

江门市恩平市2021年度土地征收成片 开发方案（二次调整）（草案）

恩平市人民政府
二〇二五年十二月

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规范已批土地征收成片开发方案调整工作的通知》（粤自然资函〔2023〕210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）的等相关文件，编制《江门市恩平市2021年度土地征收成片开发方案（二次调整）》。

二、基本情况

《江门市恩平市2021年度土地征收成片开发方案（调整）》（以下简称《原方案》）成片开发范围面积87.2254公顷，征收地块面积60.0152公顷。因成片开发范围内涉及规划调整的原因，故需要在原批准的成片开发用地相邻周边扩大成片开发用地范围，形成《江门市恩平市2021年度土地征收成片开发方案（二次调整）》（以下简称《方案（二次调整）》），《方案（二次调整）》成片开发范围面积87.3751公顷，征收地块面积60.0152公顷。相较于《原方案》，《方案（二次调整）》增加成片开发范围面积0.1497公顷，征收地块面积不变，征收时序不变。

（一）调整后区域位置

《方案（二次调整）》编制范围位于恩平市行政区划范围内，共划定9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	片区名称	位置	成片开发范围面积（公顷）
1	东成啤酒产业片区	东成镇	20.8484
2	东成工业园片区	东成镇	43.7905
3	东成青南角水库发展片区	东成镇	0.8567
4	圣堂中星项目片区	圣堂镇	4.1118
5	圣堂冷链项目片区	圣堂镇	2.3397
6	大槐工业园发展片区一	大槐镇	6.6153

序号	片区名称	位置	成片开发范围面积（公顷）
7	大田圩镇发展片区一	大田镇	2.1612
8	大田圩镇发展片区二	大田镇	5.347
9	恩城街道中心城区发展片区二	恩城街道	1.3045
合计			87.3751

（二）开发范围

《方案（二次调整）》成片开发范围总面积87.3751公顷，其中农用地面积48.6972公顷（其中耕地0.3535公顷），建设用地面积38.6779公顷。已征收集体土地60.0152公顷。

三、成片开发条件分析

（一）必要性分析

《方案（二次调整）》确保项目用地更好地衔接控制性详细规划，优化区域功能结构，有效保障调整后的成片开发范围按最新的详细规划用途顺利实施。

（二）合规性分析

1. 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77.55%，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25.47%，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。仅存在广东恩平市工业园近五年供地率小于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87.3751公顷，其中公益性用地37.1027公顷，

占成片开发范围总面积比例42.46%，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。拟征收用地面积60.0152公顷，占成片开发范围总面积比例68.69%。

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，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

《方案（二次调整）》成片开发范围共包括9个片区，分为综合服务区、居住生活区、商业商务区、工业发展区等4类功能分区，详见下表。

表2 片区土地用途汇总表

编号	片区名称	拟安排项目	规划功能分区
1	东成啤酒产业片区	啤酒厂项目及配套	综合服务区
2	东成工业园片区	工业园区扩园	工业发展区
3	东成青南角水库发展片区	旅游配套	居住生活区
4	圣堂中星项目片区	中星工业园项目	工业发展区
5	圣堂冷链项目片区	冷链物流产业园项目	商业商务区
6	大槐工业园发展片区一	物流工业用地	工业发展区
7	大田圩镇发展片区一	圩镇周边居住生活用地	居住生活区
8	大田圩镇发展片区二	圩镇周边居住生活用地	居住生活区
9	恩城街道中心城区发展片区二	中心城区南工业活用地	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37.1027公顷，占成片开发范围总面积比例42.46%，分别为公共管理与公共服务用地、交通运输用地和绿地与开敞空间用地等。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）公益性用地比例一般不低于 40%的要求。

五、实施计划

《方案（二次调整）》划定成片开发范围87.3751公顷，拟征收用地面

积60.0152公顷，计划实施周期为2021-2022年，已全部完成土地征收和报批工作。

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，加快区域经济格局的重构，推动开平市实现产业动能升级转换，助力恩平市高质量发展，有效保障近期项目用地需求，对于周边产业和相关产业行业有较强的带动力。

（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2021年度土地征收成片开发方案（二次调整）》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）、《广东省自然资源厅关于规范已批土地征收成片开发方案调整工作的通知》（粤自然资函〔2023〕210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）的要求。

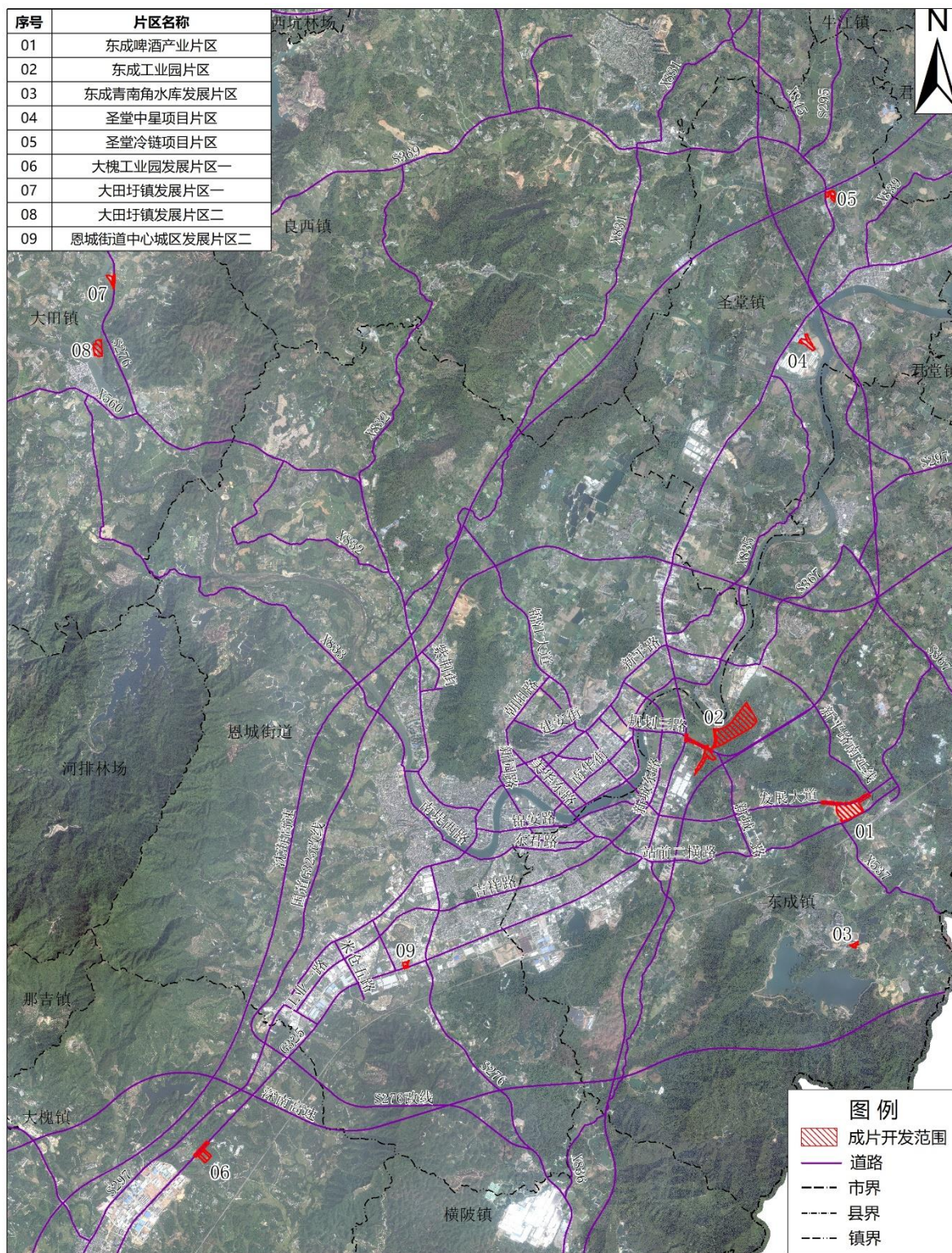


图1 成片开发片区位置图