

江门市鹤山市2024年度土地征收 成片开发方案 (公示草案)

一、编制依据

依据《中华人民共和国土地管理法》(2019年修正)、《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)、《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《江门市鹤山市2024年度土地征收成片开发方案》。

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32个成片开发范围。片区位置详见下表:

表1 片区概况汇总表

序号	成片开发范围名称	位置	面积 (公顷)
1	鹤山滨江新区商业片区	沙坪街道	1.0128
2	沙坪街道坡山居住片区	沙坪街道	0.8821
3	龙口镇霄南商业片区	龙口镇	0.7571
4	龙口镇福迳工业片区	龙口镇	4.6857
5	龙口镇精细化工产业园片区	龙口镇	86.6577
6	龙口镇凤沙工业片区一	龙口镇	0.2181
7	龙口镇凤沙工业片区二	龙口镇	1.7508
8	珠西物流中心普洛斯周边商业片区	沙坪街道、桃源镇	0.4036
9	珠西物流中心北站周边商业片区	桃源镇	0.8632
10	桃源镇龙胜物流片区	龙口镇、桃源镇	49.6205
11	桃源镇北部工业片区	桃源镇	4.0705
12	珠西物流中心西站周边工业片区	桃源镇	7.6786
13	珠西物流中心西站周边商业片区一	桃源镇	5.5941
14	珠西物流中心西站周边商业片区二	桃源镇	0.8932
15	镇南工业片区	沙坪街道、雅瑶镇	5.5444

序号	成片开发范围名称	位置	面积
16	雅瑶镇大岗居住片区	雅瑶镇	2.0722
17	雅瑶镇陈山坑居住片区	雅瑶镇	42.5384
18	江门市（鹤山）战略性新兴产业园黄洞商业片区一	雅瑶镇	5.9812
19	江门市（鹤山）战略性新兴产业园黄洞商业片区二	雅瑶镇	1.3433
20	鹤城镇工业三区片区	鹤城镇	6.9650
21	鹤城镇现代农业产业片区	鹤城镇	4.9367
22	鹤山工业城A区工业片区	鹤城镇	9.8171
23	鹤山工业城B区工业片区	鹤城镇、共和镇	38.3325
24	共和镇银岭工业片区	共和镇	0.6046
25	共和镇铁岗工业片区	共和镇	2.1470
26	宅梧镇骏马工业片区一	宅梧镇	2.6421
27	宅梧镇骏马工业片区二	宅梧镇	15.3286
28	宅梧镇骏马工业片区三	宅梧镇	4.5953
29	址山镇南部工业片区	址山镇	4.3774
30	硅产业基地鹤山启动区工业片区	址山镇	109.3350
31	址山镇马鞍山工业片区	址山镇	18.3227
32	址山镇马鞍山商业片区	址山镇	0.3612
合计			440.3327

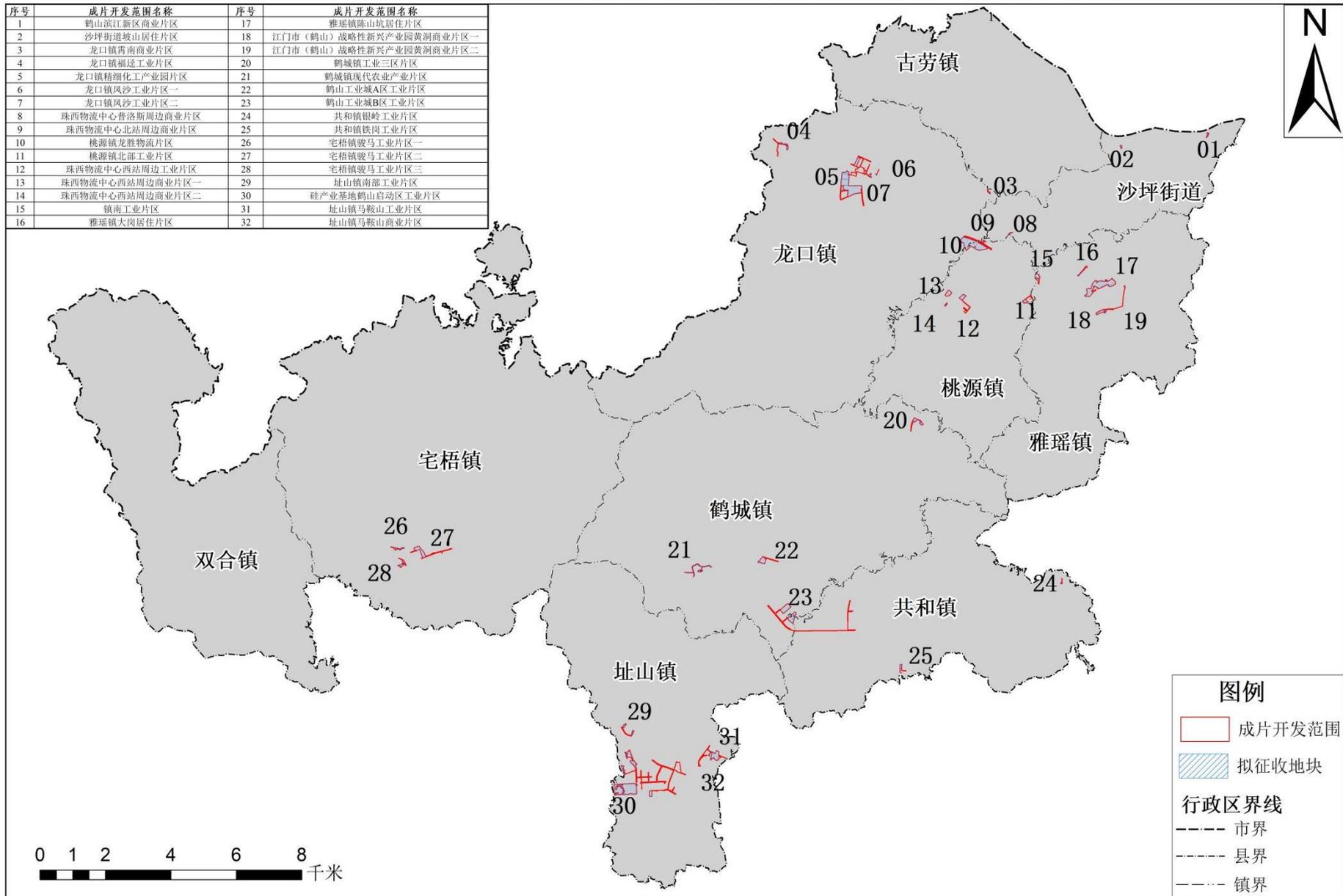


图1 成片开发各片区位置示意图

（二）开发范围

本次土地征收成片开发总面积440.3327公顷，根据鹤山市2022年度国土变更调查成果，土地利用现状为农用地面积352.3169公顷，建设用地面积86.2508公顷，未利用地面积为1.7650公顷，实际拟征收集体土地299.9959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，深入实施制造业当家“一把手”工程，扎实推进“百县千镇万村高质量发展工程”，提升开发平台能级，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，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。通过推动工业集群化、创新化、智能化、产业链优质发展，实现工业经济提质升级、助力鹤山市高质量发展。通过扩大民生供给，提升生活品质，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，建设宜居宜业城市。通过优化土地利用空间格局，因地制宜配置用地，有利于提升土地利用效益，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，鹤山市平均供地率为60.12%，大于60%；土地闲置率为1.59%，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，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

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）规划功能和拟安排项目

本次成片开发共划定32个成片开发范围，功能分区上包括居住生活区、商业服务区、工业发展区、综合服务区和物流仓储区，具体功能分区和拟安排项目，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 片区功能和拟安排项目表

片区编号	成片开发范围名称	拟安排项目名称	规划功能分区
1	鹤山滨江新区商业片区	滨江新区商业项目	商业服务区
2	沙坪街道坡山居住片区	坡山西棠一队留用地	居住生活区
3	龙口镇霄南商业片区	霄南加油站项目	商业服务区
4	龙口镇福迳工业片区	装饰材料项目	工业发展区
5	龙口镇精细化工产业园片区	纤纺纺织项目	工业发展区
		精细化工区产业项目1	工业发展区
		精细化工区产业项目2	工业发展区
6	龙口镇凤沙工业片区一	新材料增资扩产项目1	工业发展区
7	龙口镇凤沙工业片区二	新材料增资扩产项目2	工业发展区
8	珠西物流中心普洛斯周边商业片区	普诺斯周边生活服务配套中心项目	商业服务区
9	珠西物流中心北站周边商业片区	珠西国际陆港加油站项目	商业服务区
10	桃源镇龙胜物流片区	珠西国际陆港物流仓储项目1	物流仓储区
		珠西国际陆港物流仓储项目2	物流仓储区
11	桃源镇北部工业片区	家具制造增资扩产项目	工业发展区
12	珠西物流中心西站周边工业片区	橡胶和塑料制品增资扩产项目	工业发展区
13	珠西物流中心西站周边商业片区一	西站周边商业项目1	商业服务区
14	珠西物流中心西站周边商业片区二	西站周边商业项目2	商业服务区
15	镇南工业片区	建良村工业项目	工业发展区
16	雅瑶镇大岗居住片区	大岗村商住服务项目	商业服务区
17	雅瑶镇陈山坑居住片区	陈山坑商住项目	居住生活区

片区编号	成片开发范围名称	拟安排项目名称	规划功能分区
18	江门市（鹤山）战略性新兴产业园黄洞商业片区一	黄洞村商住服务项目1	商业服务区
19	江门市（鹤山）战略性新兴产业园黄洞商业片区二	黄洞村商住服务项目2	商业服务区
20	鹤城镇工业三区片区	工业三区产业项目	工业发展区
21	鹤城镇现代农业产业片区	现代农业产业园二期基础设施配套项目	综合服务区
	鹤城镇现代农业产业片区	现代农业产业园二期三旧改造项目	综合服务区
22	鹤山工业城A区工业片区	化工纤维生产项目	工业发展区
23	鹤山工业城B区工业片区	家用电器和五金生产项目	工业发展区
	鹤山工业城B区工业片区	液晶电子产品制造项目	工业发展区
24	共和镇银岭工业片区	金属结构件项目增资扩产项目	工业发展区
25	共和镇铁岗工业片区	电路和电子产品制造项目	工业发展区
26	宅梧镇骏马工业片区一	新材料二期增资扩产项目	工业发展区
27	宅梧镇骏马工业片区二	源林农业产业园二期增资扩产项目	工业发展区
28	宅梧镇骏马工业片区三	欧饰家智能家居生产项目	工业发展区
29	址山镇南部工业片区	龙湾园竹场片区产业项目1	工业发展区
		龙湾园竹场片区产业项目2	工业发展区
		龙湾园竹场片区产业项目3	工业发展区
30	硅产业基地鹤山启动区工业片区	广东省硅产业基地鹤山片区产业项目1	工业发展区
		广东省硅产业基地鹤山片区产业项目2	工业发展区
		中核龙湾园产业项目1	工业发展区
		中核龙湾园产业项目2	工业发展区
		广东省硅产业基地鹤山片区产业项目3	工业发展区
		广东省硅产业基地鹤山片区产业项目4	工业发展区
31	址山镇马鞍山工业片区	广东省硅产业基地鹤山片区产业项目5	工业发展区
		址山镇马鞍山产业项目	工业发展区

片区编号	成片开发范围名称	拟安排项目名称	规划功能分区
32	址山镇马鞍山商业片区	址山镇马鞍山商住项目	商业服务区

（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440.3327公顷，其中公益性用地179.2336公顷，占总用地比例40.70%，32个成片开发范围的公益性比例最低为40.%，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299.9959公顷，占总用地比例68.13%，符合征收用地比例不低于60%的要求。

五、实施计划

本次成片开发范围总面积440.3327公顷，成片开发范围内拟安排的项目总面积299.9959公顷，征收时间均位于2024-2026年之间，3年内完成土地征收和报批工作。

表3 2024-2026年成片开发项目安排及实施计划一览表

片区编号	成片开发范围名称	拟安排项目名称	拟征收用地面积（公顷）	征收年份
1	鹤山滨江新区商业片区	滨江新区商业项目	0.8401	2024
2	沙坪街道坡山居住片区	坡山西棠一队留用地	0.8291	2024
3	龙口镇霄南商业片区	霄南加油站项目	0.4764	2026
4	龙口镇福迳工业片区	装饰材料项目	2.8071	2025
5	龙口镇精细化工产业园片区	纤纺纺织项目	5.3599	2025
		精细化工区产业项目1	21.7624	2025
		精细化工区产业项目2	30.7538	2025
6	龙口镇凤沙工业片区一	新材料增资扩产项目1	0.1226	2025
7	龙口镇凤沙工业片区二	新材料增资扩产项目2	1.0461	2025
8	珠西物流中心普洛斯周边商业片区	普洛斯周边生活服务配套中心项目	0.2376	2024
9	珠西物流中心北站周边商业片区	珠西国际陆港加油站项目	0.5172	2024
10	桃源镇龙胜物流片区	珠西国际陆港物流仓储项目1	26.9403	2025
		珠西国际陆港物流仓储项目2	13.1161	2025
11	桃源镇北部工业片区	家具制造增资扩产项目	2.2912	2024

片区编号	成片开发范围名称	拟安排项目名称	拟征收用地面积（公顷）	征收年份
12	珠西物流中心西站周边工业片区	橡胶和塑料制品增资扩产项目	4.5674	2024
13	珠西物流中心西站周边商业片区一	西站周边商业项目1	3.2525	2026
14	珠西物流中心西站周边商业片区二	西站周边商业项目2	0.5221	2026
15	镇南工业片区	建良村工业项目	3.7385	2024
16	雅瑶镇大岗居住片区	大岗村商住服务项目	1.1800	2024
17	雅瑶镇陈山坑居住片区	陈山坑商住项目	37.5632	2024
18	江门市（鹤山）战略性新兴产业产业园黄洞商业片区一	黄洞村商住服务项目1	3.5796	2025
19	江门市（鹤山）战略性新兴产业产业园黄洞商业片区二	黄洞村商住服务项目2	0.7879	2025
20	鹤城镇工业三区片区	工业三区产业项目	4.6882	2025
21	鹤城镇现代农业产业片区	现代农业产业园二期基础设施配套项目	3.8515	2025
	鹤城镇现代农业产业片区	现代农业产业园二期三旧改造项目	1.0787	2025
22	鹤山工业城A区工业片区	化工纤维生产项目	7.4057	2026
23	鹤山工业城B区工业片区	家用电器和五金生产项目	11.7732	2026
	鹤山工业城B区工业片区	液晶电子产品制造项目	11.1973	2026
24	共和镇银岭工业片区	金属结构件项目增资扩产项目	0.3603	2026
25	共和镇铁岗工业片区	电路和电子产品制造项目	1.7506	2026
26	宅梧镇骏马工业片区一	新材料二期增资扩产项目	2.1822	2024
27	宅梧镇骏马工业片区二	源林农业产业园二期增资扩产项目	10.0378	2024
28	宅梧镇骏马工业片区三	欧饰家智能家居生产项目	2.7358	2024
29	址山镇南部工业片区	龙湾园竹场片区产业项目1	0.3293	2026
		龙湾园竹场片区产业项目2	1.1772	2026
		龙湾园竹场片区产业项目3	1.0895	2026
30	硅产业基地鹤山启动区工业片区	广东省硅产业基地鹤山片区产业项目1	4.3125	2026
		广东省硅产业基地鹤山片区产业项目2	1.3572	2026
		中核龙湾园产业项目1	2.4716	2026
		中核龙湾园产业项目2	1.1917	2025

片区编号	成片开发范围名称	拟安排项目名称	拟征收用地面积（公顷）	征收年份
		广东省硅产业基地鹤山片区产业项目3	2.7095	2026
		广东省硅产业基地鹤山片区产业项目4	50.3836	2026
		广东省硅产业基地鹤山片区产业项目5	3.3265	2026
31	址山镇马鞍山工业片区	址山镇马鞍山产业项目	12.0897	2025
32	址山镇马鞍山商业片区	址山镇马鞍山商住项目	0.2052	2025
合计			299.9959	——

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，满足鹤山市的社会经济建设发展需求；有利于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鹤山工业城、宅梧镇骏马工业区、硅产业基地鹤山启动区、鹤山精细化工产业园、江门（鹤山）战略性新兴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，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，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2024年度土地征收成片开发方案》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〔2020〕7号）的要求。