

珠海市斗门区 2025 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

二〇二五年五月

目 录

一、编制背景.....	1
二、编制依据.....	1
三、土地征收成片开发概况.....	2
四、成片开发的必要性.....	2
(一) 是助力实施创新驱动战略，推动富山智造城建设重要举措.....	2
(二) 是优化产业布局 and 结构，做大五大产业集群的目标需要.....	3
(三) 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.....	3
五、公益性用地占比情况.....	4
六、成片开发拟安排项目与开发时序.....	5
七、可行性.....	5
(一) 成片开发已与珠海市国土空间规划充分衔接.....	5
(二) 成片开发不涉及占用永久基本农田及生态保护红线.....	5
(三) 近 5 年供地率和闲置率符合政策要求.....	5
八、效益评估.....	6
(一) 土地利用效益.....	6
(二) 经济效益.....	6
(三) 社会效益.....	6
(四) 生态效益.....	7
九、结论.....	7
附件：成片开发位置示意图.....	8

一、 编制背景

《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）第四十五条明确了为公共利益需要可依法征收土地的情形，除军事外交、政府组织实施的基础设施建设、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土地征收外，产业经营性建设用地则需要按照相关要求通过成片开发的途径进行征收。《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）明确成片开发是在国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，由县级以上地方人民政府组织的对一定范围的土地进行的综合性开发建设活动。根据广东省自然资源厅印发《关于进一步明确建设用地审批有关要求的通知》（粤自然资管制〔2021〕1379 号），土地征收成片开发方案未经批准，不得批准建设用地。2024 年 12 月，广东省自然资源厅印发了《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），明确了土地征收成片开发方案编制的要求，有效指导有关部门土地征收成片开发工作。

为依法依规做好全区土地征收报批工作，保障重点项目落地实施，斗门区人民政府组织开展了 2025 年度土地征收成片开发方案（第一批）编制工作。

二、 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）、《关于进一步明确建设用地审批有关要求的通知》（粤自然资管制〔2021〕1379 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）、《珠海市自然资源局关于进一步加强我市征收土地管理工作的通知》（珠自然资字〔2025〕80号）等文件的相关规定以及《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》《珠海市斗门区国土空间分区规划（2021—2035年）》以及在编的控制性详细规划等，斗门区人民政府组织编制《珠海市斗门区 2025 年度土地征收成片开发方案（第一批）》。

三、 土地征收成片开发概况

本次成片开发共划定 1 个片区，总面积 4.2132 公顷，涉及乾务镇荔山村，具体情况如下表 1。

表 1 成片开发区域详细信息一览表

单位：公顷

序号	片区名称	片区面积	拟征面积	区域位置	负责部门
01	先进电子三期片区	4.2132	2.9242	乾务镇荔山村	乾务镇
合计		4.2132	2.9242	—	—

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。重点发展新一代移动通信与下一代互联网、新型电子元

器件、高端消费电子等高端电子信息产业，重点打造千亿级 PCB 产业集群，加快发展智能电气产业和高端装备制造产业。

本次拟实施成片开发的先进电子三期片区通过成片开发进一步引进新型电子元器件等创新型产业项目，配套工业用地、城镇村道路用地，紧扣产业发展所需，实施富山蓝领人才战略，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建设。

(二) 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。其中：积极发展片式电子元器件、印刷电路板、敏感元件和传感器、混合集成电路、新型机电组件、新型电力电子器件、光通信器件等关键元器件。大力发展与硬件结合的嵌入式软件，重点开发数字家电、网络通信、信息安全、数字音视频、汽车电子等应用领域的嵌入式软件。力争到 2025 年全区新一代电子信息产业产值突破 1000 亿元。

本次拟实施的先进电子三期片区实施成片开发后，将实现新一代电子元器件项目的落地实施，后续不断吸引高新电子信息企业进一步集聚，对区域产业空间布局进行适时调整，有助于形成产业集群，联动发展。

(三) 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；本次成片开发项目先进电子三期片区位于富山工业园区，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《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）要求，城镇开发边界内公益性用地比例不低于 30%。本次成片开发衔接《珠海市斗门区国土空间分区规划（2021—2035 年）》以及在编的控制性详细规划，最终划定成片开发范围面积 4.2132 公顷，公益性用地面积 1.2890 公顷，总占比 30.59%。具体数据详见下表。

表 2 成片开发片区详细信息一览表

单位：公顷

序号	成片开发范围名称	用地类别	用地名称	用地面积	用地比例
01	先进电子三期片区	公益性用地	城镇村道路用地	1.2890	30.59%
		经营性用地	工业用地	2.9242	69.41%
合计				4.2132	100%

六、 成片开发拟安排项目与开发时序

本方案共安排 1 个先进电子三期项目，计划于 2026 年完成征地报批。

表 3 成片开发片区详细信息一览表

单位：公顷

序号	片区名称	项目名称	成片开发面积	拟征面积	开发时序
01	先进电子三期片区	先进电子三期项目	4.2132	2.9242	2026 年
合计			4.2132	2.9242	—

七、 可行性

（一） 成片开发已与珠海市国土空间规划充分衔接

经核实，本方案中的成片开发范围全部位于城镇开发边界范围内。通过叠合《珠海市斗门区国土空间分区规划（2021—2035 年）》核实，本方案中的成片开发范围均不涉及规划确定的城市蓝线、绿线、黄线和紫线等强制性内容。在国土空间规划数据库中全部落实为城镇建设用地。土地用途与国土空间规划充分衔接。

（二） 成片开发不涉及占用永久基本农田及生态保护红线

通过叠合珠海市“三区三线”划定成果核实，本方案中的成片开发范围均不涉及占用永久基本农田和生态保护红线。

（三） 近 5 年供地率和闲置率符合政策要求

斗门区近 5 年平均供地率和闲置率符合《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）的相关规定。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

本次斗门区土地征收成片开发涉及乾务镇荔山村，主要用途为工业用地、城镇村道路用地。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。科学、合理规划片区空间布局，使得区域内各种功能相互协调。本次成片开发规划以工业用地、城镇村道路用地为主，通过完善园区交通配套，实现优化产业布局 and 结构，为产业发展及构建现代产业体系提供支撑。

（二） 经济效益

先进电子三期项目依托富山工业园电子信息产业集群，在先进电子二期项目基础上增资扩产，计划新购地约 64 亩，项目计划总投资 10 亿元，建设 PCB、SMT 贴片及元器件项目生产基地，固定资产投资不少于 5 亿元（固投强度 781.25 万元/亩），该项目可新增年产值不少于 7 亿元（产出强度 1093.8 万元/亩）。达产后新增年税收不少于 2176 万元（税收强度 34 万元/亩），涵盖增值税、企业所得税及地方附加税等，为斗门区财政收入提供稳定支持。

（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 1.2890 公顷，

占总面积的 30.59%。这部分公益性用地主要为城镇村道路，通过成片开发有利于政府部门统筹推进区域交通设施建设，优化斗门区的交通网络，提升生活便利度与满意度，进一步为产业发展提供便利。

成片开发方案实施后将产生更多的就业机会，缓解当地居民就业压力，提高当地居民收入水平。根据珠海市斗门区工业园区相关经验，工业园区每公顷工业用地增加就业人口约 70 人左右，预计可带动增加区域就业岗位约 205 个。

(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，新增城镇村道路用地，方案内项目建设前，需按法律法规落实交通影响评价手续，能切实维护好生态环境，实现建设富山智造城的目标。成片开发方案实施后，对实现斗门区生态环境良性循环，提升斗门区城市生态品质具有重要作用。

九、 结论

综上所述，《珠海市斗门区 2025 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）、《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）等要求。

附件：成片开发位置示意图



