

# 江门市蓬江区2023年度土地征收 成片开发方案（第一批） （公示草案）

## 一、编制依据

依据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）、《自然资源部关于印发<土地征收成片开发标准（试行）>的通知》（自然资规〔2020〕5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《江门市蓬江区2023年度土地征收成片开发方案（第一批）》。

## 二、基本情况

### （一）区域位置

本次土地征收成片开发范围位于蓬江区行政区划范围内拟进行成片开发的区域，共分为11个片区，分别为棠下镇五洞工业片区、棠下镇三堡村狮子里地段工业片区、棠下镇江顺大道东南侧工业片区、江门大型产业集聚区蓬江片区、棠下镇桐井工业片区、先进制造业江沙示范园区东南部片区、杜阮北地段工业片区、杜阮镇杜阮南路地段居住片区、荷塘镇篁湾工业片区、席帽山北侧地段商业片区、江门人才岛芝山地段居住片区。片区位置详见图表：

表1 片区概况汇总表

序号	片区名称	位置	面积（公顷）
1	棠下镇五洞工业片区	棠下镇	38.2734
2	棠下镇三堡村狮子里地段工业片区	棠下镇	1.1809
3	棠下镇江顺大道东南侧工业片区	棠下镇	1.7199
4	江门大型产业集聚区蓬江片区	棠下镇	51.5867
5	棠下镇桐井工业片区	棠下镇	1.7835
6	先进制造业江沙示范园区东南部片区	棠下镇	7.1862
7	杜阮北地段工业片区	杜阮镇	2.6190

序号	片区名称	位置	面积（公顷）
8	杜阮镇杜阮南路地段居住片区	杜阮镇	20.2108
9	荷塘镇篁湾工业片区	荷塘镇	7.9493
10	席帽山北侧地段商业片区	环市街道	0.2465
11	江门人才岛芝山地段居住片区	潮连街道	0.5019
合计			<b>133.2581</b>

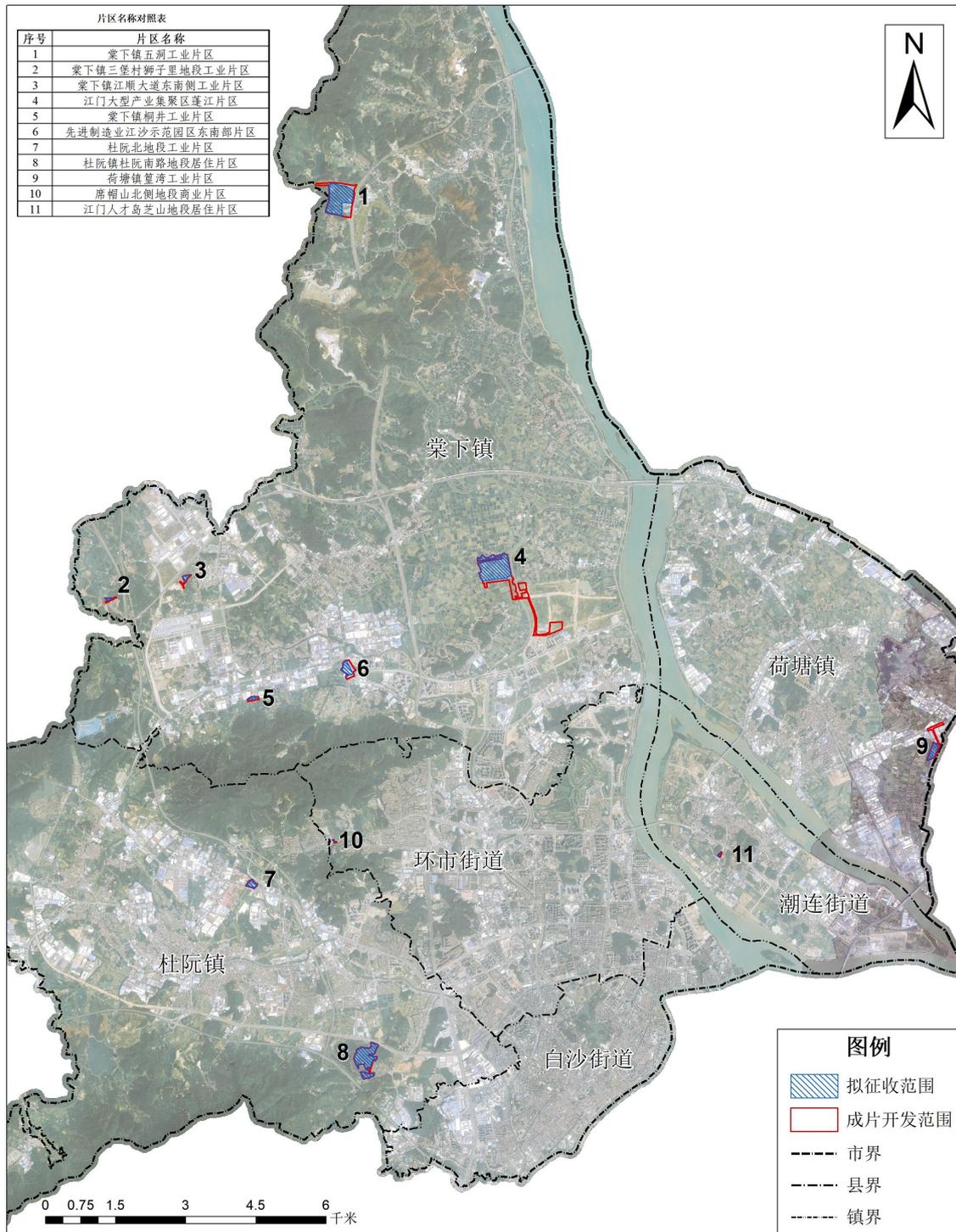


图1 成片开发各片区位置示意图

## （二）开发范围

本次土地征收成片开发范围总用地面积133.2581公顷，其中农用地面积113.9008公顷，建设用地面积19.2015公顷，未利用地面积为0.1558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立足蓬江区空间优化战略，推进区域协调、特色发展；有利于加快建设产业创新协同平台，深化科技创新合作；有助于优化社会保障体系、共建湾区宜业宜居宜游生活圈；对谱写东西部协作发展、推进城乡环境品质提升有促进作用。有利于实施“东部岛岸联动、西部工业集聚、南部更新提质、北部城乡融合”的城市空间优化战略，有助于将发展经济的着力点放在实体经济上、大力发展生产性服务业。

### （二）合规性分析

蓬江区近五年土地利用效率高；本次成片开发方案符合国民经济和社会发展规划并已纳入年度计划；成片开发范围内的公益性用地比例为48.72%，满足公益性用地的占比要求；不占用永久基本农田和生态保护红线；符合土地利用总体规划、城乡规划和专项规划；保护耕地、节约集约用地、保护生态环境，促进经济社会可持续发展；满足法律法规及成片开发方案的审查要求。

#### 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11个，根据土地用途和拟安排项目性质，分为居住生活区、商业商务区、工业发展区等3类功能分区，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	棠下镇五洞工业片区	蓬江区预制菜产业园南片区工业项目	工业发展区
2	棠下镇三堡村狮子里地段工业片区	江沙园区扩园工业项目	
3	棠下镇江顺大道东南侧工业片区	棠下镇三堡村工业项目	
4	江门大型产业集聚区蓬江片区	万亩新兴战略产业园综合发展项目	
5	棠下镇桐井工业片区	棠下镇桐井村工业项目	
6	先进制造业江沙示范园区东南部片区	先进制造业工业项目	
7	杜阮北地段工业片区	杜阮北地段工业项目	
8	杜阮镇杜阮南路地段居住片区	杜阮南路地段居住项目	居住生活区
9	荷塘镇篁湾工业片区	荷塘镇篁湾工业项目	工业发展区
10	席帽山北侧地段商业片区	席帽山北侧地段商业项目	商业商务区
11	江门人才岛芝山地段居住片区	芝山地段居住项目	居住生活区

##### （二）公益性用地情况

本次成片开发范围用地面积为133.2581公顷，公益性用地64.9290公顷，占总用地比例48.72%，分别为公共管理与公共服务设施用地、绿地与广场用地、公用设施用地、道路与交通设施用地等，符合《自然资源部关于印发<土地征收成片开发标准（试行）>的通知》（自然资规〔2020〕5号）公益性用地比例一般不低于40%的要求，详见下表。

表3 各片区公益性用地和拟征收用地占比一览表

序号	片区名称	总面积 (公顷)	公益性用 地面积 (公顷)	公益性占 比	拟征收用 地面积 (公顷)	征收占 比
1	棠下镇五洞 工业片区	38.2734	15.6461	40.88%	26.8681	70.20%
2	棠下镇三堡 村狮子里地 段工业片区	1.1809	0.5556	47.05%	0.6254	52.96%
3	棠下镇江顺 大道东南侧 工业片区	1.7199	0.7258	42.20%	0.9941	57.80%
4	江门大型产 业集聚区蓬 江片区	51.5867	23.8803	46.29%	30.5153	59.15%
5	棠下镇桐井 工业片区	1.7835	0.9011	50.52%	0.8826	49.49%
6	先进制造业 江沙示范园 区东南部片 区	7.1862	2.9231	40.68%	4.2791	59.55%
7	杜阮北地段 工业片区	2.6190	2.0650	78.85%	2.6190	100.00%
8	杜阮镇杜阮 南路地段居 住片区	20.2108	14.1857	70.19%	19.7559	97.75%
9	荷塘镇篁湾 工业片区	7.9493	3.6164	45.49%	4.5688	57.47%
10	席帽山北侧 地段商业片 区	0.2465	0.1429	57.97%	0.1317	53.43%
11	江门人才岛 芝山地段居 住片区	0.5019	0.2870	57.18%	0.2149	42.82%
合计		<b>133.2581</b>	<b>64.9290</b>	<b>48.72%</b>	<b>91.4549</b>	<b>68.63%</b>

## 五、实施计划

本方案划定成片开发范围总面积133.2581公顷，成片开发范围内拟安排的项目总面积91.4549公顷，计划实施周期为2023-2024年。

表4 2023-2024年成片开发项目安排及实施计划一览表

序号	片区名称	拟安排项目	面积（公顷）	征收年份
1	棠下镇五洞工业片区	蓬江区预制菜产业园南片区工业项目	26.8681	2024
2	棠下镇三堡村狮子里地段工业片区	江沙园区扩园工业项目	0.6254	2024
3	棠下镇江顺大道东南侧工业片区	棠下镇三堡村工业项目	0.9941	2024
4	江门大型产业集聚区蓬江片区	万亩新兴战略产业园综合发展项目	30.5153	2024
5	棠下镇桐井工业片区	棠下镇桐井村工业项目	0.8826	2024
6	先进制造业江沙示范园区东南部片区	先进制造业工业项目	4.2791	2023
7	杜阮北地段工业片区	杜阮北地段工业项目	2.6190	2023
8	杜阮镇杜阮南路地段居住片区	杜阮南路地段居住项目	19.7559	2024
9	荷塘镇篁湾工业片区	荷塘镇篁湾工业项目	4.5688	2024
10	席帽山北侧地段商业片区	席帽山北侧地段商业项目	0.1317	2024
11	江门人才岛芝山地段居住片区	芝山地段居住项目	0.2149	2023
合计			91.4549	--

## 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，满足蓬江区现代产业及宜居城市建设发展需求，有助于实现土地资源的合理配置。开发片区规划充分考虑周边交通、基础设施建设情况，通过地块功能衔接，完善区域用地结构，并考虑成片区域与周边环境建设的协调性。成片开发将进一步促进区域建设用地的集中连片发展，提高、完善区域公共配套设施水平，可通过成片开发方案的编制实施进一步提升土地利用效率，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蓬江区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，可保障近期重点项目用地报批工作的顺利推进，加快区域经济格局的重构，推动蓬江区实现产业动能升级转换，助力蓬江区高质量发展，保障蓬江区拟于近期开展土地征收的先进制造业江沙示范园区、江门人才岛等一批新型产业项目及工业项目的实施落地，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蓬江区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，《江门市蓬江区2023年度土地征收成片开发方案（第一批）》符合《自然资源部关于印发<土地征收成片开发标准（试行）>的通知》（自然资规〔2020〕5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）的上报审查要求。