

江门市鹤山市2021年度土地征收 成片开发方案（调整） （草案）

一、编制背景和依据

2021年，鹤山市组织编制了《江门市鹤山市2021年度土地征收成片开发方案》（以下简称《原方案》），《原方案》于2021年11月9日经广东省人民政府批准实施（《广东省自然资源厅关于江门市鹤山市2021年度土地征收成片开发方案的批复》（粤自然资函〔2021〕1108号））。2023年，省厅明确成片开发的调整要求，根据《广东省自然资源厅关于规范已批土地征收成片开发方案调整工作的通知》（粤自然资函〔2023〕210号）的要求，为更好地衔接国土空间总体规划地和保障土地征收实施计划顺利实施，我市对《原方案》开展调整工作，根据项目的实际情况调整开发时序、核减或调整征收范围和成片开发范围。

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）、《广东省自然资源厅关于规范已批土地征收成片开发方案调整工作的通知》（粤自然资函〔2023〕210号）等文件要求，我市组织编制了《江门市鹤山市2021年度土地征收成片开发方案（调整）》。

二、调整的基本情况

《原方案》中成片开发范围总面积572.1629公顷，拟征收地块总面积370.1433公顷。《调整方案》中成片开发范围总面积451.0693公

顷，拟征收地块总面积290.6980公顷。《调整方案》相对于《原方案》，片区从31个减少到29个，成片开发范围从35个增加到40个，成片开发范围总面积减少了121.096公顷，拟征收地块总面积减少了79.4453公顷，征收时间从2021-2022年之间调整到2021-2023年之间。主要调整情况如下：

表1 成片开发范围和拟征收范围调整情况表

编号	片区名称	调整前成片开发范围名称	成片开发范围调整情况		拟征收范围调整情况		时序调整情况	
			调整前面积(公顷)	调整后面积(公顷)	调整前面积(公顷)	调整后面积(公顷)	调整前	调整后
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	8.9789	7.6016	5.1437	2021	2022
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	33.7257	33.4764	20.8811	2021	2022
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	11.9383	7.8021	7.3783	2021	2023
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	5.6296	3.6726	3.2722	2021	2021
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	14.4574	8.4496	8.3496	2021	2021
		成片开发范围6	6.888	7.4298	4.4278	4.4278	2021	2021
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	6.0706	32.7975	3.5707	2022	2023
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	0	5.8194	0	2021	/
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	9.2296	6.5595	6.5397	2022	2022
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	1.107	4.9663	0.6153	2022	2022

编号	片区名称	调整前成片开发范围名称	成片开发范围调整情况		拟征收范围调整情况		时序调整情况	
			调整前面积(公顷)	调整后面积(公顷)	调整前面积(公顷)	调整后面积(公顷)	调整前	调整后
10	沙坪商贸服务中心楼冲村片区	成片开发范围11	17.6978	19.8612	14.0766	14.0766	2022	2022
11	富民工业区(桃源镇)蟠龙村片区	成片开发范围12	3.159	3.3163	2.0113	2.0113	2022	2022
12	建桃工业园(雅瑶镇)建良村片区	成片开发范围13	21.2639	17.9703	12.7753	11.8868	2021	2023
13	建桃工业园(桃源镇)三富村片区	成片开发范围14	4.6367	2.3147	2.9586	1.5265	2021	2022
14	建桃工业园(桃源镇)龙溪村片区	成片开发范围15	14.3224	13.6274	8.6787	8.3467	2021	2022
15	朝阳工业区(雅瑶镇)雅瑶村片区	成片开发范围16	34.749	33.9305	22.8135	20.6912	2021	2023
16	鹤山工业城(鹤城镇)南洞村片区	成片开发范围17	10.8305	10.5883	6.5708	6.2705	2022	2022
17	鹤山工业城(鹤城镇)小官田村片区	成片开发范围18	21.3441	19.7046	12.8574	12.1570	2022	2022
18	鹤山工业城(鹤城镇)先锋村片区	成片开发范围19	19.8892	19.2361	11.9525	11.3444	2022	2022
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	115.9857	76.5788	75.5288	2021	2022
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	1.987	1.5226	1.2059	0.9237	2022	2022
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	4.3351	3.4290	3.0122	2022	2022
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	0.0756	0.0494	0.0494	2022	2022
		成片开发范围24	1.903	1.903	1.1507	1.1207	2022	2022
23	鹤山工业城(共和镇)铁岗片区	成片开发范围25	2.0385	1.8688	1.2232	0.9822	2022	2022
		成片开发范围26	0.3685	0.3682	0.3685	0.3682	2022	2022

编号	片区名称	调整前成片开发范围名称	成片开发范围调整情况		拟征收范围调整情况		时序调整情况	
			调整前面积(公顷)	调整后面积(公顷)	调整前面积(公顷)	调整后面积(公顷)	调整前	调整后
24	鹤山工业城(共和镇)大凹村片区	成片开发范围27	10.9025	10.5877	9.1607	9.1126	2021	2022
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	18.9875	14.4251	13.8232	2022	2022
26	址山工业园云东村西片区	成片开发范围29	16.2468	0	13.4546	0	2021	/
		成片开发范围30	1.105	0	0.9705	0	2021	/
27	址山工业园云东村东片区	成片开发范围31	7.0649	5.6117	5.7696	5.3584	2022	2022
28	址山工业园云新村-新莲村片区	成片开发范围32	43.657	41.9354	26.4189	26.4188	2021	2023
29	址山工业园昆联村片区	成片开发范围33	0.6302	0.4993	0.4028	0.3423	2022	2022
30	址山工业园商贸城片区	成片开发范围34	5.8198	5.8226	3.6910	3.6910	2022	2022
31	宅梧空港经济拓展区靖村村片区	成片开发范围35	2.5877	2.4498	1.5771	1.4771	2022	2022
合计			572.1629	451.0693	370.1433	290.698	/	

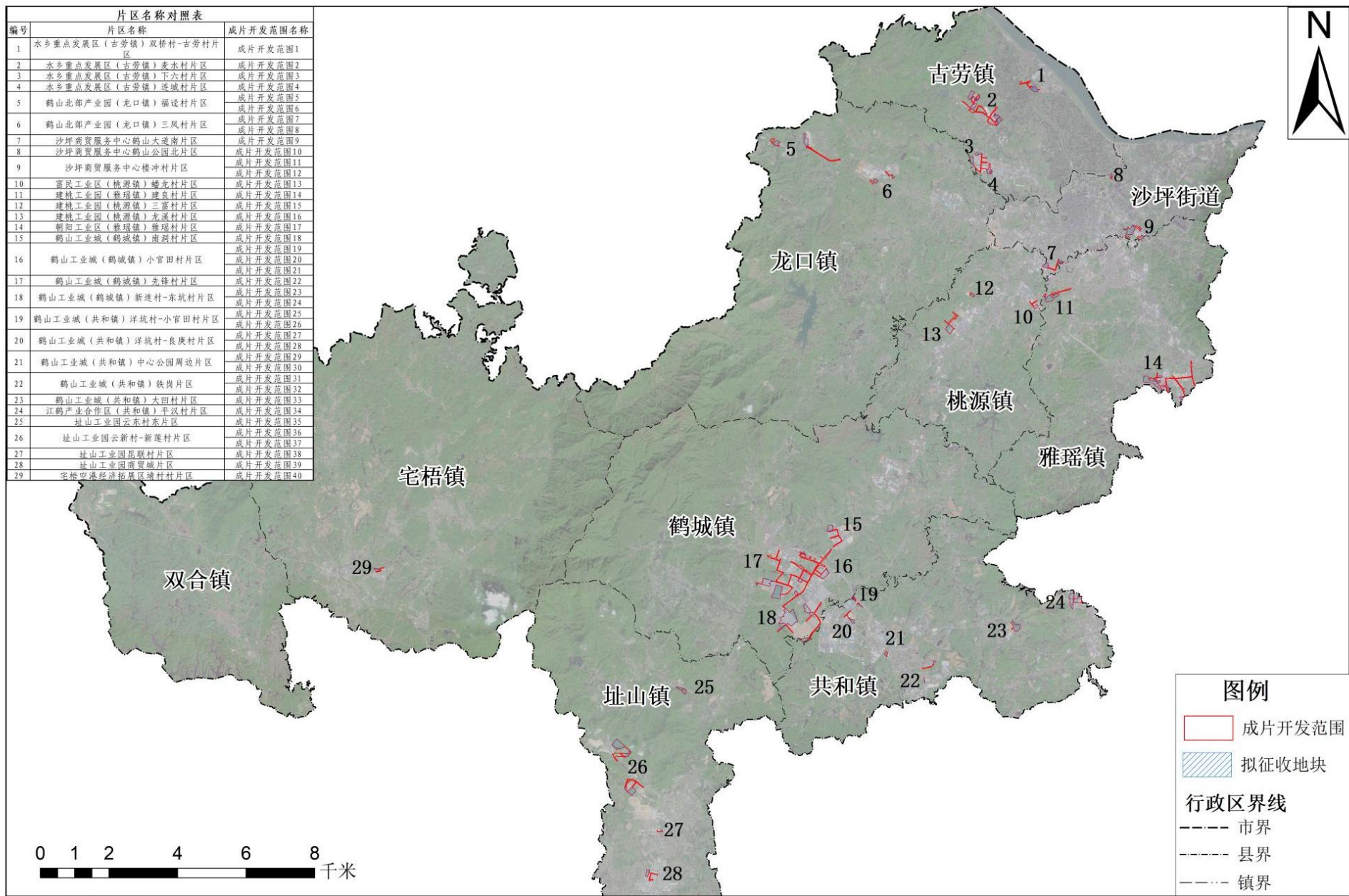


图1 成片开发各片区位置示意图

三、成片开发条件分析

（一）必要性分析

《方案（调整）》围绕建设“综合实力强劲、创新要素集聚、人民安居乐业、独特魅力彰显的湾区现代化创业之城”的发展目标，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，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，助力构建“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，打造工业强市、质量强市和数字鹤山。扩大民生供给，提升人民生活品质，保障城市公益性基础设施的统筹安排，充分发挥城市的集聚效益，建设宜居宜业宜游城市。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，推进产城融合发展，构建区域协调、高质量发展的现代化空间结构。

（二）合规性分析

近五年来，鹤山市供地率大于60%、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41.90%，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，与国土空间总体规划相衔接，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) 规划功能

本次成片开发共分为29个片区，划分成40个成片开发范围，功能分区上包括居住生活区、商业商务区和工业发展区。具体功能分区和拟安排项目，详见下表。

表2 片区功能和拟安排项目表

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
		成片开发范围8		
7	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
8	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	居住生活区
9	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
		成片开发范围12		商业商务区
10	富民工业区（桃源镇）蟠龙村片区	成片开发范围13	蟠龙村玻璃产业项目	工业发展区
11	建桃工业园（雅瑶镇）建良村片区	成片开发范围14	雅瑶镇新兴产业园项目	工业发展区
12	建桃工业园（桃源镇）三富村片区	成片开发范围15	三富村信息技术产业项目	工业发展区
13	建桃工业园（桃源镇）龙溪村片区	成片开发范围16	龙溪村新材料产业项目	工业发展区
14	朝阳工业区（雅瑶镇）雅瑶村片区	成片开发范围17	雅瑶朝阳工业园项目	工业发展区

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
15	鹤山工业城（鹤城镇） 南洞村片区	成片开发范围18	南洞村产业项目	工业发展区
16	鹤山工业城（鹤城镇） 小官田村片区	成片开发范围19	小官田村商住项目	居住生活区
		成片开发范围20		居住生活区
		成片开发范围21	小官田村工业项目	工业发展区
17	鹤山工业城（鹤城镇） 先锋村片区	成片开发范围22	先锋村工业项目	工业发展区
18	鹤山工业城（鹤城镇） 新连村-东坑村片区	成片开发范围23	共和工业城产业项目	工业发展区
		成片开发范围24		
19	鹤山工业城（共和镇） 泮坑村-小官田村片区	成片开发范围25	泮坑村-小官田村工业项目	工业发展区
		成片开发范围26		
20	鹤山工业城（共和镇） 泮坑村-良庚村片区	成片开发范围27	泮坑村留用地	商业商务区
		成片开发范围28	良庚村工业项目	工业发展区
21	鹤山工业城（共和镇） 中心公园周边片区	成片开发范围29	共兴社区商住项目	商业商务区
		成片开发范围30	民族村房地产项目	居住生活区
22	鹤山工业城（共和镇） 铁岗片区	成片开发范围31	铁岗社区留用地	居住生活区
		成片开发范围32	铁岗社区医疗科技项目	工业发展区
23	鹤山工业城（共和镇） 大凹村片区	成片开发范围33	大凹村产业项目	工业发展区
24	江鹤产业合作区（共和镇） 平汉村片区	成片开发范围34	平汉村工业园产业项目	工业发展区
25	址山工业园云东村东片区	成片开发范围35	云东村新型建材项目	工业发展区
26	址山工业园云新村-新莲村片区	成片开发范围36	址山龙湾工业园项目	工业发展区
		成片开发范围37		工业发展区
27	址山工业园昆联村片区	成片开发范围38	昆联村粮食加工项目	工业发展区
28	址山工业园商贸城片区	成片开发范围39	昆中村-昆阳村钢业项目	工业发展区
29	宅悟空港经济拓展区靖村村片区	成片开发范围40	靖村村新材料及智能制造项目	工业发展区

（二）公益性用地和征收用地情况

成片开发范围用地总面积为451.0693公顷，其中公益性用地189.0003公顷，占总用地比例41.90%，40个成片开发范围的公益性比例最低为40.01%，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；征收用地面积290.6980公顷，占总用地比例64.45%，符合征收用地比例不低于60%的要求。

五、实施计划

结合征地单位意愿，预估征地、批地和供地的时间，合理安排成片开发规模，形成年度实施计划。本次成片开发范围总面积451.0693公顷，成片开发范围内拟安排的项目总面积为290.6980公顷，征收时间均位于2021-2023年之间，其中2021年拟安排4个项目，涉及土地征收面积33.5530公顷；2022年拟安排30个项目，涉及土地征收面积192.1159公顷；2023年拟安排6个项目，涉及土地征收面积65.0291公顷。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。开发计划详细信息见下表。

表3 成片开发项目安排及实施计划一览表

编号	片区名称	成片开发范围	拟安排项目名称	征收面积 (公顷)	征收 年份
编号	片区名称	成片开发范围	拟安排项目名称	征收面积 (公顷)	征收 年份
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	5.1437	2022
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	20.8811	2022
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	7.3783	2023
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	3.2722	2021
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	8.3496	2021
		成片开发范围6		4.4278	2021
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	1.2365	2022
		成片开发范围8		2.3342	2023
7	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	6.5397	2022
8	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	0.6153	2022
9	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	12.008	2022
		成片开发范围12		2.0686	2022
10	富民工业区（桃源镇）蟠龙村片区	成片开发范围13	蟠龙村玻璃产业项目	2.0113	2022

编号	片区名称	成片开发范围	拟安排项目名称	征收面积 (公顷)	征收年份
11	建桃工业园(雅瑶镇) 建良村片区	成片开发范围14	雅瑶镇新兴产业园项目	11.8868	2023
12	建桃工业园(桃源镇) 三富村片区	成片开发范围15	三富村信息技术产业项目	1.5265	2022
13	建桃工业园(桃源镇) 龙溪村片区	成片开发范围16	龙溪村新材料产业项目	8.3467	2022
14	朝阳工业区(雅瑶镇) 雅瑶村片区	成片开发范围17	雅瑶朝阳工业园项目	20.6912	2023
15	鹤山工业城(鹤城镇) 南洞村片区	成片开发范围18	南洞村产业项目	6.2705	2022
16	鹤山工业城(鹤城镇) 小官田村片区	成片开发范围19	小官田村商住项目	1.2654	2022
		成片开发范围20		8.8973	2022
		成片开发范围21	小官田村工业项目	1.9943	2022
17	鹤山工业城(鹤城镇) 先锋村片区	成片开发范围22	先锋村工业项目	11.3444	2022
18	鹤山工业城(鹤城镇) 新连村-东坑村片区	成片开发范围23	共和工业城产业项目	62.5492	2022
		成片开发范围24		12.9796	2022
19	鹤山工业城(共和镇) 洋坑村-小官田村片区	成片开发范围25	泮坑村-小官田村工业项目	0.7738	2022
		成片开发范围26		0.1499	2022
20	鹤山工业城(共和镇) 洋坑村-良庚村片区	成片开发范围27	泮坑村留用地	0.4007	2022
		成片开发范围28	良庚村工业项目	2.6115	2022
21	鹤山工业城(共和镇) 中心公园周边片区	成片开发范围29	共兴社区商住项目	0.0494	2022
		成片开发范围30	民族村房地产项目	1.1207	2022
22	鹤山工业城(共和镇) 铁岗片区	成片开发范围31	铁岗社区留用地	0.9822	2022
		成片开发范围32	铁岗社区医疗科技项目	0.3682	2022
23	鹤山工业城(共和镇) 大凹村片区	成片开发范围33	大凹村产业项目	9.1126	2022
24	江鹤产业合作区(共和镇) 平汉村片区	成片开发范围34	平汉村工业园产业项目	13.8232	2023
25	址山工业园云东村东片区	成片开发范围35	云东村新型建材项目	5.3584	2022
26	址山工业园云新村-新莲村片区	成片开发范围36	址山龙湾工业园项目	17.5034	2021
		成片开发范围37		8.9154	2023
27	址山工业园昆联村片区	成片开发范围38	昆联村粮食加工项目	0.3423	2022
28	址山工业园商贸城片区	成片开发范围39	昆中村-昆阳村钢业项目	3.6910	2022

编号	片区名称	成片开发范围	拟安排项目名称	征收面积 (公顷)	征收 年份
29	宅梧空港经济拓展区靖 村村片区	成片开发范围40	靖村村新材料及智能 制造项目	1.4771	2022

六、效益评估

(一) 土地利用效益评估

鹤山市和开发区不存在大量批而未供和闲置土地的情况，通过本次土地征收成片开发可为城镇储存后备力量 and 经济发展保障，为鹤山市经济的可持续发展、高质量发展提供坚实的后盾。通过土地开发，合理安排建设用地规模、调整土地利用结构，优化基础设施、公共服务设施的建设用地空间布局，促进土地集约、节约高效利用，进一步提升土地利用效率。

(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、朝阳工业园、建桃工业园、富民工业区、址山龙湾工业园、江门市（鹤山）精细化工产业园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，给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，形成高端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

成片开发范围不涉及永久基本农田、生态保护红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项目建设，尤其是涉及商业和工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。

七、结论

综上所述，《江门市鹤山市2021年度土地征收成片开发方案（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）和《广东省自然资源厅关于规范已批土地征收成片开发方案调整工作的通知》（粤自然资函〔2023〕210号）的要求。