

江门高新区（江海区）土地征收成片开发方案（2020-2021）

一、工作背景

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的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。

江海区人民政府为深入落实省委“1+1+9”工作部署和市委“1+1+5”工作举措，坚持工业立区、制造强区，推进治理体系和治理能力现代化，统筹发展和安全，实现经济行稳致远、社会安定和谐，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、工作依据

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《江门市高新区（江海区）土地征收成片开发方案（2020-2021）》。

三、成片开发范围基本情况

本次土地征收成片开发方案编制范围位于江海区行政区划范围内，划定12个成片开发范围，总用地面积共168.6278公顷，各片区位置、面积、土地利用及基础设施条件现状情况详见图1、表1。

表1 成片开发范围详细信息一览表

序号	名称	位置	面积（公顷）	土地利用现状情况及基础设施条件
1	滔头地段片区	江海区外海街道五邑路北侧	6.3457	现状用地情况：建设用地2.3666公顷，农用地2.2295公顷，未利用地1.7496公顷。 基础设施条件：片区西邻礼乐河，南部为五邑路和广珠城轨，东侧有胜利南路，区域交通条件和配套服务设施非常便利。
2	中心区地段片区	江海区江南街道五邑路北侧、德泉路东侧	1.0754	现状用地情况：建设用地0.9267公顷，农用地0.1487公顷。 基础设施条件：片区西邻德泉路，南部为五邑路和广珠城轨，四周被天鹅湾、翠湖湾、君汇熙庭等居住组团环绕，区域交通条件和配套服务设施非常便利。
3	流沙围地段片区	江海区礼乐街道中江高速南侧、东海路西侧	40.4347	现状用地情况：建设用地8.3706公顷，农用地32.0641公顷。 基础设施条件：片区北侧为中江高速，南邻礼乐河，西侧有胜利南路，东侧有东海路，区域交通条件非常便利。
4	武东地段片区	江海区礼乐街道胜利南路两侧、礼东路北侧	5.546	现状用地情况：建设用地1.7579公顷，农用地3.7881公顷。 基础设施条件：片区西部有胜利南路穿过，南邻礼东路，区域交通条件较为便利。
5	横沥河地段片区	江海区外海街道连海北路两侧、五邑路北侧	0.8045	现状用地情况：建设用地0.4323公顷，未利用地0.3722公顷。 基础设施条件：片区中部有连海北路穿过，南侧为五邑路，区域交通条件便利。

序号	名称	位置	面积(公顷)	土地利用现状情况及基础设施条件
6	13号地片区	江海区外海街道金瓯路南侧、连海路西侧	1.0322	现状用地情况：建设用地 0.1636 公顷，农用地 0.8686 公顷。 基础设施条件：片区北靠金瓯路，东侧有连海路，西侧为外睦路，区域交通条件较为便利。
7	5号地片区	江海区外海街道中江高速南侧、连海路东侧	2.1611	现状用地情况：农用地 1.5172 公顷，未利用地 0.6439 公顷。 基础设施条件：片区北靠中江高速，西侧有连海路，东临西江，区域交通条件和配套服务设施较为便利。
8	26号地片区	江海区外海街道云沁路南侧、龙溪路东侧	24.343	现状用地情况：建设用地 4.4091 公顷，农用地 17.8827 公顷，未利用地 2.0512 公顷。 基础设施条件：片区中部有马鬃沙河穿过，西临龙溪路，北侧有云沁路，区域交通条件较为便利。
9	16号地片区	江海区外海街道云沁路南侧、江睦路东侧	23.7468	现状用地情况：建设用地 1.6317 公顷，农用地 22.1151 公顷。 基础设施条件：片区西临江睦路，南邻新港路，北侧有云沁路，区域交通条件便利。
10	17、27号地片区	江海区外海街道新港路南侧、江睦路两侧	34.166	现状用地情况：建设用地 6.2552 公顷，农用地 25.4365 公顷，未利用地 2.4743 公顷。 基础设施条件：片区中部有江睦路穿过，西临马鬃沙河，北侧有新港路，南侧有一行路，区域交通条件较为便利。
11	28号地片区	江海区外海街道一行路南侧、江睦路西侧	8.3945	现状用地情况：建设用地 2.005 公顷，农用地 5.7874 公顷，未利用地 0.6021 公顷。 基础设施条件：片区现状西临马鬃沙河，东接江睦路，北侧有一行路，区域交通条件较为便利。
12	18号地片区	江海区外海街道一行路南侧、江睦路东侧	20.5779	现状用地情况：建设用地 8.1871 公顷，农用地 12.3908 公顷。 基础设施条件：片区西接江睦路，北侧有一行路，东侧有连海路，区域交通条件较为便利。
注：土地利用现状数据采用江海区 2018 年土地利用变更调查成果。				

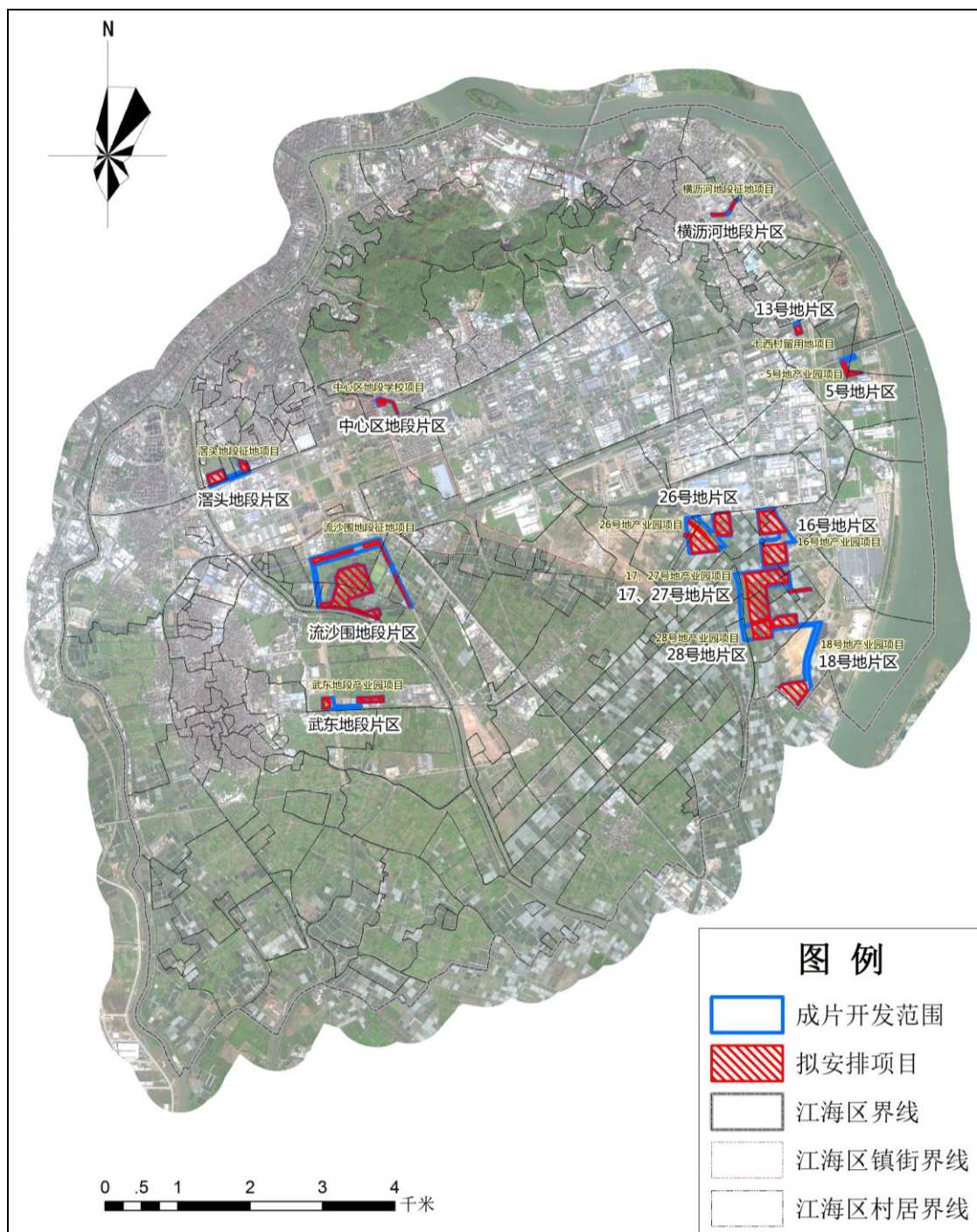


图 1 成片开发范围示意图

四、成片开发的必要性

(一)是优化产业发展、提升产业优势、加快建设制造强区的重要基础

江门高新区(江海区)国民经济和社会发展第十四个五年规划提

出，坚持工业立区、制造强区，加快推动新旧动能转换，全力构建以先进制造业为主体的现代产业体系。本次土地征收成片开发重点围绕高端机电装备制造产业、新材料产业、新一代电子信息产业等龙头产业的推动落实，加快构建以三大产业为主导的产业体系，使产业规模不断增强，产业发展优势显著提升。因此，划定武东地段片区扩大以德昌为代表的高端机电装备制造产业集群，划定17、27号地片区、28号地片区、18号地片区扩大以优美科为龙头的新材料产业集群，划定5号地片区、26号地片区、16号地片区扩大以崇达电路板公司为重点的新一代电子信息产业集群。

（二）是提升城市人居环境、完善区域公共配套设施、实现高质量发展的需要

本次土地征收成片开发围绕高端高质高效发展，强化空间集约、产业集聚，汇集创新产业发展的技术与人才要素，为江海区的发展注入源源不断的动力。同时，多个成片开发范围内主要用途为居住用地、商业服务业用地、公共管理与公共服务用地、绿地与开敞空间用地和交通运输用地，打造高品质舒适生活圈，规划建设公共配套设施，解决开发地块周边住房紧张压力，完善公共配套设施，提升人居环境，强化空间集约、产业集聚，实现高质量发展。如划定滘头地段片区打造五邑路沿街商业，划定中心区地段片区高质量扩建江门市第一中学附属实验学校，以满足周边居民对教育设施的需求，划定横沥河地段片区以加快建设光博汇促进江海区的高质量发展。

（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，推动产城人融合发展区做大做强，提升城市能级。加快推进“一区一城两廊六基地”建设，打造“总部经济区+新兴产业集群+产业服务配套”发展新格局，释放“磁场效应”。加快形成高端产业高度聚集、城市功能完善、生态环境优美的产城融合示范标杆。如划定流沙围地段片区打造礼东片区的高品质的现代商住综合体，为高端机电装备制造产业集群提供优质服务；划定 13 号地片区以改善七西村对现代服务设施的需求，加快城乡融合发展。

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%。经核对江海区现行控制性详细规划，成片开发范围用地面积为 168.6278 公顷，公益性用地 79.2482 公顷，占总用地比例 47%，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，各成片开发范围内规划公益性用地占比均满足不低于 40%的要求，详情见表 2。

表 2 成片开发范围公益性用地占比一览表

编号	成片开发范围名称	公益性用地面积 (公顷)	总用地面积 (公顷)	公益性用地 占比
1	滘头地段片区	3.2457	6.3457	51.15%
2	中心区地段片区	1.075	1.0754	99.97%
3	流沙围地段片区	24.179	40.4347	59.80%
4	武东地段片区	2.4853	5.546	44.81%
5	横沥河地段片区	0.3327	0.8045	41.37%

编号	成片开发范围名称	公益性用地面积 (公顷)	总用地面积 (公顷)	公益性用地 占比
6	13号地片区	0.5085	1.0322	49.26%
7	5号地片区	0.8938	2.1611	41.36%
8	26号地片区	9.9719	24.343	40.96%
9	16号地片区	9.6973	23.7468	40.84%
10	17、27号地片区	13.7889	34.166	40.36%
11	28号地片区	3.3753	8.3945	40.21%
12	18号地片区	9.6948	20.5779	47.11%
合计		79.2482	168.6278	47.00%

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 168.6278 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包括 12 个片区，其中居住生活区 2 个，综合服务区 1 个，商业商务区 2 个，工业发展区 7 个，片区最终用途以法定规划实际批复用地性质为准。

本成片开发范围内拟安排的项目总面积 112.0756 公顷，征收时间均位于 2020-2021 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，详细信息见表 3。

表 3 成片开发范围规划功能一览表

编号	成片开发范围名称	拟安排项目名称	规划功能分区
1	涪头地段片区	涪头地段征地项目	居住生活区
2	中心区地段片区	中心区地段学校项目	综合服务区

编号	成片开发范围名称	拟安排项目名称	规划功能分区
3	流沙围地段片区	流沙围地段征地项目	居住生活区
4	武东地段片区	武东地段产业园项目	工业发展区
5	横沥河地段片区	横沥河地段征地项目	商业商务区
6	13号地片区	七西村留用地项目	商业商务区
7	5号地片区	5号地产业园项目	工业发展区
8	26号地片区	26号地产业园项目	工业发展区
9	16号地片区	16号地产业园项目	工业发展区
10	17、27号地片区	17、27号地产业园项目	工业发展区
11	28号地片区	28号地产业园项目	工业发展区
12	18号地片区	18号地产业园项目	工业发展区

七、效益评估

（一）土地利用效益评估

江海区（含江门高新技术产业开发区）不存在土地利用效率低下的情况，并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，符合成片开发方案编制要求。成片开发方案的编制有利于优化成片开发区域内新增建设用地空间布局，满足江海区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。同时可加强成片开发范围内的存量建设用地效能提升，为缓解江海区建成区建设用地供需矛盾提供有效抓手，提高建设用地集约利用水平，推动江海区土地利用向集约型高质量发展转变。

（二）经济效益评估

成片开发方案的编制可有效促进江海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，推动江海区实现产业动能升级转换，助力江海

区高质量发展，保障江海区拟于近期开展土地征收的高端机电装备制造产业园、新材料产业园、新一代电子信息产业园等一批新型产业项目及创新平台项目的实施落地。如 5 号地产业园等项目开工建设，将加快三大主导产业集聚，形成以德昌为代表的高端机电装备制造产业集群，以优美科为龙头的新材料产业集群，以崇达电路板公司为重点的新一代电子信息产业集群，三大产业集群产值将突破 350 亿元，完成技改投资 45 亿元，同比增长 6%。

（三）社会效益评估

成片开发方案的编制可保障成片开发范围内土地征收工作的顺利推进，落实相关村社集体发展需求，切实保障被征地农民的合法权益，全力助推乡村振兴战略实施。

成片开发方案的编制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。以基础教育设施为例，经核江海区教育设施规划布点，中心区地段片区等成片开发范围内及附近规划新增教育设施 6 所，包括幼儿园 3 所、小学 1 所、初中 1 所、完全中学 1 所，共可新增幼儿园学位 1260 个，小学学位 1890 个，中学学位 4500 个，通过方案的实施可有效缓解区域设施不足、学位紧张等矛盾，确保学校数量和容量能够满足群众不断增长的优质教育资源需求。

（四）生态效益评估

成片开发范围不涉及国土空间总体规划的永久基本农田、自然保护区、陆域生态保护红线、蓝线、绿线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开发建设活动，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。

本次土地征收成片开发建设将依托城央绿廊、白水带、龙溪湖等优质山水生态资源本底，结合河涌水系、湿地公园、蓝绿廊道等生态资源优势，打通城区与生态廊道的连接，提供多元的城市生态空间、改善城市环境，形成以生态汇集、全民共享的生态绿芯，大力建设绿色园区、绿色住区，推动海绵城市建设，有效提升生态景观效益、改善人居环境，提升区域生态环境品质，为社会民众提供了绿色休闲生活场地。

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江海区经济格局优化、助力产业动能提升转换；有利于重构江海区创新发展格局、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。综上，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用稳定耕地、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%的要求；江海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江海区土地利用、社会经济及生态效益提升。

综上所述，《江门高新区（江海区）土地征收成片开发方案（2020-2021）》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。