制范围位于台山市行政区划范围内，共划定21个成片开发范围，分别为大江镇潭江工业园麦巷村片区、大江镇江东工业园里坳、新大塘村片区、大江镇江东工业园里坳村片区、大江镇江东工业园岐岭村片区、台山工业新城（水步镇）罗边村片区、台山工业新城（水步镇）大岭、步溪村片区、台山工业新城（台城街道）北坑村片区一、台山工业新城（台城街道）北坑村片区二、粤港澳大湾区（江门）农产品交易流通中心新三八村片区、台城街道石华路商业片区、台城街道合水农场商住片区、台城街道凤凰大道东延线居住片区、台城街道横湖村商住片区、三合镇南环路北侧居住片区、三合镇温泉村商业片区、四九镇长龙工业园白石村片区、冲蒺镇红岭工业园白岗村片区一、冲蒺镇红岭工业园白岗村片区二、RCEP经贸科技文化合作交流中心磅礴村片区、赤溪镇北门村商业片区和赤溪镇亚联糖业项目铜鼓村片区。片区位置详见下表：

表1 片区概况汇总表

序号	名称	位置	成片开发范围面积（公顷）
1	大江镇潭江工业园麦巷村片区	大江镇	10.8664
2	大江镇江东工业园里坳、新大塘村片区	大江镇	18.4344
3	大江镇江东工业园里坳村片区	大江镇	14.5636
4	大江镇江东工业园岐岭村片区	大江镇	10.6378
5	台山工业新城（水步镇）罗边村片区	水步镇	0.9246
6	台山工业新城（水步镇）大岭、步溪村片区	水步镇	83.4700
7	台山工业新城（台城街道）北坑村片区一	台城街道	3.8872
8	台山工业新城（台城街道）北坑村片区二	台城街道	17.0883
9	粤港澳大湾区（江门）农产品交易流通中心新三八村片区	白沙镇	5.3350
10	台城街道石华路商业片区	台城街道	3.5123
11	台城街道合水农场商住片区	台城街道	1.0021
12	台城街道凤凰大道东延线居住片区	台城街道	7.2246
13	台城街道横湖村商住片区	台城街道	16.6962
14	三合镇南环路北侧居住片区	三合镇	8.0267
15	三合镇温泉村商业片区	三合镇	9.2362
16	四九镇长龙工业园白石村片区	四九镇	5.8139
17	冲蒺镇红岭工业园白岗村片区一	冲蒺镇	15.8938
18	冲蒺镇红岭工业园白岗村片区二	冲蒺镇	6.6789
19	RCEP 经贸科技文化交流中心磅礴村片区	赤溪镇	17.2338
20	赤溪镇北门村商业片区	赤溪镇	0.6665
21	赤溪镇亚联糖业项目铜鼓村片区	赤溪镇	13.7370
合计			270.9293

（二）开发范围

本次土地征收成片开发范围总面积270.9293公顷，其中农用地面积22.8389公顷（其中耕地19.6437公顷），建设用地面积45.6901公顷，未利用地1.4003公顷。拟征收集体土地185.0634公顷。

三、成片开发条件分析

（一）必要性分析

本次土地征收成片开发聚焦新旧动能转换，大力实施“科技引领”工程，深入推进国家创新型县（市）建设，提升平台创新能力，激发主体创新活力，释放人才创新潜力，优化创新生态环境；大力发展实体经济，深入推进“工业振兴”工程，做强优势、做全链条，加快集聚步伐，壮大骨干企业，精准招商引资，完善现代产业体系；高效推动组团建设，深入实施“园区再造”工程，坚持规划先行，健全运营管理，尽快见到成效，力促园区提质升级；坚持内外双向发力，主动服务港澳，科学发挥侨力，畅通经济循环，稳步推进“双碳”，持续深化改革开放；破解区域发展壁垒，贯彻落实江门东西部合作机制，高标准打造三大副中心，改善城镇宜居生活品质，深入实施乡村振兴战略，推动城乡融合互促。

（二）合规性分析

1.《方案》成片开发范围不涉及占用永久基本农田和生态保护红线，符合土地征收成片开发相关政策的要求。

2.台山市2019-2023年近五年平均供地率为77.87%，土地闲置率为0.63%。平均供地率大于60%和土地闲置率小于5%，符合土地征收成片开发相关政策的要求。

3.广东台山广海湾工业园区是经国家发改委批准的省级开发区，近五年平均供地率62.56%，土地闲置率为3.24%，综合容积率为1.12；台山产业转移工业园近五年平均供地率99.97%，土地闲置率为0%，综合容积率为1.04。不存在土地闲置率大于5%和综合容积率小于0.5的两种情形，符合土地征收成片开发相关政策的要求。

4.成片开发范围总面积为270.9293公顷，其中公益性用地108.8971公顷，占成片开发范围总面积比例40.19%，符合基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例一般不低于40%的要求。拟征收用地面积185.0634公顷，占成片开发范围总面积比例68.31%，符合拟征收地块用地面积占比不小于

60%的要求。

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、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划，做到了保护耕地、节约集约用地、保护生态环境，能够促进经济社会可持续发展。

四、土地用途与公益性用地情况

（一）土地用途

本次成片开发范围共包括21个片区，其中居住生活区2个，商业商务区7个，工业发展区12个，详见下表。

表2 片区土地用途汇总表

序号	片区名称	拟安排项目	规划功能分区
1	大江镇潭江工业园麦巷村片区	麦巷村工业项目	工业发展区
2	大江镇江东工业园里坳、新大塘村片区	里坳、新大塘村工业项目	工业发展区
3	大江镇江东工业园里坳村片区	里坳村工业项目	工业发展区
4	大江镇江东工业园岐岭村片区	岐岭村工业项目	工业发展区
5	台山工业新城（水步镇）罗边村片区	罗边村工业项目	工业发展区
6	台山工业新城（水步镇）大岭、步溪村片区	大岭、步溪村工业项目	工业发展区
7	台山工业新城（台城街道）北坑村片区一	北坑村工业项目一	工业发展区
8	台山工业新城（台城街道）北坑村片区二	北坑村工业项目二	工业发展区
9	粤港澳大湾区（江门）农产品交易流通中心新三八村片区	农产品交易流通中心项目	商业商务区
10	台城街道石华路商业片区	石华路商业项目	商业商务区
11	台城街道合水农场商住片区	合水农场商业项目	商业商务区
12	台城街道凤凰大道东延线居住片区	凤凰大道东延线居住项目	居住生活区
13	台城街道横湖村商住片区	横湖村商住项目	商业商务区
14	三合镇南环路北侧居住片区	南环路北侧居住项目	居住生活区
15	三合镇温泉村商业片区	温泉村商业项目	商业商务区
16	四九镇长龙工业园白石村片区	长龙工业园项目	工业发展区
17	冲蒺镇红岭工业园白岗村片区一	红岭工业园二期项目一	工业发展区
18	冲蒺镇红岭工业园白岗村片区二	红岭工业园二期项目二	工业发展区

序号	片区名称	拟安排项目	规划功能分区
19	RCEP 经贸科技文化合作交流中心磅礴村片区	经贸科技文化合作交流中心	商业商务区
20	赤溪镇北门村商业片区	北门村商业项目	商业商务区
21	赤溪镇亚联糖业项目铜鼓村片区	铜鼓村工业项目	工业发展区

（二）公益性用地和拟征收用地情况

成片开发区域内公益性用地108.8971公顷，占成片开发范围总面积比例40.19%，分别为公共管理与公共服务设施用地、绿地与广场用地、区域交通设施用地、公用设施用地、道路与交通设施用地，符合《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）公益性用地比例一般不低于40%的要求。成片开发区域内拟征收用地面积185.0634公顷，占成片开发范围总面积比例68.31%，符合拟征收用地面积不得小于土地征收成片开发范围面积60%的要求。

五、实施计划

本方案划定成片开发范围270.9293公顷，拟征收用地面积185.0634公顷，计划实施周期为2024-2026年，3年内完成土地征收和报批工作。其中2024年土地拟征收面积13.6326公顷，占拟征收总面积的7.37%；2025年土地拟征收面积101.2476公顷，占拟征收总面积的54.71%；2026年土地拟征收面积70.1832公顷，占拟征收总面积的37.92%。

六、效益评估

（一）土地利用效益评估

成片开发方案的编制有利于优化增量片区内新增建设用地空间布局，满足台山市现代产业及宜居城市建设发展需求，后续将按照详细规划确定的控制要求进行项目建设，实现土地集约节约利用；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。

（二）经济效益评估

成片开发方案的编制可有效促进台山市优势产业的集聚发展以及创新平台的形成，为重大创新载体与创新产业提供承载空间，加快区域经济格局的重构，推动台山市实现产业动能升级转换，助力台山市经济社会高质量发展，保障台山市拟于近期开展土地征收的工业新城、粤港澳大湾区（江门）农产品交易流通中心、RCEP经贸科技文化合作交流中心及各大工业园区项目的实施落地，对地方的发展带来较大的经济效益。

（三）社会效益评估

经本次土地征收成片开发，可推进成片开发范围内部及周边基础设施及公共服务设施的建设，提升区域公共服务水平。有效保障片区设施配套建设需求，形成优质住宅社区和商业休闲服务中心，打造品质舒适生活圈。扩大商业服务发展规模，吸收周边剩余劳动力，创造大量就业岗位，增加政府财政税收。营造城市总体形象及落实空间规划，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的推进。

（四）生态效益评估

成片开发范围内建设项目后续应依托台山市优质山水生态资源本底，结合创新产业园、重点平台建设、城市更新等项目详细规划设计提供多元的城市生态空间、改善城市环境，大力建设绿色园区、绿色住区，满足宜居城区建设要求，推动高品质城市建设，提升区域生态环境品质。

七、结论

综上所述，《江门市台山市2024年度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）和《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）的要求。

江门市台山市2024年度土地征收成片开发方案位置示意图

01	大江镇潭江工业园麦巷村片区
02	大江镇江东工业园里坳、新大塘村片区
03	大江镇江东工业园里坳村片区
04	大江镇江东工业园岐岭村片区
05	台山工业新城（水步镇）罗边村片区
06	台山工业新城（水步镇）大岭、步溪村片区
07	台山工业新城（台城街道）北坑村片区一
08	台山工业新城（台城街道）北坑村片区二
09	粤港澳大湾区（江门）农产品交易流通中心新三八村片区
10	台城街道石花路商业片区
11	台城街道合水农场商住片区
12	台城街道凤凰大道东延线居住片区
13	台城街道横湖村商住片区
14	三合镇南环路北侧居住片区
15	三合镇温泉村商业片区
16	四九镇长龙工业园白石村片区
17	冲蒺镇红岭工业园白岗村片区一
18	冲蒺镇红岭工业园白岗村片区二
19	RCEP经贸科技文化合作交流中心磅礴村片区
20	赤溪镇北门村商业片区
21	赤溪镇亚联糖业项目铜鼓村片区

