

江门市台山市2022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>的通知》（自然资规〔2023〕7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）、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2022年度土地征收成片开发方案（调整）》（以下简称《方案（调整）》）。

二、基本情况

（一）区域位置

本次《方案（调整）》编制范围位于开平市行政区范围内，共划定7个成片开发范围，分别为台山工业新城（台城街道）北坑村片区一、台山工业新城（台城街道）北坑村片区二、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、冲葵镇红岭工业园白岗村片区、RCEP经贸科技文化合作交流中心磅礴村片区、川岛镇下川岛川东村商业片区。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（台城街道）北坑村片区一	台城街道	6.0113	3.9350
2	台山工业新城（台城街道）北坑村片区二	台城街道	0.0007	0.0007
3	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	1.7696	1.7696
4	台城街道长兴工业园北坑村片区	台城街道	1.2059	0.7270

序号	名称	位置	成片开发面积	拟征收面积
5	冲蒌镇红岭工业园白岗村片区	冲蒌镇	7.7179	5.9976
6	RCEP 经贸科技文化合作交流中心磅礴村片区	赤溪镇	9.8877	9.8877
7	川岛镇下川岛川东村商业片区	川岛镇	1.1273	0.6728
合并			27.7204	22.9904

（二）开发范围

本次《方案（调整）》土地征收成片开发总用地面积27.7204公顷，其中农用地面积22.5050公顷（其中耕地0.4895公顷），建设用地面积3.8270公顷，未利用地面积为1.3884公顷。拟征收集体土地22.9904公顷。

三、成片开发条件分析

（一）必要性分析

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拍卖挂牌出让制度、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

台山市2018-2022年近五年平均供地率为77.03%，土地闲置率为1.84%。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。本次《方案（调整）》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44.18%，不涉及占用永久基本农田和生态保护红线。《方案（调整）》符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划和控制性详细规划，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。

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7个片区，其中商业商务区3个，工业发展区4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（台城街道）北坑村片区一	北坑村工业项目地块一	工业发展区
2	台山工业新城（台城街道）北坑村片区二	北坑村工业项目地块二	工业发展区
3	粤港澳大湾区（江门）农产品交易流通中心新三八村片区	大湾区农产品交易流通产业综合服务中心地块	商业商务区
4	台城街道长兴工业园北坑村片区	长兴工业园项目地块一	工业发展区
		长兴工业园项目地块二	
5	冲蒺镇红岭工业园白岗村片区	红岭工业园扩园项目地块	工业发展区
6	RCEP 经贸科技文化交流中心磅礴村片区	RCEP 经贸科技文化交流中心地块	商业商务区
7	川岛镇下川岛川东村商业片区	川东村商业项目地块一	商业商务区
		川东村商业项目地块二	

（二）公益性用地情况

成片开发区域内公益性用地12.2481公顷，占总用地比例44.18%，分别为绿地与广场用地和道路与交通设施用地，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

《方案（调整）》划定成片开发范围总面积27.7204公顷，拟征收面积22.9904公顷，计划实施周期为2022-2024年，3年内完成土地征收和报批工作。其中，2022年征收面积0.6728公顷，完成比例2.93%；2023年征收面积21.5906公顷，完成比例93.91%；2024年征收面积0.7270公顷，完成比例3.16%。

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

成片开发范围内大部分地块规划用途为工矿用地以及商业服务业用地。经营性土地的出让为地方政府、台山市政府带来可观的土地出让金，是增加政府财政收入的重要组成部分。经营性土地还可以通过招商引资，吸引外商投资和大型工业和商业项目入驻，通过引进高新技术企业、新能源汽车配件生产基地、农产品加工、农产品冷链物流等产业项目，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，优化地方产业结构，给地方带来较大的经济效益。

（三）社会效益评估

成片开发方案的编制实施可保障台山市近期居住、商业、工业等项目土地征收工作，提升土地利用效率及城市品质、改善城市环境，同时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。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

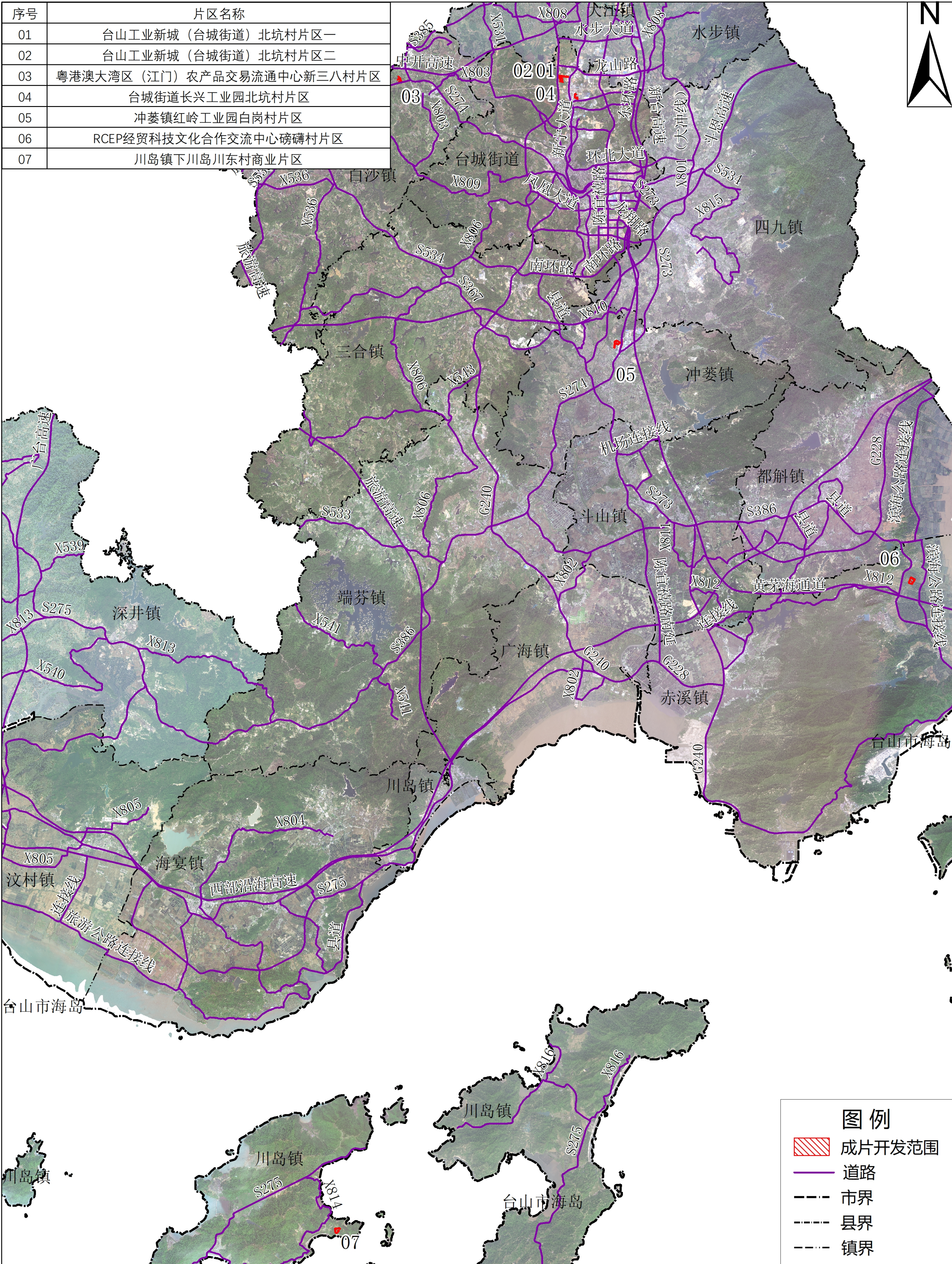
成片开发范围内建设项目后续应依托台山市优质山水生态资源本底，结合创新产业园、重点平台建设、城市更新等项目详细规划设计提供多元的城市生态空间、改善城市环境，大力建设绿色园区、绿色住区，满足宜居城区建设要求，推动高品质城市建设，提升区域生态环境品质。

七、结论

综上所述，《江门市台山市2022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>的通知》（自然资规〔2023〕7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2022年度土地征收成片开发方案（调整）位置示意图

序号	片区名称
01	台山工业新城（台城街道）北坑村片区一
02	台山工业新城（台城街道）北坑村片区二
03	粤港澳大湾区（江门）农产品交易流通中心新三八村片区
04	台城街道长兴工业园北坑村片区
05	冲蒺镇红岭工业园白岗村片区
06	RCEP经贸科技文化交流中心磅礴村片区
07	川岛镇下川岛川东村商业片区



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

0 1.5 3 6 9 12
千米

台山市自然资源局
二〇二四年三月