**江门市台山市2025年度土地征收成片开发**

**方案（第三批）（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（第三批）》（以下简称《方案》），本次《方案》为省级人民政府批准设立产业园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1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 | 台山产业转移工业园扩园沙坑村片区 | 台城街道 | 37.4187 |
| 合计 | | | 37.4187 |

（二）开发范围

本次土地征收成片开发范围总面37.4187公顷，其中农用地面积35.0282公顷（其中耕地0.4929公顷）、建设用地面积2.3905公顷。拟征收集体土地35.5381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37.4187公顷，其中公益性用地7.5194公顷，占成片开发范围总面积比例20.10%。《方案》成片开发范围全部位于台山产业转移工业园内，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%，或成片开发方案公益性用地比例符合经依法批准的国土空间详细规划，符合粤自然资规字〔2024〕7号文中关于基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例的要求。拟征收用地面积35.5381公顷，占成片开发范围总面积比例94.97%。

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1个片区，为工业发展区，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 | 台山产业转移工业园扩园沙坑村片区 | 台山产业转移工业园扩园项目 | 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7.5194公顷，占成片开发范围总面积比例20.10%，为交通运输用地。《方案》成片开发范围全部位于台山产业转移工业园内，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%，或成片开发方案公益性用地比例符合经依法批准的国土空间详细规划，符合粤自然资规字〔2024〕7号文中关于基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例的要求。拟征收用地面积35.5381公顷，占成片开发范围总面积比例94.97%。

# 五、实施计划

本方案划定成片开发范围37.4187公顷，拟征收用地面积35.5381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，满足台山产业转移工业园扩园的建设发展需求。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

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台山产业转移工业园扩园项目的实施落地，对地方的发展带来较大的经济效益。

（三）社会效益评估

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（第三批）》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，成片开发能为台山市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9月18日