

江门市蓬江区2025年度土地征收 成片开发方案（第二批） （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（第二批）》。

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23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	棠下镇棠下服务区发展片区1	棠下镇	0.8003
2	棠下镇棠下服务区发展片区2	棠下镇	5.849
3	棠下镇棠下服务区发展片区3	棠下镇	1.524
4	棠下镇新棠路发展片区1	棠下镇	0.0105
5	棠下镇新棠路发展片区2	棠下镇	0.1647
6	棠下镇新棠路发展片区3	棠下镇	0.0002
7	杜阮镇井根村旧改片区	杜阮镇	1.1634
8	杜阮镇井根专精特新产业园发展片区	杜阮镇	1.172
9	杜阮镇龙榜专精特新产业园发展片区	杜阮镇	0.4966
10	杜阮镇上巷村旧改片区1	杜阮镇	0.2465
11	杜阮镇上巷村旧改片区2	杜阮镇	0.0322
12	杜阮镇上巷村旧改片区3	杜阮镇	0.0034
13	杜阮镇上巷村旧改片区4	杜阮镇	0.0282
14	杜阮镇松岭地段工业片区	杜阮镇	0.0426
15	杜阮镇田园综合体项目发展片区1	杜阮镇	4.6169

序号	片区名称	位置	面积（公顷）
16	杜阮镇田园综合体项目发展片区2	杜阮镇	5.7676
17	杜阮镇田园综合体项目发展片区3	杜阮镇	0.0046
18	杜阮镇田园综合体项目发展片区4	杜阮镇	0.5899
19	杜阮镇田园综合体项目发展片区5	杜阮镇	1.2037
20	杜阮镇田园综合体项目发展片区6	杜阮镇	0.0341
21	杜阮镇子绵发展片区	杜阮镇	2.2603
22	滨江新区沿江商住片区	环市街道	0.0186
23	江门人才岛（潮连）中部片区	潮连街道	0.0032
合计			26.0325

江门市蓬江区2025年度土地征收成片开发方案（第二批）范围示意图

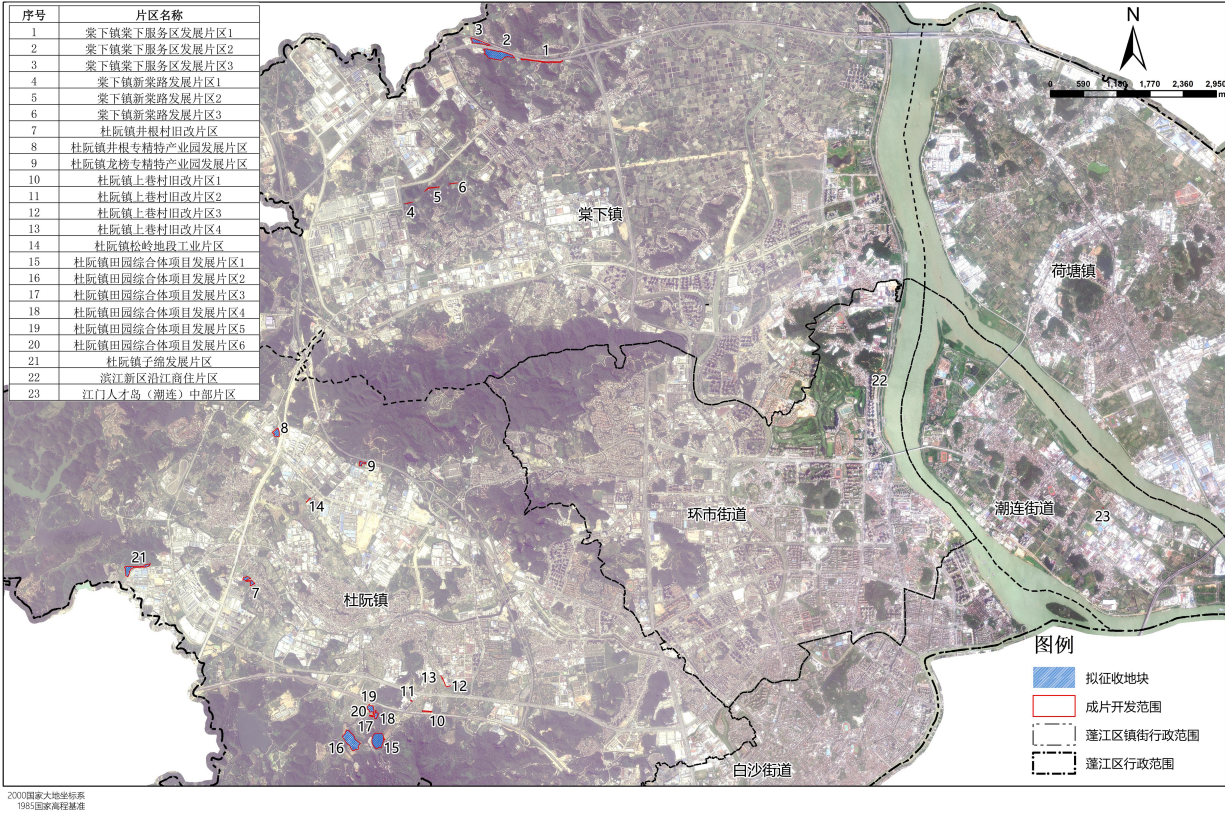


图1 成片开发各片区位置示意图

（二）开发范围

本次土地征收成片开发范围总用地面积26.0325公顷，其中农用地面积22.7623公顷，建设用地面积3.2701公顷，未利用地面积为0.0001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33.31%，满足城镇开发边界外公益性用地比例要求；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23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	棠下镇棠下服务区发展片区1	棠下镇棠下服务区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）》
2	棠下镇棠下服务区发展片区2	棠下镇棠下服务区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）》
3	棠下镇棠下服务区发展片区3	棠下镇棠下服务区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）》
4	棠下镇新棠路发展片区1	棠下镇新棠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）》
5	棠下镇新棠路发展片区2	棠下镇新棠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）》
6	棠下镇新棠路发展片区3	棠下镇新棠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）》

序号	片区名称	拟安排项目	规划功能分区	衔接规划
7	杜阮镇井根村旧改片区	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）》
8	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）》
9	杜阮镇龙榜专精特新产业园发展片区	杜阮镇龙榜专精特新产业园发展片区工业项目	商业商务区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
10	杜阮镇上巷村旧改片区1	杜阮镇上巷村旧改片区工业项目	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
11	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	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
12	杜阮镇上巷村旧改片区3	杜阮镇上巷村旧改片区工业项目	商业商务区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
13	杜阮镇上巷村旧改片区4	杜阮镇上巷村旧改片区工业项目	综合服务区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
14	杜阮镇松岭地段工业片区	杜阮镇松岭村工业项目	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
15	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）》
16	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）》
17	杜阮镇田园综合体项目发展片区3	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）》
18	杜阮镇田园综合体项目发展片区4	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）》
19	杜阮镇田园综合体项目发展片区5	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）》
20	杜阮镇田园综合体项目发展片区6	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）》
21	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）》
22	滨江新区沿江商住片区	滨江新区沿江商住片区商住项目	综合服务区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
23	江门人才岛（潮连）中部片区	江门人才岛综合发展项目	综合服务区	《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26.0325公顷，公益性用地8.6702公顷，占总用地比例33.31%，分别为交通运输用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地等，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）中城镇开发边界外公益性用地总占比不低

于20%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

单位：公顷

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	棠下镇棠下服务区发展片区1	0.8003	0.8003	100		0.8003	100.00	
2	棠下镇棠下服务区发展片区2	5.849	5.849	100		5.849	100.00	
3	棠下镇棠下服务区发展片区3	1.524	1.524	100		1.524	100.00	
4	棠下镇新棠路发展片区1	0.0105	0	0		0.0105	100.00	
5	棠下镇新棠路发展片区2	0.1647	0.0185	11.23		0.1647	100.00	
6	棠下镇新棠路发展片区3	0.0002	0	0		0.0002	100.00	
7	杜阮镇井根村旧改片区	1.1634	0	0		1.1634	100.00	
8	杜阮镇井根专精特新产业园发展片区	1.172	0	0		1.172	100.00	
9	杜阮镇龙榜专精特新产业园发展片区	0.4966	0	0		0.4966	100.00	
10	杜阮镇上巷村旧改片区1	0.2465	0	0		0.2465	100.00	
11	杜阮镇上巷村旧改片区2	0.0322	0	0		0.0322	100.00	
12	杜阮镇上巷村旧改片区3	0.0034	0	0		0.0034	100.00	
13	杜阮镇上巷村旧改片区4	0.0282	0.0281	99.65		0.0282	100.00	
14	杜阮镇松岭地段工业片区	0.0426	0	0		0.0426	100.00	
15	杜阮镇田园综合体项目发展片区1	4.6169	0	0		4.6169	100.00	
16	杜阮镇田园综合体项目发展片区2	5.7676	0	0		5.7676	100.00	
17	杜阮镇田园综合体项目发展片区3	0.0046	0	0		0.0046	100.00	
18	杜阮镇田园综合体项目发展片区4	0.5899	0	0		0.5899	100.00	
19	杜阮镇田园综合体项目发展片区5	1.2037	0	0		1.2037	100.00	
20	杜阮镇田园综合体项目发展片区6	0.0341	0	0		0.0341	100.00	
21	杜阮镇子绵发展片区	2.2603	0.4471	19.78		2.2603	100.00	
22	滨江新区沿江商住片区	0.0186	0	0		0.0186	100.00	
23	江门人才岛（潮连）中部片区	0.0032	0.0032	100		0.0032	100.00	
合计		26.0325	8.6702	公益性用地总比例	33.31	26.0325	拟征收比例	100

五、实施计划

本方案划定成片开发范围总面积26.0325公顷，成片开发范围内拟安排的项目总面积26.0325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	棠下镇棠下服务区发展片区1	棠下镇棠下服务区发展片区综合配套项目	0.8003	2025
2	棠下镇棠下服务区发展片区2	棠下镇棠下服务区发展片区综合配套项目	5.849	2025
3	棠下镇棠下服务区发展片区3	棠下镇棠下服务区发展片区综合配套项目	1.524	2025
4	棠下镇新棠路发展片区1	棠下镇新棠路发展片区综合配套项目	0.0105	2025
5	棠下镇新棠路发展片区2	棠下镇新棠路发展片区综合配套项目	0.1647	2025
6	棠下镇新棠路发展片区3	棠下镇新棠路发展片区综合配套项目	0.0002	2025
7	杜阮镇井根村旧改片区	杜阮镇井根村发展综合配套项目	1.1634	2025
8	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	1.172	2025
9	杜阮镇龙榜专精特新产业园发展片区	杜阮镇龙榜专精特新产业园发展片区工业项目	0.4966	2025
10	杜阮镇上巷村旧改片区1	杜阮镇上巷村旧改片区工业项目	0.2465	2026
11	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	0.0322	2026
12	杜阮镇上巷村旧改片区3	杜阮镇上巷村旧改片区工业项目	0.0034	2026
13	杜阮镇上巷村旧改片区4	杜阮镇上巷村旧改片区工业项目	0.0282	2026
14	杜阮镇松岭地段工业片区	杜阮镇松岭村工业项目	0.0426	2025
15	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	4.6169	2026
16	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	5.7676	2026
17	杜阮镇田园综合体项目发展片区3	杜阮镇田园综合体项目发展片区农文旅项目	0.0046	2026
18	杜阮镇田园综合体项目发展片区4	杜阮镇田园综合体项目发展片区农文旅项目	0.5899	2026
19	杜阮镇田园综合体项目发展片区5	杜阮镇田园综合体项目发展片区农文旅项目	1.2037	2026
20	杜阮镇田园综合体项目发展片区6	杜阮镇田园综合体项目发展片区农文旅项目	0.0341	2026
21	杜阮镇子绵发展片区	杜阮镇子绵发展片区工业项目	2.2603	2025
22	滨江新区沿江商住片区	滨江新区沿江商住片区商住项目	0.0186	2026
23	江门人才岛（潮连）中部片区	江门人才岛综合发展项目	0.0032	2027
总计			26.0325	—

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（第二批）》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。