

江门市鹤山市2021年度土地征收 成片开发方案

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。

鹤山市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《江门市鹤山市2021年度土地征收成片开发方案》。

三、成片开发基本情况

本次土地征收成片开发位于鹤山市行政区划范围内,共分为31个片区,划分成35个成片开发范围。成片开发范围总面积572.1629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	水乡重点发展区(古劳镇)双桥村-古劳村片区	成片开发范围1	古劳镇	12.6537	片区位于古劳水乡景区附近,省道270古港线东侧,区域交通条件较为便利,配套服务设施较为完善,基础设施达到五通(通电、通水、通路、通气、通讯)。
2	水乡重点发展区(古劳镇)麦水村片区	成片开发范围2	古劳镇	50.4872	片区位于沙坪水北侧,毗邻省道和乡道,区域交通条件较为便利,配套服务设施较为完善,基础设施达到三通(通电、通水、通路)。
3	水乡重点发展区(古劳镇)下六村片区	成片开发范围3	古劳镇	12.8522	片区临近乡道,区域交通条件较为便利,配套服务设施较为完善,基础设施达到三通(通电、通水、通路)。
4	水乡重点发展区(古劳镇)连城村片区	成片开发范围4	古劳镇	5.9886	片区东临省道270,区域交通条件较为便利、配套服务设施较为完善,基础设施达到三通(通电、通水、通路)。
5	鹤山北部产业园(龙口镇)福迳村片区	成片开发范围5	龙口镇	14.0331	片区位于国道94两侧,省道272附近,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6		6.8880	
6	鹤山北部产业园(龙口镇)三凤村片区	成片开发范围7	龙口镇	46.2826	片区临近国道和省道,区域交通条件较为便利,基础设施达到三通(通电、通水、通路)。

序号	片区名称	成片开发范围	位置	面积 (公顷)	基础设施条件
7	鹤山北部产业园 (龙口镇)协华村片区	成片开发范围 8	龙口镇	8.6338	片区位于乡道 081 西侧,龙口大道北侧,区域交通条件便利,基础设施达到三通(通电、通水、通路)。
8	沙坪商贸服务中心鹤山大道南片区	成片开发范围 9	沙坪街道	10.2506	片区位于沙坪镇南工业城内,有多条内部道路环绕,区域交通条件较为便利,配套服务设施较为完善,基础设施达到五通(通电、通水、通路、通气、通讯)。
9	沙坪商贸服务中心鹤山公园北片区	成片开发范围 10	沙坪街道	8.2436	片区位于鹤山公园北侧,临近人民东路和容章路,区域交通条件较为便利,配套服务设施较为完善,基础设施达到五通(通电、通水、通路、通气、通讯)。
10	沙坪商贸服务中心楼冲村片区	成片开发范围 11	沙坪街道	17.6978	片区位于江门大道鹤山连接线两侧,区域交通条件较为便利,配套服务设施较为完善,基础设施达到五通(通电、通水、通路、通气、通讯)。
11	富民工业区(桃源镇)蟠龙村片区	成片开发范围 12	桃源镇	3.1590	片区位于珠三角环线高速西侧,区域交通条件较为便利,基础设施达到三通(通电、通水、通路)。
12	建桃工业园(雅瑶镇)建良村片区	成片开发范围 13	雅瑶镇	21.2639	片区临近珠三角环线高速和国道 325 交界处,区域交通条件较为便利,基础设施达到三通(通电、通水、通路)。
13	建桃工业园(桃源镇)三富村片区	成片开发范围 14	桃源镇	4.6367	片区临近乡道 887,区域交通条件较为便利,基础设施达到三通(通电、通水、通路)。
14	建桃工业园(桃源镇)龙溪村片区	成片开发范围 15	桃源镇	14.3224	片区位于国道 325 北侧,有乡道连接,区域交通条件较为便利,基础设施达到三通(通电、通水、通路)。
15	朝阳工业区(雅瑶镇)雅瑶村片区	成片开发范围 16	雅瑶镇	34.7490	片区南侧为广中江高速,北侧为沈海高速,区域交通条件较为便利,配套服务设施较为完善,基础设施达到三通(通电、通水、通路)。
16	鹤山工业城(鹤城镇)南洞村片区	成片开发范围 17	鹤城镇	10.8305	片区位于沙冲河附近,有皇冠大道连接国道 325,区域交通条件较为便利,基础设施达到三通(通电、通水、通路)。

序号	片区名称	成片开发范围	位置	面积 (公顷)	基础设施条件
17	鹤山工业城(鹤城镇)小官田村片区	成片开发范围 18	鹤城镇	21.3441	片区位于沙冲河西侧,省道 270 和国道 325 交界处,区域交通条件较为便利,配套服务设施较为完善,基础设施达到五通(通电、通水、通路、通气、通讯)。
18	鹤山工业城(鹤城镇)先锋村片区	成片开发范围 19	鹤城镇	19.8892	片区位于创荣路南侧,连接国道 325,区域交通条件较为便利,配套服务设施较为完善,基础设施达到三通(通电、通水、通路)。
19	鹤山工业城(鹤城镇)新连村-东坑村片区	成片开发范围 20	鹤城镇	126.1982	片区位于国道 325 两侧,区域交通条件较为便利,配套服务设施较为完善,基础设施达到三通(通电、通水、通路)。
20	鹤山工业城(共和镇)洋坑村-小官田村片区	成片开发范围 21	共和镇	1.9870	片区位于省道 270 西侧,区域交通条件较为便利,配套服务设施较为完善,基础设施达到五通(通电、通水、通路、通气、通讯)。
21	鹤山工业城(共和镇)洋坑村-良庚村片区	成片开发范围 22	共和镇	5.5419	片区位于玉堂路南侧,区域交通条件较为便利,配套服务设施较为完善,基础设施达到五通(通电、通水、通路、通气、通讯)。
22	鹤山工业城(共和镇)中心公园周边片区	成片开发范围 23	共和镇	0.0756	片区位于沈海高速南侧,区域交通条件较为便利,配套服务设施较为完善,基础设施达到五通(通电、通水、通路、通气、通讯)。
		成片开发范围 24		1.9030	
23	鹤山工业城(共和镇)铁岗片区	成片开发范围 25	共和镇	2.0385	片区位于共和大道东侧,区域交通条件较为便利,配套服务设施较为完善,基础设施达到五通(通电、通水、通路、通气、通讯)。
		成片开发范围 26		0.3685	
24	鹤山工业城(共和镇)大凹村片区	成片开发范围 27	共和镇	10.9025	片区位于深岑高速北侧,区域交通条件较为便利,配套服务设施较为完善,基础设施达到三通(通电、通水、通路)。
25	江鹤产业合作区(共和镇)平汉村片区	成片开发范围 28	共和镇	21.8303	片区位于省道 270 西侧,乡道连接省道,区域交通条件较为便利,配套服务设施较为完善,基础设施达到三通(通电、通水、通路)。

序号	片区名称	成片开发范围	位置	面积 (公顷)	基础设施条件
26	址山工业园云东村西片区	成片开发范围 29	址山镇	16.2468	片区位于狮山，有乡道直达，区域交通条件较为便利，配套服务设施较为完善，基础设施达到五通（通电、通水、通路、通气、通讯）。
		成片开发范围 30		1.1050	
27	址山工业园云东村东片区	成片开发范围 31	址山镇	7.0649	片区位于深岑高速北侧，区域交通条件较为便利，基础设施达到三通（通电、通水、通路）。
28	址山工业园云新村-新莲村片区	成片开发范围 32	址山镇	43.6570	片区临近璧山水库，乡道连接国道，区域交通条件较为便利，基础设施达到三通（通电、通水、通路）。
29	址山工业园昆联村片区	成片开发范围 33	址山镇	0.6302	片区位于人民南路东侧，区域交通条件较为便利，基础设施达到三通（通电、通水、通路）。
30	址山工业园商贸城片区	成片开发范围 34	址山镇	5.8198	片区临近乡道，区域交通条件较为便利，配套服务设施较为完善，基础设施达到三通（通电、通水、通路）。
31	宅梧空港经济拓展区靖村村片区	成片开发范围 35	宅梧镇	2.5877	片区位于双和公路北侧，有乡道连接，区域交通条件较为便利，基础设施达到三通（通电、通水、通路）。
合计				572.1629	——

江门市鹤山市土地征收成片开发范围示意图

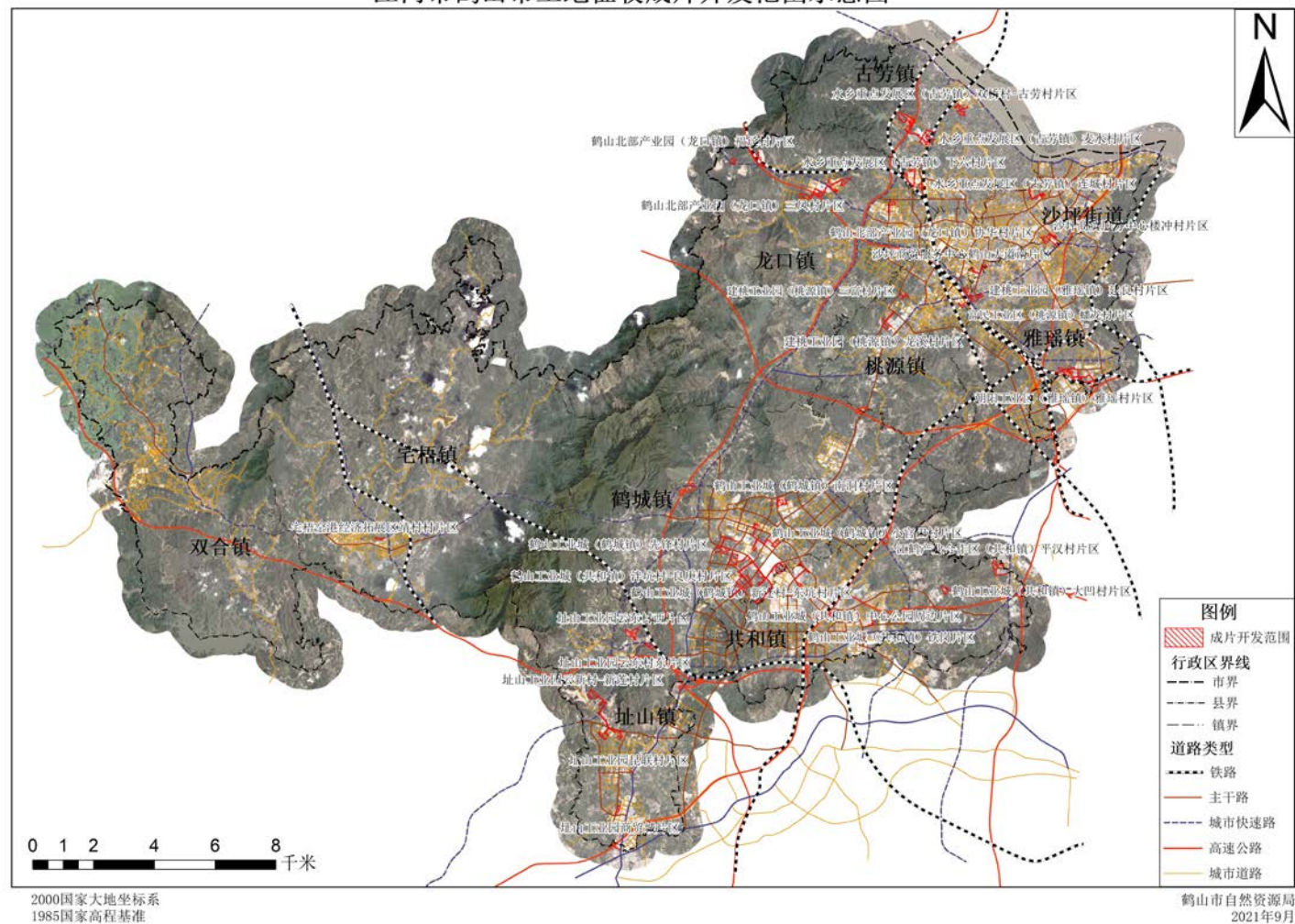


图1 成片开发范围示意图

四、成片开发必要性

（一）是建设“3+2”现代产业体系，打造工业强市、质量强市和数字鹤山的重要支点

《鹤山市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出要把着力点放在实体经济上，推进产业基础高级化、产业链现代化，加快传统产业向数字化、智能化转型升级，新兴产业向引领性、战略性培育壮大，提高经济质量效益和核心竞争力，构建“一产优、二产强、三产活”和数字经济、空港经济组成的“3+2”现代产业体系，努力建设成为广东省县域经济发展先锋。

本次土地征收成片开发围绕提升产业核心竞争力的方向，统筹重大产业功能区建设，以工业城成功创建省级高新区为契机，积极建设一批高效益、高技术、高标准的现代化产业园，加快推进沙坪镇南、雅瑶、桃源、龙口、古劳、宅梧等镇村工业园升级改造，发展都市型工业；以重大产业项目和龙头企业为引领，重点培育壮大新一代电子信息、高端装备与智能制造、精细化工与新材料等先进制造业集群，改造提升既有产业集群，助力打造湾区中高端产业集聚地。

（二）是扩大民生供给，提升生活品质，建设宜居宜业宜游城市的需要

《鹤山市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出要深入实施新型城镇化战略，把全周期管理理念贯穿城市规划、建设、管理全过程，下足绣花功夫，建设精明增长的紧凑城市、精致城市，优化城市功能，提升城市形象，构建大城格局，推动城市高

质量发展。

本次土地征收成片开发围绕扩大民生供给，提升人民生活品质的目标，积极推进以人为核心的新型城镇化建设。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，有利于集聚发展，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；有利于城市公益性基础设施的配套建设，保障城市公益性基础设施的统筹安排；利于节约集约土地，优化功能布局，充分发挥城市的集聚效益；同时解决开发地块周边住房紧张压力，打造高品质舒适生活圈，极大地提供便利性和可达性；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，建设更高水平的幸福鹤山。

（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）是推进产城融合，绘就新空间格局的重要抓手

《鹤山市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出坚持“以城兴产、以产促城、产城相融”，优化提升“三带三心”、多节点的大城发展空间格局，进一步做强中心城区辐射带动能力，进一步增强区域发展的协同性和整体性，进一步拉开城市框架，推动形

成区域协调、高质量发展的现代化空间结构。

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。加快园区基础设施建设，推广标准建设。推动基础配套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。

（五）是大项目建设的落地需求

大项目的落地发展，能够为鹤山市带来相当大的经济效益，为鹤山市的经济发展提供新鲜血液，注入新的发展动力；能够提供大量的工作岗位，解决鹤山市的民生就业问题，保障人民幸福、社会稳定。此外，一系列基础设施与公共服务设施的配套完善，将有助于缓解鹤山市快速发展带来的压力，提高居民生活水平。

（六）是节约集约用地的需要

成片开发是综合开发的基础。综合开发就是地上和地下、基础设施和房产开发、商业和公益、居住和公共服务，生产、生活与生态的统筹规划、集中性、一体开发，通过统筹规划各类配置，各种功能相互协调，实现土地综合利用和高效利用。

五、公益性用地占比

根据《土地征收成片开发标准（试行）》要求，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%。经核对鹤山市现行城市总体规划、各镇总体规划和控制性详细规划，成片开发范围用地面积为572.1629公顷，其中公益性用地258.1531公顷，占总用地面积的

45.12%，35个成片开发范围的公益性比例最低为40.10%，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

编号	片区名称	成片开发范围	总面积 (hm ²)	公益性用地 (hm ²)	公益性 比例 (%)
1	水乡重点发展区（古劳镇）双桥村-古劳村片区	成片开发范围 1	12.6537	5.1849	40.98
2	水乡重点发展区（古劳镇）麦水村片区	成片开发范围 2	50.4872	20.5217	40.65
3	水乡重点发展区（古劳镇）下六村片区	成片开发范围 3	12.8522	6.5278	50.79
4	水乡重点发展区（古劳镇）连城村片区	成片开发范围 4	5.9886	2.8154	47.01
小计			81.9817	35.0498	42.75
5	鹤山北部产业园（龙口镇）福迳村片区	成片开发范围 5	14.0331	6.1371	43.73
		成片开发范围 6	6.8880	2.7952	40.58
6	鹤山北部产业园（龙口镇）三凤村片区	成片开发范围 7	46.2826	21.0306	45.44
7	鹤山北部产业园（龙口镇）协华村片区	成片开发范围 8	8.6338	3.8438	44.52
小计			75.8375	33.8067	44.58
8	沙坪商贸服务中心鹤山大道南片区	成片开发范围 9	10.2506	7.0140	68.43
9	沙坪商贸服务中心鹤山公园北片区	成片开发范围 10	8.2436	5.2957	64.24
10	沙坪商贸服务中心楼冲村片区	成片开发范围 11	17.6978	8.1746	46.19
小计			36.1920	20.4843	56.60
11	富民工业区（桃源镇）蟠龙村片区	成片开发范围 12	3.1590	1.2717	40.26
小计			3.1590	1.2717	40.26
12	建桃工业园（雅瑶镇）建良村片区	成片开发范围 13	21.2639	8.5885	40.39
13	建桃工业园（桃源镇）三富村片区	成片开发范围 14	4.6367	2.0498	44.21
14	建桃工业园（桃源镇）龙溪村片区	成片开发范围 15	14.3224	5.8523	40.86
小计			40.2230	16.4906	41.00
15	朝阳工业区（雅瑶镇）雅瑶村片区	成片开发范围 16	34.7490	14.7691	42.50

编号	片区名称	成片开发范围	总面积 (hm ²)	公益性用地 (hm ²)	公益性 比例 (%)
小计			34.7490	14.7691	42.50
16	鹤山工业城（鹤城镇）南洞村片区	成片开发范围 17	10.8305	4.4502	41.09
17	鹤山工业城（鹤城镇）小官田村片区	成片开发范围 18	21.3441	15.6327	73.24
18	鹤山工业城（鹤城镇）先锋村片区	成片开发范围 19	19.8892	8.0949	40.70
19	鹤山工业城（鹤城镇）新连村-东坑村片区	成片开发范围 20	126.1982	56.3482	44.65
20	鹤山工业城（共和镇）洋坑村-小官田村片区	成片开发范围 21	1.9870	0.8480	42.68
21	鹤山工业城（共和镇）洋坑村-良庚村片区	成片开发范围 22	5.5419	2.7352	49.35
22	鹤山工业城（共和镇）中心公园周边片区	成片开发范围 23	0.0756	0.0314	41.53
		成片开发范围 24	1.9030	0.7805	41.01
23	鹤山工业城（共和镇）铁岗片区	成片开发范围 25	2.0385	0.9165	44.96
		成片开发范围 26	0.3685	0.1581	42.90
24	鹤山工业城（共和镇）大凹村片区	成片开发范围 27	10.9025	4.5807	42.02
小计			201.0790	94.5764	47.03
25	江鹤产业合作区（共和镇）平汉村片区	成片开发范围 28	21.8303	9.1239	41.79
小计			21.8303	9.1239	41.79
26	址山工业区园云东村西片区	成片开发范围 29	16.2468	6.7435	41.51
		成片开发范围 30	1.1050	0.4461	40.37
27	址山工业区园云东村东片区	成片开发范围 31	7.0649	2.9408	41.63
28	址山工业区园云新村-新莲村片区	成片开发范围 32	43.6570	18.7514	42.95
29	址山工业区园昆联村片区	成片开发范围 33	0.6302	0.2527	40.10
30	址山工业区园商贸城片区	成片开发范围 34	5.8198	2.3564	40.49
小计			74.5237	31.4909	42.26
31	宅梧空港经济拓展区靖村村片区	成片开发范围 35	2.5877	1.0897	42.11
小计			2.5877	1.0897	42.11
合计			572.1629	258.1531	45.12

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572.1629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。

本次土地征收成片开发共分为31个片区，划分成35个成片开发范围，其中包括居住生活区、商业商务区、工业发展区等3类功能分区。

本成片开发范围内拟安排的项目总面积370.1433公顷，征收时间均位于2021-2022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

编号	片区名称	成片开发范围	拟安排项目名称	规划功能分区
1	水乡重点发展区（古劳镇）双桥村-古劳村片区	成片开发范围 1	双桥村商住项目	居住生活区
2	水乡重点发展区（古劳镇）麦水村片区	成片开发范围 2	东古食品生产项目	工业发展区
3	水乡重点发展区（古劳镇）下六村片区	成片开发范围 3	下六村高端装备制造项目	工业发展区
4	水乡重点发展区（古劳镇）连城村片区	成片开发范围 4	连城村工业项目	工业发展区
5	鹤山北部产业园（龙口镇）福迳村片区	成片开发范围 5	福迳村工业项目	工业发展区
		成片开发范围 6		
6	鹤山北部产业园（龙口镇）三凤村片区	成片开发范围 7	三凤村环保科技项目	工业发展区
7	鹤山北部产业园（龙口镇）协华村片区	成片开发范围 8	协华村燃机热电项目	工业发展区
8	沙坪商贸服务中心鹤山大道南片区	成片开发范围 9	沙坪中心城区商住项目	居住生活区

编号	片区名称	成片开发范围	拟安排项目名称	规划功能分区
9	沙坪商贸服务中心鹤山公园北片区	成片开发范围10	竹树坡湿地公园开发建设项目	居住生活区
10	沙坪商贸服务中心楼冲村片区	成片开发范围11	楼冲村商住项目	居住生活区
11	富民工业区（桃源镇）蟠龙村片区	成片开发范围12	蟠龙村玻璃产业项目	工业发展区
12	建桃工业园（雅瑶镇）建良村片区	成片开发范围13	雅瑶镇新兴产业园项目	工业发展区
13	建桃工业园（桃源镇）三富村片区	成片开发范围14	三富村信息技术产业项目	工业发展区
14	建桃工业园（桃源镇）龙溪村片区	成片开发范围15	龙溪村新材料产业项目	工业发展区
15	朝阳工业区（雅瑶镇）雅瑶村片区	成片开发范围16	雅瑶朝阳工业园项目	工业发展区
16	鹤山工业城（鹤城镇）南洞村片区	成片开发范围17	南洞村产业项目	工业发展区
17	鹤山工业城（鹤城镇）小官田村片区	成片开发范围18	小官田村商住项目	居住生活区
18	鹤山工业城（鹤城镇）先锋村片区	成片开发范围19	先锋村工业项目	工业发展区
19	鹤山工业城（鹤城镇）新连村-东坑村片区	成片开发范围20	共和工业城产业项目	工业发展区
20	鹤山工业城（共和镇）泮坑村-小官田村片区	成片开发范围21	泮坑村-小官田村工业项目	工业发展区
21	鹤山工业城（共和镇）泮坑村-良庚村片区	成片开发范围22	泮坑村-良庚村留用地	工业发展区
22	鹤山工业城（共和镇）中心公园周边片区	成片开发范围23	共兴社区商住项目	居住生活区
		成片开发范围24	民族村房地产项目	商业商务区
23	鹤山工业城（共和镇）铁岗片区	成片开发范围25	铁岗社区留用地	居住生活区
		成片开发范围26	铁岗社区医疗项目	商业商务区
24	鹤山工业城（共和镇）大凹村片区	成片开发范围27	大凹村产业项目	工业发展区
25	江鹤产业合作区（共和镇）平汉村片区	成片开发范围28	平汉村工业园产业项目	工业发展区
26	址山工业园云东村西片区	成片开发范围29	云东村温泉度假区项目	居住生活区
		成片开发范围		

编号	片区名称	成片开发范围	拟安排项目名称	规划功能分区
		30		
27	址山工业园云东村东片区	成片开发范围 31	云东村新型建材项目	工业发展区
28	址山工业园云新村-新莲村片区	成片开发范围 32	址山龙湾工业园项目	工业发展区
29	址山工业园昆联村片区	成片开发范围 33	昆联村粮食加工项目	工业发展区
30	址山工业园商贸城片区	成片开发范围 34	昆中村-昆阳村钢业 项目	工业发展区
31	宅梧空港经济拓展区靖村村片区	成片开发范围 35	靖村村新材料及智能 制造项目	工业发展区

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

鹤山市和开发区（鹤山市没有城市新区）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，满足鹤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鹤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，推动鹤山市实现产业动能升级转换，助力鹤山市高质量发展，保障鹤山市拟于近期开展土地征收的工业城、朝阳工业区、建桃工业园、江鹤产业合作区等相关新一代电子信息、高端装备与智能制造、精细化

工与新材料等项目的实施落地，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实施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。

成片开发方案的编制可保障鹤山市近期居住、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；保障鹤山市共和镇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，与《江门市“三线一单”生态环境分区管控方案》相衔接，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鹤山市经济格局优化、助力产业动能提升转换；有利于重构鹤山市创新发展格局、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，拟征收用地面积占比满足不低于60%的要求；鹤山市不存在大量批而未供或者闲置土地、不存在各类开发区土地利用效率低下的情形；方案编制可有效助力鹤山市土地利用、社会经济及生态效益提升。

综上所述，《江门市鹤山市2021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）、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。