**江门市台山市2025年度土地征收成片开发**

**方案（第二批）（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《江门市台山市2025年度土地征收成片开发方案（第二批）》（以下简称《方案》），本次《方案》为城镇开发边界外的成片开发方案单独组卷。

# 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2个成片开发范围。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 | 北陡镇沙咀村商业片区 | 北陡镇 | 0.6358 |
| 2 | 赤溪镇磅礴村工业片区 | 赤溪镇 | 19.6149  |
| 合计 | 20.2507 |

（二）开发范围

本次土地征收成片开发范围总面20.2507公顷，其中农用地面积13.8867公顷（其中耕地0.0010公顷）、建设用地面积6.0832公顷、未利用用地面积0.2808公顷。拟征收集体土地16.1364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北陡镇旅游服务中心和赤溪镇绿色建材装配式项目，均符合城镇开发边界外布局建设项目准入目录。北陡镇旅游服务中心依托北陡三湾（浪琴湾、那琴半岛、海豚湾），利用尾角湾滨海旅游及渔业资源，搭配体验式休闲旅游观光产业，规划建设旅游驿站尾角渔船避风塘配套海产品展销及相关配套设施，以促进乡村休闲旅游和农文旅融合发展，促进当地村民创业就业。赤溪镇绿色建材装配式项目通过智能化新型建筑材料制造，探索模块化集成建筑，将建筑拆分为模块化“单元”，工厂内高效完成模块的结构、装修、设备等全流程高精度预制，再运输至现场快速装嵌成完整建筑，这种技术把建筑从工地搬进工厂，大幅缩短工期，减少施工难度，实现了“像造汽车一样造房子”，推动建筑行业的低碳转型。

（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.台山市近五年平均供地率为76.43%，土地闲置率为0.83%。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和台山产业转移工业园是经国家发改委批准的省级开发区。广东台山广海湾工业园区近五年平均供地率46.69%，土地闲置率为0%，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25.34%，土地闲置率为0%，综合容积率为1.04。仅存在平均供地率小于60%的一种情形，不存在本条所述情形中的两种及以上的情形，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20.2507公顷，其中公益性用地4.1144公顷，占成片开发范围总面积比例20.32%，符合城镇开发边界外公益性用地比例不低于20%的要求。拟征收用地面积16.1364公顷，占成片开发范围总面积比例79.68%。

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，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2个片区，为商业商务区和工业发展区，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 | 北陡镇沙咀村商业片区 | 沙咀村商业项目 | 商业商务区 |
| 2 | 赤溪镇磅礴村工业片区 | 磅礴村工业项目 | 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4.1144公顷，占成片开发范围总面积比例20.32%，为公共管理与公共服务用地、交通运输用地和绿地与开敞空间用地，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）中城镇开发边界外公益性用地比例不低于20%的要求。成片开发区域内拟征收用地面积16.1364公顷，占成片开发范围总面积比例79.68%。

# 五、实施计划

本方案划定成片开发范围20.2507公顷，拟征收用地面积16.1364公顷，计划实施周期为2025-2026年。

# 六、效益评估

（一）土地利用效益评估

本次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，满足北陡镇和赤溪镇的建设发展需求。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

本次成片开发方案的编制可有效促进北陡三湾滨海旅游业的发展，拟建设的旅游服务中心可促进乡村休闲旅游和农文旅融合发展，促进当地村民创业就业；有效推进赤溪镇智能化新型建筑材料制造业的发展，利用赤溪当地的产业配套，优化生产流程，提升产品精度与质量，凭借优质产品快速抢占模块化集成建筑市场份额。

（三）社会效益评估

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。能够扩大商业、工业发展规模，创造大量就业岗位，有利于吸收周边剩余劳动力。

（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，结合详细规划设计提供多元的城市生态空间、改善城市环境。

# 七、结论

综上所述，《江门市台山市2025年度土地征收成片开发方案（第二批）》符合《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）等文件的要求，方案必要性分析合理，土地征收实施计划安排可行性高，成片开发能为北陡镇和赤溪镇带来较大的土地利用、经济、社会、生态效益。

台山市自然资源局

2025年8月22日