

江门市蓬江区2021年度土地征收 成片开发调整方案 (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(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)等相关文件,编制《江门市蓬江区2021年度土地征收成片开发调整方案》。

二、基本情况

(一) 区域位置

本次土地征收成片开发调整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18个片区,划分成27个成片开发范围,18个片区分别为滨江新区北部片区、先进制造业江沙示范园区东部片区、先进制造业江沙示范园区西部片区、先进制造业江沙示范园区中部片区、先进制造业江沙示范园区南部片区、滨江新区二期片区、金镜山工业园片区、骑龙山工业园片区、中心城区(杜阮)居住片区、荷塘镇禾冈临江商住片区、滨江新区沿江商住片区一、滨江新区沿江商住片区二、中心城区(环市)宏达片区、江门人才岛(潮连)北部片区一、江门人才岛(潮连)北部片区二、江门人才岛(潮连)中部片区一、江门人才岛(潮连)中部片区二、江门人才岛(潮连)南部片区一。片区位置详见图表:

表1 片区概况汇总表

序号	片区名称	成片开发范围	位置	面积 (公顷)
1	滨江新区北部片区	成片开发范围1	棠下镇	0.8515

序号	片区名称	成片开发范围	位置	面积 (公顷)
2	先进制造业江沙示范园 区东部片区	成片开发范围2	棠下镇	2.8023
3	先进制造业江沙示范园 区西部片区	成片开发范围3	棠下镇	49.5832
4	先进制造业江沙示范园 区中部片区	成片开发范围4	棠下镇	8.0110
		成片开发范围5		1.3735
		成片开发范围6		3.6461
5	先进制造业江沙示范园 区南部片区	成片开发范围7	棠下镇	16.5059
6	滨江新区二期片区	成片开发范围8	棠下镇	0.2976
		成片开发范围9		22.4
		成片开发范围10		4.3618
7	金镜山工业园片区	成片开发范围11	杜阮镇	5.6280
		成片开发范围12		1.3603
8	骑龙山工业园片区	成片开发范围13	杜阮镇	41.8183
9	中心城区（杜阮）居住 片区	成片开发范围14	杜阮镇	7.9363
10	荷塘镇禾冈临江商住片 区	成片开发范围15	荷塘镇	32.8827
11	滨江新区沿江商住片区 一	成片开发范围16	环市街道	0.0134
		成片开发范围17		0.4176
12	滨江新区沿江商住片区 二	成片开发范围18	环市街道	6.3828
13	中心城区（环市）宏达 片区	成片开发范围19	环市街道	2.1578
14	江门人才岛（潮连）北 部片区一	成片开发范围20	潮连街道	34.9347
15	江门人才岛（潮连）北 部片区二	成片开发范围21	潮连街道	0.0774
		成片开发范围22		0.1744
16	江门人才岛（潮连）中 部片区一	成片开发范围23	潮连街道	0.0073
17	江门人才岛（潮连）中 部片区二	成片开发范围24	潮连街道	0.0075
		成片开发范围25		0.0020
		成片开发范围26		0.0119
18	江门人才岛（潮连）南 部片区一	成片开发范围27	潮连街道	3.1464
合计				246.7917

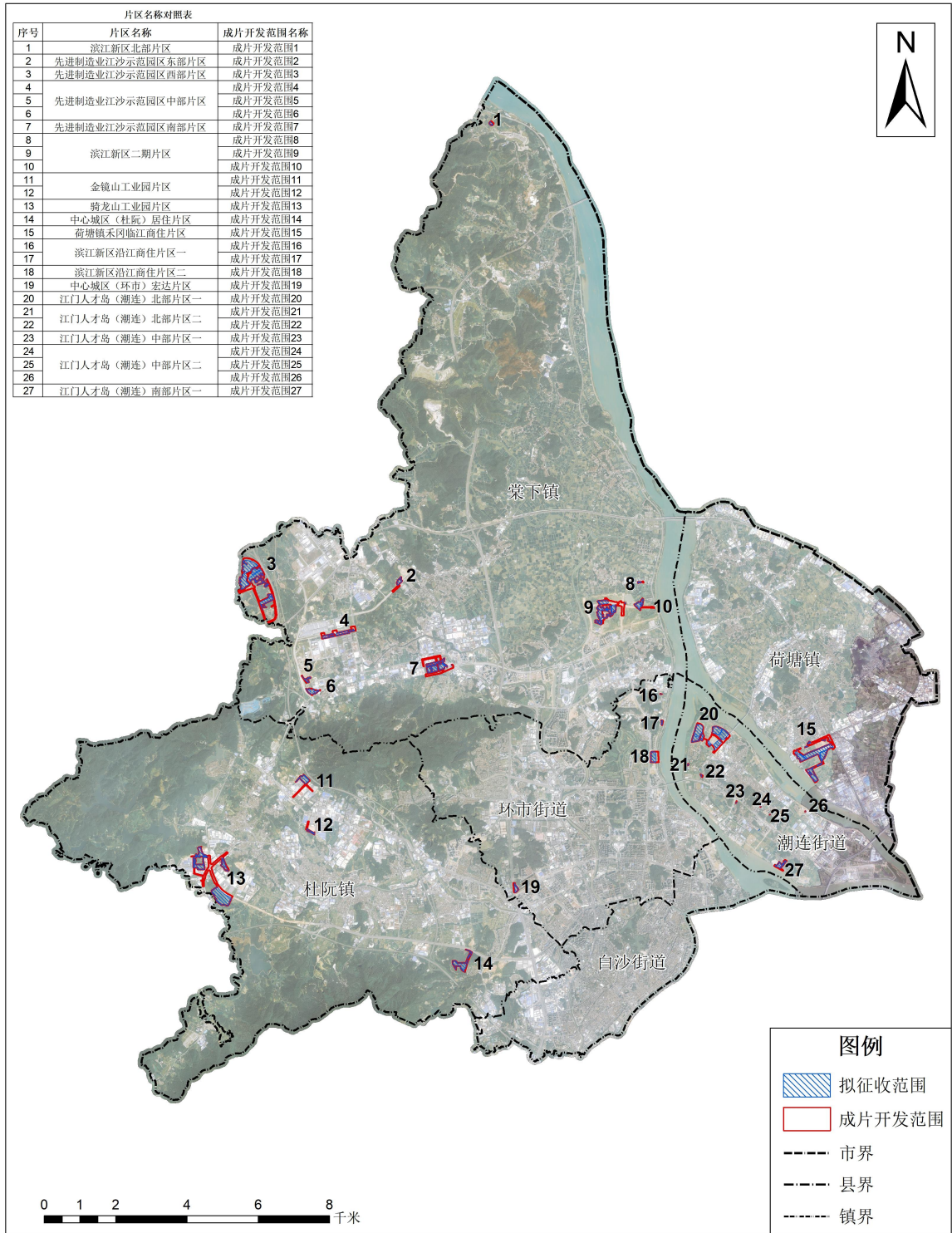


图1 成片开发各片区位置示意图

（二）开发范围

本次土地征收成片开发范围总用地面积246.7917公顷，其中农用地面积167.7691公顷，建设用地面积63.4304公顷，未利用地面积为15.5922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；坚持工业立区不动摇，全力建设制造业强区；发挥中心城区带动作用，加快现代服务业高质量发展；大力发展数字经济，推动新业态、新模式和新经济更快发展。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，全力打造“4+N”先进制造业集群，大力发展生产性服务业。对推动现代服务业与先进制造业深度融合发展，更好地发挥中心城区带动作用有帮助。

（二）合规性分析

蓬江区2015-2019年供地率为62.05%、土地闲置率为4.6%，土地利用效率高；本次成片开发方案符合国民经济和社会发展规划并已纳入年度计划；成片开发范围内的公益性用地比例为40.9%，满足公益性用地的占比要求；不占用永久基本农田和生态保护红线；符合土地利用总体规划、城乡规划和专项规划；保护耕地、节约集约用地、保护生态环境，促进经济社会可持续发展；满足法律法规及成片开发方案的上报审查要求。

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27个，根据土地用途和拟安排项目性质，分为居住生活区、商业商务区、工业发展区、物流仓储区等4类功能分区，详见下表。

表2 片区土地用途汇总表

序号	片区名称	成片开发名称	拟安排项目	规划功能分区
1	滨江新区北部片区	成片开发范围1	棠下镇天乡村地段商业项目	商业商务区
2	先进制造业江沙示范园区东部片区	成片开发范围2	棠下镇中心村地段商业项目	
3	先进制造业江沙示范园区西部片区	成片开发范围3	江沙园区扩园项目1	工业发展区
4	先进制造业江沙示范园区中部片区	成片开发范围4	桐井村产业园项目1 桐井村产业园项目2	
		成片开发范围5	江门市先进制造工业项目1	
		成片开发范围6	江门市先进制造工业项目2	
5	先进制造业江沙示范园区南部片区	成片开发范围7	江沙路地段工业项目	
6	滨江新区二期片区	成片开发范围8	滨江新区大林村产业配套项目	居住生活区
		成片开发范围9	滨江新区二期商住项目2	
			滨江新区二期商住项目3	
成片开发范围10	滨江新区二期商住项目4			
7	金镜山工业园片区	成片开发范围11	杜阮北地段仓储项目	物流仓储区
		成片开发范围12	杜阮镇松岭地段工业发展项目	工业发展区
8	骑龙山工业园片区	成片开发范围13	井根地段工业园项目 子绵地段工业园项目	
9	中心城区（杜阮）居住片区	成片开发范围14	杜阮南路居住项目2	居住生活区
10	荷塘镇禾冈临江	成片开发范围	荷塘镇禾冈地段综合	

序号	片区名称	成片开发名称	拟安排项目	规划功能分区
	商住片区	15	服务项目	
11	滨江新区沿江商住片区一	成片开发范围16	滨江新区沿江商业项目1	商业商务区
		成片开发范围17	滨江新区沿江商业项目2	
12	滨江新区沿江商住片区二	成片开发范围18	环市街篁边村地段商业项目	
13	中心城区（环市）宏达片区	成片开发范围19	东风、里村地段商住项目	居住生活区
14	江门人才岛（潮连）北部片区一	成片开发范围20	潮连街潮头公园地段商住项目	
15	江门人才岛（潮连）北部片区二	成片开发范围21	坦边西部地段商住项目2	
		成片开发范围22	嘉兴路地段商住项目1	
16	江门人才岛（潮连）中部片区一	成片开发范围23	芝山邨边街地段综合发展项目1	
17	江门人才岛（潮连）中部片区二	成片开发范围24	塘边坊街地段商住项目2	
		成片开发范围25	塘边坊街地段商住项目3	
		成片开发范围26	塘边坊街地段商住项目5	
18	江门人才岛（潮连）南部片区一	成片开发范围27	塘边地段商业项目	商业商务区

（二）公益性用地情况

本次成片开发范围用地面积为246.7917公顷，公益性用地101.0001公顷，占总用地比例40.9%，分别为公共管理与公共服务设施用地、绿地与广场用地、公用设施用地、道路与交通设施用地等，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，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	开发范围	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)	征收占 比
1	滨江新区 北部片区	成片开发范围1	0.8515	0.3406	40.0%	0.5109	60.0%
2	先进制造 业江沙示 范园区东 部片区	成片开发范围2	2.8023	1.1210	40.0%	1.6813	60.0%
3	先进制造 业江沙示 范园区西 部片区	成片开发范围3	49.5832	19.8327	40.0%	29.6330	59.8%
4	先进制造 业江沙示 范园区中 部片区	成片开发范围4	8.0110	3.2051	40.0%	4.8056	60.0%
		成片开发范围5	1.3735	0.5493	40.0%	0.8242	60.0%
		成片开发范围6	3.6461	2.3269	63.8%	2.1876	60.0%
5	先进制造 业江沙示 范园区南 部片区	成片开发范围7	16.5059	6.6686	40.4%	9.9739	60.4%
6	滨江新区 二期片区	成片开发范围8	0.2976	0.1191	40.0%	0.1785	60.0%
		成片开发范围9	22.4000	9.1086	40.7%	12.8560	57.4%
		成片开发范围 10	4.3618	1.7777	40.8%	2.5819	59.2%
7	金镜山工 业园片区	成片开发范围 11	5.6280	2.9531	52.5%	3.7854	67.3%
		成片开发范围 12	1.3603	0.5442	40.0%	0.8161	60.0%
8	骑龙山工 业园片区	成片开发范围 13	41.8183	16.7280	40.0%	25.0903	60.0%
9	中心城区 (杜阮) 居住片区	成片开发范围 14	7.9363	3.4335	43.3%	6.9272	87.3%
10	荷塘镇禾 冈临江商 住片区	成片开发范围 15	32.8827	13.1874	40.1%	22.0410	67.0%
11	滨江新区 沿江商住 片区一	成片开发范围 16	0.0134	0.0054	40.3%	0.0080	59.7%
		成片开发范围 17	0.4176	0.1671	40.0%	0.2505	60.0%

序号	片区名称	开发范围	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)	征收占 比
12	滨江新区 沿江商住 片区二	成片开发范围 18	6.3828	2.5532	40.0%	3.8296	60.0%
13	中心城区 (环市) 宏达片区	成片开发范围 19	2.1578	0.9323	43.2%	1.4711	68.2%
14	江门人才 岛(潮 连)北部 片区一	成片开发范围 20	34.9347	14.0382	40.2%	21.5068	61.6%
15	江门人才 岛(潮 连)北部 片区二	成片开发范围 21	0.0774	0.0310	40.1%	0.0464	59.9%
		成片开发范围 22	0.1744	0.0933	53.5%	0.0811	46.5%
16	江门人才 岛(潮 连)中部 片区一	成片开发范围 23	0.0073	0.0036	49.3%	0.0037	50.7%
17	江门人才 岛(潮 连)中部 片区二	成片开发范围 24	0.0075	0.0030	40.0%	0.0045	60.0%
		成片开发范围 25	0.0020	0.0020	100.0%	0.0011	55.0%
		成片开发范围 26	0.0119	0.0048	40.3%	0.0071	59.7%
18	江门人才 岛(潮 连)南部 片区一	成片开发范围 27	3.1464	1.2704	40.4%	1.8760	59.6%
19	其他范围		-	-	-	0.0049	-
合计			246.7917	101.0001	40.9%	152.9837	62.0%

五、实施计划

本方案划定成片开发范围总面积246.7917公顷，成片开发范围内拟安排的项目总面积152.9837公顷，计划实施周期为2020-2023年。

表4 2020-2023年成片开发项目安排及实施计划一览表

序号	片区名称	成片开发名称	拟安排项目	面积 (公顷)	征收 年份
1	滨江新区北部片区	成片开发范围1	棠下镇天乡村地段商业项目	0.5109	2020
2	先进制造业江沙示范园区东部片区	成片开发范围2	棠下镇中心村地段商业项目	1.6813	2021
3	先进制造业江沙示范园区西部片区	成片开发范围3	江沙园区扩园项目1	22.8305	2022
			江沙园区扩园项目2	6.8025	2023
4	先进制造业江沙示范园区中部片区	成片开发范围4	桐井村产业园项目1	1.5899	2022
			桐井村产业园项目2	3.2157	2022
		成片开发范围5	江门市先进制造工业项目1	0.8242	2022
		成片开发范围6	江门市先进制造工业项目2	2.1876	2022
5	先进制造业江沙示范园区南部片区	成片开发范围7	江沙路地段工业项目	9.9739	2022
6	滨江新区二期片区	成片开发范围8	滨江新区大林村产业配套项目	0.1785	2022
		成片开发范围9	滨江新区二期商住项目2	12.8086	2022
			滨江新区二期商住项目3	0.0474	2022
		成片开发范围10	滨江新区二期商住项目4	2.5819	2022
7	金镜山工业园片区	成片开发范围11	杜阮北地段仓储项目	3.7854	2022
		成片开发范围12	杜阮镇松岭地段工业发展项目	0.8161	2021
8	骑龙山工业园片区	成片开发范围13	井根地段工业园项目	14.9657	2021
			子绵地段工业园项目	10.1246	2021
9	中心城区(杜阮)居住片区	成片开发范围14	杜阮南路居住项目2	6.9272	2023
10	荷塘镇禾冈临江商住片区	成片开发范围15	荷塘镇禾冈地段综合服务项目	22.041	2022
11	滨江新区沿江商住片区一	成片开发范围16	滨江新区沿江商业项目1	0.008	2020
		成片开发范围17	滨江新区沿江商业项目2	0.2505	2020
12	滨江新区沿江商住片区二	成片开发范围18	环市街篁边村地段商业项目	3.8296	2022
13	中心城区(环市)宏达片区	成片开发范围19	东风、里村地段商住项目	1.4711	2022
14	江门人才岛(潮连)北部片区一	成片开发范围20	潮连街潮头公园地段商住项目	21.5068	2022
15	江门人才岛(潮连)北部片区二	成片开发范围21	坦边西部地段商住项目2	0.0464	2022
		成片开发范围22	嘉兴路地段商住项目1	0.0811	2022

序号	片区名称	成片开发名称	拟安排项目	面积 (公顷)	征收 年份
16	江门人才岛（潮连）中部片区一	成片开发范围23	芝山邨边街地段综合发展项目1	0.0037	2022
17	江门人才岛（潮连）中部片区二	成片开发范围24	塘边坊街地段商住项目2	0.0045	2022
		成片开发范围25	塘边坊街地段商住项目3	0.0011	2022
		成片开发范围26	塘边坊街地段商住项目5	0.0071	2022
18	江门人才岛（潮连）南部片区一	成片开发范围27	塘边地段商业项目	1.876	2022
19	其他范围			0.0049	2022
合计				152.9837	—

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，满足蓬江区现代产业及宜居城市建设发展需求。开发片区规划充分考虑周边交通、基础设施建设情况，通过地块功能衔接，完善区域用地结构，并考虑成片区域与周边环境建设的协调性。成片开发将进一步促进区域建设用地的集中连片发展，提高、完善区域公共配套设施水平，可通过成片开发方案的编制实施进一步提升土地利用效率，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，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先进制造业江沙示范园区、江门人才岛等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

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，《江门市蓬江区2021年度土地征收成片开发调整方案》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）的上报审查要求。