

江门市江海区 2025 年度土地征收成片开发方案(第一批)

(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）和《广东省自然资源厅关于进一步规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资规字〔2024〕7 号）等相关文件，编制《江门市江海区 2025 年度土地征收成片开发方案（第一批）》。

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内拟进行成片开发的区域，共划定 3 个成片开发范围。即金溪村工业园片区，位于江海三路与南山路交叉口东南侧；中心医院新院区东部片区，位于江睦路与金瓯路交叉口东北侧；智慧湖北部片区，位于深岑高速外海至睦州支线与新港路东段交叉口西南侧。

（二）开发范围及现状土地利用类型

本次土地征收成片开发总用地面积共 49.4460 公顷。其中：建设用地 23.3831 公顷，农用地 26.0629 公顷（其中耕地 0.6145 公顷），未利用地 0 公顷。实际拟征收集体土地 33.6040 公顷。



图 1 江门市江海区 2025 年度土地征收成片开发范围（第一批）金溪村工业园片区位置图

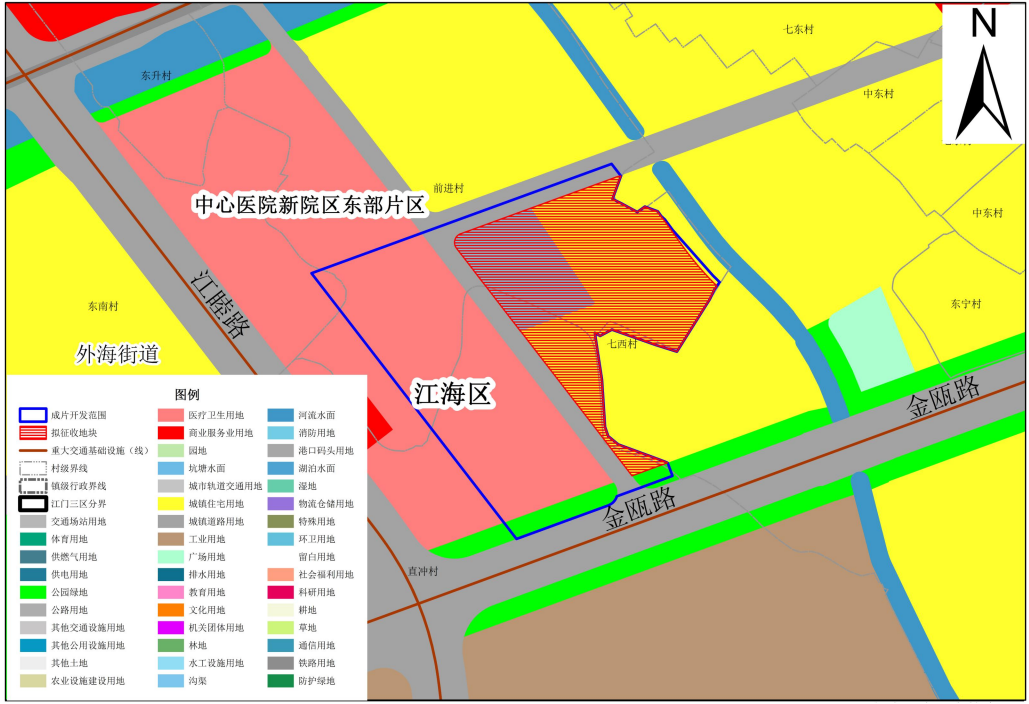


图 2 江门市江海区 2025 年度土地征收成片开发范围（第一批）中心医院新院区东部片区位置图



图3 江门市江海区 2025 年度土地征收成片开发范围（第一批）智慧湖北部片区位置图

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加快推进新型城镇化建设,打造宜居宜业宜游美丽江海的需要,是高品质建设产城人融合发展区的需要,是高水平建设城市品质提升示范区的需要。

（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，总的公益性用地比例为 30.55%，符合有关城镇开发边界内公益性用地比例不低于 30%的要求。

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、国土空间规划和专项规划。做到既保护耕地、生态环境、节约集约用地又能够促进经济社会可持续

发展。

四、土地规划用途与公益性用地情况

（一）土地规划用途

本次成片开发范围总面积 49.4460 公顷，主要用途为城镇住宅用地、工业用地、河流水面、城镇道路用地、公园绿地、消防用地、医疗卫生用地和湖泊水面等。本方案由 3 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	金溪村工业园片区	17.5084	工业用地、城镇道路用地和河流水面。
2	中心医院新院区东部片区	9.1130	城镇道路用地、城镇住宅用地、公园绿地、消防用地和医疗卫生用地
3	智慧湖北部片区	22.8246	城镇道路用地、城镇住宅用地、公园绿地和湖泊水面
合计		49.4460	——

（二）公益性用地情况

成片开发区域内公益性用地 15.1051 公顷，占总用地比例 30.55%，分别为城镇道路用地、公园绿地、消防用地、医疗卫生用地，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）和《广东省自然资源厅关于进一步规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资规字〔2024〕7号）文中关于城镇开发边界内成片开发方案总的公益性用地比例不低于 30%的要求。

五、实施计划

本方案划定成片开发范围 49.4460 公顷，计划实施周期为 2026 年，2 年内完成土地征收工作。

六、效益评估

（一）土地利用效益评估

成片开发方案的编制可为城镇储存后备力量和经济发展保障，为江海区经济的可持续发展、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。带动周边土地增值，提高居民生活质量，改善居民生活环境，推动地方经济发展。

（三）社会效益评估

成片开发方案的编制可保障区镇的土地征收工作，提升土地利用效率及城市品质、改善城市环境；保障和落实相关村集体发展需求，切实保障被征地农民的合法权益，全力助推乡村振兴战略的实施，同时推进成片开发范围内部及周边基础设施和公共服务设施的建设，提升区域公共服务水平。

（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，《江门市江海区 2025 年度土地征收成片开发方案（第一批）》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）和《广东省自然资源厅关于进一步规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资规字〔2024〕7 号）的要求。