

# 江门市蓬江区2025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>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《江门市蓬江区2025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75个片区，具体片区及片区位置详见图表：

表1 片区概况汇总表

序号	片区名称	位置	面积（公顷）
1	棠下镇丰盛工业园发展片区	棠下镇	4.0681
2	棠下镇三堡发展片区	棠下镇	9.2902
3	棠下镇桐井发展片区	棠下镇	0.5158
4	棠下镇先进制造业江沙示范园区西南部片区1	棠下镇	3.0839
5	棠下镇先进制造业江沙示范园区西南部片区2	棠下镇	0.1814
6	棠下镇新塘路发展片区1	棠下镇	19.6853
7	棠下镇新塘路发展片区2	棠下镇	0.0035
8	棠下镇新塘路发展片区3	棠下镇	0.5248
9	棠下镇新塘路发展片区4	棠下镇	5.2618
10	棠下镇新塘路发展片区5	棠下镇	0.0459
11	棠下镇新塘路发展片区6	棠下镇	0.0005
12	棠下镇新塘路发展片区7	棠下镇	0.0051
13	棠下镇新塘路发展片区8	棠下镇	0.0004
14	棠下镇周郡发展片区	棠下镇	0.2296

序号	片区名称	位置	面积（公顷）
15	滨江新区（二期）发展片区1	棠下镇	3.7281
16	滨江新区（二期）发展片区2	棠下镇	0.0002
17	滨江新区（二期）发展片区3	棠下镇	2.4724
18	滨江新区（二期）发展片区4	棠下镇	5.6751
19	大型产业集聚区启动区	棠下镇	9.5714
20	杜阮镇井根村旧改片区1	杜阮镇	0.0011
21	杜阮镇井根村旧改片区2	杜阮镇	0.0017
22	杜阮镇井根村旧改片区3	杜阮镇	0.0008
23	杜阮镇井根村旧改片区4	杜阮镇	0.0096
24	杜阮镇井根专精特新产业园发展片区	杜阮镇	0.1400
25	杜阮镇龙榜专精特新产业园发展片区1	杜阮镇	0.0386
26	杜阮镇龙榜专精特新产业园发展片区2	杜阮镇	0.2587
27	杜阮镇龙榜专精特新产业园发展片区3	杜阮镇	1.2027
28	杜阮镇龙榜专精特新产业园发展片区4	杜阮镇	0.0511
29	杜阮镇龙榜专精特新产业园发展片区5	杜阮镇	0.0399
30	杜阮镇龙榜专精特新产业园发展片区6	杜阮镇	0.0013
31	杜阮镇摩托车产业园发展片区	杜阮镇	22.4546
32	杜阮镇骑龙山发展片区1	杜阮镇	0.3419
33	杜阮镇骑龙山发展片区2	杜阮镇	0.6486
34	杜阮镇上巷村旧改片区1	杜阮镇	5.2278
35	杜阮镇上巷村旧改片区2	杜阮镇	5.3497
36	杜阮镇双楼新一代技术产业园发展片区	杜阮镇	13.9196
37	杜阮镇松岭地段工业片区	杜阮镇	0.2478
38	杜阮镇田园综合体项目发展片区1	杜阮镇	0.9720
39	杜阮镇田园综合体项目发展片区2	杜阮镇	0.0918
40	杜阮镇圩镇发展片区1	杜阮镇	5.9689
41	杜阮镇圩镇发展片区2	杜阮镇	43.3562
42	杜阮镇圩镇发展片区3	杜阮镇	0.1929
43	杜阮镇子绵发展片区	杜阮镇	0.8357
44	荷塘镇中泰东路发展片区1	荷塘镇	0.7212
45	荷塘镇中泰东路发展片区2	荷塘镇	0.6463
46	荷塘镇中泰东路发展片区3	荷塘镇	1.3220
47	滨江新区沿江商住片区1	环市街道	1.0439
48	滨江新区沿江商住片区2	环市街道	3.6467
49	蓬江区群华路地段商住片区	环市街道	0.4194
50	江门人才岛（潮连）北部片区1	潮连街道	0.0755
51	江门人才岛（潮连）北部片区2	潮连街道	0.5026
52	江门人才岛（潮连）北部片区3	潮连街道	0.1069
53	江门人才岛（潮连）北部片区4	潮连街道	2.8193
54	江门人才岛（潮连）北部片区5	潮连街道	0.5137
55	江门人才岛（潮连）北部片区6	潮连街道	0.0001

序号	片区名称	位置	面积（公顷）
56	江门人才岛（潮连）北部片区7	潮连街道	0.0014
57	江门人才岛（潮连）北部片区8	潮连街道	0.0002
58	江门人才岛（潮连）北部片区9	潮连街道	0.1982
59	江门人才岛（潮连）北部片区10	潮连街道	0.0034
60	江门人才岛（潮连）北部片区11	潮连街道	5.5591
61	江门人才岛（潮连）北部片区12	潮连街道	0.0174
62	江门人才岛（潮连）北部片区13	潮连街道	9.1808
63	江门人才岛（潮连）北部片区14	潮连街道	0.0021
64	江门人才岛（潮连）北部片区15	潮连街道	0.0520
65	江门人才岛（潮连）北部片区16	潮连街道	0.0041
66	江门人才岛（潮连）中部片区1	潮连街道	0.3788
67	江门人才岛（潮连）中部片区2	潮连街道	14.7627
68	江门人才岛（潮连）中部片区3	潮连街道	0.0041
69	江门人才岛（潮连）中部片区4	潮连街道	0.0087
70	江门人才岛（潮连）中部片区5	潮连街道	0.0189
71	江门人才岛（潮连）中部片区6	潮连街道	0.0026
72	江门人才岛芝山地段居住片区1	潮连街道	0.0147
73	江门人才岛芝山地段居住片区2	潮连街道	0.0025
74	江门人才岛芝山地段居住片区3	潮连街道	0.0154
75	江门人才岛芝山地段居住片区4	潮连街道	1.9208
合计			209.6620

江门市蓬江区2025年度土地征收成片开发各片区位置示意图

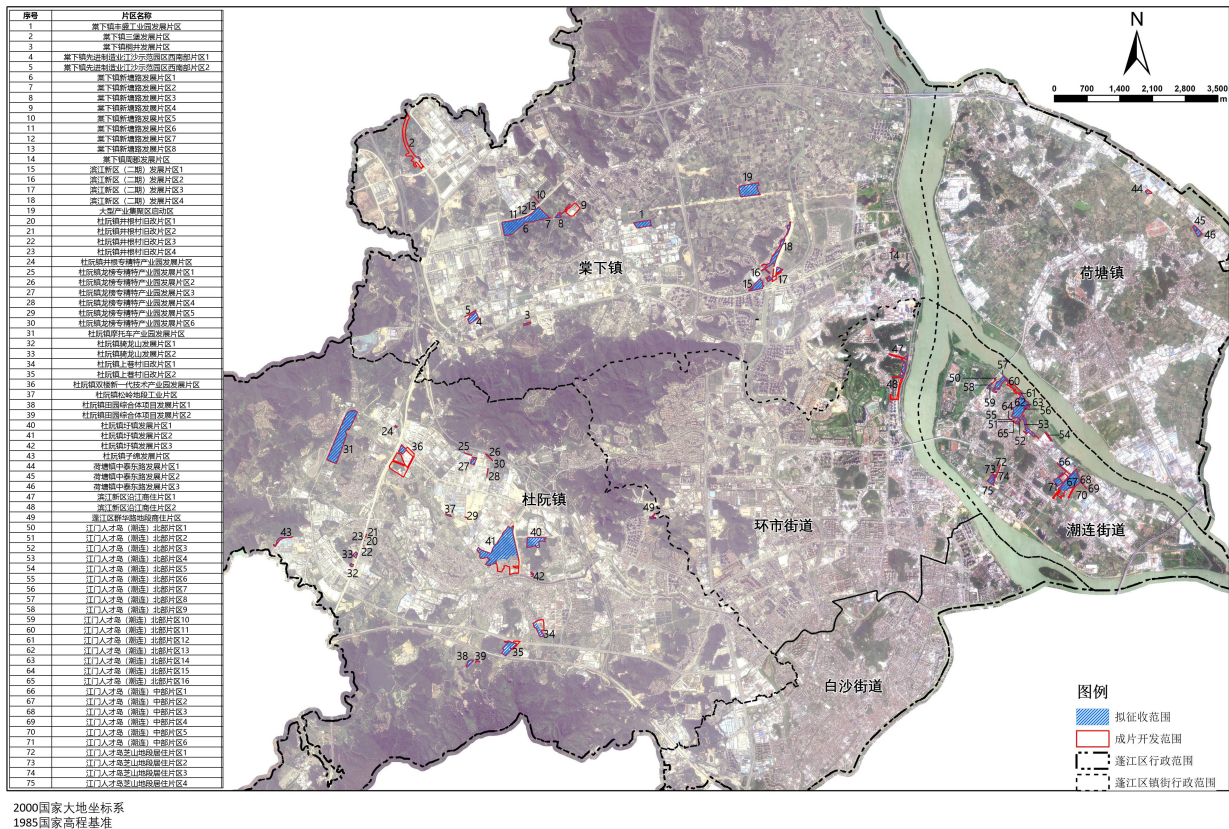


图1 成片开发各片区位置示意图

## (二) 开发范围

本次土地征收成片开发范围总用地面积209.6620公顷，其中农用地面积144.7900公顷，建设用地面积64.4789公顷，未利用地面积为0.3931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；本次土地征收成片开发符合国土空间总体规划、国民经济和社会发展规划并已纳入年度计划；成片开发范围内公益性用地比例33.94%，满足公益性用地的比例要求；不占用永久基本农田和生态保护红线；符合国土空间总体规划；对于临近生态保护红线周边的开发项目，通过制定水土保持方案等方式，防止开发活动对生态环境造成破坏；对于工业项目，通过制定污染防治措施，保护区域环境质量。

#### 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75个，根据土地用途和拟安排项目性质，包括商业商务区、工业发展区、居住生活区、综合服务区、交通枢纽区、绿地休闲区、战略预留区等功能分区，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	衔接规划
1	棠下镇丰盛工业园发展片区	棠下镇丰盛工业园工业项目	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
2	棠下镇三堡发展片区	棠下镇三堡发展片区工业项目	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
3	棠下镇桐井发展片区	棠下镇桐井发展片区工业项目	战略预留区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
4	棠下镇先进制造业江沙示范园区西南部片区1	棠下镇先进制造业江沙示范园区工业项目	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
5	棠下镇先进制造业江沙示范园区西南部片区2	棠下镇先进制造业江沙示范园区工业项目	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
6	棠下镇新塘路发展片区1	棠下镇新塘路发展片区综合配套项目	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
7	棠下镇新塘路发展片区2	棠下镇新塘路发展片区综合配套项目	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
8	棠下镇新塘路发展片区3	棠下镇新塘路发展片区综合配套项目	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
9	棠下镇新塘路发展片区4	棠下镇新塘路发展片区综合配套项目	综合服务区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
10	棠下镇新塘路发展片区5	棠下镇新塘路发展片区综合配套项目	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》

序号	片区名称	拟安排项目	规划功能分区	衔接规划
11	棠下镇新塘路发展片区6	棠下镇新塘路发展片区综合配套项目	交通枢纽区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
12	棠下镇新塘路发展片区7	棠下镇新塘路发展片区综合配套项目	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
13	棠下镇新塘路发展片区8	棠下镇新塘路发展片区综合配套项目	交通枢纽区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
14	棠下镇周郡发展片区	棠下镇周郡居住项目	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
15	滨江新区（二期）发展片区1	滨江新区（二期）商住项目	综合服务区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
16	滨江新区（二期）发展片区2	滨江新区（二期）商住项目	绿地休闲区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
17	滨江新区（二期）发展片区3	滨江新区（二期）商住项目	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
18	滨江新区（二期）发展片区4	滨江新区（二期）商住项目	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
19	大型产业集聚区启动区	滨江新区沿江商住片区商住项目	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
20	杜阮镇井根村旧改片区1	杜阮镇井根村发展综合配套项目	交通枢纽区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
21	杜阮镇井根村旧改片区2	杜阮镇井根村发展综合配套项目	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
22	杜阮镇井根村旧改片区3	杜阮镇井根村发展综合配套项目	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
23	杜阮镇井根村旧改片区4	杜阮镇井根村发展综合配套项目	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
24	杜阮镇井根专精特新产业园发展片区	杜阮镇井根专精特新产业园发展片区工业项目	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
25	杜阮镇龙榜专精特新产业园发展片区1	杜阮镇龙榜专精特新产业园发展片区工业项目	交通枢纽区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
26	杜阮镇龙榜专精特新产业园发展片区2	杜阮镇龙榜专精特新产业园发展片区工业项目	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
27	杜阮镇龙榜专精特新产业园发展片区3	杜阮镇龙榜专精特新产业园发展片区工业项目	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
28	杜阮镇龙榜专精特新产业园发展片区4	杜阮镇龙榜专精特新产业园发展片区工业项目	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
29	杜阮镇龙榜专精特新产业园发展片区5	杜阮镇龙榜专精特新产业园发展片区工业项目	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
30	杜阮镇龙榜专精特新产业园发展片区6	杜阮镇龙榜专精特新产业园发展片区工业项目	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
31	杜阮镇摩托车产业园发展片区	杜阮镇摩托车产业园发展片区	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
32	杜阮镇骑龙山发展片区1	杜阮镇骑龙山发展片区综合配套项目	交通枢纽区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》

序号	片区名称	拟安排项目	规划功能分区	衔接规划
33	杜阮镇骑龙山发展片区2	杜阮镇骑龙山发展片区工业项目	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
34	杜阮镇上巷村旧改片区1	杜阮镇上巷村旧改片区综合配套项目	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
35	杜阮镇上巷村旧改片区2	杜阮镇上巷村旧改片区工业项目	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
36	杜阮镇双楼新一代技术产业园发展片区	杜阮镇双楼新一代技术产业园发展片区工业项目	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
37	杜阮镇松岭地段工业片区	杜阮镇松岭地段工业片区工业项目	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
38	杜阮镇田园综合体项目发展片区1	杜阮镇田园综合体项目发展片区农文旅项目	商业商务区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
39	杜阮镇田园综合体项目发展片区2	杜阮镇田园综合体项目发展片区农文旅项目	商业商务区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
40	杜阮镇圩镇发展片区1	杜阮镇圩镇发展片区综合配套项目	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
41	杜阮镇圩镇发展片区2	杜阮镇圩镇发展片区综合配套项目	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
42	杜阮镇圩镇发展片区3	杜阮镇圩镇发展片区综合配套项目	综合服务区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
43	杜阮镇子绵发展片区	杜阮镇子绵发展片区工业项目	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
44	荷塘镇中泰东路发展片区1	滨江新区沿江商住片区商住项目	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
45	荷塘镇中泰东路发展片区2	万亩新兴战略产业园综合发展项目	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
46	荷塘镇中泰东路发展片区3	荷塘镇中泰东路发展片区工业项目	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
47	滨江新区沿江商住片区1	荷塘镇中泰东路发展片区工业项目	交通枢纽区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
48	滨江新区沿江商住片区2	荷塘镇中泰东路发展片区工业项目	交通枢纽区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
49	蓬江区群华路地段商住片区	蓬江区群华路地段商住片区商住项目	综合服务区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
50	江门人才岛（潮连）北部片区1	江门人才岛综合发展项目	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
51	江门人才岛（潮连）北部片区2	江门人才岛综合发展项目	交通枢纽区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
52	江门人才岛（潮连）北部片区3	江门人才岛综合发展项目	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
53	江门人才岛（潮连）北部片区4	江门人才岛综合发展项目	战略预留区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》

序号	片区名称	拟安排项目	规划功能分区	衔接规划
54	江门人才岛（潮连）北部片区5	江门人才岛综合发展项目	绿地休闲区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
55	江门人才岛（潮连）北部片区6	江门人才岛综合发展项目	交通枢纽区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
56	江门人才岛（潮连）北部片区7	江门人才岛综合发展项目	战略预留区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
57	江门人才岛（潮连）北部片区8	江门人才岛综合发展项目	交通枢纽区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
58	江门人才岛（潮连）北部片区9	江门人才岛综合发展项目	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
59	江门人才岛（潮连）北部片区10	江门人才岛综合发展项目	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
60	江门人才岛（潮连）北部片区11	江门人才岛综合发展项目	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
61	江门人才岛（潮连）北部片区12	江门人才岛综合发展项目	绿地休闲区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
62	江门人才岛（潮连）北部片区13	江门人才岛综合发展项目	战略预留区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
63	江门人才岛（潮连）北部片区14	江门人才岛综合发展项目	战略预留区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
64	江门人才岛（潮连）北部片区15	江门人才岛综合发展项目	交通枢纽区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
65	江门人才岛（潮连）北部片区16	江门人才岛综合发展项目	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
66	江门人才岛（潮连）中部片区1	江门人才岛综合发展项目	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
67	江门人才岛（潮连）中部片区2	江门人才岛综合发展项目	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
68	江门人才岛（潮连）中部片区3	江门人才岛综合发展项目	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
69	江门人才岛（潮连）中部片区4	江门人才岛综合发展项目	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
70	江门人才岛（潮连）中部片区5	江门人才岛综合发展项目	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
71	江门人才岛（潮连）中部片区6	江门人才岛综合发展项目	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
72	江门人才岛芝山地段居住片区1	江门人才岛商住项目	交通枢纽区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
73	江门人才岛芝山地段居住片区2	江门人才岛商住项目	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
74	江门人才岛芝山地段居住片区3	江门人才岛商住项目	交通枢纽区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
75	江门人才岛芝山地段居住片区4	江门人才岛商住项目	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》



## （二）公益性用地情况

本次成片开发范围用地面积为209.6620公顷，公益性用地71.1658公顷，占总用地比例33.94%，分别为公共管理与公共服务用地、绿地与开敞空间用地、公用设施用地、交通运输用地等，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）公益性用地总占比不低于30%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	成片开发范围名称	总面积	公益性用地	公益性比例(%)	拟征收用地面积	拟征收占比
1	棠下镇丰盛工业园发展片区	4.0681	0.4009	9.85	4.062	99.85
2	棠下镇三堡发展片区	9.2902	8.898	95.78	0.3933	4.23
3	棠下镇桐井发展片区	0.5158	0	0	0.5128	99.42
4	棠下镇先进制造业江沙示范园区西南部片区1	3.0839	0	0	3.0839	100.00
5	棠下镇先进制造业江沙示范园区西南部片区2	0.1814	0.0233	12.84	0.1814	100.00
6	棠下镇新塘路发展片区1	19.6853	0.3333	1.69	19.6852	100.00
7	棠下镇新塘路发展片区2	0.0035	0	0	0.0035	100.00
8	棠下镇新塘路发展片区3	0.5248	0	0	0.5248	100.00
9	棠下镇新塘路发展片区4	5.2618	4.689	89.11	0.4599	8.74
10	棠下镇新塘路发展片区5	0.0459	0	0	0.0459	100.00
11	棠下镇新塘路发展片区6	0.0005	0.0005	100	0.0005	100.00
12	棠下镇新塘路发展片区7	0.0051	0	0	0.0051	100.00
13	棠下镇新塘路发展片区8	0.0004	0.0004	100	0.0004	100.00
14	棠下镇周郡发展片区	0.2296	0	0	0.2296	100.00
15	滨江新区（二期）发展片区1	3.7281	0.1143	3.07	3.7018	99.29
16	滨江新区（二期）发展片区2	0.0002	0	0	0.0002	100.00
17	滨江新区（二期）发展片区3	2.4724	1.3226	53.49	1.6034	64.85
18	滨江新区（二期）发展片区4	5.6751	0.6664	11.74	5.2369	92.28
19	大型产业集聚区启动区	9.5714	0.0002	0	9.5714	45.32
20	杜阮镇井根村旧改片区1	0.0011	0.0011	100	0.0011	100.00
21	杜阮镇井根村旧改片区2	0.0017	0.0017	100	0.0017	100.00
22	杜阮镇井根村旧改片区3	0.0008	0.0008	100	0.0008	100.00
23	杜阮镇井根村旧改片区4	0.0096	0.0096	100	0.0096	100.00
24	杜阮镇井根专精特新产业园发展片区	0.14	0	0	0.14	100.00
25	杜阮镇龙榜专精特新产业园发展	0.0386	0.0386	100	0.0386	100.00

序号	成片开发范围名称	总面积	公益性用地	公益性比例(%)	拟征收用地面积	拟征收占比
	片区1					
26	杜阮镇龙榜专精特新产业园发展 片区2	0.2587	0	0	0.2587	100.00
27	杜阮镇龙榜专精特新产业园发展 片区3	1.2027	0	0	1.2027	100.00
28	杜阮镇龙榜专精特新产业园发展 片区4	0.0511	0	0	0.0511	100.00
29	杜阮镇龙榜专精特新产业园发展 片区5	0.0399	0.0051	12.78	0.0399	100.00
30	杜阮镇龙榜专精特新产业园发展 片区6	0.0013	0	0	0.0013	100.00
31	杜阮镇摩托车产业园发展片区	22.4546	0.4361	1.94	22.4546	100.00
32	杜阮镇骑龙山发展片区1	0.3419	0.3419	100	0.3419	100.00
33	杜阮镇骑龙山发展片区2	0.6486	0.0678	10.45	0.6485	99.98
34	杜阮镇上巷村旧改片区1	5.2278	4.1261	78.93	2.3828	45.58
35	杜阮镇上巷村旧改片区2	5.3497	0.8389	15.68	4.5222	84.53
36	杜阮镇双楼新一代技术产业园 发展片区	13.9196	12.3644	88.83	1.5805	11.35
37	杜阮镇松岭地段工业片区	0.2478	0.2478	100	0.2478	100.00
38	杜阮镇田园综合体项目发展片 区1	0.972	0	0	0.972	100.00
39	杜阮镇田园综合体项目发展片 区2	0.0918	0	0	0.0918	100.00
40	杜阮镇圩镇发展片区1	5.9689	3.5601	59.64	5.9689	100.00
41	杜阮镇圩镇发展片区2	43.3562	16.1797	37.32	30.5829	70.54
42	杜阮镇圩镇发展片区3	0.1929	0.0006	0.31	0.1929	100.00
43	杜阮镇子绵发展片区	0.8357	0	0	0.8357	100.00
44	荷塘镇中泰东路发展片区1	0.7212	0.3359	46.58	0.3853	54.20
45	荷塘镇中泰东路发展片区2	0.6463	0	0	0.6463	100.00
46	荷塘镇中泰东路发展片区3	1.322	0	0	1.322	53.42
47	滨江新区沿江商住片区1	1.0439	1.0436	99.97	0.4731	100.00
48	滨江新区沿江商住片区2	3.6467	3.0311	83.12	1.9764	100.00
49	蓬江区群华路地段商住片区	0.4194	0	0	0.4194	100.00
50	江门人才岛（潮连）北部片区1	0.0755	0.0244	32.32	0.0755	100.00
51	江门人才岛（潮连）北部片区2	0.5026	0.4042	80.42	0.5026	100.00
52	江门人才岛（潮连）北部片区3	0.1069	0	0	0.1069	100.00
53	江门人才岛（潮连）北部片区4	2.8193	0.0646	2.29	2.8193	100.00
54	江门人才岛（潮连）北部片区5	0.5137	0.5137	100	0.297	57.82
55	江门人才岛（潮连）北部片区6	0.0001	0.0001	100	0.0001	100.00

序号	成片开发范围名称	总面积	公益性用地	公益性比例(%)	拟征收用地面积	拟征收占比
56	江门人才岛(潮连)北部片区7	0.0014	0	0	0.0014	100.00
57	江门人才岛(潮连)北部片区8	0.0002	0.0002	100	0.0002	100.00
58	江门人才岛(潮连)北部片区9	0.1982	0.0377	19.02	0.1982	100.00
59	江门人才岛(潮连)北部片区10	0.0034	0	0	0.0034	100.00
60	江门人才岛(潮连)北部片区11	5.5591	2.4411	43.91	3.3315	59.93
61	江门人才岛(潮连)北部片区12	0.0174	0.0173	99.43	0.0174	100.00
62	江门人才岛(潮连)北部片区13	9.1808	1.0875	11.85	9.0079	98.12
63	江门人才岛(潮连)北部片区14	0.0021	0	0	0.0021	100.00
64	江门人才岛(潮连)北部片区15	0.052	0.052	100	0.052	100.00
65	江门人才岛(潮连)北部片区16	0.0041	0.0005	12.2	0.0041	100.00
66	江门人才岛(潮连)中部片区1	0.3788	0	0	0.3788	100.00
67	江门人才岛(潮连)中部片区2	14.7627	6.3167	42.79	11.663	79.00
68	江门人才岛(潮连)中部片区3	0.0041	0	0	0.0041	100.00
69	江门人才岛(潮连)中部片区4	0.0087	0.007	80.46	0.0087	100.00
70	江门人才岛(潮连)中部片区5	0.0189	0.0188	99.47	0.0189	100.00
71	江门人才岛(潮连)中部片区6	0.0026	0	0	0.0026	100.00
72	江门人才岛芝山地段居住片区1	0.0147	0.0101	68.71	0.0147	100.00
73	江门人才岛芝山地段居住片区2	0.0025	0	0	0.0025	100.00
74	江门人才岛芝山地段居住片区3	0.0154	0.0154	100	0.0154	100.00
75	江门人才岛芝山地段居住片区4	1.9208	1.0747	55.95	1.919	99.91
<b>合计</b>		<b>209.6620</b>	<b>71.1658</b>	<b>33.94</b>	<b>157.5399</b>	<b>75.14</b>

## 五、实施计划

本方案划定成片开发范围总面积209.6620公顷，成片开发范围内拟安排的项目总面积157.5399公顷，计划实施周期为2025-2027年。

表4 2025-2027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	拟征收面积（公顷）	拟征收年份
1	棠下镇丰盛工业园发展片区	棠下镇丰盛工业园工业项目	0.3933	2026
2	棠下镇三堡发展片区	棠下镇三堡发展片区工业项目	0.5128	2026
3	棠下镇桐井发展片区	棠下镇桐井发展片区工业项目	3.0839	2025
4	棠下镇先进制造业江沙示范园区西南部片区1	棠下镇先进制造业江沙示范园区工业项目	0.1814	2027
5	棠下镇先进制造业江沙示范园区西南部片区2	棠下镇先进制造业江沙示范园区工业项目	19.6852	2027
6	棠下镇新塘路发展片区1	棠下镇新塘路发展片区综合配套项目	0.0035	2025
7	棠下镇新塘路发展片区2	棠下镇新塘路发展片区综合配套项目	0.5248	2025
8	棠下镇新塘路发展片区3	棠下镇新塘路发展片区综合配套项目	0.4599	2025
9	棠下镇新塘路发展片区4	棠下镇新塘路发展片区综合配套项目	0.0459	2025
10	棠下镇新塘路发展片区5	棠下镇新塘路发展片区综合配套项目	0.0005	2025
11	棠下镇新塘路发展片区6	棠下镇新塘路发展片区综合配套项目	0.0051	2025
12	棠下镇新塘路发展片区7	棠下镇新塘路发展片区综合配套项目	0.0004	2025
13	棠下镇新塘路发展片区8	棠下镇新塘路发展片区综合配套项目	0.2296	2025
14	棠下镇周郡发展片区	棠下镇周郡居住项目	3.7018	2025
15	滨江新区（二期）发展片区1	滨江新区（二期）商住项目	0.0002	2026
16	滨江新区（二期）发展片区2	滨江新区（二期）商住项目	1.6034	2026
17	滨江新区（二期）发展片区3	滨江新区（二期）商住项目	5.2369	2026
18	滨江新区（二期）发展片区4	滨江新区（二期）商住项目	0.4731	2026
19	大型产业集聚区启动区	万亩新兴战略产业园综合发展项目	0.3853	2026
20	杜阮镇井根村旧改片区1	杜阮镇井根村发展综合配套项目	0.0011	2025
21	杜阮镇井根村旧改片区2	杜阮镇井根村发展综合配套项目	0.0017	2025
22	杜阮镇井根村旧改片区3	杜阮镇井根村发展综合配套项目	0.0008	2025
23	杜阮镇井根村旧改片区4	杜阮镇井根村发展综合配套项目	0.0096	2025
24	杜阮镇井根专精特新产业园发展片区	杜阮镇井根专精特新产业园发展片区工业项目	0.0386	2025
25	杜阮镇龙榜专精特新产业园发展片区1	杜阮镇龙榜专精特新产业园发展片区工业项目	0.2587	2025
26	杜阮镇龙榜专精特新产业园发展片区2	杜阮镇龙榜专精特新产业园发展片区工业项目	1.2027	2025
27	杜阮镇龙榜专精特新产业园发展片区3	杜阮镇龙榜专精特新产业园发展片区工业项目	0.0511	2025
28	杜阮镇龙榜专精特新产业园发展	杜阮镇龙榜专精特新产业园发展片区	0.0399	2025

序号	片区名称	拟安排项目	拟征收面	拟征收年份
	片区4	工业项目		
29	杜阮镇龙榜专精特新产业园发展片区5	杜阮镇龙榜专精特新产业园发展片区工业项目	0.0013	2025
30	杜阮镇龙榜专精特新产业园发展片区6	杜阮镇龙榜专精特新产业园发展片区工业项目	22.4546	2025
31	杜阮镇摩托车产业园发展片区	杜阮镇摩托车产业园发展片区	0.3419	2027
32	杜阮镇骑龙山发展片区1	杜阮镇骑龙山发展片区综合配套项目	0.6485	2025
33	杜阮镇骑龙山发展片区2	杜阮镇骑龙山发展片区工业项目	2.3828	2025
34	杜阮镇上巷村旧改片区1	杜阮镇上巷村旧改片区综合配套项目	4.5222	2026
35	杜阮镇上巷村旧改片区2	杜阮镇上巷村旧改片区工业项目	1.5805	2026
36	杜阮镇双楼新一代技术产业园发展片区	杜阮镇双楼新一代技术产业园发展片区工业项目	0.2478	2026
37	杜阮镇松岭地段工业片区	杜阮镇松岭地段工业片区工业项目	0.972	2026
38	杜阮镇田园综合体项目发展片区1	杜阮镇田园综合体项目发展片区农文旅项目	0.0918	2026
39	杜阮镇田园综合体项目发展片区2	杜阮镇田园综合体项目发展片区农文旅项目	5.9689	2026
40	杜阮镇圩镇发展片区1	杜阮镇圩镇发展片区综合配套项目	30.5829	2027
41	杜阮镇圩镇发展片区2	杜阮镇圩镇发展片区综合配套项目	0.1929	2026
42	杜阮镇圩镇发展片区3	杜阮镇圩镇发展片区综合配套项目	0.8357	2027
43	杜阮镇子绵发展片区	杜阮镇子绵发展片区工业项目	4.062	2025
44	荷塘镇中泰东路发展片区1	荷塘镇中泰东路发展片区工业项目	0.6463	2025
45	荷塘镇中泰东路发展片区2	荷塘镇中泰东路发展片区工业项目	1.322	2025
46	荷塘镇中泰东路发展片区3	荷塘镇中泰东路发展片区工业项目	0.4194	2025
47	滨江新区沿江商住片区1	滨江新区沿江商住片区商住项目	1.9764	2025
48	滨江新区沿江商住片区2	滨江新区沿江商住片区商住项目	9.5714	2026
49	蓬江区群华路地段商住片区	蓬江区群华路地段商住片区商住项目	0.0755	2025
50	江门人才岛（潮连）北部片区1	江门人才岛综合发展项目	0.5026	2027
51	江门人才岛（潮连）北部片区2	江门人才岛综合发展项目	0.1069	2027
52	江门人才岛（潮连）北部片区3	江门人才岛综合发展项目	2.8193	2027
53	江门人才岛（潮连）北部片区4	江门人才岛综合发展项目	0.297	2027
54	江门人才岛（潮连）北部片区5	江门人才岛综合发展项目	0.0001	2027
55	江门人才岛（潮连）北部片区6	江门人才岛综合发展项目	0.0014	2027
56	江门人才岛（潮连）北部片区7	江门人才岛综合发展项目	0.0002	2027
57	江门人才岛（潮连）北部片区8	江门人才岛综合发展项目	0.1982	2027
58	江门人才岛（潮连）北部片区9	江门人才岛综合发展项目	0.0034	2027
59	江门人才岛（潮连）北部片区10	江门人才岛综合发展项目	3.3315	2027
60	江门人才岛（潮连）北部片区11	江门人才岛综合发展项目	0.0174	2027
61	江门人才岛（潮连）北部片区12	江门人才岛综合发展项目	9.0079	2027
62	江门人才岛（潮连）北部片区13	江门人才岛综合发展项目	0.0021	2027

序号	片区名称	拟安排项目	拟征收面积	拟征收年份
63	江门人才岛（潮连）北部片区14	江门人才岛综合发展项目	0.052	2027
64	江门人才岛（潮连）北部片区15	江门人才岛综合发展项目	0.0041	2027
65	江门人才岛（潮连）北部片区16	江门人才岛综合发展项目	0.3788	2027
66	江门人才岛（潮连）中部片区1	江门人才岛综合发展项目	11.663	2027
67	江门人才岛（潮连）中部片区2	江门人才岛综合发展项目	0.0041	2027
68	江门人才岛（潮连）中部片区3	江门人才岛综合发展项目	0.0087	2027
69	江门人才岛（潮连）中部片区4	江门人才岛综合发展项目	0.0189	2027
70	江门人才岛（潮连）中部片区5	江门人才岛综合发展项目	0.0026	2027
71	江门人才岛（潮连）中部片区6	江门人才岛综合发展项目	0.0147	2027
72	江门人才岛芝山地段居住片区1	江门人才岛商住项目	0.0025	2027
73	江门人才岛芝山地段居住片区2	江门人才岛商住项目	0.0154	2027
74	江门人才岛芝山地段居住片区3	江门人才岛商住项目	1.919	2027
75	江门人才岛芝山地段居住片区4	江门人才岛商住项目	0.14	2027
总计			157.5399	—

## 六、效益评估

### （一）土地利用效益评估

成片开发方案的编制符合规划引领建设的科学用地要求，能够有效优化区域用地布局和促进城市发展。通过推动区域集中连片开发进程，显著提升空间集约利用水平，推动土地利用模式从粗放型向集约型转变。充分依托现有基础设施配套，有效规避低效建设与资源浪费问题，提高土地节约集约利用效率，为产业集群发展创造良好条件，进一步健全开发地块周边配套体系。

### （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，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

本次成片开发方案编制依托蓬江区优质山水生态资源本底，结合创业产业园、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，满足宜居城市建设要求，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2025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>的通知》（自然资规〔2023〕7号）和《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。