

# 江门高新区（江海区）土地征收成片开发方案（2020-2021）（调整）公示

## 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（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《江门高新区（江海区）土地征收成片开发方案（2020-2021）（调整）》。

## 二、基本情况

### （一）区域位置

本次土地征收成片开发位于江海区行政区划范围（中西部、东南部及东北部）内拟进行成片开发的区域，共划定12个成片开发范围。其中本次方案调整的16号地片区位于江睦路东侧、云沁路南侧、中东村西侧、新港路北侧。

### （二）开发范围

本次土地征收成片开发总用地面积175.5555公顷，其中本次方案调整的16号地片区面积30.6745公顷，包括16.2768公顷（其中耕地0.3496公顷），建设用地面积13.6601公顷，未利用地面积为0.7376公顷，实际拟征收江门市江海区外海街道办事处深堂股份合作经济社、江门市江海区外海街道办事处上石股份合作经济社、江门市江海区外海街道办事处中石股份合作经

济社、江门市江海区外海街道办事处下石股份合作经济社等 4 个合作经济联社属下的集体土地 7.6755 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，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，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。

#### （二）合规性分析

近五年来，江海区供地率大于 60%、土地闲置率低于 5%，土地利用效率高。本次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 47.95%，不涉及占用永久基本农田和生态保护红线，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、城乡规划和专项规划，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。

### 四、土地用途与公益性用地情况

#### （一）土地用途

本次成片开发将加快构建以高端机电装备制造、新材料、新一代电子信息等三大产业为主导的产业体系，优化产业发展，提升城市人居环境，高品质建设产城人融合发展区。本方案由 12 个片区组成，主要用途详见下表。

序号	成片开发范围名称	总用地面积(公顷)	土地用途
1	浔头地段片区	6.3457	商业服务业设施用地、道路与交通设施用地
2	中心区地段片区	1.0754	公共管理与公共服务设施用地、绿地与广场用地
3	流沙围地段片区	40.4347	居住用地、道路与交通设施用地、绿地与广场用地
4	武东地段片区	5.546	工业用地、道路与交通设施用地
5	横沥河地段片区	0.8045	商业服务业设施用地、道路与交通设施用地
6	13号地片区	1.0322	商业服务业设施用地、道路与交通设施用地
7	5号地片区	2.1611	工业用地、道路与交通设施用地
8	26号地片区	24.343	工业用地、道路与交通设施用地
9	16号地片区	30.6745	工业用地、道路与交通设施用地、商业服务业设施用地、绿地与广场用地
10	17、27号地片区	34.166	工业用地、道路与交通设施用地
11	28号地片区	8.3945	工业用地、道路与交通设施用地
12	18号地片区	20.5779	工业用地、道路与交通设施用地
合计		175.5555	—

## (二) 公益性用地情况

成片开发区域内公益性用地 84.1712 公顷，占总用地比例 47.95%，其中本次方案调整的 16 号地片区公益性用地 14.6203 公顷，占片区总用地比例 47.66%，分别为道路与交通设施用地、水域、绿地与广场用地，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）公益性用地比例一般不低于 40% 的要求。

## 五、实施计划

本方案划定成片开发范围 175.5555 公顷，计划实施周期为 2020-2021 年，2 年内完成土地征收工作，其中：2020 年实施面积 34.5216 公顷，完成比例 30.26%；2021 年实施面积 79.5604 公顷，完成比例 69.74%。

## 六、效益评估

### （一）土地利用效益评估

经本次土地征收成片开发，充分与所在区域的功能衔接，满足江海区现代产业及宜居城市建设发展需求，避免低效建设和资源浪费，有效推动土地集约、节约利用。

### （二）经济效益评估

周边建设用地开发建设相对成熟，片区开发建设经济盈利能力和抗风险能力相对较强，有利于进一步完善以高端机电装备制造、新材料、新一代电子信息等三大产业为主导的产业体系，形成优势互补，规模效应进一步突显。

### （三）社会效益评估

经本次土地征收成片开发，有利于城市总体形象的营造及空间规划的执行，强化与国民经济和社会发展规划相适应，便于推进城市更新建设，保障城市开发建设科学有序。

### （四）生态效益评估

经本次土地征收成片开发，促进产城融合发展，改善人居环境，提升区域生态环境品质，保持片区良好的生态资源体系。

## 七、结论

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