

江门市恩平市2025年度土地征收成片
开发方案（第二批）
（草案）

恩平市人民政府
二〇二五年十月

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）、《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《江门市恩平市2025年度土地征收成片开发方案（第二批）》（以下简称《方案》）。

二、基本情况

（一）区域位置

本次《方案》编制范围位于恩平市行政区划范围内，共划定1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	名称	位置	成片开发范围面积（公顷）
1	恩城南郊工业园片区	恩城街道	2.7864
合计			2.7864

（二）开发范围

本次土地征收成片开发范围总面积2.7864公顷，其中农用地面积0.6982公顷（其中耕地0.0895公顷），建设用地面积2.0882公顷。拟征收集体土地1.8858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聚焦新材料制造产业，深入推进“园区再造”、“工业振兴”工程，全力推进创建省级高新区。全力优化升级产业，推动电声器材产业向演艺装备信创产业、先进材料产业向新能源电池前沿新材料产业升级发展。

（二）合规性分析

- 1.《方案》成片开发范围不涉及占用永久基本农田和生态保护红线，

符合土地征收成片开发相关政策的要求。

2. 恩平市近五年供地率为76.98%，大于60%，闲置率为0.25%，小于5%，符合土地征收成片开发相关政策的要求。

3. 恩平市行政区域内经省人民政府批准成立的开发区、产业园为广东恩平市工业园和恩平产业转移工业园。其中，近五年广东恩平市工业园供地率为16.62%，闲置率为0%，综合容积率为0.79；恩平产业转移工业园供地率为100%，闲置率为0%，综合容积率为0.88。只存在近五年供地率小于60%的一种情形，不存在本条所述情形中的两种及以上的情形，符合土地征收成片开发相关政策的要求。

4. 成片开发范围总面积为2.7864公顷，其中公益性用地0.9006公顷，占成片开发范围总面积比例32.32%。本次成片开发范围完全位于城镇开发边界内，符合其他地区（非广州、深圳、佛山、东莞市中心城区范围内的成片开发区域）城镇开发边界内公益性用地比例不低于30%要求。拟征收用地面积1.8858公顷，占成片开发范围总面积比例67.68%。

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1个片区，为工业发展区，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
1	恩城南郊工业园片区	联合村工业项目	工业发展区

（二）公益性用地和拟征收用地情况

成片开发区域内公益性用地0.9006公顷，占成片开发范围总面积比例32.32%，分别为交通运输用地和绿地与开敞空间用地等。本次成片开发范

围完全位于城镇开发边界内，符合其他地区（非广州、深圳、佛山、东莞市中心城区范围内的成片开发区域）城镇开发边界内公益性用地比例不低于30%要求。拟征收用地面积1.8858公顷，占成片开发范围总面积比例67.68%。

五、实施计划

本方案划定成片开发范围2.7864公顷，拟征收用地面积1.8858公顷，计划实施周期为2026年。

六、效益评估

（一）土地利用效益评估

土地征收成片开发充分衔接开发地块与所在片区之间的功能，有效推进用地节约集约利用，避免用地浪费，提高土地的综合利用效率，实现土地资源的合理配置。片区规划用地符合恩平市的控制性详细规划相关规范、规划要求，能够科学合理布局各类用地、优化区域功能结构、提升城市空间品质。

（二）经济效益评估

土地征收成片开发有效促进恩平市优势产业的集聚发展，保障恩平市拟开展土地征收的重点项目实施落地，给地方的发展带来较大的经济效益，同时为园区周边企业和社会带来福利，如新增就业、提高收入、改善工作条件及生活质量等。

（三）社会效益评估

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。能够扩大工业、商业服务业发展规模，可创造大量就业岗位，有利于吸收周边剩余劳动力。

（四）生态效益评估

成片开发范围内建设项目后续应依托恩平市优质山水生态资源本底，

结合创新产业园、重点平台建设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。

七、结论

综上所述，《江门市恩平市2025年度土地征收成片开发方案（第二批）》符合《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）、《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）等文件的要求，方案必要性分析合理，土地征收实施计划安排可行性高，成片开发能为恩平市带来较大的土地利用、经济、社会、生态效益。

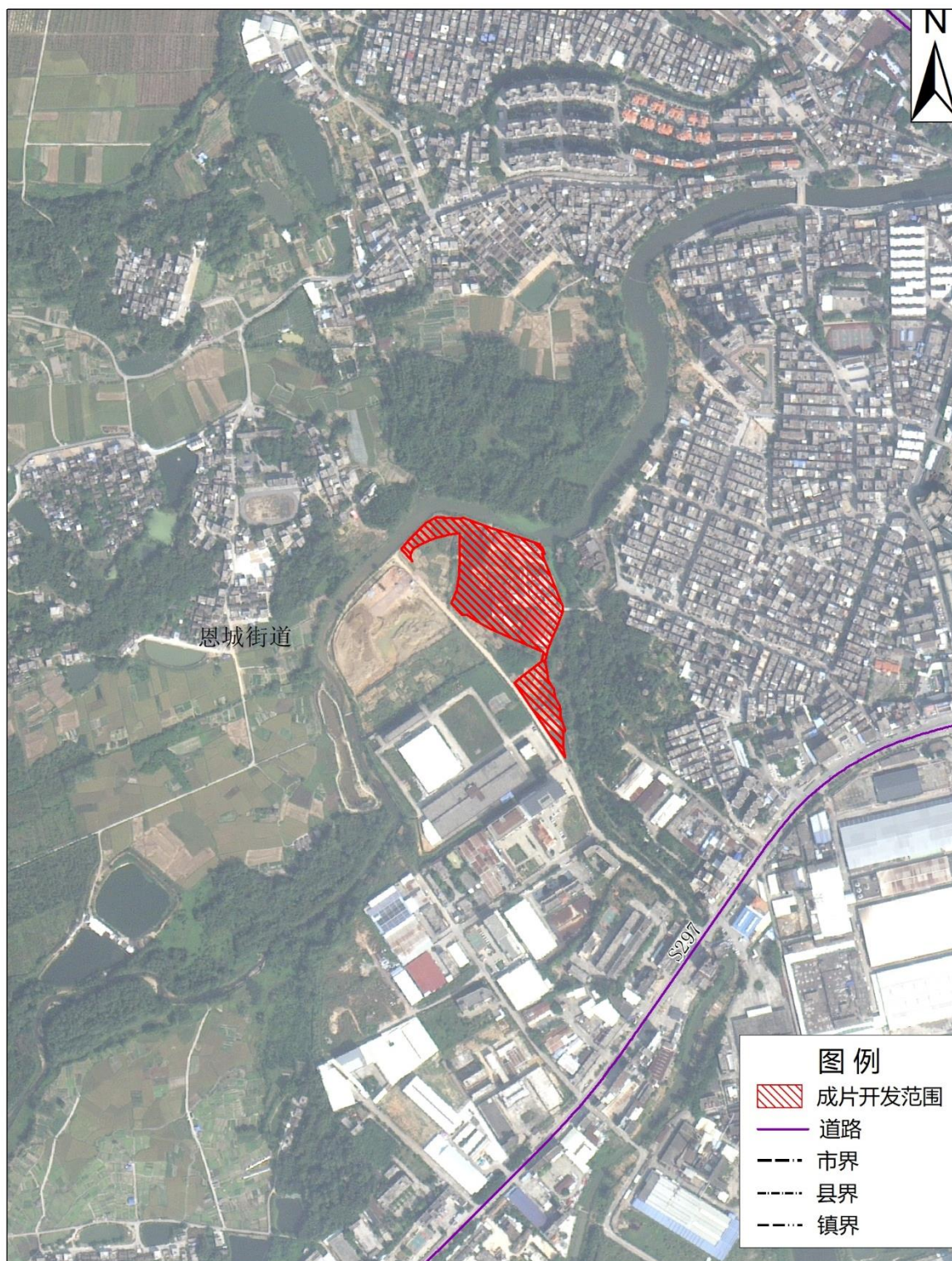


图1 成片开发片区位置图