

江门市鹤山市土地征收成片开发方案 (2020-2022年) (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（试行）>的通知》（自然资规〔2020〕5）等相关文件，编制《江门市鹤山市土地征收成片开发方案（2020-2022年）》。

二、基本情况

（一）区域位置

本次土地征收成片开发位于鹤山市行政区划范围内拟进行成片开发的区域，共划定34个成片开发范围，分别为水乡重点发展区（古劳镇）双桥村-古劳村片区、水乡重点发展区（古劳镇）麦水村片区、水乡重点发展区（古劳镇）下六村片区、水乡重点发展区（古劳镇）连城村片区、水乡重点发展区（古劳镇）连南村片区、鹤山北部产业园（龙口镇）福迳村片区、鹤山北部产业园（龙口镇）三凤村片区、鹤山北部产业园（龙口镇）协华村片区、沙坪商贸服务中心鹤山大道南片区、沙坪商贸服务中心鹤山公园北片区、沙坪商贸服务中心沙坪街道楼冲村片区、建桃工业园（雅瑶镇）建良村片区、建桃工业园（桃源镇）三富村片区、建桃工业园（桃源镇）蟠龙村片区、建桃工业园（桃源镇）龙溪村片区、朝阳工业区（雅瑶镇）雅瑶村片区、鹤山工业城（鹤城镇）南洞村片区、鹤山工业城（鹤城镇）小官田村片区、鹤山工业城（鹤城镇）先锋村片区、鹤山工业城（鹤城镇）新连村-东坑村片区、鹤山工业城（共和镇）泮坑村-小官田村片区、鹤山工业城（共和镇）泮坑村-良庚村片区、鹤山工业城（共和镇）中心公园周边片区、鹤山

工业城（共和镇）铁岗片区、鹤山工业城（共和镇）大凹村片区、鹤山工业城（共和镇）新连村片区、江鹤产业合作区（共和镇）平汉村片区、址山工业区园云东村西片区、址山工业区园云东村东片区、址山工业区园云新村-新莲村片区、址山工业区园昆联村片区、址山工业区园商贸城片区、宅梧空港经济拓展区堂马村片区、宅梧空港经济拓展区靖村村片区。总用地面积共432.9648公顷，片区位置详见下表：

表1 片区概况汇总表

序号	名称	面积（公顷）	位置
1	水乡重点发展区（古劳镇）双桥村-古劳村片区	13.2760	鹤山市古劳镇
2	水乡重点发展区（古劳镇）麦水村片区	39.2077	鹤山市古劳镇
3	水乡重点发展区（古劳镇）下六村片区	8.3492	鹤山市古劳镇
4	水乡重点发展区（古劳镇）连城村片区	5.4086	鹤山市古劳镇
5	水乡重点发展区（古劳镇）连南村片区	2.1229	鹤山市古劳镇
6	鹤山北部产业园（龙口镇）福迳村片区	15.6204	鹤山市龙口镇
7	鹤山北部产业园（龙口镇）三凤村片区	32.7975	鹤山市龙口镇
8	鹤山北部产业园（龙口镇）协华村片区	5.8194	鹤山市龙口镇
9	沙坪商贸服务中心鹤山大道南片区	6.5595	鹤山市沙坪街道
10	沙坪商贸服务中心鹤山公园北片区	4.9687	鹤山市沙坪街道
11	沙坪商贸服务中心楼冲村片区	14.0963	鹤山市沙坪街道
12	建桃工业园（雅瑶镇）建良村片区	15.6196	鹤山市雅瑶镇
13	建桃工业园（桃源镇）三富村片区	3.3334	鹤山市桃源镇
14	建桃工业园（桃源镇）蟠龙村片区	2.3430	鹤山市桃源镇
15	建桃工业园（桃源镇）龙溪村片区	10.0574	鹤山市桃源镇

序号	名称	面积（公顷）	位置
16	朝阳工业区（雅瑶镇）雅瑶村片区	24.4484	鹤山市雅瑶镇
17	鹤山工业城（鹤城镇）南洞村片区	7.6403	鹤山市鹤城镇
18	鹤山工业城（鹤城镇）小官田村片区	16.9822	鹤山市鹤城镇
19	鹤山工业城（鹤城镇）先锋村片区	13.6749	鹤山市鹤城镇
20	鹤山工业城（鹤城镇）新连村-东坑村片区	80.9256	鹤山市鹤城镇
21	鹤山工业城（共和镇）泮坑村-小官田村片区	5.4040	鹤山市共和镇
22	鹤山工业城（共和镇）泮坑村-良庚村片区	3.3292	鹤山市共和镇
23	鹤山工业城（共和镇）中心公园周边片区	1.1775	鹤山市共和镇
24	鹤山工业城（共和镇）铁岗片区	1.3510	鹤山市共和镇
25	鹤山工业城（共和镇）大凹村片区	10.9035	鹤山市共和镇
26	鹤山工业城（共和镇）新连村片区	13.8794	鹤山市共和镇
27	江鹤产业合作区（共和镇）平汉村片区	18.2690	鹤山市共和镇
28	址山工业园云东村西片区	14.4095	鹤山市址山镇
29	址山工业园云东村东片区	6.3747	鹤山市址山镇
30	址山工业园云新村-新莲村片区	26.4207	鹤山市址山镇
31	址山工业园昆联村片区	0.4732	鹤山市址山镇
32	址山工业园商贸城片区	4.4032	鹤山市址山镇
33	宅梧空港经济拓展区堂马村片区	1.5182	鹤山市宅梧镇
34	宅梧空港经济拓展区靖村村片区	1.8007	鹤山市宅梧镇

（二）开发范围

本次土地征收成片开发总用地面积432.9648公顷，其中农用地面积345.3495公顷（其中耕地27.4098公顷），建设用地面积48.7651公顷，未利用地面积为38.8502公顷，实际拟征收鹤山市雅瑶镇昆东村那水二队经济合作社、鹤山市雅瑶镇昆东村那水经济合作社等114个合作经济联社属下的集体土地422.6855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72.63%。2020年闲置土地处置率387.33%，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50.44%，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

本次成片开发范围共包括 34 个片区，其中居住生活区 7 个，商业商务区 1 个，工业发展区 26 个，详见下表。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

编号	成片开发范围名称	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	古劳村商住项目地块	居住生活区
		双桥村商住项目地块一	
		双桥村商住项目地块二	
2	水乡重点发展区（古劳镇）麦水村片区	东古食品生产项目地块一	工业发展区
		东古食品生产项目地块二	
		东古食品生产项目地块三	
		东古食品生产项目地块四	
		东古食品生产项目地块五	
		东古食品生产项目地块六	
3	水乡重点发展区（古劳镇）下六村片区	下六村高端装备制造项目地块一	工业发展区
		下六村高端装备制造项目地块二	
4	水乡重点发展区（古劳镇）连城村片区	连城村工业项目地块一	工业发展区
		连城村工业项目地块二	
5	水乡重点发展区（古劳镇）连南村片区	连南村工业项目地块	工业发展区
6	鹤山北部产业园（龙口镇）福迳村片区	福迳村工业项目地块一	工业发展区
		福迳村工业项目地块二	
7	鹤山北部产业园（龙口镇）三凤村片区	三凤村环保科技项目地块一	工业发展区
		三凤村环保科技项目地块二	
		三凤村环保科技项目地块三	
		三凤村环保科技项目地块四	
8	鹤山北部产业园（龙口镇）协华村片区	协华村燃机热电项目	工业发展区
9	沙坪商贸服务中心鹤山大道南片区	镇南村商住项目地块	居住生活区
		小范村商住项目地块	
10	沙坪商贸服务中心鹤山公园北片区	中东西商住项目地块	居住生活区
		竹树坡湿地公园开发建设项 目地块一	

编号	成片开发范围名称	拟安排项目名称	规划功能分区
		竹树坡湿地公园开发建设 项目地块二	
11	沙坪商贸服务中心楼 冲村片区	楼冲村商住项目地块一	居住生活区
		楼冲村商住项目地块二	
		楼冲村商住项目地块三	
12	建桃工业园（雅瑶 镇）建良村片区	雅瑶镇新兴产业园项目地块	工业发展区
13	建桃工业园（桃源 镇）三富村片区	三富村信息技术产业项目地 块一	工业发展区
14	建桃工业园（桃源 镇）蟠龙村片区	蟠龙村玻璃产业项目地块	工业发展区
15	建桃工业园（桃源 镇）龙溪村片区	龙溪村新材料产业项目地块	工业发展区
16	朝阳工业区（雅瑶 镇）雅瑶村片区	雅瑶朝阳工业园项目地块一	工业发展区
		雅瑶朝阳工业园项目地块二	
		雅瑶朝阳工业园项目地块三	
		雅瑶朝阳工业园项目地块四	
		雅瑶朝阳工业园项目地块五	
		雅瑶朝阳工业园项目地块六	
17	鹤山工业城（鹤城 镇）南洞村片区	南洞村产业项目地块	工业发展区
18	鹤山工业城（鹤城 镇）小官田村片区	小官田村商住项目地块一	居住生活区
		小官田村商住项目地块二	
		小官田村商住项目地块三	
		小官田村机械制造项目地块	工业发展区
		小官田村精密科技项目地块	
19	鹤山工业城（鹤城 镇）先锋村片区	先锋村工业项目地块一	工业发展区
		先锋村工业项目地块二	
		先锋村工业项目地块三	
20	鹤山工业城（鹤城 镇）新连村-东坑村片 区	共和工业城产业项目地块一	工业发展区
		共和工业城产业项目地块二	
		共和工业城产业项目地块四	
		共和工业城产业项目地块三	
		共和工业城产业项目地块五	
		共和工业城产业项目地块六	
21	鹤山工业城（共和 镇）泮坑村-小官田村 片区	共和工业城商住项目地块一	居住生活区
		共和工业城商住项目地块二	
		共和工业城商住项目地块三	
		泮坑村留用地	工业发展区
		共和工业城新材料产业项目 地块	
22	鹤山工业城（共和	泮坑村留用地	商业商务区

编号	成片开发范围名称	拟安排项目名称	规划功能分区
	镇)泮坑村-良庚村片区	良庚村留用地	工业发展区
23	鹤山工业城(共和镇)中心公园周边片区	共兴社区商住项目地块	居住生活区
		民族村房地产项目地块	商业商务区
24	鹤山工业城(共和镇)铁岗片区	铁岗社区留用地一	居住生活区
		铁岗社区留用地二	商业商务区
		铁岗社区医疗项目地块	商业商务区
25	鹤山工业城(共和镇)大凹村片区	大凹村产业项目地块	工业发展区
26	鹤山工业城(共和镇)连村片区	新连村工业项目地块一	工业发展区
		新连村工业项目地块二	
27	江鹤产业合作区(共和镇)平汉村片区	平汉村工业园产业项目地块	工业发展区
28	址山工业园云东村西片区	云东村温泉度假区地块一	居住生活区
		云东村温泉度假区地块二	
		云东村温泉度假区地块三	
29	址山工业园云东村东片区	云东村新型建材项目地块	工业发展区
30	址山工业园云新村-新莲村片区	址山龙湾工业园项目地块一	工业发展区
		址山龙湾工业园项目地块二	
		址山龙湾工业园项目地块三	
		址山龙湾工业园项目地块四	
31	址山工业园昆联村片区	昆联村粮食加工项目地块	工业发展区
32	址山工业园商贸城片区	昆中村-昆阳村钢业项目地块	工业发展区
33	宅梧空港经济拓展区堂马村片区	堂马村食品生产项目地块	工业发展区
34	宅梧空港经济拓展区靖村村片区	靖村村新材料及智能制造项目地块	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218.3776公顷，占总用地比例50.44%，分别为公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地公益性部分、水域、绿地与广场用地、区域交通设施用地、工业用地公益性部分、居住用地公益性部分、居住商业混合用地公益性部分、村庄

建设用地公益性部分、发展备用地公益性部分、公用设施用地、道路与交通设施用地，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）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432.9648公顷，计划实施周期为2020-2022年，3年内完成土地征收工作，其中：2021年实施面积432.9648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。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

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

成片开发范围内建设项目后续应依托鹤山市优质山水生态资源本底，结合创新产业园、重点平台建设、城市更新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，大力建设绿色园区、绿色住区，满足宜居城区建设要求，推动高品质城市建设，提升区域生态环境品质。

七、结论

综上所述，《江门市鹤山市土地征收成片开发方案（2020-2022年）》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）的要求。