

江门市蓬江区2024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《江门市蓬江区2024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范围位于蓬江区行政区划范围内拟进行成片开发的区域，共分为78个片区，具体片区及片区位置详见图表：

表1 片区概况汇总表

序号	片区名称	位置	面积（公顷）
1	棠下镇北达发展片区	棠下镇	5.037
2	棠下镇堡莲路发展片区	棠下镇	7.0533
3	棠下镇三堡发展片区一	棠下镇	0.0003
4	棠下镇三堡发展片区二	棠下镇	0.4033
5	棠下镇三堡发展片区三	棠下镇	0.0086
6	棠下镇三堡发展片区四	棠下镇	2.2298
7	棠下镇新棠路发展片区	棠下镇	17.3358
8	棠下镇江门大道西侧发展片区	棠下镇	50.1381
9	棠下镇桐乐发展片区	棠下镇	3.4969
10	江门大型产业集聚区蓬江区片区一	棠下镇	1.6244
11	江门大型产业集聚区蓬江区片区二	棠下镇	0.9994
12	江门大型产业集聚区蓬江区片区三	棠下镇	0.9905
13	江门大型产业集聚区蓬江区片区四	棠下镇	1.8689
14	江门大型产业集聚区蓬江区片区五	棠下镇	5.6644
15	先进制造业江沙示范园区西南部片区	棠下镇	11.4898

序号	片区名称	位置	面积（公顷）
16	先进制造业江沙示范园区东南部片区一	棠下镇	0.1626
17	先进制造业江沙示范园区东南部片区二	棠下镇	0.0081
18	先进制造业江沙示范园区东南部片区三	棠下镇	0.0212
19	滨江新区二期片区一	棠下镇	0.0756
20	滨江新区二期片区二	棠下镇	6.7157
21	滨江新区二期片区三	棠下镇	7.743
22	滨江新区二期片区四	棠下镇	0.0619
23	滨江新区二期片区五	棠下镇	0.0654
24	滨江新区体育中心片区	棠下镇	3.622
25	蓬江区凤飞云地段工业片区	杜阮镇	17.4864
26	杜阮镇松岭地段工业片区一	杜阮镇	2.0207
27	杜阮镇龙榜一发展片区	杜阮镇	5.7931
28	杜阮镇龙榜工业片区	杜阮镇	2.1221
29	杜阮镇龙榜地段综合发展片区	杜阮镇	9.9091
30	杜阮镇松园发展片区	杜阮镇	2.2464
31	杜阮镇松岭地段工业片区二	杜阮镇	1.7313
32	骑龙山工业园片区	杜阮镇	5.0627
33	杜阮镇井根地段综合发展片区一	杜阮镇	3.2933
34	杜阮镇井根地段综合发展片区二	杜阮镇	10.6489
35	杜阮镇长乔和木朗地段工业片区	杜阮镇	11.3418
36	杜阮镇龙湾地段发展片区	杜阮镇	17.7864
37	杜阮镇龙安发展片区	杜阮镇	0.9965
38	蓬江区群华路地段商住片区一	杜阮镇	0.488
39	蓬江区群华路地段商住片区二	杜阮镇	31.4339
40	杜阮镇叱石地段商业片区一	杜阮镇	0.1193
41	杜阮镇叱石地段商业片区二	杜阮镇	0.0679
42	杜阮镇中和村工业片区	杜阮镇	7.3076
43	荷塘镇白藤地段北侧工业片区一	荷塘镇	0.6556
44	荷塘镇白藤地段北侧工业片区二	荷塘镇	27.8464
45	荷塘镇白藤地段北侧工业片区三	荷塘镇	8.7022
46	荷塘镇为民发展片区	荷塘镇	20.3364
47	荷塘镇中泰东路发展片区一	荷塘镇	2.2766
48	荷塘镇中泰东路发展片区二	荷塘镇	0.3606
49	荷塘镇中泰东路发展片区三	荷塘镇	0.8434
50	荷塘镇中泰东路发展片区四	荷塘镇	9.6111
51	荷塘镇南华东地段工业片区	荷塘镇	7.7835
52	荷塘镇南华西南侧地段工业片区	荷塘镇	23.3601
53	荷塘镇南华东地段综合发展片区	荷塘镇	0.1376
54	荷塘镇南华西南侧地段综合发展片区一	荷塘镇	0.0027
55	荷塘镇南华西南侧地段综合发展片区二	荷塘镇	0.0014
56	荷塘镇南华西南侧地段综合发展片区三	荷塘镇	0.0143

序号	片区名称	位置	面积（公顷）
57	荷塘镇南华西南侧地段综合发展片区四	荷塘镇	0.0005
58	荷塘镇南华西南侧地段综合发展片区五	荷塘镇	0.414
59	荷塘镇南华西南侧地段综合发展片区六	荷塘镇	0.3216
60	荷塘镇南华西南侧地段综合发展片区七	荷塘镇	0.2608
61	荷塘镇南华西南侧地段综合发展片区八	荷塘镇	0.0008
62	蓬江区群福路地段商住片区	环市街道	34.2652
63	江门人才岛（潮连）北部片区一	潮连街道	2.6422
64	江门人才岛（潮连）北部片区二	潮连街道	0.2464
65	江门人才岛（潮连）北部片区三	潮连街道	15.0244
66	江门人才岛（潮连）中部片区一	潮连街道	0.073
67	江门人才岛（潮连）中部片区二	潮连街道	11.5424
68	江门人才岛（潮连）中部片区三	潮连街道	0.9294
69	江门人才岛（潮连）中部片区四	潮连街道	0.2175
70	江门人才岛（潮连）中部片区五	潮连街道	0.1223
71	江门人才岛（潮连）中部片区六	潮连街道	3.9794
72	江门人才岛（潮连）中部片区七	潮连街道	0.0209
73	江门人才岛（潮连）南部片区一	潮连街道	9.3192
74	江门人才岛（潮连）南部片区二	潮连街道	0.2923
75	江门人才岛（潮连）南部片区三	潮连街道	0.8795
76	江门人才岛（潮连）南部片区四	潮连街道	3.1418
77	江门人才岛（潮连）南部片区五	潮连街道	6.9159
78	江门人才岛（潮连）南部片区六	潮连街道	5.3561
合计			454.5689

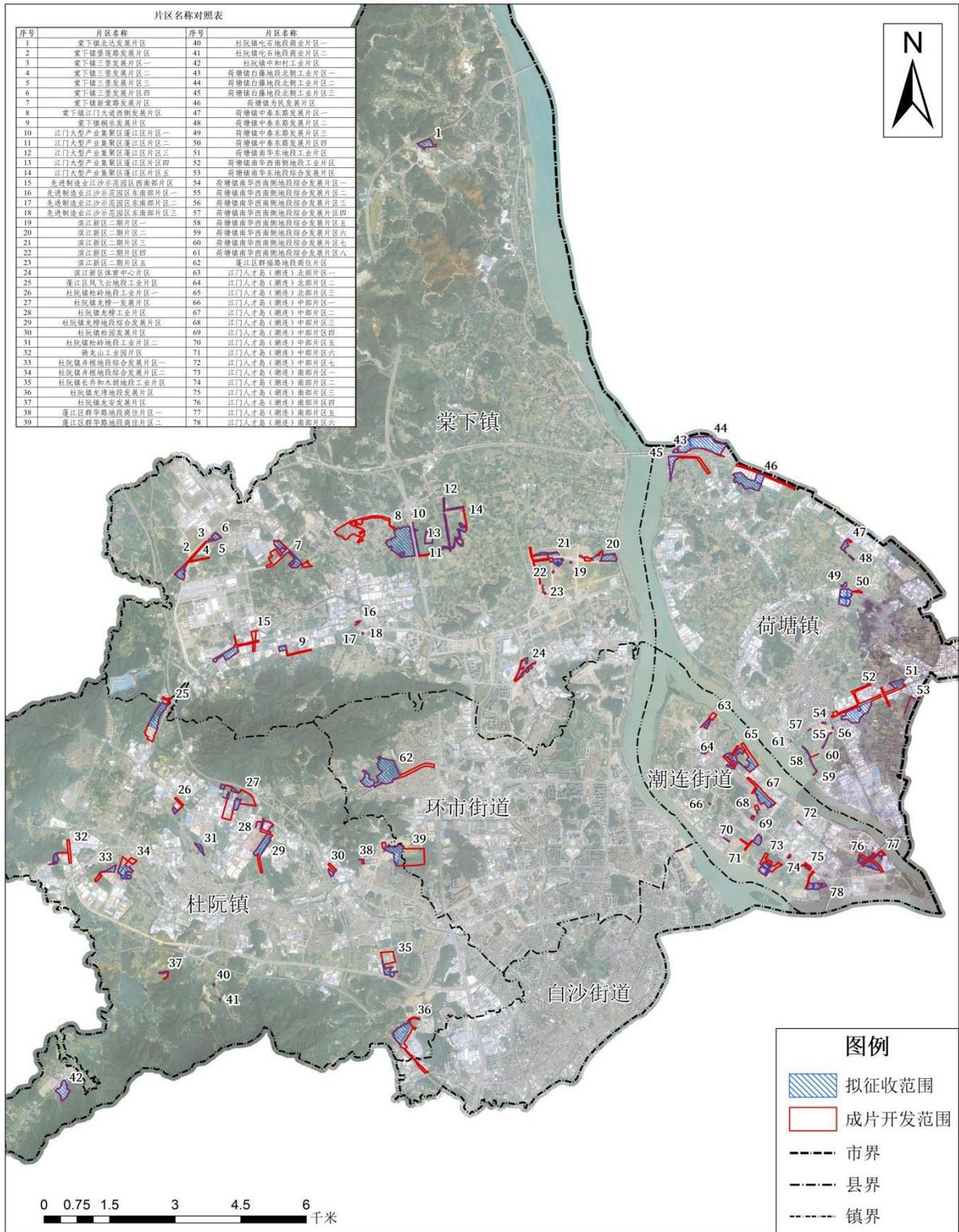


图1 成片开发各片区位置示意图

(二) 开发范围

本次土地征收成片开发范围总用地面积454.5689公顷，其中农用地面积182.5177公顷，建设用地面积234.0113公顷，未利用地面积为38.0399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立足蓬江区空间优化战略，推进区域协调、特色发展；有利于加快建设产业创新协同平台，深化科技创新合作；有助于优化社会保障体系、共建湾区宜业宜居宜游生活圈；对谱写东西部协作发展、推进城乡环境品质提升有促进作用。有利于实施“东部岛岸联动、西部工业集聚、南部更新提质、北部城乡融合”的城市空间优化战略，有助于将发展经济的着力点放在实体经济上、大力发展生产性服务业。

（二）合规性分析

蓬江区近五年土地利用效率高；本次成片开发方案符合国民经济和社会发展规划并已纳入年度计划；成片开发范围内的公益性用地比例为40.21%，满足公益性用地的占比要求；不占用永久基本农田和生态保护红线；符合国土空间规划；保护耕地、节约集约用地、保护生态环境，促进经济社会可持续发展；满足法律法规及成片开发方案的审查要求。

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78个，根据土地用途和拟安排项目性质，包括商业商务区、工业发展区、居住生活区、物流仓储区、综合服务区等功能分区，详见下表。

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	衔接规划
1	棠下镇北达发展片区	棠下镇北达村级工业园项目	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
2	棠下镇堡莲路发展片区	棠下镇三堡村工业项目1	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
3	棠下镇三堡发展片区一	棠下镇三堡村工业项目2	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
4	棠下镇三堡发展片区二	棠下镇三堡村工业项目3	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》

序号	片区名称	拟安排项目	规划功能分区	衔接规划
5	棠下镇三堡发展片区三	棠下镇三堡村工业项目4	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
6	棠下镇三堡发展片区四	棠下镇三堡村工业项目5	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
7	棠下镇新棠路发展片区	棠下镇新棠路地段综合配套项目	综合服务区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
8	棠下镇江门大道西侧发展片区	棠下镇新兴产业园区工业发展项目	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
9	棠下镇桐乐发展片区	江门市先进制造工业项目	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
10	江门大型产业集聚区蓬江区片区一	万亩新兴战略产业园工业发展项目1	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
11	江门大型产业集聚区蓬江区片区二	万亩新兴战略产业园工业发展项目2	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
12	江门大型产业集聚区蓬江区片区三	万亩新兴战略产业园工业发展项目3	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
13	江门大型产业集聚区蓬江区片区四	万亩新兴战略产业园工业发展项目4	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
14	江门大型产业集聚区蓬江区片区五	万亩新兴战略产业园工业发展项目5	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
15	先进制造业江沙示范园区西南部片区	棠下镇迳口村级工业园项目	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
16	先进制造业江沙示范园区东南部片区一	江沙路地段工业项目1	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
17	先进制造业江沙示范园区东南部片区二	江沙路地段工业项目2	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
18	先进制造业江沙示范园区东南部片区三	江沙路地段工业项目3	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
19	滨江新区二期片区一	滨江新区二期商业项目1	商业商务区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
20	滨江新区二期片区二	滨江新区二期居住项目1	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
21	滨江新区二期片区三	滨江新区二期居住项目2	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
22	滨江新区二期片区四	滨江新区二期居住项目3	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
23	滨江新区二期片区五	滨江新区二期居住项目4	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
24	滨江新区体育中心片区	滨江新区一期商业项目	商业商务区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》

序号	片区名称	拟安排项目	规划功能分区	衔接规划
25	蓬江区凤飞云地段工业片区	蓬江区凤飞云地段工业项目	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
26	杜阮镇松岭地段工业片区一	杜阮镇松岭地段工业项目1	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
27	杜阮镇龙榜一发展片区	金镜山工业园工业项目	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
28	杜阮镇龙榜工业片区	杜阮镇龙榜地段工业项目1	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
29	杜阮镇龙榜地段综合发展片区	杜阮镇龙榜地段工业项目2	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
30	杜阮镇松园发展片区	杜阮镇松园村级工业园项目	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
31	杜阮镇松岭地段工业片区二	杜阮镇松岭地段工业项目2	综合服务区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
32	骑龙山工业园片区	骑龙山工业园工业项目	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
33	杜阮镇井根地段综合发展片区一	杜阮镇井根地段工业项目1	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
34	杜阮镇井根地段综合发展片区二	杜阮镇井根地段工业项目2	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
35	杜阮镇长乔和木朗地段工业片区	杜阮镇长乔和木朗地段工业项目	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
36	杜阮镇龙湾地段发展片区	杜阮镇龙湾地段工业项目	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
37	杜阮镇龙安发展片区	杜阮镇兰石公园居住项目	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
38	蓬江区群华路地段商住片区一	蓬江区群华路地段居住项目1	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
39	蓬江区群华路地段商住片区二	蓬江区群华路地段居住项目2	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
40	杜阮镇叱石地段商业片区一	杜阮镇叱石地段商业项目1	商业商务区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
41	杜阮镇叱石地段商业片区二	杜阮镇叱石地段商业项目2	商业商务区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
42	杜阮镇中和村工业片区	杜阮镇中和村级工业园项目	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
43	荷塘镇白藤地段北侧工业片区一	荷塘镇白藤地段工业项目1	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
44	荷塘镇白藤地段北侧工业片区二	荷塘镇白藤地段工业项目2	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
45	荷塘镇白藤地段北侧工业片区三	荷塘镇白藤地段工业项目3	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》

序号	片区名称	拟安排项目	规划功能分区	衔接规划
46	荷塘镇为民发展片区	荷塘镇光电产业工业发展项目	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
47	荷塘镇中泰东路发展片区一	荷塘镇中泰东路地段工业项目1	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
48	荷塘镇中泰东路发展片区二	荷塘镇中泰东路地段工业项目2	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
49	荷塘镇中泰东路发展片区三	荷塘镇中泰东路地段工业项目3	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
50	荷塘镇中泰东路发展片区四	荷塘镇中泰东路地段工业项目4	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
51	荷塘镇南华东地段工业片区	荷塘镇南华东地段工业项目	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
52	荷塘镇南华西南侧地段工业片区	荷塘镇南华西南侧地段工业项目	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
53	荷塘镇南华东地段综合发展片区	荷塘镇南华东地段综合配套项目	工业发展区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
54	荷塘镇南华西南侧地段综合发展片区一	荷塘镇禾冈地段仓储项目1	物流仓储区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
55	荷塘镇南华西南侧地段综合发展片区二	荷塘镇禾冈地段仓储项目2	物流仓储区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
56	荷塘镇南华西南侧地段综合发展片区三	荷塘镇禾冈地段仓储项目3	物流仓储区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
57	荷塘镇南华西南侧地段综合发展片区四	荷塘镇禾冈地段居住项目1	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
58	荷塘镇南华西南侧地段综合发展片区五	荷塘镇禾冈地段配套项目1	综合服务区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
59	荷塘镇南华西南侧地段综合发展片区六	荷塘镇禾冈地段居住项目2	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
60	荷塘镇南华西南侧地段综合发展片区七	荷塘镇禾冈地段配套项目2	综合服务区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
61	荷塘镇南华西南侧地段综合发展片区八	荷塘镇禾冈地段居住项目3	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
62	蓬江区群福路地段商住片区	蓬江区群福路地段商住项目	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》

序号	片区名称	拟安排项目	规划功能分区	衔接规划
63	江门人才岛（潮连）北部片区一	江门人才岛居住项目1	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
64	江门人才岛（潮连）北部片区二	江门人才岛商业项目1	商业商务区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
65	江门人才岛（潮连）北部片区三	江门人才岛居住项目2	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
66	江门人才岛（潮连）中部片区一	江门人才岛居住项目3	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
67	江门人才岛（潮连）中部片区二	江门人才岛居住项目4	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
68	江门人才岛（潮连）中部片区三	江门人才岛配套项目1	综合服务区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
69	江门人才岛（潮连）中部片区四	江门人才岛商业项目2	商业商务区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
70	江门人才岛（潮连）中部片区五	江门人才岛居住项目5	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
71	江门人才岛（潮连）中部片区六	江门人才岛居住项目6	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
72	江门人才岛（潮连）中部片区七	江门人才岛配套项目2	综合服务区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
73	江门人才岛（潮连）南部片区一	江门人才岛商业项目3	商业商务区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
74	江门人才岛（潮连）南部片区二	江门人才岛商业项目4	商业商务区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
75	江门人才岛（潮连）南部片区三	江门人才岛商业项目5	商业商务区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
76	江门人才岛（潮连）南部片区四	江门人才岛商业项目6	商业商务区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
77	江门人才岛（潮连）南部片区五	江门人才岛居住项目7	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》
78	江门人才岛（潮连）南部片区六	江门人才岛居住项目8	居住生活区	《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》

（二）公益性用地情况

本次成片开发范围用地面积为454.5689公顷，公益性用地182.7912公顷，占总用地比例40.21%，分别为公共管理与公共服务用地、绿地与开敞空间用地、公用设施用地、交通运输用地等，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）公益性用地总占比不低于40%的要求，详见下表。

表3 各片区公益性用地和拟征收用地占比一览表

序号	成片开发范围名称	总面积	公益性用地	公益性比例	拟征收用地面积	拟征收占比
1	棠下镇北达发展片区	5.037	0	0.00%	5.037	100.00%
2	棠下镇堡莲路发展片区	7.0533	3.6843	52.24%	3.3937	48.12%
3	棠下镇三堡发展片区一	0.0003	0	0.00%	0.0003	100.00%
4	棠下镇三堡发展片区二	0.4033	0	0.00%	0.4033	100.00%
5	棠下镇三堡发展片区三	0.0086	0	0.00%	0.0086	100.00%
6	棠下镇三堡发展片区四	2.2298	0	0.00%	2.2298	100.00%
7	棠下镇新棠路发展片区	17.3358	12.0152	69.31%	6.5353	37.70%
8	棠下镇江门大道西侧发展片区	50.1381	21.156	42.20%	29.5289	58.90%
9	棠下镇桐乐发展片区	3.4969	1.5987	45.72%	1.7436	49.86%
10	江门大型产业集聚区蓬江区片区一	1.6244	0.7573	46.62%	0.9534	58.69%
11	江门大型产业集聚区蓬江区片区二	0.9994	0	0.00%	0.9909	99.15%
12	江门大型产业集聚区蓬江区片区三	0.9905	0	0.00%	0.9905	100.00%
13	江门大型产业集聚区蓬江区片区四	1.8689	0	0.00%	1.8689	100.00%
14	江门大型产业集聚区蓬江区片区五	5.6644	0.3037	5.36%	4.8486	85.60%
15	先进制造业江沙示范园区西南部片区	11.4898	5.3876	46.89%	6.3023	54.85%
16	先进制造业江沙示范园区东南部片区一	0.1626	0.0601	36.96%	0.1026	63.10%
17	先进制造业江沙示范园区东南部片区二	0.0081	0	0.00%	0.0081	100.00%
18	先进制造业江沙示范园区东南部片区三	0.0212	0	0.00%	0.0212	100.00%
19	滨江新区二期片区一	0.0756	0	0.00%	0.0756	100.00%
20	滨江新区二期片区二	6.7157	1.664	24.78%	5.3023	78.95%
21	滨江新区二期片区三	7.743	3.6473	47.10%	4.0951	52.89%
22	滨江新区二期片区四	0.0619	0.0292	47.17%	0.0327	52.83%
23	滨江新区二期片区五	0.0654	0.0354	54.13%	0.0282	43.12%
24	滨江新区体育中心片区	3.622	1.6711	46.14%	1.8849	52.04%
25	蓬江区凤飞云地段工业片区	17.4864	7.9112	45.24%	10.1532	58.06%
26	杜阮镇松岭地段工业片区一	2.0207	1.075	53.20%	0.8701	43.06%
27	杜阮镇龙榜一发展片区	5.7931	0.0156	0.27%	5.2578	90.76%
28	杜阮镇龙榜工业片区	2.1221	1.2023	56.66%	0.8191	38.60%
29	杜阮镇龙榜地段综合发展片区	9.9091	4.3506	43.91%	5.5431	55.94%

序号	成片开发范围名称	总面积	公益性用地	公益性比例	拟征收用地面积	拟征收占比
30	杜阮镇松园发展片区	2.2464	1.4158	63.03%	1.1481	51.11%
31	杜阮镇松岭地段工业片区二	1.7313	1.5759	91.02%	1.5612	90.18%
32	骑龙山工业园片区	5.0627	2.7789	54.89%	2.2173	43.80%
33	杜阮镇井根地段综合发展片区一	3.2933	1.6243	49.32%	2.0434	62.05%
34	杜阮镇井根地段综合发展片区二	10.6489	4.9819	46.78%	5.6653	53.20%
35	杜阮镇长乔和木朗地段工业片区	11.3418	7.5856	66.88%	3.8541	33.98%
36	杜阮镇龙湾地段发展片区	17.7864	7.2531	40.78%	10.5333	59.22%
37	杜阮镇龙安发展片区	0.9965	0.4184	41.99%	0.6085	61.06%
38	蓬江区群华路地段商住片区一	0.488	0.3253	66.66%	0.1474	30.20%
39	蓬江区群华路地段商住片区二	31.4339	23.314	74.17%	8.3353	26.52%
40	杜阮镇叱石地段商业片区一	0.1193	0	0.00%	0.1193	100.00%
41	杜阮镇叱石地段商业片区二	0.0679	0	0.00%	0.0679	100.00%
42	杜阮镇中和村工业片区	7.3076	0	0.00%	7.3076	100.00%
43	荷塘镇白藤地段北侧工业片区一	0.6556	0	0.00%	0.6556	100.00%
44	荷塘镇白藤地段北侧工业片区二	27.8464	1.8535	6.66%	25.9929	93.34%
45	荷塘镇白藤地段北侧工业片区三	8.7022	4.0196	46.19%	4.6859	53.85%
46	荷塘镇为民发展片区	20.3364	4.2825	21.06%	16.0539	78.94%
47	荷塘镇中泰东路发展片区一	2.2766	0.3179	13.96%	1.97	86.53%
48	荷塘镇中泰东路发展片区二	0.3606	0	0.00%	0.3606	100.00%
49	荷塘镇中泰东路发展片区三	0.8434	0	0.00%	0.8434	100.00%
50	荷塘镇中泰东路发展片区四	9.6111	1.0578	11.01%	8.1822	85.13%
51	荷塘镇南华东地段工业片区	7.7835	4.2529	54.64%	3.8128	48.99%
52	荷塘镇南华西南侧地段工业片区	23.3601	9.5121	40.72%	15.0402	64.38%
53	荷塘镇南华东地段综合发展片区	0.1376	0.0307	22.31%	0.1318	95.78%
54	荷塘镇南华西南侧地段综合发展片区一	0.0027	0	0.00%	0.0027	100.00%
55	荷塘镇南华西南侧地段综合发展片区二	0.0014	0	0.00%	0.0014	100.00%
56	荷塘镇南华西南侧地段综合发展片区三	0.0143	0.0099	69.23%	0.0091	63.64%

序号	成片开发范围名称	总面积	公益性用地	公益性比例	拟征收用地面积	拟征收占比
57	荷塘镇南华西南侧地段综合发展片区四	0.0005	0	0.00%	0.0005	100.00%
58	荷塘镇南华西南侧地段综合发展片区五	0.414	0.414	100.00%	0.414	100.00%
59	荷塘镇南华西南侧地段综合发展片区六	0.3216	0.0583	18.13%	0.2837	88.22%
60	荷塘镇南华西南侧地段综合发展片区七	0.2608	0.0155	5.94%	0.2547	97.66%
61	荷塘镇南华西南侧地段综合发展片区八	0.0008	0	0.00%	0.0008	100.00%
62	蓬江区群福路地段商住片区	34.2652	11.549	33.70%	28.2403	82.42%
63	江门人才岛（潮连）北部片区一	2.6422	1.5024	56.86%	1.0696	40.48%
64	江门人才岛（潮连）北部片区二	0.2464	0.1332	54.06%	0.113	45.86%
65	江门人才岛（潮连）北部片区三	15.0244	6.8983	45.91%	8.4287	56.10%
66	江门人才岛（潮连）中部片区一	0.073	0.0619	84.79%	0.073	100.00%
67	江门人才岛（潮连）中部片区二	11.5424	4.646	40.25%	6.574	56.96%
68	江门人才岛（潮连）中部片区三	0.9294	0.7727	83.14%	0.1567	16.86%
69	江门人才岛（潮连）中部片区四	0.2175	0.142	65.29%	0.0756	34.76%
70	江门人才岛（潮连）中部片区五	0.1223	0	0.00%	0.1223	100.00%
71	江门人才岛（潮连）中部片区六	3.9794	1.0112	25.41%	2.9619	74.43%
72	江门人才岛（潮连）中部片区七	0.0209	0	0.00%	0.0136	65.07%
73	江门人才岛（潮连）南部片区一	9.3192	5.388	57.82%	4.0361	43.31%
74	江门人才岛（潮连）南部片区二	0.2923	0.1644	56.24%	0.0876	29.97%
75	江门人才岛（潮连）南部片区三	0.8795	0.7188	81.73%	0.1415	16.09%
76	江门人才岛（潮连）南部片区四	3.1418	1.7868	56.87%	1.355	43.13%
77	江门人才岛（潮连）南部片区五	6.9159	3.2668	47.24%	3.6432	52.68%

序号	成片开发范围名称	总面积	公益性用地	公益性比例	拟征收用地面积	拟征收占比
78	江门人才岛（潮连）南部片区六	5.3561	1.0872	20.30%	4.1813	78.07%
合计		454.5689	182.7912	40.21%	282.6074	62.17%

五、实施计划

本方案划定成片开发范围总面积454.5689公顷，成片开发范围内拟安排的项目总面积282.6074公顷，计划实施周期为2024-2026年。

表4 2024-2026年成片开发项目安排及实施计划一览表

序号	片区名称	拟安排项目	拟征收面积（公顷）	拟征收年份
1	棠下镇北达发展片区	棠下镇北达村级工业园项目	5.037	2026
2	棠下镇堡莲路发展片区	棠下镇三堡村工业项目1	3.3937	2025
3	棠下镇三堡发展片区一	棠下镇三堡村工业项目2	0.0003	2024
4	棠下镇三堡发展片区二	棠下镇三堡村工业项目3	0.4033	2024
5	棠下镇三堡发展片区三	棠下镇三堡村工业项目4	0.0086	2024
6	棠下镇三堡发展片区四	棠下镇三堡村工业项目5	2.2298	2024
7	棠下镇新棠路发展片区	棠下镇新棠路地段综合配套项目	6.5353	2026
8	棠下镇江门大道西侧发展片区	棠下镇新兴产业园区工业发展项目	29.5289	2026
9	棠下镇桐乐发展片区	江门市先进制造工业项目	1.7436	2026
10	江门大型产业集聚区蓬江区片区一	万亩新兴战略产业园工业发展项目1	0.9534	2024
11	江门大型产业集聚区蓬江区片区二	万亩新兴战略产业园工业发展项目2	0.9909	2024
12	江门大型产业集聚区蓬江区片区三	万亩新兴战略产业园工业发展项目3	0.9905	2024
13	江门大型产业集聚区蓬江区片区四	万亩新兴战略产业园工业发展项目4	1.8689	2024
14	江门大型产业集聚区蓬江区片区五	万亩新兴战略产业园工业发展项目5	4.8486	2024
15	先进制造业江沙示范园区西南部片区	棠下镇迳口村级工业园项目	6.3023	2026
16	先进制造业江沙示范园区东南部片区一	江沙路地段工业项目1	0.1026	2024
17	先进制造业江沙示范园区东南部片区二	江沙路地段工业项目2	0.0081	2024

序号	片区名称	拟安排项目	拟征收面积	拟征收年份
18	先进制造业江沙示范园区东南部片区三	江沙路地段工业项目3	0.0212	2024
19	滨江新区二期片区一	滨江新区二期商业项目1	0.0756	2025
20	滨江新区二期片区二	滨江新区二期居住项目1	5.3023	2025
21	滨江新区二期片区三	滨江新区二期居住项目2	4.0951	2025
22	滨江新区二期片区四	滨江新区二期居住项目3	0.0327	2025
23	滨江新区二期片区五	滨江新区二期居住项目4	0.0282	2025
24	滨江新区体育中心片区	滨江新区一期商业项目	1.8849	2026
25	蓬江区凤飞云地段工业片区	蓬江区凤飞云地段工业项目	10.1532	2026
26	杜阮镇松岭地段工业片区一	杜阮镇松岭地段工业项目1	0.8701	2024
27	杜阮镇龙榜一发展片区	金镜山工业园工业项目	5.2578	2024
28	杜阮镇龙榜工业片区	杜阮镇龙榜地段工业项目1	0.8191	2024
29	杜阮镇龙榜地段综合发展片区	杜阮镇龙榜地段工业项目2	5.5431	2024
30	杜阮镇松园发展片区	杜阮镇松园村级工业园项目	1.1481	2024
31	杜阮镇松岭地段工业片区二	杜阮镇松岭地段工业项目2	1.5612	2024
32	骑龙山工业园片区	骑龙山工业园工业项目	2.2173	2024
33	杜阮镇井根地段综合发展片区一	杜阮镇井根地段工业项目1	2.0434	2025
34	杜阮镇井根地段综合发展片区二	杜阮镇井根地段工业项目2	5.6653	2025
35	杜阮镇长乔和木朗地段工业片区	杜阮镇长乔和木朗地段工业项目	3.8541	2026
36	杜阮镇龙湾地段发展片区	杜阮镇龙湾地段工业项目	10.5333	2026
37	杜阮镇龙安发展片区	杜阮镇兰石公园居住项目	0.6085	2025
38	蓬江区群华路地段商住片区一	蓬江区群华路地段居住项目1	0.1474	2025
39	蓬江区群华路地段商住片区二	蓬江区群华路地段居住项目2	8.3353	2025
40	杜阮镇叱石地段商业片区一	杜阮镇叱石地段商业项目1	0.1193	2025
41	杜阮镇叱石地段商业片区二	杜阮镇叱石地段商业项目2	0.0679	2025
42	杜阮镇中和村工业片区	杜阮镇中和村级工业园项目	7.3076	2025
43	荷塘镇白藤地段北侧工业片区一	荷塘镇白藤地段工业项目1	0.6556	2025
44	荷塘镇白藤地段北侧工业片区二	荷塘镇白藤地段工业项目2	25.9929	2025
45	荷塘镇白藤地段北侧工业片区三	荷塘镇白藤地段工业项目3	4.6859	2025
46	荷塘镇为民发展片区	荷塘镇光电产业工业发展项目	16.0539	2024
47	荷塘镇中泰东路发展片区一	荷塘镇中泰东路地段工业项目1	1.97	2024
48	荷塘镇中泰东路发展片区二	荷塘镇中泰东路地段工业项	0.3606	2024

序号	片区名称	拟安排项目	拟征收面积	拟征收年份
		目2		
49	荷塘镇中泰东路发展片区三	荷塘镇中泰东路地段工业项目3	0.8434	2024
50	荷塘镇中泰东路发展片区四	荷塘镇中泰东路地段工业项目4	8.1822	2024
51	荷塘镇南华东地段工业片区	荷塘镇南华东地段工业项目	3.8128	2025
52	荷塘镇南华西南侧地段工业片区	荷塘镇南华西南侧地段工业项目	15.0402	2024
53	荷塘镇南华东地段综合发展片区	荷塘镇南华东地段综合配套项目	0.1318	2024
54	荷塘镇南华西南侧地段综合发展片区一	荷塘镇禾冈地段仓储项目1	0.0027	2024
55	荷塘镇南华西南侧地段综合发展片区二	荷塘镇禾冈地段仓储项目2	0.0014	2024
56	荷塘镇南华西南侧地段综合发展片区三	荷塘镇禾冈地段仓储项目3	0.0091	2024
57	荷塘镇南华西南侧地段综合发展片区四	荷塘镇禾冈地段居住项目1	0.0005	2024
58	荷塘镇南华西南侧地段综合发展片区五	荷塘镇禾冈地段配套项目1	0.414	2024
59	荷塘镇南华西南侧地段综合发展片区六	荷塘镇禾冈地段居住项目2	0.2837	2024
60	荷塘镇南华西南侧地段综合发展片区七	荷塘镇禾冈地段配套项目2	0.2547	2024
61	荷塘镇南华西南侧地段综合发展片区八	荷塘镇禾冈地段居住项目3	0.0008	2026
62	蓬江区群福路地段商住片区	蓬江区群福路地段商住项目	28.2403	2026
63	江门人才岛（潮连）北部片区一	江门人才岛居住项目1	1.0696	2026
64	江门人才岛（潮连）北部片区二	江门人才岛商业项目1	0.113	2026
65	江门人才岛（潮连）北部片区三	江门人才岛居住项目2	8.4287	2026
66	江门人才岛（潮连）中部片区一	江门人才岛居住项目3	0.073	2026
67	江门人才岛（潮连）中部片区二	江门人才岛居住项目4	6.574	2026
68	江门人才岛（潮连）中部片区三	江门人才岛配套项目1	0.1567	2026
69	江门人才岛（潮连）中部片区四	江门人才岛商业项目2	0.0756	2026

序号	片区名称	拟安排项目	拟征收面积	拟征收年份
70	江门人才岛（潮连）中部片区五	江门人才岛居住项目5	0.1223	2026
71	江门人才岛（潮连）中部片区六	江门人才岛居住项目6	2.9619	2026
72	江门人才岛（潮连）中部片区七	江门人才岛配套项目2	0.0136	2026
73	江门人才岛（潮连）南部片区一	江门人才岛商业项目3	4.0361	2026
74	江门人才岛（潮连）南部片区二	江门人才岛商业项目4	0.0876	2026
75	江门人才岛（潮连）南部片区三	江门人才岛商业项目5	0.1415	2026
76	江门人才岛（潮连）南部片区四	江门人才岛商业项目6	1.355	2026
77	江门人才岛（潮连）南部片区五	江门人才岛居住项目7	3.6432	2026
78	江门人才岛（潮连）南部片区六	江门人才岛居住项目8	4.1813	2026
合计			282.6074	——

六、效益评估

（一）土地利用效益评估

成片开发方案的编制有利于优化增量片区内新增建设用地空间布局，满足蓬江区现代产业及宜居城市建设发展需求，通过详细规划确定的控制要求进行项目建设，可以实现土地集约节约利用，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。这有助于提升土地资源的利用效率，为城市的可持续发展提供有力支撑。

（二）经济效益评估

成片开发方案的编制可有效促进蓬江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，可保障近期重点项目用地报批工作的顺利推进，加快区域经济格局的重构，推动蓬江区实现产业动能升级转换，助力蓬江区高质量发展，保障蓬江区拟于近期开展土地征收的一批新

型产业项目及工业项目的实施落地，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，形成优质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蓬江区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，《江门市蓬江区2024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规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资发〔2021〕20号）的上报审查要求。