

江门市台山市2023年度土地征收成片 开发方案（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）等相关文件，编制《江门市台山市2023年度土地征收成片开发方案》。

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10个成片开发范围，分别为台山工业新城（大江镇）里坳村片区、台山工业新城（水步镇）罗边村片区、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、台城街道长兴工业园北坑村片区、台城街道白水村工业片区、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）横湖村片区、广东省农产品加工园斗山园区唐美村片区。片区位置详见下表：

表1 片区概况汇总表

序号	名称	位置	面积（公顷）
1	台山工业新城（大江镇）里坳村片区	大江镇	57.2536
2	台山工业新城（水步镇）罗边村片区	水步镇	3.416
3	台山工业新城（水步镇）长塘村片区	水步镇	1.059
4	台山工业新城（台城街道）沙坑村片区	台城街道	10.9121
5	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	22.1369
6	台城街道长兴工业园北坑村片区	台城街道	0.1554

序号	名称	位置	面积（公顷）
7	台城街道白水村工业片区	台城街道	7.1293
8	城市集中建设区（南新区）礼边村片区	台城街道	9.0899
9	城市集中建设区（南新区）横湖村片区	台城街道	7.5006
10	广东省农产品加工园斗山园区唐美村片区	斗山镇	15.4399

（二）开发范围

本次土地征收成片开发总用地面积134.0927公顷，其中农用地面积118.9240公顷（其中耕地23.4133公顷），建设用地面积15.1687公顷，拟征收集体土地87.4017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聚焦新旧动能转换，大力实施“科技引领”工程，深入推进国家创新型县（市）建设，提升平台创新能力，激发主体创新活力，释放人才创新潜力，优化创新生态环境；大力发展实体经济，深入推进“工业振兴”工程，做强优势、做全链条，加快集聚步伐，壮大骨干企业，精准招商引资，完善现代产业体系；高效推动组团建设，深入实施“园区再造”工程，坚持规划先行，健全运营管理，尽快见到成效，力促园区提质升级；坚持内外双向发力，主动服务港澳，科学发挥侨力，畅通经济循环，稳步推进“双碳”，持续深化改革开放；破解区域发展壁垒，贯彻落实江门东西部合作机制，高标准打造三大副中心，改善城镇宜居生活品质，深入实施乡村振兴战略，推动城乡融合互促。

（二）合规性分析

台山市2018-2022年近五年平均供地率为74.67%，土地闲置率为2.1%。平均供地率大于60%和土地闲置率小于5%，符合土地征收成片开发相关政策的要求。广东台山广海湾工业园区是经国家发改委批准的省级开发区，近五年平均供地率58.90%，土地闲置率为0%，综合容积率为1；台山产业

转移工业园近五年平均供地率63.58%，土地闲置率为0%，综合容积率为1.95。不存在土地闲置率大于5%和综合容积率小于0.5的两种情形，符合土地征收成片开发相关政策的要求。成片开发范围总面积为134.0927公顷，其中公益性用地54.3867公顷，占成片开发范围总面积比例40.56%，片区内的公益性比例最低为40.08%，符合基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例一般不低于40%的要求。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10个片区，其中居住生活区2个，工业发展区8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	规划功能分区
1	台山工业新城（大江镇）里坳村片区	里坳村工业项目	工业发展区
2	台山工业新城（水步镇）罗边村片区	罗边村工业项目	工业发展区
3	台山工业新城（水步镇）长塘村片区	长塘村工业项目	工业发展区
4	台山工业新城（台城街道）沙坑村片区	沙坑村工业项目	工业发展区
5	粤港澳大湾区（江门）农产品交易流通中心新三八村片区	农产品交易流通中心项目	工业发展区
6	台城街道长兴工业园北坑村片区	长兴工业园项目	工业发展区
7	台城街道白水村工业片区	白水村工业项目	工业发展区
8	城市集中建设区（南新区）礼边村片区	礼边村居住项目	居住生活区
9	城市集中建设区（南新区）横湖村片区	横湖村居住项目	居住生活区
10	广东省农产品加工园斗山园区唐美村片区	农产品加工园项目	工业发展区

（二）公益性用地和拟征收用地情况

成片开发区域内公益性用地54.3867公顷，占成片开发范围总面积比例

40.56%，分别为公共管理与公共服务设施用地、绿地与广场用地、区域交通设施用地、公用设施用地、道路与交通设施用地，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。成片开发区域内拟征收用地面积87.4017公顷，占成片开发范围总面积比例65.18%，符合拟征收用地面积不得小于土地征收成片开发范围面积60%的要求。

五、实施计划

本方案划定成片开发范围134.0927公顷，拟征收用地面积87.4017公顷，计划实施周期为2023-2025年，3年内完成土地征收和报批工作。其中2023年土地拟征收面积2.1384公顷，占拟征收总面积的2.45%；2024年土地拟征收面积43.0227公顷，占拟征收总面积的49.22%；2025年土地拟征收面积42.2406公顷，占拟征收总面积的48.33%。

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，满足台山市现代产业及宜居城市建设发展需求，后续将按照详细规划确定的控制要求进行项目建设，实现土地集约节约利用；通过土地征收成片开发，将有效推进用地节约集约利用，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、粤港澳大湾区（江门）农产品交易流通中心、广东省农产品加工园斗山园区及各大工业

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2023年度土地征收成片开发方案》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）的要求。

江门市台山市2023年度土地征收成片开发方案位置示意图

1	台山工业新城（大江镇）里坳村片区
2	台山工业新城（水步镇）罗边村片区
3	台山工业新城（水步镇）长塘村片区
4	台山工业新城（台城街道）沙坑村片区
5	粤港澳大湾区（江门）农产品交易流通中心新三八村片区
6	台城街道长兴工业园北坑村片区
7	台城街道白水村工业片区
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）横湖村片区
10	广东省农产品加工园斗山园区唐美村片区

