

江门市台山市 2026 年度土地征收成片开发方案（第一批）（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 2026 年度土地征收成片开发方案（第一批）》（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冲蒺镇，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	冲蒺镇西坑村工业片区	冲蒺镇	1.5935
合计			1.5935

（二）开发范围

本次土地征收成片开发范围总面积 1.5935 公顷，全部为农用地。拟征收集体土地 1.2692 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冲蒌镇西坑屠宰加工场，围绕“主导产业突出、现代要素集聚、设施设备先进、生产方式绿色、辐射带动有力”要求，开展台山市现代化肉类加工集成中心项目（一期）建设，新建3个建筑单体，分别为屠宰车间（由待宰圈和生产厂房组合而成）、综合楼和污水处理用房，促进冲蒌镇肉类加工产业的提质增效。

(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72.53%，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50.28%，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1.5935公顷，其中公益性用地0.3243公顷，占成片开发范围总面积比例20.35%，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 1.2692 公顷，占成片开发范围总面积比例 79.65%。

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	冲蒺镇西坑村工业片区	屠宰加工场	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 0.3243 公顷，占成片开发范围总面积比例 20.35%，为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 1.2692 公顷，占成片开发范围总面积比例 79.65%。

五、实施计划

本方案划定成片开发范围 1.5935 公顷，拟征收用地面积 1.2692 公顷，计划实施周期为 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，满足台山市现代化肉类加工集成中心项目的建设发展需求。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冲蒺镇肉类产品的集聚发展，深度挖掘肉类深加工等产业链的形成，为产业发展提供承载空间，加快冲蒺镇经济格局的重构，推动冲蒺镇实现产业动能升级转换，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，结合创新产业园、重点平台建设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。

七、结论

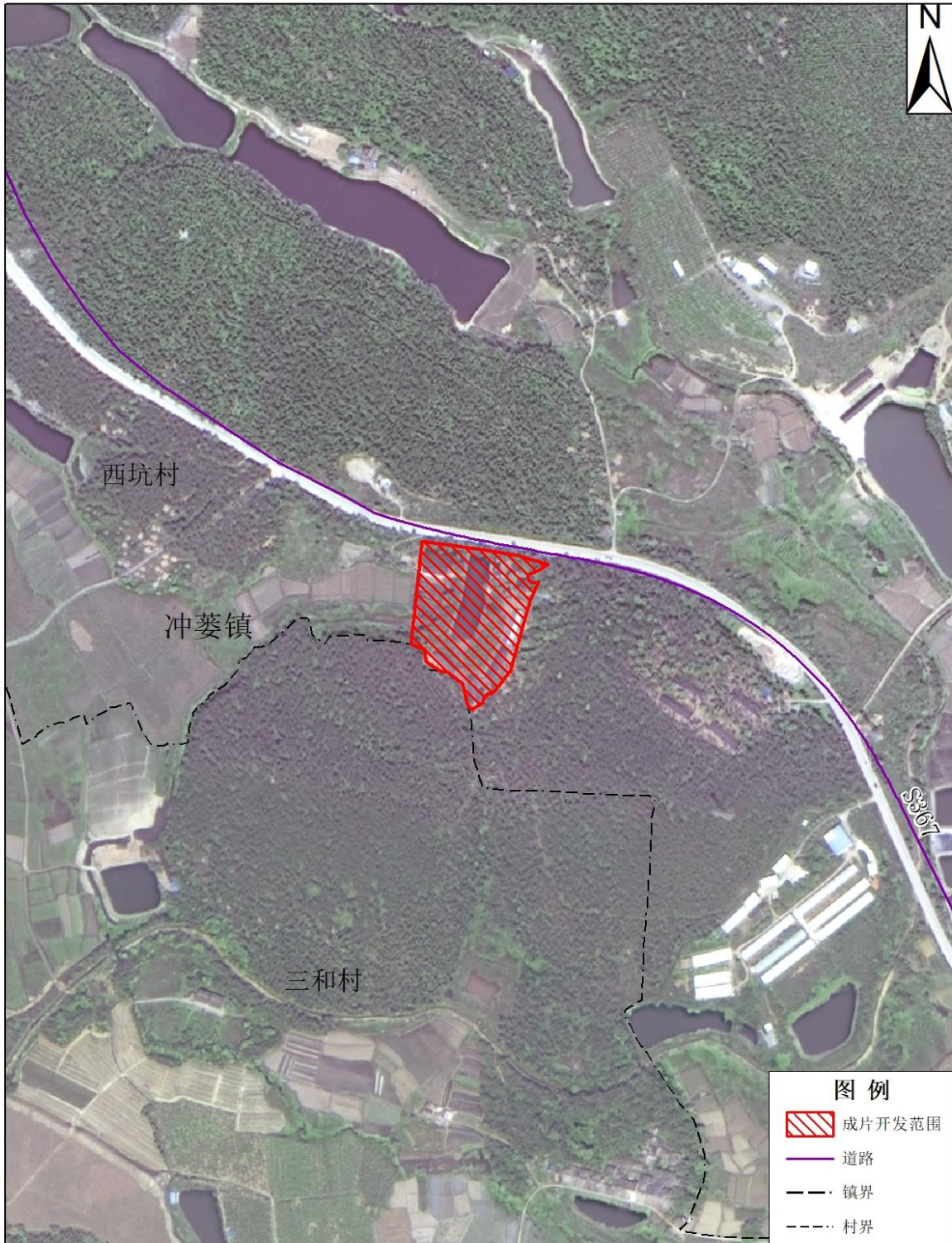
综上所述，《江门市台山市 2026 年度土地征收成片开发方案（第一批）》符合《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修订）、《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准〉的通知》（自然资规〔2023〕7 号）、《广东省自然资源厅关于进一步规范土地征

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，成片开发能为冲蒌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

2026年2月26日

江门市台山市2026年度（第一批）土地征收成片开发范围 位置示意图



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

0 0.05 0.1 0.15 0.2
千米

台山市自然资源局
二〇二六年二月