

江门市蓬江区2024年度土地征收成片 开发方案（第一批）（调整） (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）、《中华人民共和国土地管理法》《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）等相关文件编制《江门市蓬江区2024年度土地征收成片开发方案（第一批）（调整）》。

二、基本情况

《江门市蓬江区2024年度土地征收成片开发方案（第一批）》（以下简称《原方案》）成片开发范围面积470.9653公顷，拟征收地块面积282.6028公顷。因规划调整等因素，需要将部分已实施征收开发的拟征收范围和成片开发范围进行边界修整，调整部分未实施拟征收地块的时序，核减部分未实施拟征收地块和成片开发范围，新增拟征收用地范围、调整片区的成片开发范围，形成《江门市蓬江区2024年度土地征收成片开发方案（第一批）（调整）》（以下简称《方案（调整）》），《方案（调整）》成片开发范围面积103.4642公顷，征收地块面积62.4789公顷。相较于《原方案》，《方案（调整）》减少成片开发范围面积367.5011公顷，减少征收地块面积220.1239公顷。

《方案（调整）》编制范围位于蓬江区行政区划范围内。按照用地集约、创新引领、产业升维、品质再造等城市功能提升要求，片区的设置综合考虑项目的性质和空间分布、重大发展平台、行政

区等因素，成片开发片区为一个闭合完整的区域，共规划24个片区。

片区位置详见下表：

表1 片区概况汇总表

序号	片区	位置	面积 (公顷)
1	棠下镇堡莲路发展片区	棠下镇	7.0543
2	江门大型产业集聚区蓬江区片区一	棠下镇	0.9994
3	江门大型产业集聚区蓬江区片区二	棠下镇	0.9905
4	江门大型产业集聚区蓬江区片区三	棠下镇	1.8689
5	江门大型产业集聚区蓬江区片区四	棠下镇	3.6742
6	江门大型产业集聚区蓬江区片区五	棠下镇	0.2903
7	江门大型产业集聚区蓬江区片区六	棠下镇	1.0879
8	先进制造业江沙示范园区东南部片区	棠下镇	3.7876
9	滨江新区二期片区一	棠下镇	5.5189
10	滨江新区二期片区二	棠下镇	0.0619
11	蓬江区凤飞云地段工业片区一	杜阮镇	3.6906
12	蓬江区凤飞云地段工业片区二	杜阮镇	6.5301
13	杜阮镇松岭地段工业片区一	杜阮镇	2.0127
14	杜阮镇龙榜一发展片区	杜阮镇	1.6924
15	杜阮镇龙榜工业片区	杜阮镇	2.1147
16	杜阮镇龙榜地段综合发展片区	杜阮镇	5.2681
17	杜阮镇松岭地段工业片区二	杜阮镇	1.0498
18	骑龙山工业园片区	杜阮镇	4.39
19	杜阮镇长乔和木朗地段工业片区	杜阮镇	10.0299
20	杜阮镇中和村工业片区	杜阮镇	0.9058
21	荷塘镇白藤地段北侧工业片区	荷塘镇	25.8023
22	荷塘镇南华东地段工业片区	荷塘镇	7.3793
23	江门人才岛（潮连）北部片区	潮连街道	4.2301
24	江门人才岛（潮连）南部片区	潮连街道	3.0345
合计			103.4642

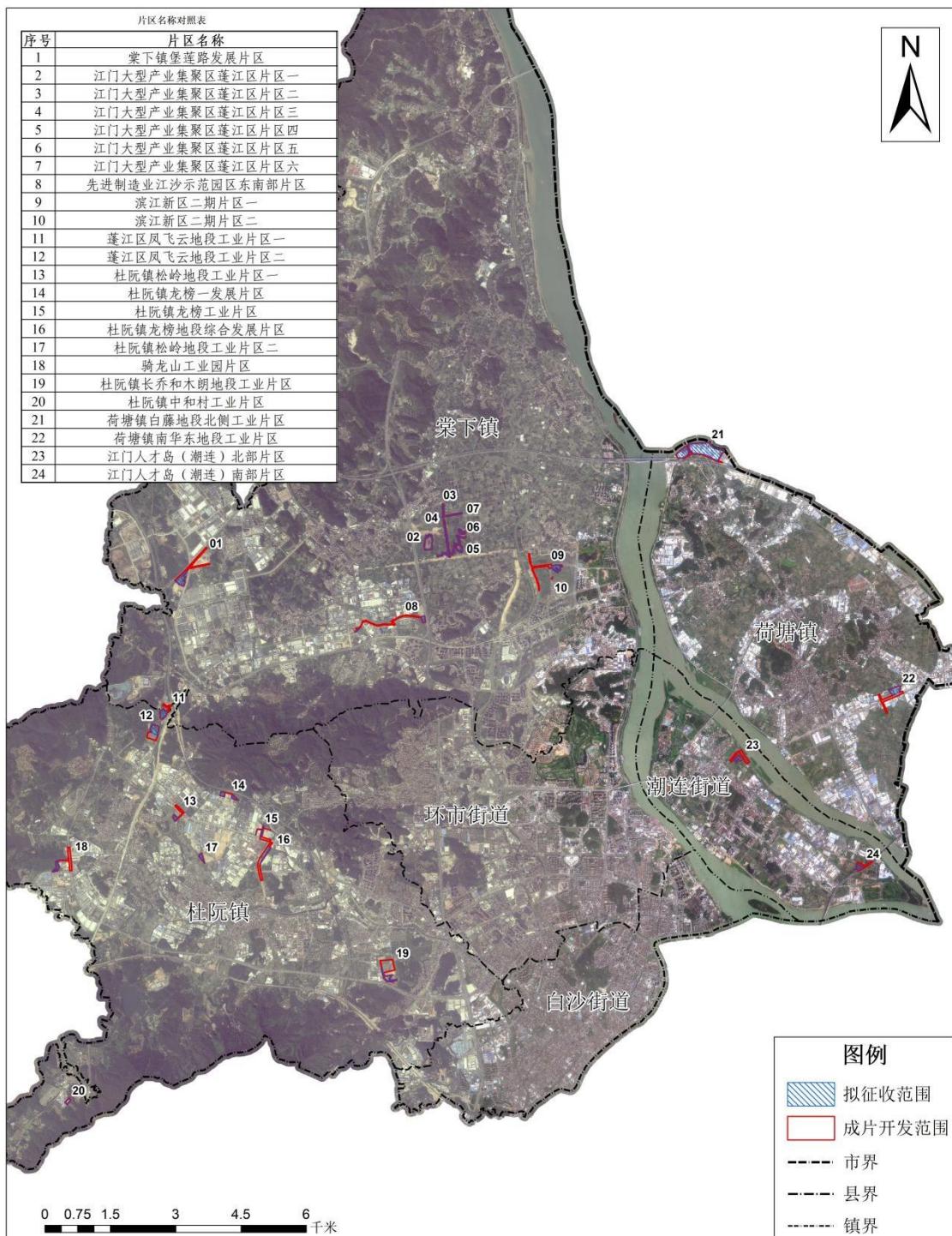


图1 成片开发各片区位置示意图

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实施高新技术企业提质增量行动，引入了优质实体创新企业。成片开发涉及镇街充分利用自身区位优势，纵深推进新阶段粤港澳大湾区建设。

本次成片开发方案的实施可进一步规范工业发展区开发，优化就业环境，提高市民幸福感，也有助于进一步改变蓬江区局部到整体面貌，提升蓬江区内涵品质，优化区内功能布局。从而提高区内人民生活质量，保障民生事业发展。

（二）合规性分析

近五年来，蓬江区平均供地率大于60%、平均土地闲置率低于5%，土地利用效率高。本次成片开发项目已纳入国民经济和社会发展年度计划，公益性用地比例大于40%，不涉及占用永久基本农田和生态保护红线，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，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

《方案（调整）》成片开发范围共24个片区，功能分区为居住生活区、商业商务区、工业发展区和综合服务区，详情下表。片区最终用途以法定规划实际批复用地性质为准。

表2 片区土地用途汇总表

编号	片区名称	拟安排项目	规划功能分区
1	棠下镇堡莲路发展片区	棠下镇三堡村工业项目1	工业发展区
2	江门大型产业集聚区蓬江区片区一	万亩新兴战略产业园工业发展项目1	工业发展区
3	江门大型产业集聚区蓬江区片区二	万亩新兴战略产业园工业发展项目2	工业发展区
4	江门大型产业集聚区蓬江区片区三	万亩新兴战略产业园工业发展项目3	工业发展区
5	江门大型产业集聚区蓬江区片区四	万亩新兴战略产业园工业发展项目4	工业发展区
6	江门大型产业集聚区蓬江区片区五	万亩新兴战略产业园工业发展项目5	工业发展区

编号	片区名称	拟安排项目	规划功能分区
7	江门大型产业集聚区蓬江区片区六	万亩新兴战略产业园工业发展项目 6	工业发展区
8	先进制造业江沙示范园区东南部片区	江沙路地段工业项目1	工业发展区
9	滨江新区二期片区一	滨江新区二期居住项目1	居住生活区
10	滨江新区二期片区二	滨江新区二期居住项目2	居住生活区
11	蓬江区凤飞云地段工业片区一	蓬江区凤飞云地段工业项目1	工业发展区
12	蓬江区凤飞云地段工业片区二	蓬江区凤飞云地段工业项目2	工业发展区
13	杜阮镇松岭地段工业片区一	杜阮镇松岭地段工业项目1	工业发展区
14	杜阮镇龙榜一发展片区	金镜山工业园工业项目	工业发展区
15	杜阮镇龙榜工业片区	杜阮镇龙榜地段工业项目1	工业发展区
16	杜阮镇龙榜地段综合发展片区	杜阮镇龙榜地段工业项目2	工业发展区
17	杜阮镇松岭地段工业片区二	杜阮镇松岭地段工业项目2	综合服务区
18	骑龙山工业园片区	骑龙山工业园工业项目	工业发展区
19	杜阮镇长乔和木朗地段工业片区	杜阮镇长乔和木朗地段工业项目	工业发展区
20	杜阮镇中和村工业片区	杜阮镇中村级工业园项目	工业发展区
21	荷塘镇白藤地段北侧工业片区	荷塘镇白藤地段工业项目	工业发展区
22	荷塘镇南华东地段工业片区	荷塘镇南华东地段工业项目	工业发展区
23	江门人才岛（潮连）北部片区	江门人才岛居住项目	居住生活区
24	江门人才岛（潮连）南部片区	江门人才岛商业项目	商业商务区

（二）公益性用地情况

《方案（调整）》成片开发区域内公益性用地42.3925公顷，占总用地比例40.97%，分别为公共管理与公共服务用地、交通运输用地、绿地与开敞空间用地等，符合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)	拟征 收占 比 (%)
1	棠下镇堡莲路发展片区	7.0543	3.6852	52.24	3.3756	47.85
2	江门大型产业集聚区蓬江区片区一	0.9994	0	0.00	0.9891	98.97

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)	拟征收占比 (%)
3	江门大型产业集聚区蓬江区片区二	0.9905	0	0.00	0.9905	100.00
4	江门大型产业集聚区蓬江区片区三	1.8689	0	0.00	1.8689	100.00
5	江门大型产业集聚区蓬江区片区四	3.6742	0.2313	6.30	3.4704	94.45
6	江门大型产业集聚区蓬江区片区五	0.2903	0	0.00	0.2903	100.00
7	江门大型产业集聚区蓬江区片区六	1.0879	0	0.00	1.0879	100.00
8	先进制造业江沙示范园区东南部片 区	3.7876	2.7812	73.43	1.1414	30.14
9	滨江新区二期片区一	5.5189	3.1074	56.30	2.411	43.69
10	滨江新区二期片区二	0.0619	0.0292	47.17	0.0327	52.83
11	蓬江区凤飞云地段工业片区一	3.6906	1.0543	28.57	2.6531	71.89
12	蓬江区凤飞云地段工业片区二	6.5301	3.2466	49.72	3.5113	53.77
13	杜阮镇松岭地段工业片区一	2.0127	1.075	53.41	0.8592	42.69
14	杜阮镇龙榜一发展片区	1.6924	0	0.00	1.6687	98.60
15	杜阮镇龙榜工业片区	2.1147	1.2023	56.85	0.816	38.59
16	杜阮镇龙榜地段综合发展片区	5.2681	3.9791	75.53	1.2871	24.43
17	杜阮镇松岭地段工业片区二	1.0498	0.8944	85.20	0.9674	92.15
18	骑龙山工业园片区	4.39	2.7789	63.30	1.5446	35.18
19	杜阮镇长乔和木朗地段工业片区	10.0299	7.5846	75.62	2.5422	25.35
20	杜阮镇中和村工业片区	0.9058	0	0.00	0.9058	100.00
21	荷塘镇白藤地段北侧工业片区	25.8023	1.8535	7.18	24.0298	93.13
22	荷塘镇南华东地段工业片区	7.3793	4.2525	57.63	3.4149	46.28
23	江门人才岛(潮连)北部片区	4.2301	2.8503	67.38	1.3732	32.46
24	江门人才岛(潮连)南部片区	3.0345	1.7867	58.88	1.2478	41.12
合计		103.4642	42.3925	40.97	62.4789	60.39

五、实施计划

《方案(调整)》划定成片开发范围103.4642公顷，拟征收地块面积62.4789公顷，计划实施周期为2024~2026年，3年内完成土地征收和报批工作，其中2024年征收面积23.8165公顷，2025年征收面积27.4447公顷，2026年征收面积11.2177公顷，详见下表。

表4 2024-2026年成片开发项目安排及实施计划一览表

片区 编号	片区名称	拟安排项目	拟征收 用地面 积(公 顷)	征收时间
1	棠下镇堡莲路发展片区	棠下镇三堡村工业项目1	3.3756	2026
2	江门大型产业集聚区蓬江区片区一	万亩新兴战略产业园工业发展项目1	0.9891	2024
3	江门大型产业集聚区蓬江区片区二	万亩新兴战略产业园工业发展项目2	0.9905	2024
4	江门大型产业集聚区蓬江区片区三	万亩新兴战略产业园工业发展项目3	1.8689	2024
5	江门大型产业集聚区蓬江区片区四	万亩新兴战略产业园工业发展项目4	3.4704	2024
6	江门大型产业集聚区蓬江区片区五	万亩新兴战略产业园工业发展项目5	0.2903	2024
7	江门大型产业集聚区蓬江区片区六	万亩新兴战略产业园工业发展项目6	1.0879	2024
8	先进制造业江沙示范园区东南部片区	江沙路地段工业项目1	1.1414	2026
9	滨江新区二期片区一	滨江新区二期居住项目1	2.411	2026
10	滨江新区二期片区二	滨江新区二期居住项目2	0.0327	2024
11	蓬江区凤飞云地段工业片区一	蓬江区凤飞云地段工业项目1	2.6531	2024
12	蓬江区凤飞云地段工业片区二	蓬江区凤飞云地段工业项目2	3.5113	2024
13	杜阮镇松岭地段工业片区一	杜阮镇松岭地段工业项目1	0.8592	2024
14	杜阮镇龙榜一发展片区	金镜山工业园工业项目	1.6687	2026
15	杜阮镇龙榜工业片区	杜阮镇龙榜地段工业项目1	0.816	2024
16	杜阮镇龙榜地段综合发展片区	杜阮镇龙榜地段工业项目2	1.2871	2024
17	杜阮镇松岭地段工业片区二	杜阮镇松岭地段工业项目2	0.9674	2024
18	骑龙山工业园片区	骑龙山工业园工业项目	1.5446	2024
19	杜阮镇长乔和木朗地段工业片区	杜阮镇长乔和木朗地段工业项目	2.5422	2024
20	杜阮镇中和村工业片区	杜阮镇中和村级工业园项目	0.9058	2024

片区 编号	片区名称	拟安排项目	拟征收 用地面 积(公 顷)	征收时间
21	荷塘镇白藤地段北侧工业片区	荷塘镇白藤地段工业项目	24.0298	2025
22	荷塘镇南华东地段工业片区	荷塘镇南华东地段工业项目	3.4149	2025
23	江门人才岛(潮连)北部片区	江门人才岛居住项目	1.3732	2026
24	江门人才岛(潮连)南部片区	江门人才岛商业项目	1.2478	2026
合计			62.4789	—

六、效益评估

(一) 土地利用效益评估

通过本次土地征收成片开发，可为蓬江区储存后备力量和经济发展保障，为蓬江区经济的可持续发展、高质量发展提供坚实的后盾。通过土地利用开发，合理安排建设用地规模、结构，优化居住、基础设施、服务设施的建设用地空间布局，促进土地集约、节约高效利用，进一步提升土地利用效率。

(二) 经济效益评估

成片开发征收范围内大部分为商住用地和工业用地，商住用地出让带来大量土地出让收入，带动周边土地增值，提高居民生活质量和居住区域品质，推动地方经济发展；工业的发展能增加税收收入，为企业和社会带来福利，如新增就业、提高收入、改善工作条件及生活质量等。

(三) 社会效益评估

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，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，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2024年度土地征收成片开发方案（第一批）（调整）》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）的要求。