

珠海市斗门区 2023 年度土地征收
成片开发方案（第一批）
（草案）

珠海市斗门区人民政府
二〇二三年三月

一、 编制背景

《中华人民共和国土地管理法》要求除军事和外交、基础设施建设、公共事业以及扶贫搬迁、保障性安居工程建设需要用地可依法实施征地外，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内成片开发建设需要用地可按照国务院自然资源主管部门规定的标准进行征收土地。根据《土地征收成片开发标准（试行）》（自然资规〔2020〕5号），广东省自然资源厅颁布了《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），明确了编制方案编制的要求，有效指导有关部门土地征收成片开发工作。

二、 编制依据

斗门区人民政府依据《中华人民共和国土地管理法》、《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准（试行）〉的通知》（自然资规〔2020〕5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）等文件的相关规定组织编制了《珠海市斗门区 2023 年度土地征收成片开发方案（第一批）》。

三、 斗门区土地征收成片开发概况

本次成片开发共划定 5 个片区，总面积 65.3223 公顷，范围涉及 2 个镇，7 个行政村。具体区域位置情况如下表：

表 1 成片开发区域详细信息一览表

序号	成片开发片区名称	区域位置	片区面积（公顷）
1	爱旭片区	乾务镇马山村、南山村、三里村、新村村	46.8946
2	荔山村片区	乾务镇荔山村	6.5075

序号	成片开发片	区域位置	片区面积（公顷）
3	虎山村片区	乾务镇荔山村	3.4161
4	万里扬片区	白蕉镇冲口村	8.4774
5	预制菜片区	白蕉镇新环村	0.0267
合计			65.3223

四、 成片开发的必要性

(一) 是助力实施创新驱动战略，推动富山智造城市建设重要举措

《珠海市斗门区人民政府关于印发珠海市斗门区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要的通知》（珠斗府〔2021〕19号）（以下简称《纲要》）提出，加快推动园区向数字化、智能化、绿色化方向转型，完善园区配套服务，加快推动富山智造城市建设。

本次拟实施土地征收成片开发的爱旭片区、荔山村片区、虎山村片区通过成片开发进一步引进新能源、新材料等创新型产业项目，配套工业邻里中心用地、居住用地，旨在为产业工人提供便捷的生活服务配套，聚集科技人才，紧扣产业发展所需，实施富山蓝领人才战略，深化实施“有业有住有家”计划，加快推动新兴产业发展，符合“项目集中布局、产业集群培育、功能集合构建、要素集约利用、产城融合发展”要求，助力推动富山智造城市建设。

(二) 是建设现代化园区，打造千亿级智能制造示范区的重要推力

《纲要》提出，聚焦智能装备制造、人工智能和新一代电子信息

技术，瞄准 5G、芯片、半导体及高端上下游产业供应链等行业前沿领域，以“龙头+配套产业”发展模式，加快产业导入，推动一批科技含量高、创新能力强、产值税收高的企业签约入驻和开工建设，培育产业集群，力争“十四五”期间打造 2 个 50 亿元级产值的产业集群，培育 3~5 家具有核心竞争力、影响力的龙头企业，在总量和质量上实现跨越式发展，打造千亿级智能制造示范区。

本次拟实施的万里扬片区、预制菜片区以斗门智能制造产业园省级经济开发区为契机通过成片开发加快推动高科技、高创新、高产值的企业在园区落地，是推进建设现代化园区，打造千亿级智能制造示范区的目标需要。

(三) 是优化产业布局 and 结构，做大五大产业集群的目标需要

《纲要》提出，做大五大产业集群：新一代电子信息产业集群、智能制造产业集群、新能源新材料产业集群、现代物流产业集群、现代农业产业集群。

本次拟实施的万里扬片区、预制菜片区通过成片开发引进智能制造产业项目，推动以智能制造为主攻方向的新一轮技术改造，加快打造一批智能工厂、数字化车间和智能制造业试点示范项目，推动传统制造业转型升级，实现智能制造产业集群；爱旭片区成片开发将实现太阳能新能源新材料项目的落地实施，后续不断吸引新能源新材料企业进一步集聚，充分利用国家鼓励发展节能与新能源汽车的政策利好，着眼新兴产业未来发展方向和技术路线，实现新能源新材料产业集群。

(四) 是完善产业配套, 打造珠峰大道科技创新走廊的重要空间载体

《纲要》提出, 串联井岸主城区、新青科技工业园、乾务镇、富山工业园, 重点发展新一代电子信息技术产业、智能制造产业、新能源新材料产业等新兴产业, 培育壮大科技服务、新兴服务等生产性配套产业, 加快打造以创新为主要引领和支撑的经济体系和发展模式的珠峰大道科技创新走廊。

成片开发建设有助于政府对成片开发区域产业发展进行合理统筹规划, 构建高质现代化产业体系, 结合区域内的产业基础和资源基础, 完善产业配套, 延伸产业链, 实现品种多样化、产品系列化, 推动科技要素、创新要素、科创资源集聚; 本次成片开发项目爱旭片区、荔山村片区、虎山村片区均位于富山工业园区, 通过成片开发能推动打造珠峰大道科技创新走廊的目标。

五、 公益性用地占比情况

根据《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）中的要求, 一个完整的成片开发范围内基础设施、公共服务设施和其他公益性用地的比例一般不低于 40%。本次成片开发片区依据已批复控规划定公益性用地, 成片开发片区内公益性用地占比均不低于 40%, 满足政策要求。

表 2 成片开发片区详细信息一览表

序号	成片开发范围名称	片区面积 (公顷)	公益性用地情况		
			公益性用地类型	面积 (公顷)	公益性用地 占比 (%)
1	爱旭片区	46.8946	公园绿地、防护绿地、城市道路用地	18.8364	40.17%
2	荔山村片区	6.5075	防护绿地、城市道路用地	2.6794	41.17%
3	虎山村片区	3.4161	防护绿地、城市道路用地、城市轨道交通用地	2.5394	74.34%
4	万里扬片区	8.4774	公园绿地、防护绿地、城市道路用地	4.5348	53.49%
5	预制菜片区	0.0267	公园绿地	0.0118	44.26%
合计		65.3223	——	28.6018	43.79%

六、 成片开发拟安排项目与开发时序

本方案拟实施项目计划实施周期为 2023-2025 年，三年内实施完毕，拟报批地块为拟实施土地征收成片开发用地中需要土地征收的集体用地，总计 48.3035 公顷。其中：

(1) 2023 年完成土地征收流程并报批的项目为 1 个，预计征收集体土地的面积为 0.0267 公顷。

(2) 2024 年完成土地征收流程并报批的项目为 2 个，预计征收集体土地的面积为 40.2680 公顷。

(2) 2025 年完成土地征收流程并报批的项目为 2 个，预计征收集体土地的面积为 8.0088 公顷。

七、 可行性

(一) 成片开发承诺与国土空间规划集中建设区充分衔接

珠海市斗门区 2023 年度土地征收成片开发方案（第一批）全部

位于《斗门区国土空间总体规划（2020-2035）》城镇开发边界的集中建设区内。

(二) 成片开发不涉及占用永久基本农田及生态保护红线

本次成片开发方案不占用永久基本农田和生态保护红线，与保护底线管控要求不冲突。

(三) 近 5 年供地率和闲置率等符合政策要求

斗门区近 5 年平均供地率和闲置率符合政策要求，不存在近 5 年平均供地率小于 60% 或土地闲置率大于 5% 的情况。省级产业园斗门区珠海富山工业园区和珠海斗门智能制造经济开发区近 5 年平均供地率、土地闲置率和综合容积率均符合政策要求，不存在“近五年平均供地率小于 60%、土地闲置率大于 5%、综合容积率小于 0.5”中两种及以上的情况。

八、 效益评估

(一) 土地利用效益

本次土地征收成片开发拟安排 5 个项目，并规划有绿地、道路用地等，片区规划与周边地段做了充分衔接，在道路组织、空间形态布局等方面充分考虑了环境协调性。各种功能相互协调，提高土地利用效率，实现土地的连片发展和集约节约高效利用，进一步提高空间承载能力，实现土地价值最大化和资源高效配置，对促进规模开发经营具有重要作用。2022 年斗门区地均 GDP 为 0.7429 亿/平方公里，较 2020 年的 0.6432 亿/平方公里增长 15.50%。本次成片开发涉及爱旭片

区、荔山村片区、虎山村片区等 5 个片区，通过纳入各类重点建设项目用地建设范围，完善区域多种配套，将持续提高斗门区 2023-2025 年的土地利用效率，实现土地价值最大化。

(二) 经济效益

本次土地征收成片开发方案以市场需求为导向，引导资源集聚，培育新的产业经济增长点，构建优势鲜明的现代产业体系。结合斗门区“打造辐射粤西的珠江口西岸战略性产业集聚发展区”的发展目标，本次成片开发以富山工业园、斗门智能制造产业园为中心，形成爱旭片区、万里扬片区、预制菜片区等，通过成片开发加快打造智能工厂、数字化车间和智能制造业试点示范项目，推动传统制造业转型升级，实现打造千亿级智能制造示范区的目标，同时完善园区配套服务，加快推动富山智造城建设。

(三) 社会效益

成片开发方案划定后，片区内公益性用地面积共计 28.6018 公顷，占总面积的 43.79%。这部分公益性用地承载着大量的公共产品，其成片开发有利于政府部门统筹推进公共产品的建设，增加公共产品供给的系统性、完整性，提升公共产品的服务效率。城市绿地的增加将提升人居环境品质；市政道路的配套建设将优化斗门区的交通网络，提升生活便利度与满意度；公共服务设施的建设，会进一步满足居民生活的基础需求。

(四) 生态效益

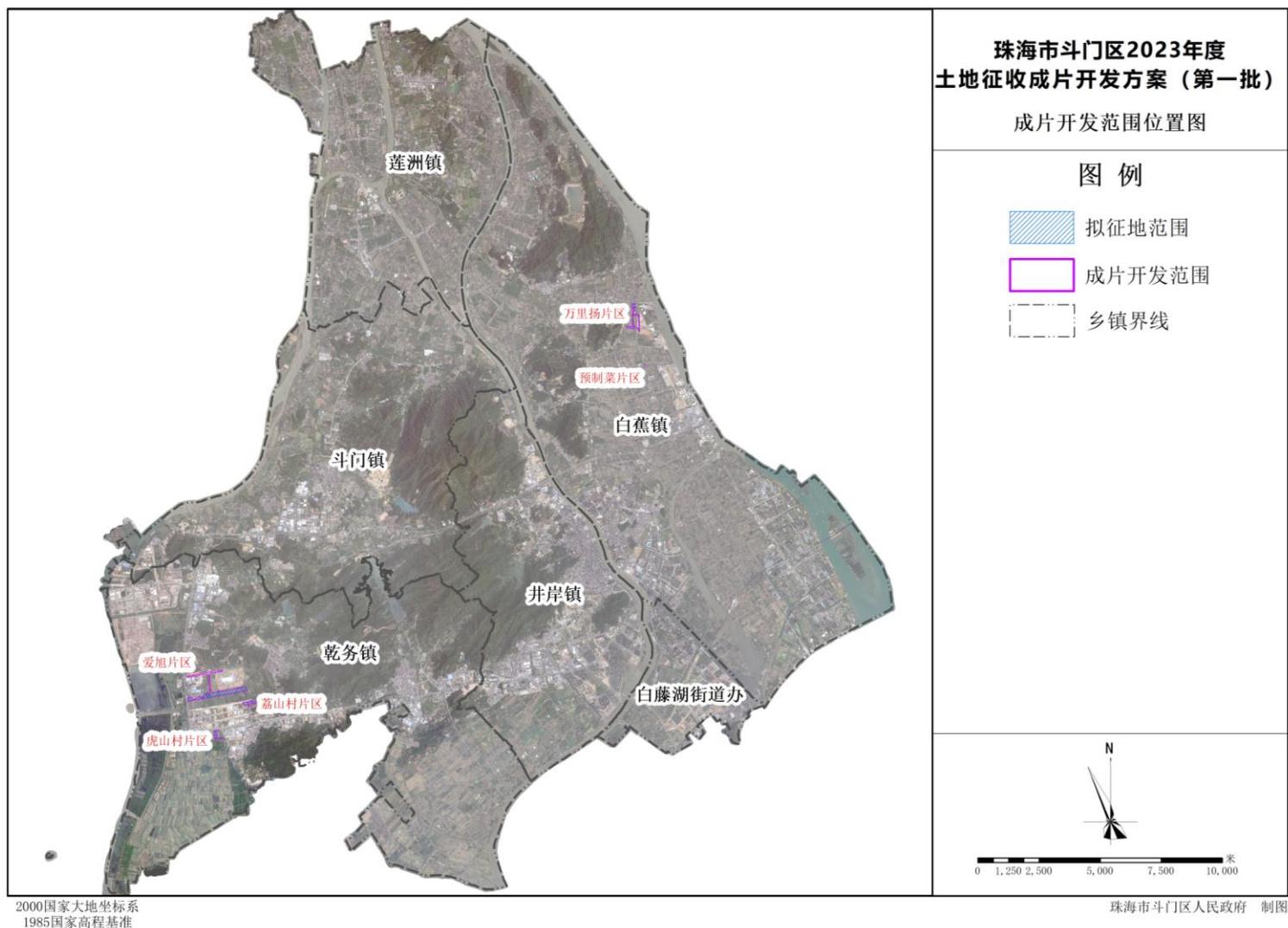
本次成片开发范围不涉及永久基本农田保护区和生态保护红线

等，与各类生态管控要素做好衔接，建设人与自然和谐共生的生态网络，促进区域经济可持续发展。通过成片开发，新增公园绿地、防护绿地和广场用地等，能改善区域内生态环境功能及环境质量，实现建设富山智造城的目标。

九、 结论

综上所述，《珠海市斗门区 2023 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（试行）>的通知》（自然资规〔2020〕5 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）的要求。

附件一：成片开发位置示意图



附件二：土地利用现状图

