

江门市新会区土地征收成片开发方案 (2020-2022年)

一、编制背景

成片开发，是指在国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区，由县级以上地方人民政府组织的对一定范围的土地进行综合性开发建设活动。土地征收成片开发应当坚持新发展理念，以人民为中心，注重保护耕地，注重维护农民合法权益，注重节约集约用地，注重生态环境保护，促进当地经济社会可持续发展。

根据《中华人民共和国土地管理法》(2019年修正)第四十五条规定，为了公共利益的需要，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要用地的可依法征收农民集体土地的。编制土地征收成片开发方案成为经营性用地土地征收的前置条件。

新会区人民政府紧紧围绕高端装备制造业、新材料产业、大健康产业等三大产业的项目，做强做优三大新兴产业，提升城市人居环境，高品质建设产城人融合发展区，以坚持新发展理念、以人民为中心为基本原则，编制本次土地征收成片开发方案，为成片开发建设提供指导与依据。

二、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《江门市新会区土地征收成片开发方案(2020-2022年)》。

三、成片开发基本情况

本次土地征收成片开发位于新会区行政区划范围内,分为26个片区,划分成40个成片开发范围。成片开发范围总面积1663.2176公顷,各片区位置和基础设施条件现状情况见下图表。

表1 片区位置和现状条件

| 序号 | 片区名称 | 成片开发范围 | 位置 | 面积 (公顷) | 基础设施条件 |
|----|-------------------|---------|------------|------------|--|
| 1 | 三江、睦洲联动发展(三江镇)片区一 | 成片开发范围1 | 新会区 三江镇 | 0.8256 | 片区位于新中公路两侧,区域交通条件便利,基础设施达到三通(通电、通水、通路)。 |
| | | 成片开发范围2 | | 4.3333 | |
| | | 成片开发范围3 | | 2.2101 | |
| 2 | 三江、睦洲联动发展(三江镇)片区二 | 成片开发范围1 | 新会区 三江镇 | 7.722 | 片区临近九子沙河,西侧为接银湖大道支路,区域交通条件较为便利,基础设施达到三通(通电、通水、通路)。 |
| | | 成片开发范围2 | | 58.7941 | |
| 3 | 三江、睦洲联动发展(三江镇)片区三 | 成片开发范围1 | 新会区 三江镇 | 3.9413 | 片区临江门水道,东侧为银湖大道东,区域交通条件和配套服务设施较为便利,基础设施达到三通(通电、通水、通路)。 |
| 4 | 三江、睦洲镇联动发展(睦洲镇) | 成片开发范围1 | 新会区 睦洲镇 | 5.5981 | 片区东邻荷麻溪,西邻省道272和睦洲大道北,区域交通条件较为便利,基础 |

| 序号 | 片区名称 | 成片开发范围 | 位置 | 面积 (公顷) | 基础设施条件 |
|----|------------------------|----------|------------------------|------------|---|
| | 洲镇)新沙村 片区 | | | | 设施达到三通(通电、通水、通路)。 |
| 5 | 三江、睦洲联 动发展新能源 片区 | 成片开发范围 1 | 新会区 三江 镇、睦 洲镇 | 415.11 | 新中公路由西向东贯穿片区,东侧有九子沙河,区域交通条件便利,基础设施达到三通(通电、通水、通路)。 |
| 6 | 双水镇临港纸 业基地片区 | 成片开发范围 1 | 新会区 | 7.4164 | 片区西邻双水迎宾大道西,区域交通条件和配套服务设施非常便利,基础设施达到三通(通电、通水、通路)。 |
| | | 成片开发范围 2 | 双水镇 | 3.4536 | |
| 7 | 双水镇罗湾产 业园片区 | 成片开发范围 1 | 新会区 双水镇 | 24.0794 | 片区北侧为双水镇站,邻近双水迎宾大道西,区域交通条件非常便利,基础设施达到三通(通电、通水、通路)。 |
| 8 | 广东轨道交通 产业园片区 | 成片开发范围 1 | 新会区 会城街 道 | 31.4693 | 片区位于新会区会城街道疏港大道两侧,区域交通条件和配套服务设施非常便利,基础设施达到三通(通电、通水、通路)。 |
| 9 | 新会中心城区 城东村片区 | 成片开发范围 1 | 新会区 会城街 道 | 0.6285 | 片区北邻兰苑路,西邻潮兴路,区域交通条件较为便利,基础设施达到三通(通电、通水、通路)。 |
| 10 | 新会中心城区 | 成片开发范围 1 | 新会区 | 6.1499 | 片区位于五邑路两侧,区域交通条件较 |

| 序号 | 片区名称 | 成片开发范围 | 位置 | 面积 (公顷) | 基础设施条件 |
|----|------------------|----------|-----------------|------------|--|
| | 奇榜村和江咀 村片区 | | 会城街 道 | | 为便利。 |
| 11 | 新会先进制造 业沙堆片区 | 成片开发范围 1 | 新会区 沙堆镇 | 38.2881 | 片区西邻沙堆镇那伏村乡道 ,区域交通条件较为便利 ,基础设施达到三通(通电、通水、通路)。 |
| 12 | 新会区枢纽新 城北部片区 | 成片开发范围 1 | 新会区 会城街 道 | 88.9723 | 片区分布于江门大道南两侧 ,北邻南环公路 ,西邻文化路 ,东邻江门大道南 ,区域交通条件较为便利 ,基础设施达到五通(通电、通水、通路、通气、通讯、通路)。 |
| | | 成片开发范围 2 | | 5.852 | |
| 13 | 新会区枢纽新 城南部片区 | 成片开发范围 1 | 新会区 会城街 道 | 61.9905 | 片区分布于启超大道两侧 ,区域交通条件较为便利 ,基础设施达到五通(通电、通水、通路、通气、通讯、通路)。 |
| 14 | 新会区枢纽新 城西部片区 | 成片开发范围 1 | 新会区 会城街 道 | 15.24 | 片区西邻三和大道北 ,区域交通条件较为便利 ,基础设施达到五通(通电、通水、通路、通气、通讯、通路)。 |
| | | 成片开发范围 2 | | 2.0777 | |
| 15 | 深江产业园大 司前园区片区 | 成片开发范围 1 | 新会区 司前镇 | 95.4911 | 片区南临沈海高速 ,中部有乡道贯穿 ,区域交通条件较为便利 ,基础设施达到三通(通电、通水、通路)。 |
| | | 成片开发范围 2 | | 11.046 | |
| 16 | 深江产业园大 | 成片开发范围 1 | 新会区 | 129.4369 | 片区现状分布于乡道两侧 ,北邻深岑高 |

| 序号 | 片区名称 | 成片开发范围 | 位置 | 面积 (公顷) | 基础设施条件 |
|----|---------------|----------|----------------|------------|--|
| | 泽园区片区 | | 大泽镇 | | 速,区域交通条件较为便利,基础设施达到三通(通电、通水、通路)。 |
| 17 | 珠西新材料集聚区沿海片区 | 成片开发范围 1 | 新会区 古井镇、沙堆镇 | 56.7981 | 片区分布于省道 270 两侧,北部有西部沿海高速穿过,南侧为崖门水道与虎跳门水道交汇口,区域交通条件较为便利,基础设施达到三通(通电、通水、通路)。 |
| 18 | 珠西新材料集聚区洲朗村片区 | 成片开发范围 1 | 新会区 古井镇 | 3.4168 | 片区南邻南洋路,南侧为古井冲,区域交通条件较为便利,基础设施达到三通(通电、通水、通路)。 |
| 19 | 珠西新材料集聚区片区 | 成片开发范围 1 | 新会区 古井镇 | 284.2101 | 片区分布于省道 270 两侧,北部有西部沿海高速穿过,南侧为崖门水道与虎跳门水道交汇口,区域交通条件较为便利,基础设施达到三通(通电、通水、通路)。 |
| 20 | 珠西新材料集聚区慈溪片区 | 成片开发范围 1 | 新会区 古井镇 | 61.5356 | 片区位于四航大道西侧,区域交通条件较为便利,基础设施达到三通(通电、通水、通路)。 |
| | | 成片开发范围 2 | | 4.4373 | |
| 21 | 粤澳(江门)产业合作示范 | 成片开发范围 1 | 新会区 崖门镇 | 97.8307 | 片区东邻省道 271,区域交通条件较为便利,基础设施达到三通(通电、通水、 |

| 序号 | 片区名称 | 成片开发范围 | 位置 | 面积 (公顷) | 基础设施条件 |
|----|--------------------------|----------|------------|------------|--|
| | 区片区一 | | | | 通路)。 |
| 22 | 粤澳(江门) 产业合作示范 区片区二 | 成片开发范围 1 | 新会区 崖门镇 | 18.7053 | 片区西邻省道 271, 区域交通条件较为便利, 基础设施达到三通(通电、通水、通路)。 |
| | 成片开发范围 2 | 9.1682 | | | |
| 23 | 粤澳(江门) 产业合作示范 区片区三 | 成片开发范围 1 | 新会区 崖门镇 | 20.9512 | 片区西邻省道 271, 区域交通条件较为便利, 基础设施达到三通(通电、通水、通路)。 |
| | | 成片开发范围 2 | | 5.1979 | |
| | | 成片开发范围 3 | | 3.5762 | |
| | | 成片开发范围 4 | | 1.7032 | |
| | | 成片开发范围 5 | | 6.6714 | |
| | | 成片开发范围 6 | | 5.3706 | |
| 24 | 罗坑镇子营山 工业园片区 | 成片开发范围 1 | 新会区 罗坑镇 | 12.5148 | 片区西邻林护纪念大道, 区域交通条件较为便利, 基础设施达到三通(通电、通水、通路)。 |
| 25 | 罗坑镇龙珠工 业园片区 | 成片开发范围 1 | 新会区 罗坑镇 | 23.7367 | 片区西邻乡道, 区域交通条件较为便利, 基础设施达到三通(通电、通水、通路)。 |
| 26 | 大泽镇环湖居 住片区 | 成片开发范围 1 | 新会区 大泽镇 | 27.2675 | 片区北邻在建的 G240, 区域交通条件较为便利, 基础设施达到三通(通电、通水、通路)。 |

江门市新会区土地征收成片开发范围示意图

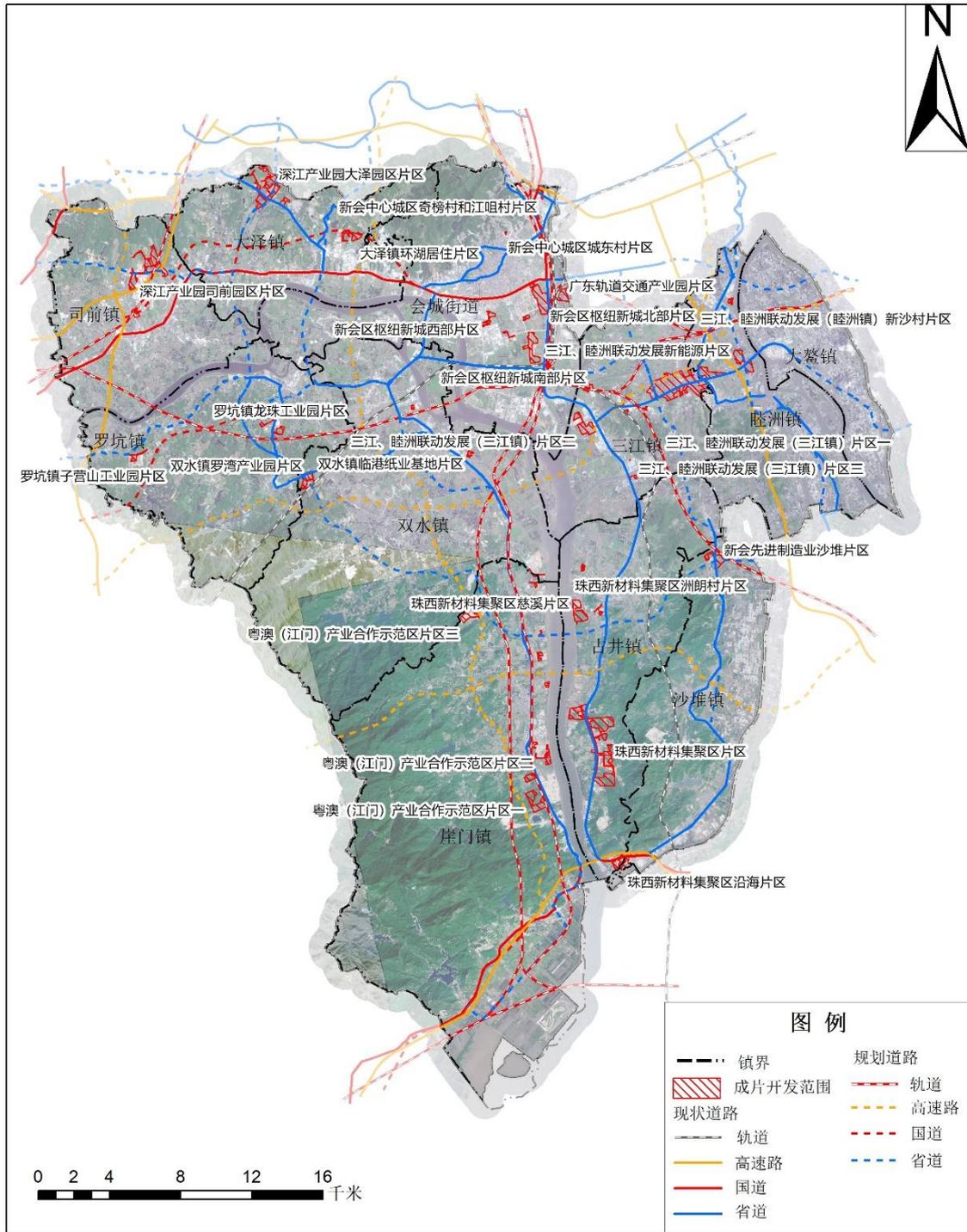


图1 成片开发范围示意图

四、成片开发必要性

（一）是做大做强新兴产业，实现工业立区、产业兴区、质量强区的重要基础

本次土地征收成片开发围绕“当好江门经济发展主引擎和全市高质量发展排头兵”的战略定位，紧紧围绕高端装备制造业、新材料产业、大健康产业等三大产业的项目，做强做优三大新兴产业，积极对接省“双十”产业集群，重点培育发展“3+N”产业集群，精耕三大新兴产业重点细分行业，持续推动传统产业转型升级，加快发展现代服务业，大力发展数字经济，全面提高经济质量效益和竞争力，实现工业立区、产业兴区、质量强区。

（二）是扩大民生供给，改善人民生活品质，实现高质量发展的需要

本次土地征收成片开发围绕扩大民生供给，改善人民生活品质的目标，成片开发范围内主要用途为居住用地、商业服务业设施用地、公共管理与公共服务设施用地、绿地与广场用地和道路与交通设施用地，利于集聚发展，助推城市总体形象的营造，保障城市开发建设科学有序，助力城市更新建设；有利于维护被征地农民的利益，多渠道增加居民收入，高质量提升公共服务水平，加快推进新会区高质量发展。

（三）是提升土地利用效益、高品质建设产城人融合发展区的重要抓手

通过土地征收成片开发，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，提升城市能级。推动基础设施与公共服务提档升级，完善生活配套设施，变“产业园区”为“产

业社区”，推进产城人融合发展，高品质建设产城人融合发展区。

（四）是助推空间集聚、高质量发展的先驱动力

新会区作为“江门经济发展主引擎”任务更加明确，要以更有力举措实现抓创新与增动能的突破。本次成片开发项目满足新会区的发展格局，对新会的发展具有长远意义，有益于完善城市功能、产业集聚、提高居民生活质量与幸福指数。

五、公益性用地占比

根据《土地征收成片开发标准(试行)》，成片开发范围内基础设施、公共服务设施和其他公益性用地比例一般不低于40%。经核对新会区现行城市总体规划、各镇总体规划和控制性详细规划，成片开发范围用地总面积为1663.2176公顷，其中公益性用地715.5017公顷，占总用地比例43.02%，40个成片开发范围的公益性比例最低为40%，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，见下表。

表2 各片区公益性用地占比一览表

| 序号 | 片区名称 | 开发范围 | 公益性占比 |
|----|-------------------|----------|-------|
| 1 | 三江、睦洲联动发展（三江镇）片区一 | 成片开发范围 1 | 40.0% |
| | | 成片开发范围 2 | 40.0% |
| | | 成片开发范围 3 | 40.3% |
| 2 | 三江、睦洲联动发展（三江镇）片区二 | 成片开发范围 1 | 40.0% |
| | | 成片开发范围 2 | 50.9% |
| 3 | 三江、睦洲联动发展（三江镇）片区三 | 成片开发范围 1 | 40.0% |

| 序号 | 片区名称 | 开发范围 | 公益性占比 |
|----|---------------------|----------|-------|
| 4 | 三江、睦洲联动发展（睦洲镇）新沙村片区 | 成片开发范围 1 | 40.0% |
| 5 | 三江、睦洲联动发展新能源片区 | 成片开发范围 1 | 41.0% |
| 6 | 双水镇临港纸业基地片区 | 成片开发范围 1 | 40.0% |
| | | 成片开发范围 2 | 40.0% |
| 7 | 双水镇罗湾产业园片区 | 成片开发范围 1 | 40.0% |
| 8 | 广东轨道交通产业园片区 | 成片开发范围 1 | 40.0% |
| 9 | 新会中心城区城东村片区 | 成片开发范围 1 | 40.0% |
| 10 | 新会中心城区奇榜村和江咀村片区 | 成片开发范围 1 | 62.0% |
| 11 | 新会先进制造业沙堆片区 | 成片开发范围 1 | 40.1% |
| 12 | 新会区枢纽新城北部片区 | 成片开发范围 1 | 40.0% |
| | | 成片开发范围 2 | 40.0% |
| 13 | 新会区枢纽新城南部片区 | 成片开发范围 1 | 40.0% |
| 14 | 新会区枢纽新城西部片区 | 成片开发范围 1 | 40.0% |
| | | 成片开发范围 2 | 40.0% |
| 15 | 深江产业园司前园区片区 | 成片开发范围 1 | 53.6% |
| | | 成片开发范围 2 | 43.5% |
| 16 | 深江产业园大泽园区片区 | 成片开发范围 1 | 42.4% |
| 17 | 珠西新材料集聚区沿海片区 | 成片开发范围 1 | 41.8% |
| 18 | 珠西新材料集聚区洲朗村片区 | 成片开发范围 1 | 40.0% |
| 19 | 珠西新材料集聚区片区 | 成片开发范围 1 | 40.7% |
| 20 | 珠西新材料集聚区慈溪片区 | 成片开发范围 1 | 40.0% |

| 序号 | 片区名称 | 开发范围 | 公益性占比 |
|----|------------------|----------|-------|
| | | 成片开发范围 2 | 40.0% |
| 21 | 粤澳（江门）产业合作示范区片区一 | 成片开发范围 1 | 53.0% |
| 22 | 粤澳（江门）产业合作示范区片区二 | 成片开发范围 1 | 45.7% |
| | | 成片开发范围 2 | 40.0% |
| 23 | 粤澳（江门）产业合作示范区片区三 | 成片开发范围 1 | 40.0% |
| | | 成片开发范围 2 | 45.6% |
| | | 成片开发范围 3 | 42.5% |
| | | 成片开发范围 4 | 40.3% |
| | | 成片开发范围 5 | 40.6% |
| | | 成片开发范围 6 | 40.0% |
| 24 | 罗坑镇子营山工业园片区 | 成片开发范围 1 | 46.3% |
| 25 | 罗坑镇龙珠工业园片区 | 成片开发范围 1 | 40.0% |
| 26 | 大泽镇环湖居住片区 | 成片开发范围 1 | 53.8% |

六、成片开发规划用地功能与项目安排计划

本次成片开发范围总面积1663.2176公顷，主要用途为工业用地、居住用地、商业服务业设施用地、道路与交通设施用地等。成片开发范围内的居住生活区主要完善城市生活区功能配置，实现居住、生活功能；商业用地，实现商业服务、生活服务、经济贸易活动、产品交换、服务生产功能；城镇道路用地，实现交通运输、居民通行、防灾减灾等功能；公园绿地、防护绿地实现城市绿化、生态保护功能等。

本次成片开发范围共40个，其中包括居住生活区、商业商务区、工

业发展区、综合服务区等4类功能分区。

本成片开发范围内拟安排的项目总面积1148.6752公顷，征收时间均位于2020-2022年之间。相关开发计划已有明确选址，且规模需求已经过前期论证，满足国家集约节约用地要求。详细信息见下表。

表3 成片开发范围规划功能一览表

| 序号 | 片区名称 | 成片开发范围名称 | 拟安排项目 | 规划功能分区 |
|----|---------------------|----------|---------------|--------|
| 1 | 三江、睦洲联动发展（三江镇）片区一 | 成片开发范围 1 | 沙岗村高端装备制造项目 1 | 工业发展区 |
| | | 成片开发范围 2 | 沙岗村高端装备制造项目 2 | |
| | | 成片开发范围 3 | 洋美村高端装备制造项目 | |
| 2 | 三江、睦洲联动发展（三江镇）片区二 | 成片开发范围 1 | 官田村新材料产业项目 1 | |
| | | 成片开发范围 2 | 官田村科创产业园项目 | |
| | | | 官田村新材料产业项目 2 | |
| 3 | 三江、睦洲联动发展（三江镇）片区三 | 成片开发范围 1 | 新江村新材料产业项目 | |
| 4 | 三江、睦洲联动发展（睦洲镇）新沙村片区 | 成片开发范围 1 | 新沙村新材料产业项目 | |
| 5 | 三江、睦洲联动发展新能源片区 | 成片开发范围 1 | 新能源汽车整车商住项目 1 | 居住生活区 |
| | | | 新能源汽车整车商住项目 2 | |
| | | | 新能源汽车整车商住项目 3 | |
| | | | 新能源汽车整车生产项目 1 | 工业发展区 |
| | | | 新能源汽车整车生产项目 2 | |

| 序号 | 片区名称 | 成片开发范围名称 | 拟安排项目 | 规划功能分区 |
|----|-----------------|----------|-----------------|--------|
| | | | 新能源汽车整车生产项目 3 | |
| | | | 新能源整车配套项目 1 | |
| | | | 新能源整车配套项目 2 | |
| | | | 新能源整车配套项目 3 | |
| 6 | 双水镇临港纸业基地片区 | 成片开发范围 1 | 东北村新材料项目 | |
| | | 成片开发范围 2 | 岭头村新材料项目 | |
| 7 | 双水镇罗湾产业园片区 | 成片开发范围 1 | 高端装备制造项目 1 | |
| | | | 高端装备制造项目 2 | |
| 8 | 广东轨道交通产业园片区 | 成片开发范围 1 | 广东轨道交通产业园智能制造项目 | |
| 9 | 新会中心城区城东村片区 | 成片开发范围 1 | 城东村片区商业商务项目 | 商业商务区 |
| 10 | 新会中心城区奇榜村和江咀村片区 | 成片开发范围 1 | 奇榜村和江咀村商业商务项目 | |
| | | | 奇榜村综合服务项目 | 综合服务区 |
| 11 | 新会先进制造业沙堆片区 | 成片开发范围 1 | 新能源项目 | 工业发展区 |
| 12 | 新会区枢纽新城北部片区 | 成片开发范围 1 | 枢纽新城北部商业商务项目 1 | 商业商务区 |
| | | | 枢纽新城北部商住项目 1 | |

| 序号 | 片区名称 | 成片开发范围名称 | 拟安排项目 | 规划功能分区 |
|----|-------------|----------|----------------|--------|
| | | | 枢纽新城北部商住项目 2 | |
| | | | 枢纽新城北部商住项目 3 | |
| | | 成片开发范围 2 | 枢纽新城北部商业商务项目 2 | |
| 13 | 新会区枢纽新城南部片区 | 成片开发范围 1 | 梅江村商业商务项目 | |
| | | | 天马村商业商务项目 | |
| | | | 天马村商住项目 | |
| 14 | 新会区枢纽新城西部片区 | 成片开发范围 1 | 明德二路商住项目 1 | 居住生活区 |
| | | | 明德二路商住项目 2 | |
| | | 成片开发范围 2 | 梅江村商住项目 | 综合服务区 |
| | | | 梅江村综合服务项目 1 | |
| | | | 梅江村综合服务项目 2 | |
| 15 | 深江产业园司前园区片区 | 成片开发范围 1 | 先进装备制造业项目 1 | 工业发展区 |
| | | | 先进装备制造业项目 2 | |
| | | | 先进装备制造业项目 3 | |
| | | | 先进装备制造业项目 4 | |
| | | | 先进装备制造业项目 5 | |
| | | | 先进装备制造业项目 6 | |
| | | | 先进装备制造业项目 7 | |
| | | | 先进装备制造业项目 8 | |

| 序号 | 片区名称 | 成片开发范围名称 | 拟安排项目 | 规划功能分区 |
|----|---------------|--------------|---------------|--------|
| | | 成片开发范围 2 | 园区商住项目 | 居住生活区 |
| 16 | 深江产业园大泽园区片区 | 成片开发范围 1 | 高端装备制造项目 1 | 工业发展区 |
| | | | 高端装备制造项目 2 | |
| | | | 高端装备制造项目 3 | |
| | | | 高端装备制造项目 4 | |
| | | | 高端装备制造项目 5 | |
| | | | 高端装备制造项目 6 | |
| | | | 高端装备制造项目 7 | |
| | | | 高端装备制造项目 8 | |
| | | 园区商业商务项目地块 1 | 商业商务区 | |
| | | 园区商业商务项目地块 2 | 商务区 | |
| 17 | 珠西新材料集聚区沿海片区 | 成片开发范围 1 | 新材料产业园项目梅阁村地块 | 工业发展区 |
| | | | 新材料产业园项目三崖村地块 | |
| 18 | 珠西新材料集聚区洲朗村片区 | 成片开发范围 1 | 洲朗村高端装备制造项目 | 工业发展区 |
| 19 | 珠西新材料集聚区片区 | 成片开发范围 1 | 珠西新材料集聚区留用地 | 工业发展区 |
| | | | 珠西新材料集聚区项目 1 | |

| 序号 | 片区名称 | 成片开发范围名称 | 拟安排项目 | 规划功能分区 |
|----|------------------|----------|-----------------|-----------|
| | | | 珠西新材料集聚区项目 2 | |
| | | | 珠西新材料集聚区项目 3 | |
| | | | 珠西新材料集聚区项目 4 | |
| | | | 珠西新材料集聚区项目 5 | |
| | | | 珠西新材料集聚区项目 6 | |
| | | | 珠西新材料集聚区项目 7 | |
| | | | 珠西新材料集聚区项目 8 | |
| | | | 珠西新材料集聚区项目 9 | |
| | | | 珠西新材料集聚区综合服务项目 | |
| 20 | 珠西新材料集聚区慈溪片区 | 成片开发范围 1 | 慈溪村新材料产业园项目 1 | 工业发 展区 |
| | | 成片开发范围 2 | 慈溪村新材料产业园项目 2 | |
| 21 | 粤澳（江门）产业合作示范区片区一 | 成片开发范围 1 | 粤澳（江门）产业园项目 1 | 综合服 务区 |
| | | | 粤澳（江门）产业园项目 2 | |
| | | | 粤澳（江门）产业园综合服务项目 | |
| 22 | 粤澳（江门）产业合作示范区片区二 | 成片开发范围 1 | 甜水村产业园发展项目 1 | 工业发 展区 |
| | | | 甜水村产业园发展项目 2 | 工业发 展区 |
| | | | 甜水村产业园配套项目 | 综合服 务区 |

| 序号 | 片区名称 | 成片开发范围名称 | 拟安排项目 | 规划功能分区 |
|----|------------------|----------|---------------|--------|
| | | 成片开发范围 2 | 甜水村产业园发展项目 3 | 工业发展区 |
| 23 | 粤澳（江门）产业合作示范区片区三 | 成片开发范围 1 | 智能制造项目 | |
| | | 成片开发范围 2 | 新材料产业园项目坑口村地块 | |
| | | 成片开发范围 3 | 新材料产业园项目水背村地块 | |
| | | 成片开发范围 4 | 新材料产业园项目洞南村地块 | |
| | | 成片开发范围 5 | 新材料产业园项目田南村地块 | |
| | | 成片开发范围 6 | 新材料产业园项目龙旺村地块 | |
| 24 | 罗坑镇子营山工业园片区 | 成片开发范围 1 | 芦冲村新材料产业园项目 | |
| 25 | 罗坑镇龙珠工业园片区 | 成片开发范围 1 | 健康食品项目 | |
| 26 | 大泽镇环湖居住片区 | 成片开发范围 1 | 大泽镇商住综合开发项目 | 居住生活区 |

备注：规划功能分区参照《市级国土空间总体规划编制指南（试行）》中的规划分区。

七、效益评估

（一）土地利用效益评估

新会区和开发区（新会区没有城市新区）不存在大量批而未供和闲

置土地，符合成片开发方案上报审查的要求。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，满足新会区的建设发展需求，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新会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，推动新会区实现产业动能升级转换，助力新会区高质量发展，保障新会区拟于近期开展土地征收的广东轨道交通产业园、深江产业园、粤澳（江门）产业合作示范区、珠西新材料集聚区产业园等相关的高端装备制造制造业、新材料产业、大健康产业三大产业的项目的实施落地，对地方的发展带来较大的经济效益。

（三）社会效益评估

成片开发方案的编制可保障新会区的土地征收工作，提升土地利用效率及城市品质、改善城市环境；保障新会区枢纽新城附近片区的历史留用地土地征收工作的顺利推进，落实相关村社集体发展需求，推动解决留用地历史遗留问题，切实保障被征土地农民的合法权益，全力助推乡村振兴战略的实施。

（四）生态效益评估

成片开发范围不涉及永久基本农田、生态保护红线、公益林等生态底线管控要素，符合生态环境保护要求。后续成片开发范围内的项目建

设，尤其是涉及商业开发等高开发强度的项目建设，将结合项目类型采取有效的环境影响保护控制及削减措施，避免对区域大气环境、生态环境、地下水环境、土壤环境产生超出环境容量的影响，减少对区域生态环境品质产生不利影响。

八、意见征求情况

听取了人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者的意见，充分征求了成片开发范围涉及农村集体经济组织和农民的意见并且获得集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意，最终通过了专家论证。

九、结论

本次土地征收成片开发方案的编制有利于加快新会区经济格局优化、助力产业动能提升转换；有利于重构新会区创新发展格局、建设创新平台；有利于实现城区品质及公共服务能力提升；有利于落实相关村社集体经济发展需求，助推乡村振兴战略实施，方案的编制是必要的。

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、城乡规划和其他相关专项规划，并与国土空间总体规划进行衔接，成片开发范围已纳入国民经济和社会发展年度计划及在编国土空间总体规划确定的城镇开发边界范围内，符合上报审查要求。

本次土地征收成片开发方案充分尊重了农民意愿，成片开发范围均取得涉及农村集体经济组织的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意，符合上报审查要求。

本次土地征收成片开发方案不涉及占永久基本农田和生态保护红线，

成片开发范围内规划公益性用地占比均满足不低于40%，拟征收用地面积占比满足不低于60%的要求；新会区不存在大量批而未供或者闲置土地、不存在各类开发区和城市新区土地利用效率低下的情形；方案编制可有效助力新会区土地利用、社会经济及生态效益提升。

综上所述，《江门市新会区土地征收成片开发方案(2020-2022年)》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)的要求。