

江门市台山市2021年度土地征收成片 开发方案（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）、《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）、《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）、广东省自然资源厅关于规范已批土地征收成片开发方案调整工作的通知》（粤自然资函〔2023〕210号）等相关文件，编制《江门市台山市2021年度土地征收成片开发方案（调整）》。

二、基本情况

（一）区域位置

本次土地征收成片开发位于台山市行政区划范围内拟进行成片开发的区域，共划定13个成片开发范围，分别为台山工业新城（大江镇）新大江村片区、台山工业新城（江东工业区）里坳村片区、台山工业新城（大江镇）陈边村片区、台山工业新城（水步镇）长塘村片区、台山工业新城（台城街道）沙坑、北坑村片区、粤港澳大湾区（江门）农产品交易流通中心新三八村片区、城市集中建设区（北新区）南坑、东坑村片区、城市集中建设区（南新区）礼边村片区、城市集中建设区（南新区）横湖村北片区、城市集中建设区（南新区）横湖村南片区、广东省农产品加工园斗山园区（斗山镇）六福村片区一、广东省农产品加工园斗山园区（斗山镇）六福村片区二、广东省农产品加工园斗山园区（斗山镇）六福村片区三。片区位置详见下表：

表1 片区概况汇总表

单位：公顷

| 序号 | 名称 | 位置 | 成片开发面积 | 拟征收面积 |
|----|-------------------------------|------|----------|----------|
| 1 | 台山工业新城（大江镇）新大江村片区 | 大江镇 | 1.2832 | 0.7654 |
| 2 | 台山工业新城（江东工业区）里坳村片区 | 大江镇 | 60.8223 | 40.3974 |
| 3 | 台山工业新城（大江镇）陈边村片区 | 大江镇 | 19.2186 | 12.8585 |
| 4 | 台山工业新城（水步镇）长塘村片区 | 水步镇 | 3.1002 | 1.8326 |
| 5 | 台山工业新城（台城街道）沙坑、北坑村片区 | 台城街道 | 14.4165 | 8.7245 |
| 6 | 粤港澳大湾区（江门）农产品交易流通中心 新三八村片区 | 白沙镇 | 28.2777 | 22.7535 |
| 7 | 城市集中建设区（北新区）南坑、东坑村片区 | 台城街道 | 23.8534 | 17.2421 |
| 8 | 城市集中建设区（南新区）礼边村片区 | 台城街道 | 17.6697 | 17.6697 |
| 9 | 城市集中建设区（南新区）横湖村北片区 | 台城街道 | 6.8498 | 4.1609 |
| 10 | 城市集中建设区（南新区）横湖村南片区 | 台城街道 | 21.0463 | 14.7667 |
| 11 | 广东省农产品加工园斗山园区（斗山镇）六福村片区一 | 斗山镇 | 2.5240 | 1.8944 |
| 12 | 广东省农产品加工园斗山园区（斗山镇）六福村片区二 | 斗山镇 | 2.2695 | 2.2695 |
| 13 | 广东省农产品加工园斗山园区（斗山镇）六福村片区三 | 斗山镇 | 3.4299 | 2.5027 |
| 合并 | | | 204.7611 | 147.8379 |

（二）开发范围

本次土地征收成片开发总用地面积 204.7611公顷，其中农用地面积113.4062公顷（其中耕地6.9773公顷），建设用地面积91.0536公顷，未利用地面积为0.3013公顷。实际拟征收集体土地147.8379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通过采取科学合理确定出让土地的宗地规模、严格落实工业和经营性用地招标采购挂牌出让制度、强化用地合同管理及供后监管等节约集约用地措施，合理开展土地征收成

片开发，强化土地集中管理，优化土地利用空间格局，因地制宜配置用地，提升土地利用效益，实现土地利用由粗放型向集约型的根本转变。同时围绕扩大民生供给，提升民生福祉水平的目标，积极推进以人为核心的新型城镇化建设；围绕提升产业核心竞争力的大方向，统筹重大产业功能区建设，以工业新城、广海湾经济开发区、现代化农产业园三大平台为支撑，推动台山融入大湾区产业集群发展。

（二）合规性分析

近五年来，台山市供地率为72.38%，大于60%，土地闲置率4.18%，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，公益性用地比例为42.20%，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、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划，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13个片区，其中居住生活区4个，商业商务区2个，工业发展区6个，物流仓储区1个，详见下表。

表2 片区土地用途汇总表

| 序号 | 片区名称 | 拟安排项目名称 | 规划功能分区 |
|----|--------------------|-------------|--------|
| 1 | 台山工业新城（大江镇）新大江村片区 | 新大江村商业项目地块一 | 商业商务区 |
| | | 新大江村商业项目地块二 | |
| | | 新大江村商业项目地块三 | |
| 2 | 台山工业新城（江东工业区）里坳村片区 | 里坳村工业项目地块 | 工业发展区 |
| 3 | 台山工业新城（大江镇）陈边村片区 | 陈边村工业项目地块一 | 工业发展区 |
| | | 陈边村工业项目地块二 | |
| | | 陈边村工业项目地块三 | |

| 序号 | 片区名称 | 拟安排项目名称 | 规划功能分区 |
|----|---------------------------|---------------|--------|
| | | 陈边村工业项目地块四 | |
| 4 | 台山工业新城（水步镇）长塘村片区 | 长塘村工业项目地块 | 工业发展区 |
| 5 | 台山工业新城（台城街道）沙坑、北坑村片区 | 沙坑、北坑村工业项目地块一 | 工业发展区 |
| | | 沙坑、北坑村工业项目地块二 | |
| | | 沙坑、北坑村工业项目地块三 | |
| | | 沙坑、北坑村工业项目地块四 | |
| | | 沙坑、北坑村工业项目地块五 | |
| | | 沙坑、北坑村工业项目地块六 | |
| | | 沙坑、北坑村工业项目地块七 | |
| 6 | 粤港澳大湾区（江门）农产品交易流通中心新三八村片区 | 新三八村物流项目地块 | 物流仓储区 |
| 7 | 城市集中建设区（北新区）南坑、东坑村片区 | 南坑、东坑村居住项目地块一 | 居住生活区 |
| | | 南坑、东坑村居住项目地块二 | |
| | | 南坑、东坑村居住项目地块三 | |
| | | 南坑、东坑村居住项目地块四 | |
| 8 | 城市集中建设区（南新区）礼边村片区 | 礼边村居住项目地块 | 居住生活区 |
| 9 | 城市集中建设区（南新区）横湖村北片区 | 横湖村商业项目地块一 | 商业商务区 |
| | | 横湖村商业项目地块二 | |
| | | 横湖村商业项目地块三 | |
| 10 | 城市集中建设区（南新区）横湖村南片区 | 横湖村居住项目地块 | 居住生活区 |
| 11 | 广东省农产品加工园斗山园区（斗山镇）六福村片区一 | 六福村居住项目地块 | 居住生活区 |
| 12 | 广东省农产品加工园斗山园区（斗山镇）六福村片区二 | 六福村工业项目地块一 | 工业发展区 |
| 13 | 广东省农产品加工园斗山园区（斗山镇）六福村片区三 | 六福村工业项目地块二 | 工业发展区 |

（二）公益性用地情况

成片开发区域内公益性用地86.3996公顷，占总用地比例42.20%，分别为公共管理与公共服务设施用地、绿地与广场用地、道路与交通设施用地、公用设施用地，符合《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）文件中公益性用地比例一般不低于40%的要求。

五、实施计划

本方案划定成片开发范围总面积204.7611公顷，成片开发范围内拟征收面积147.8379公顷，计划实施周期为2021-2023年，3年内完成土地征收和报批工作。其中，2021年征收面积87.9382公顷，完成比例59.48%；2022年征收面积1.8326公顷，完成比例1.24%；2023年征收面积58.0671公顷，完成比例39.28%。

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，满足台山市的建设发展需求，后续将按照详细规划确定的控制要求进行项目建设，实现土地节约集约利用。通过土地征收成片开发，将有效推进用地节约集约利用，解决土地“碎片化”问题，避免用地浪费，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台山市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，加快区域经济格局的重构，推动台山市实现产业动能升级转换，助力台山市经济社会高质量发展，保障台山市拟于近期开展土地征收的工业新城、广东省农产品加工示范区及各大工业园区项目的实施落地，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

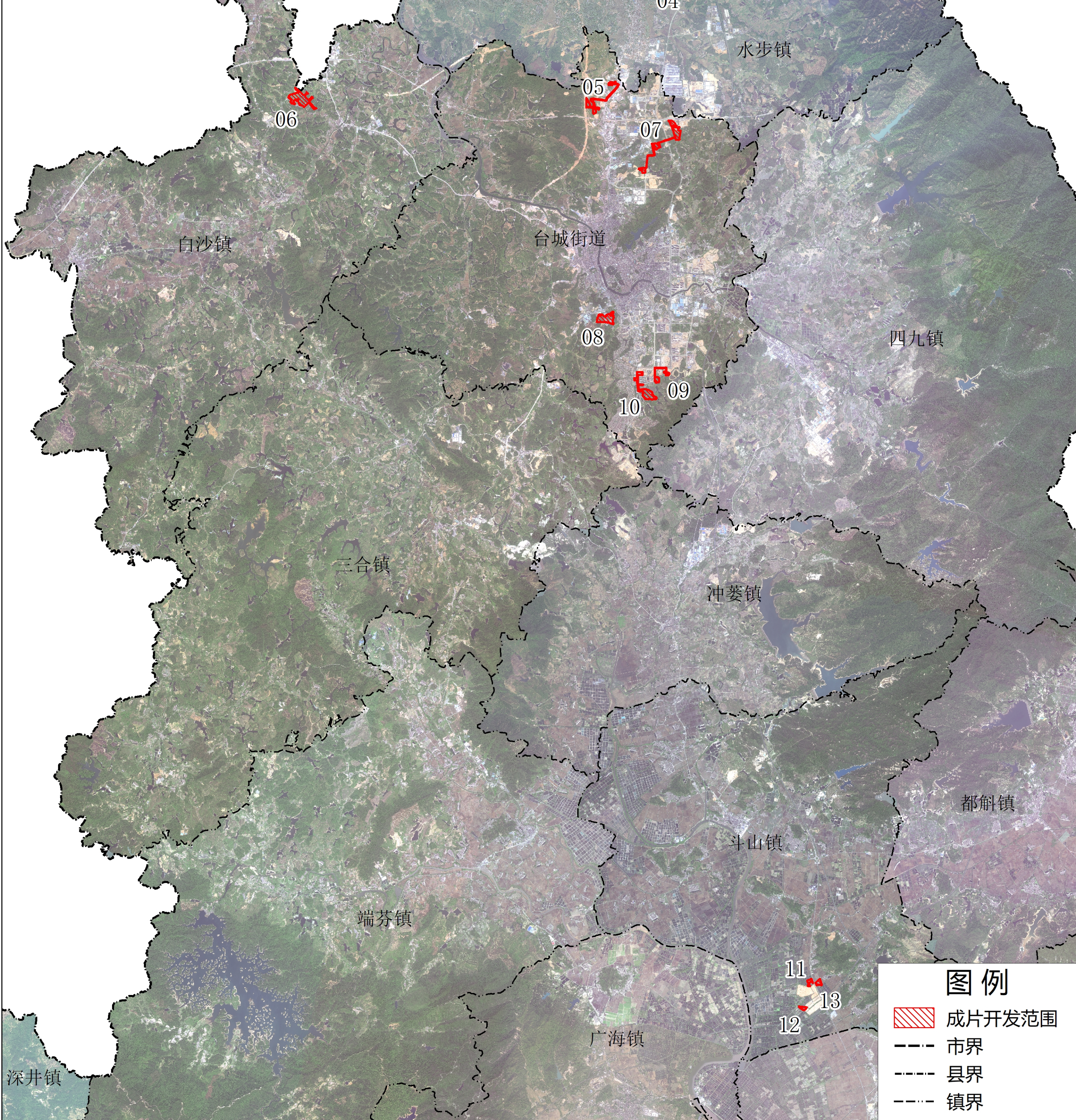
成片开发范围内建设项目后续应依托台山市优质山水生态资源本底，结合创新产业园、重点平台建设、城市更新等项目详细规划设计提供多元的城市生态空间、改善城市环境，大力建设绿色园区、绿色住区，满足宜居城区建设要求，推动高品质城市建设，提升区域生态环境品质。

七、结论

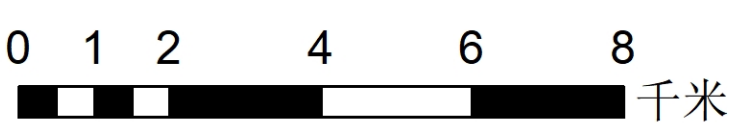
综上所述，《江门市台山市2021年度土地征收成片开发方案（调整）》符合《自然资源部关于印发<土地征收成片开发标准（试行）>的通知》（自然资规〔2020〕5号）、《广东省自然资源厅关于规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资发〔2021〕20号）和广东省自然资源厅关于规范已批土地征收成片开发方案调整工作的通知》（粤自然资函〔2023〕210号）等文件的要求。

江门市台山市2021年度土地征收成片开发方案（调整）位置示意图

| | |
|----|---------------------------|
| 1 | 台山工业新城（大江镇）新大江村片区 |
| 2 | 台山工业新城（江东工业区）里坳村片区 |
| 3 | 台山工业新城（大江镇）陈边村片区 |
| 4 | 台山工业新城（水步镇）长塘村片区 |
| 5 | 台山工业新城（台城街道）沙坑、北坑村片区 |
| 6 | 粤港澳大湾区（江门）农产品交易流通中心新三八村片区 |
| 7 | 城市集中建设区（北新区）南坑、东坑村片区 |
| 8 | 城市集中建设区（南新区）礼边村片区 |
| 9 | 城市集中建设区（南新区）横湖村北片区 |
| 10 | 城市集中建设区（南新区）横湖村南片区 |
| 11 | 广东省农产品加工园斗山园区（斗山镇）六福村片区一 |
| 12 | 广东省农产品加工园斗山园区（斗山镇）六福村片区二 |
| 13 | 广东省农产品加工园斗山园区（斗山镇）六福村片区三 |



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准



台山市自然资源局
二〇二三年四月