

江门市新会区2023年度土地征收成片 开发方案（第二批）（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，江门市新会区人民政府组织编制《江门市新会区2023年度土地征收成片开发方案（第二批）》（草案）。

二、基本情况

（一）区域位置

本次土地征收成片开发方案的范围位于新会区行政区划范围内。本次土地征收成片开发共分为45个片区。片区情况详见下表，位置详见图件。

表1 片区概况汇总表

序号	片区名称	面积（公顷）
1	新会区枢纽新城北部片区	12.0949
2	新会产业转移工业园东区北部片区 1	12.0997
3	新会产业转移工业园东区北部片区 2	10.9008
4	新会区枢纽新城西部居住片区	2.3925
5	新会区枢纽新城南部梅江村商业片区 1	29.5625
6	新会区枢纽新城南部梅江村商业片区 2	21.2182
7	新会区枢纽新城南部天马村商住片区	45.0737
8	新会区枢纽新城南部天马村工业片区	8.6471
9	新会区枢纽新城南部天马村商业片区	5.2663
10	新会区枢纽新城南部大洞村居住片区	6.7943
11	新会智造产业园大泽园区北部片区	0.5441
12	新会智造产业园大泽园区中部片区	3.1747
13	新会智造产业园大泽园区二期北部片区	5.8301
14	新会智造产业园大泽园区二期南部片区	12.9412
15	大泽镇学堂山地段工业片区	11.0074
16	大泽镇五和长江工业片区	0.1861

序号	片区名称	面积（公顷）
17	新会智造产业园凤山湖园区南部片区	2.7658
18	司前镇白庙东部工业片区	48.1070
19	司前镇榄岗山地段工业片区	3.3046
20	双水镇银洲湖纸业基地北部片区	7.2686
21	崖门镇水背新村东工业片区	0.2001
22	新会区澳葡青年创业园龙旺片区	2.7375
23	新会先进制造业沙堆片区	12.7492
24	沙堆镇南部工业园地段片区	21.1409
25	古井镇西部沿海高速古井出入口地段片区	6.4666
26	珠西新材料集聚区北部片区 1	20.6657
27	珠西新材料集聚区北部片区 2	3.9702
28	珠西新材料集聚区北部片区 3	1.2106
29	珠西新材料集聚区北部片区 4	0.3087
30	珠西新材料集聚区北部片区 5	16.0888
31	三江镇官田村工业片区	21.4100
32	三江镇联和村工业片区	13.0483
33	三江镇沙岗村工业片区 1	2.7363
34	三江镇沙岗村工业片区 2	2.1286
35	三江镇白庙东部工业片区	2.7768
36	江睦新能源双碳产业园（三江）西部片区	38.9490
37	江睦新能源双碳产业园（三江）南部片区	25.3103
38	江睦新能源双碳产业园（三江）中部片区 1	20.6812
39	江睦新能源双碳产业园（三江）中部片区 2	14.4360
40	江睦新能源双碳产业园（睦洲）东部片区	49.0771
41	睦洲镇北部工业园片区	0.3794
42	大鳌镇新中公路产业集聚区片区 1	9.0436
43	大鳌镇新中公路产业集聚区片区 2	4.7915
44	大鳌镇新中公路产业集聚区片区 3	3.7245
45	大泽镇创利来工业片区	20.5921
合计		563.8026

备注：本次增补大泽镇创利来工业片区。

（二）成片开发范围情况

本次土地征收成片开发共分为45个片区，总面积563.8026公顷，成片开发范围内拟安排的项目总面积375.9198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重点聚焦工业立区，紧紧围绕高端装备制造业、新材料产业、大健康产业等三大产业的项目，做强做优三大新兴产业，能全面提高经济质量效益和竞争力，实现工业立区、产业兴

区、质量强区。通过推动工业集群化、创新化、科技化、智能化、产业链优质发展，实现经济行稳致远、社会安定和谐，助力新会区高质量发展。通过扩大民生供给，改善人民生活品质，保障城市公益性基础设施的统筹安排，利于节约集约土地，优化功能布局，充分发挥城市的集聚效益。通过推动基础配套设施与公共服务提档升级，完善生活配套设施，变“产业园区”为“产业社区”，推进产城人融合发展，高品质建设产城人融合发展区。

（二）合规性分析

新会区近五年供地率大于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规划，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、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）规划功能和拟安排项目

本次成片开发共分为45个片区，规划功能上为居住生活区、商业商务区、物流仓储区和工业发展区，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

片区编号	片区名称	拟安排项目	规划功能分区
1	新会区枢纽新城北部片区	枢纽新城北部商住项目 1	居住生活区
		枢纽新城北部商住项目 2	居住生活区
		枢纽新城北部商住项目 3	居住生活区
2	新会产业转移工业园东区北部片区 1	会城城郊商住项目 1	居住生活区
3	新会产业转移工业园东区北部片区 2	会城城郊商住项目 1	居住生活区
4	新会区枢纽新城西部居住片区	枢纽新城西部商住项目	居住生活区

片区编号	片区名称	拟安排项目	规划功能分区
5	新会区枢纽新城南部梅江村商业片区 1	枢纽新城南部梅江村商业项目 1	商业商务区
6	新会区枢纽新城南部梅江村商业片区 2	枢纽新城南部梅江村商业项目 2	商业商务区
7	新会区枢纽新城南部天马村商住片区	枢纽新城南部天马村留用地	居住生活区
		枢纽新城南部天马村商住项目	居住生活区
8	新会区枢纽新城南部天马村工业片区	电力设备制造项目	工业发展区
9	新会区枢纽新城南部天马村商业片区	枢纽新城南部天马村商业项目	商业商务区
10	新会区枢纽新城南部大洞村居住片区	枢纽新城南部大洞村居住项目	居住生活区
11	新会智造产业园大泽园区北部片区	光伏电池片制造项目	工业发展区
12	新会智造产业园大泽园区中部片区	新会智造产业园大泽园区项目 3	工业发展区
13	新会智造产业园大泽园区二期北部片区	新会智造产业园大泽园区项目 2	工业发展区
14	新会智造产业园大泽园区二期南部片区	新会智造产业园大泽园区项目 1	工业发展区
15	大泽镇学堂山地段工业片区	健康食品项目	工业发展区
16	大泽镇五和长江工业片区	大泽五和村旧改项目	工业发展区
17	新会智造产业园凤山湖园区南部片区	新会智造产业园凤山湖园区项目	工业发展区
18	司前镇白庙东部工业片区	玻璃制品制造项目	工业发展区
19	司前镇榄岗山地段工业片区	司前新建村旧改项目	工业发展区
20	双水镇银洲湖纸业基地北部片区	现代水产产业集群项目	工业发展区
21	崖门镇水背新村东工业片区	崖门水背村新材料产业园项目	工业发展区
22	新会区澳葡青年创业园龙旺片区	崖门龙旺村新材料项目	工业发展区
23	新会先进制造业沙堆片区	新能源汽车生产制造基地项目	工业发展区
24	沙堆镇南部工业园地段片区	数智温控产业园项目	工业发展区
25	古井镇西部沿海高速古井出入口地段片区	现代建材产业园项目	工业发展区
26	珠西新材料集聚区北部片区 1	珠西新材料集聚区项目 3	工业发展区
27	珠西新材料集聚区北部片区 2	珠西新材料集聚区项目 1	工业发展区
		珠西新材料集聚区项目 2	工业发展区
28	珠西新材料集聚区北部片区 3	珠西新材料集聚区项目 1	工业发展区
29	珠西新材料集聚区北部片区 4	珠西新材料集聚区项目 1	工业发展区
30	珠西新材料集聚区北部片区 5	珠西新材料集聚区项目 4	工业发展区
31	三江镇官田村工业片区	三江官田村智能制造项目	工业发展区

片区编号	片区名称	拟安排项目	规划功能分区
32	三江镇联和村工业片区	银洲湾电子信息产业园项目 1	工业发展区
33	三江镇沙岗村工业片区 1	银洲湾电子信息产业园项目 2	工业发展区
34	三江镇沙岗村工业片区 2	新能源光伏项目	工业发展区
35	三江镇白庙东部工业片区	三江新江村建筑材料项目	工业发展区
36	江睦新能源双碳产业园（三江）西部片区	先进技术智造谷项目	工业发展区
37	江睦新能源双碳产业园（三江）南部片区	物流项目	物流仓储区
38	江睦新能源双碳产业园（三江）中部片区 1	生物医药项目	工业发展区
39	江睦新能源双碳产业园（三江）中部片区 2	生物医药项目	工业发展区
40	江睦新能源双碳产业园（睦洲）东部片区	车用工程塑料制造项目	工业发展区
		汽车通用零配件项目	工业发展区
		新能源电池制造项目	工业发展区
41	睦洲镇北部工业园片区	睦洲镇北部工业园项目	工业发展区
42	大鳌镇新中公路产业集聚区片区 1	大鳌镇新中公路产业集聚区项目 1	工业发展区
43	大鳌镇新中公路产业集聚区片区 2	大鳌镇新中公路产业集聚区项目 2	工业发展区
44	大鳌镇新中公路产业集聚区片区 3	大鳌镇新中公路产业集聚区项目 3	工业发展区
45	大泽镇创利来工业片区	小泽村旧改项目	工业发展区

（二）公益性用地和征收用地情况

本次成片开发范围用地总面积为563.8026公顷，其中公益性用地231.5436公顷，占成片开发范围总面积比例为41.06%，公益性比例最低的片区为40.00%，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。本次成片开发范围内拟征收地块面积375.9198公顷，占成片开发范围总面积比例为66.68%，符合拟征收地块面积不得小于土地征收成片开发范围面积60%的要求。

五、实施计划

本次成片开发范围内拟征收用地总面积375.9198公顷，征收时间在2023-2024年之间。

表3 成片开发项目安排及实施计划一览表

片区编号	片区名称	拟安排项目	征收时间
1	新会区枢纽新城北部片区	枢纽新城北部商住项目 1	2024
		枢纽新城北部商住项目 2	2024
		枢纽新城北部商住项目 3	2024
2	新会产业转移工业园东区北部片区 1	会城城郊商住项目 1	2024
3	新会产业转移工业园东区北部片区 2	会城城郊商住项目 1	2024
4	新会区枢纽新城西部居住片区	枢纽新城西部商住项目	2024
5	新会区枢纽新城南部梅江村商业片区 1	枢纽新城南部梅江村商业项目 1	2024
6	新会区枢纽新城南部梅江村商业片区 2	枢纽新城南部梅江村商业项目 2	2024
7	新会区枢纽新城南部天马村商住片区	枢纽新城南部天马村留用地	2024
		枢纽新城南部天马村商住项目	2024
8	新会区枢纽新城南部天马村工业片区	电力设备制造项目	2024
9	新会区枢纽新城南部天马村商业片区	枢纽新城南部天马村商业项目	2024
10	新会区枢纽新城南部大洞村居住片区	枢纽新城南部大洞村居住项目	2024
11	新会智造产业园大泽园区北部片区	光伏电池片制造项目	2024
12	新会智造产业园大泽园区中部片区	新会智造产业园大泽园区项目 3	2024
13	新会智造产业园大泽园区二期北部片区	新会智造产业园大泽园区项目 2	2024
14	新会智造产业园大泽园区二期南部片区	新会智造产业园大泽园区项目 1	2024
15	大泽镇学堂山地段工业片区	健康食品项目	2024
16	大泽镇五和长江工业片区	大泽五和村旧改项目	2024
17	新会智造产业园凤山湖园区南部片区	新会智造产业园凤山湖园区项目	2024
18	司前镇白庙东部工业片区	玻璃制品制造项目	2024
19	司前镇榄岗山地段工业片区	司前新建村旧改项目	2024
20	双水镇银洲湖纸业基地北部片区	现代水产产业集群项目	2024
21	崖门镇水背新村东工业片区	崖门水背村新材料产业园项目	2024
22	新会区澳葡青年创业园龙旺片区	崖门龙旺村新材料项目	2023
23	新会先进制造业沙堆片区	新能源汽车生产制造基地项目	2024
24	沙堆镇南部工业园地段片区	数智温控产业园项目	2024
25	古井镇西部沿海高速古井出入口地段片区	现代建材产业园项目	2024
26	珠西新材料集聚区北部片区 1	珠西新材料集聚区项目 3	2024
27	珠西新材料集聚区北部片区 2	珠西新材料集聚区项目 1	2024
		珠西新材料集聚区项目 2	2023 2024
28	珠西新材料集聚区北部片区 3	珠西新材料集聚区项目 1	2023
29	珠西新材料集聚区北部片区 4	珠西新材料集聚区项目 1	2023
30	珠西新材料集聚区北部片区 5	珠西新材料集聚区项目 4	2024
31	三江镇官田村工业片区	三江官田村智能制造项目	2023

片区编号	片区名称	拟安排项目	征收时间
32	三江镇联和村工业片区	银洲湾电子信息产业园项目 1	2024
33	三江镇沙岗村工业片区 1	银洲湾电子信息产业园项目 2	2024
34	三江镇沙岗村工业片区 2	新能源光伏项目	2023
35	三江镇白庙东部工业片区	三江新江村建筑材料项目	2024
36	江睦新能源双碳产业园（三江）西部片区	先进技术智造谷项目	2024
37	江睦新能源双碳产业园（三江）南部片区	物流项目	2024
38	江睦新能源双碳产业园（三江）中部片区 1	生物医药项目	2024
39	江睦新能源双碳产业园（三江）中部片区 2	生物医药项目	2024
40	江睦新能源双碳产业园（睦洲）东部片区	车用工程塑料制造项目	2024
		汽车通用零配件项目	2024
		新能源电池制造项目	2024
41	睦洲镇北部工业园片区	睦洲镇北部工业园项目	2024
42	大鳌镇新中公路产业集聚区片区 1	大鳌镇新中公路产业集聚区项目 1	2024
43	大鳌镇新中公路产业集聚区片区 2	大鳌镇新中公路产业集聚区项目 2	2024
44	大鳌镇新中公路产业集聚区片区 3	大鳌镇新中公路产业集聚区项目 3	2024
45	大泽镇创利来工业片区	小泽村旧改项目	2024

六、效益评估

（一）土地利用效益评估

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

有效促进新会区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，推动新会区实现产业动能升级转换，助力新会区高质量发展。保障新会区拟于近期开展土地征收的新会智造产业园、珠西新材料集聚区产业园、江睦新能源双碳产业园等相关的高端装备制造业、新材料、大健康等项目实施落地，对地方的发展带来较大的经济效益。

（三）社会效益评估

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。

（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、声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，本方案符合《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〔2023〕7号）和《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）的要求。

江门市新会区土地征收成片开发范围示意图

