**江门市开平市2023年度土地征收成片**

**开发方案（第三批）**

**（公示草案）**

# 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>的通知》（自然资规〔2023〕7号）等相关文件，编制《江门市开平市2023年度土地征收成片开发方案（第三批）》。

# 二、基本情况

（一）区域位置

本次土地征收成片开发方案编制范围位于开平市行政区划范围内。按照用地集约、创新引领、产业升维、品质再造等城市功能提升要求，片区的设置综合考虑项目的性质和空间分布、重大发展平台、控规单元、行政区等因素，成片开发片区为一个闭合完整的区域，本次土地征收成片开发共11个片区，分别为开平市迳头商业片区一、开平市迳头商业片区二、开平市长沙街道居住片区、开平市开元工业园工业片区、开平市塘口镇将军山工业园片区、开平市龙胜镇白村工业片区一、开平市龙胜镇白村工业片区二、开平市汽配产业园工业片区一、开平市汽配产业园工业片区二、开平市汽配产业园工业片区三、开平市水口镇金山东大道工业片区。片区位置详见下表：

**表1 片区概况汇总表**

| **序号** | **片区名称** | **位置** | **面积（公顷）** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 开平市迳头商业片区一 | 三埠街道迳头社区 | 1.6893 |
| 2 | 开平市迳头商业片区二 | 三埠街道南山村 | 1.5704 |
| 3 | 开平市长沙街道居住片区 | 长沙街道杜溪村 | 4.3958 |
| 4 | 开平市开元工业园工业片区 | 长沙街道东升村、平冈村 | 67.3880 |
| 5 | 开平市塘口镇将军山工业园片区 | 塘口镇四九村 | 6.6275 |
| 6 | 开平市龙胜镇白村工业片区一 | 龙胜镇白村村 | 2.3098 |
| 7 | 开平市龙胜镇白村工业片区二 | 龙胜镇白村村 | 2.6044 |
| 8 | 开平市汽配产业园工业片区一 | 龙胜镇桥新村 | 19.1714 |
| 9 | 开平市汽配产业园工业片区二 | 龙胜镇桥新村、大雄村 | 9.1742 |
| 10 | 开平市水口镇金山东大道工业片区 | 水口镇海燕村、开锋村、宝锋村 | 92.2285 |
| 11 | 开平市汽配产业园工业片区三 | 龙胜镇桥新村 | 0.5080 |
| **合计** | **207.6673** |

（二）开发范围

本次土地征收成片开发总用地面积207.6673公顷，农用地面积187.6426公顷（其中耕地16.2710公顷），实际拟征收集体土地143.4243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强化提升都市核心区带动能力。立足“江门副核心”定位，围绕打造珠江口西翼产业转型升级重要载体的目标，连片构建先进装备制造产业带和产业集聚工业走廊。通过土地征收成片开发，强化产业承载力，推动传统产业转型升级，培育壮大新兴产业，推进产业基础高级化、产业链现代化，提高经济发展质量和效益，打造大湾区具有独特竞争力城市。

（二）合规性分析

近五年来，开平市供地率大于64.46%、土地闲置率低于0.19%，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41.75%，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、开平市国土空间总体规划和专项规划，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

本次成片开发范围共11个片区，功能分区为商业商务区、工业发展区和居住生活区，详情下表。片区最终用途以法定规划实际批复用地性质为准。

**表2 片区土地用途汇总表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **片区名称** | **拟安排项目** | **规划功能分区** |
| 1 | 开平市迳头商业片区一 | 牛仔服装展示贸易中心项目 | 商业商务区 |
| 2 | 开平市迳头商业片区二 | 迳头供水业务大楼项目 | 商业商务区 |
| 3 | 开平市长沙街道居住片区 | 长沙街道商业综合体项目 | 居住生活区 |
| 4 | 开平市开元工业园工业片区 | 普拉托智慧物流载具项目 | 工业发展区 |
| 5 | 开平市塘口镇将军山工业园片区 | 兴达生物科技开平产业园项目 | 工业发展区 |
| 6 | 开平市龙胜镇白村工业片区一 | 开平市龙胜科技创新产业基地 | 工业发展区 |
| 7 | 开平市龙胜镇白村工业片区二 | 开平市龙胜科技创新产业基地 | 工业发展区 |
| 8 | 开平市汽配产业园工业片区一 | 开平市龙胜镇小微双创汽配示范基地 | 工业发展区 |
| 9 | 开平市汽配产业园工业片区二 | 开平市龙胜镇小微双创汽配示范基地 | 工业发展区 |
| 10 | 开平市水口镇金山东大道工业片区 | 开平市国际卫浴创新基地 | 工业发展区 |
| 11 | 开平市汽配产业园工业片区三 | 开平市龙胜镇小微双创汽配示范基地 | 工业发展区 |

（二）公益性用地情况

成片开发区域内公益性用地86.8087公顷，占总用地比例41.75%，分别为公共管理与公共服务设施用地、道路与交通设施用地及绿地与广场用地，符合《自然资源部关于印发<土地征收成片开发标准>的通知》（自然资规〔2023〕7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207.6673公顷，计划实施周期为2024-2025年，2年内完成土地征收和报批工作，征收面积143.4243公顷，完成比例100%。

# 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，有利于优化增量片区内新增建设用地空间布局，满足开平市的建设发展需求，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。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

有效促进开平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，推动开平市实现产业动能升级转换，助力开平市高质量发展，有效保障近期低温储运装备制造项目用地需求，对于周边产业和相关产业行业有较强的带动力。

（三）社会效益评估

经本次土地征收成片开发，能够扩大工业发展规模，有利于吸收周边剩余劳动力，可创造大量就业岗位，原从事农业生产的居民就业渠道得以拓宽，既增加了农民的收入，也解决了部分剩余劳动力的就业问题，有利于消除社会不稳定因素，对稳定政治、社会大局，加强社会管理等有着重要意义。成片开发范围商业、工业地块等能为开平市提供新的工作岗位，同时通过高新企业、智能制造业等的发展引进高端技术人才、吸引人才回流，为开平工业、社会发展带来新的动能。

（四）生态效益评估

成片开发范围内建设项目后续应依托开平市优质山水生态资源本底，结合产业园、重点平台建设等项目详细规划设计提供多元的城市生态空间、改善城市环境，尤其是涉及工业、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，使片区范围内的大气环境质量、水环境质量、声环境质量和土壤环境质量达到国家规范要求，尽可能降低生态损失，实现经济、社会和生态效益协调发展。

# 七、结论

综上所述，《江门市开平市2023年度土地征收成片开发方案（第三批）》符合《自然资源部关于印发<土地征收成片开发标准>的通知》（自然资规〔2023〕7号）的要求。

开平市自然资源局

2023年12月1日