

内部资料，不得翻印

湛江市坡头区 2023 年度土地征收 成片开发方案（第一批）

（草案公示稿）

湛江市坡头区人民政府
二零二三年八月

目 录

一、编制背景	1
二、编制依据	1
三、成片开发概况	1
四、成片开发的必要性	2
五、公益性用地占比情况	4
六、拟实施征地面积占比情况	4
七、成片开发拟安排项目与开发时序	5
八、可行性	5
(一) 成片开发不涉及占用永久基本农田及生态保护红线	5
(二) 成片开发与国土空间规划衔接	5
(三) 近 5 年供地率和闲置率符合政策要求	6
(四) 省级开发区、产业转移园符合政策要求	6
(五) 成片开发范围公益性用地占比符合政策要求	6
(六) 成片开发拟实施征地面积占比符合政策要求	7
九、效益评估	7
(一) 土地利用效益	7
(二) 经济效益	7
(三) 社会效益	8
(四) 生态效益	8
十、结论	8
附件：成片开发范围位置分布图	10

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的《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），《广东省自然资源厅关于印发土地征收成片开发方案审查要点和模板的通知》（粤自然资管制〔2022〕2745号），明确了方案编制的要求，有效指导有关部门土地征收成片开发工作。

二、 编制依据

湛江市坡头区人民政府依据《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）、《广东省自然资源厅关于印发土地征收成片开发方案审查要点和模板的通知》（粤自然资管制〔2022〕2745号）等文件的相关规定组织编制了《湛江市坡头区 2023 年度土地征收成片开发方案（第一批）》。

三、 成片开发概况

本次成片开发共涉及 4 个片区，总面积 48.3895 公顷，片区具体说明如下：

表 1 成片开发范围详细信息一览表

序号	成片开发范围名称	区域位置	片区面积 (公顷)
PT01	龙头工业园龙塘路西侧片区	龙头镇邓屋村	28.9594
PT02	龙头工业园置业路南侧片区	龙头镇邓屋村	1.0460
PT03	婆港岭片区	龙头镇山塘	5.7275
PT04	粤水渔业远洋渔业基地片区	麻斜街道麻斜村	12.6566
总计			48.3895

四、 成片开发的必要性

（一）有利于积极发展农海产品加工产业，促进传统产业更新升级

粤水渔业远洋渔业基地项目作为湛江市的重点项目，其开发建设有助于带动现代农业发展，推动对农海食品加工生产线的关键环节进行自动化、数字化、智能化改造，完善食品相配套的检测中心、研发中心等。推动传统食品生产向营养平衡食品、半成品食品、调理食品和方便卫生有特色的袋装、罐装方便食品、休闲食品、生物制品以及绿色保健食品生产转变，推进海产品向旅游食品领域发展，拉长加宽产业链条，是促进农海产业优化升级的关键，有助于做强做优农海产（食）品加工产业，带动坡头区传统优势产业更新升级。符合《湛江市十四五规划纲要》和《坡头区十四五规划纲要》提出的“积极发展农海产品加工产业”和“促进农海产业优化升级”的发展方向。

（二）有助于完善产业平台载体建设，转型升级坡头区科技产业园

坡头区科技产业园作为坡头区和湛江市的产业园区重大发展平

台，园区的开发建设完善产业平台载体的关键，有助于推动坡头区科技产业园扩容增效，推进坡头区科技产业园与高新区无缝对接，培育发展高新企业，打造上下游相互配套、分工专业、链条完整的集约型、绿色、能源可循环友好型科技产业园。

龙头工业园作为坡头区科技产业园的组成部分，本次成片开发方案中龙头工业园区的开发建设符合《湛江市十四五规划纲要》提出的“完善产业平台载体建设”，以及《坡头区十四五规划纲要》提出的“优化产业空间布局和载体建设”，能有效带动坡头区经济高质量发展。

（三）改善民生福祉，提高人民生活品质

《坡头区十四五规划纲要》提出，要保障民生水平持续提升，需大力发展教育、卫生、社会保障体系、文化体育等事业高质量发展，稳定扩大就业，坚持经济发展就业导向，扩大就业容量提高居民收入水平。健全基本公共服务体系，逐步扩大多领域、多层次、多元化的公共服务供给，提高基本公共服务保障能力和均等化水平，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感，推动民生建设迈上新台阶。

本次成片开发的建设，可带动和促进产业及周边住宅配套、民生环境等相关设施的发展。龙头工业园等片区以及粤水渔业远洋渔业基地片区可吸纳各种工业项目，为当地居民提供就业机会。海东起步区东旺大道东侧片区的开发，有利于带动项目周边的楼盘开发、绿化设施和公共基础设施建设，科学保障生产、生活、生态空间，提高居民基本收入和生活质量，降低居民购房压力。总体来看，本次方案的开发建设多领域、多层次地加强民生建设和提升公共服务配套水平，从

而改善民生福祉，提高人民生活品质和幸福感。

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%。本次成片开发片区内公益性用地占比均大于40%，满足要求。

表2 公益性用地占比情况一览表

序号	成片开发范围名称	片区面积 (公顷)	公益性面 积(公顷)	公益性用地 占比(%)
PT01	龙头工业园龙塘路西侧片区	28.9594	11.7504	40.58
PT02	龙头工业园置业路南侧片区	1.0460	0.4224	40.38
PT03	婆港岭片区	5.7275	2.3546	41.11
PT04	粤水渔业远洋渔业基地片区	12.6566	5.0641	40.01
总计		48.3895	19.5915	40.49

六、拟实施征地面积占比情况

根据《广东省自然资源厅关于印发土地征收成片开发方案审查要点和模板的通知》（粤自然资管制〔2022〕2745号）的要求，一个完整的土地征收成片开发范围内可包含多个拟实施征地地块，整个方案拟实施征地地块面积不得低于土地征收成片开发范围面积的60%。本次成片开发方案中各片区内拟实施征地地块的具体情况如下表：

表3 拟征收地块面积占比情况一览表

序号	成片开发范围名称	成片开发范围面 积(公顷)	拟实施征地地 块面积(公顷)	占比 (%)
PT01	龙头工业园龙塘路西侧片区	28.9594	22.7554	78.58
PT02	龙头工业园置业路南侧片区	1.0460	0.9288	88.80
PT03	婆港岭片区	5.7275	3.2868	57.39
PT04	粤水渔业远洋渔业基地片区	12.6566	9.7327	76.90
总计		48.3895	36.7037	75.85

七、 成片开发拟安排项目与开发时序

本方案计划实施周期为 2024—2025 年，拟实施征地地块为成片开发用地中需要土地征收的集体用地，总计 36.7037 公顷。

其中 2024 年和 2025 年分别需完成征收土地 13.9483 公顷和 22.7554 公顷，分别预计完成项目实施计划的 38.00% 和 62.00%。

表 3 开发时序和年度实施计划一览表

编号	成片开发范围名称	拟安排项目名称	拟实施征地地块面积（公顷）	完成征收时间
DK01	龙头工业园龙塘路西侧片区	岚玥科技项目；湛江国创尤欧智联项目；星煜先进制造生产基地	22.7554	2025
DK02	龙头工业园置业路南侧片区	中电建坡头区 500MW/1000MWh 独立储能项目	0.9288	2024
DK03	婆港岭片区	广东蓝水装备制造基地	3.2868	2024
DK04	粤水渔业远洋渔业基地片区	粤水渔业远洋渔业基地	9.7327	2024
总计			36.7037	

八、 可行性

（一）成片开发不涉及占用永久基本农田及生态保护红线

按照成片开发方案不得占用永久基本农田和生态保护红线的要求，本次成片开发方案不涉及占用永久基本农田和生态保护红线，符合成片开发方案的政策要求。

（二）成片开发与国土空间规划衔接

湛江市坡头区 2023 年度土地征收成片开发方案（第一批）包含 4 个片区，共计 48.3895 公顷，不涉及土地利用总体规划确定的禁止建设区。拟实施征地面积共计 36.7037 公顷，全部位于土地利用总体

规划确定的城乡建设用地或城市（镇）总体规划确定的建设用地范围内，不违反城市（镇）总体规划的强制性内容，并严格按规划依法依规建设。同时，本方案的成片开发范围均已纳入国土空间总体规划的城镇开发边界集中建设区。

（三）近 5 年供地率和闲置率符合政策要求

湛江市坡头区供地率大于 60%和土地闲置率小于 5%，符合《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）的相关规定。

（四）省级开发区、产业转移园符合政策要求

坡头区科技产业园是湛江市坡头区内的省级工业园区，符合“供地率不小于 60%、土地闲置率不大于 5%、综合容积率大于 0.5”三种情形中的两种及以上。符合《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）的相关规定。

（五）成片开发范围公益性用地占比符合政策要求

本次方案成片开发范围面积 48.3895 公顷，公益性用地面积 19.5915 公顷，公益性用地面积占土地征收成片开发范围面积的比例达到 40.49%。其中，各片区公益性用地面积占土地征收成片开发范围面积的比例均达到 40%以上，符合《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）的相关规定。

（六）成片开发拟实施征地面积占比符合政策要求

本次成片方案开发范围面积 48.3895 公顷，拟征地面积 36.7037 公顷，拟征地面积占土地征收成片开发范围面积的比例达到 75.85%。本次成片开发拟征收面积占土地征收成片开发范围面积的比例达到 60% 以上，符合《广东省自然资源厅关于印发土地征收成片开发方案审查要点和模板的通知》（粤自然资管制〔2022〕2745 号）的相关规定。

九、 效益评估

（一）土地利用效益

成片开发范围内拟实施项目面积为 36.7037 公顷，主要是工业开发类、商业开发、综合型住宅项目，待片区项目建成后，可提高成片开发范围内土地集约化程度。

（二）经济效益

片区周边区域开发建设条件较为成熟，片区建设经济盈利能力和抗风险能力相对较强，预计可产生良好的经济效益。

土地成片开发是助推经济发展的重要法宝。2022 年坡头区实现地区生产总值 347.53 亿元，成片开发方案的通过能促进引入相关产业项目等，将持续带动湛江市坡头区产业经济发展，为统筹推进湛江市坡头区经济发展注入动力。龙头工业园区相关片区的开发建设有效推进转型升级坡头区科技产业园。海东起步区东旺大道东侧片区的开发建设是坡头区第三产业发展的坚实保障，提高坡头区项目招商引资

的吸引力。粤水渔业远洋渔业基地项目的开发建设有助于发展农海产品精深加工业，进一步延伸产业链，共同推动湛江市坡头区的经济发展。

（三）社会效益

本次成片开发方案可加速城市开发建设，吸引投资，带动就业。同时稳步推进重点项目建设，逐步实现城市和产业园区扩容提质，优化产业空间布局，推动产业转型升级，结合政策红利，吸引企业入驻，带动地方人才市场，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。

本次成片开发方案新增了部分公益性用地，如新增道路与交通设施用地 8.5382 公顷，有助于城镇基础设施建设。

（四）生态效益

成片开发方案划定后，新增公园绿地和防护绿地 7.3039 公顷，利于减少灰尘和噪声污染，营造良好的生活环境，提升生态环境质量。同时统筹兼顾城市开发和生态保护，综合决策，合理开发。

十、 结论

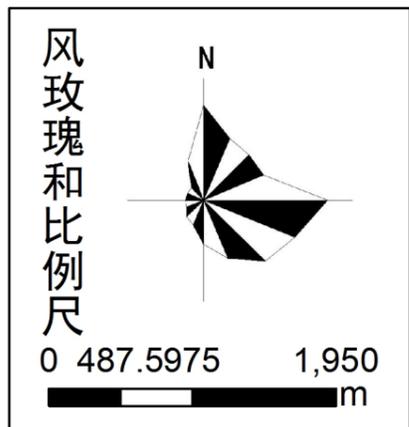
综上所述，《湛江市坡头区 2023 年度土地征收成片开发方案（第一批）》以坡头区十四五规划为指引，符合坡头区发展战略需求。各片区符合《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准（试行）〉的通知》（自然资规〔2020〕5号）、《广东省自然资源厅关于规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资发〔2021〕20号）、《广东省自然资源厅关于印发土地征收成片开发方案审查要点和模板的

通知》（粤自然资管制〔2022〕2745 号）的要求。

附件：成片开发范围位置分布图

湛江市坡头区2023年度土地征收成片开发方案（第一批）

位置图总图



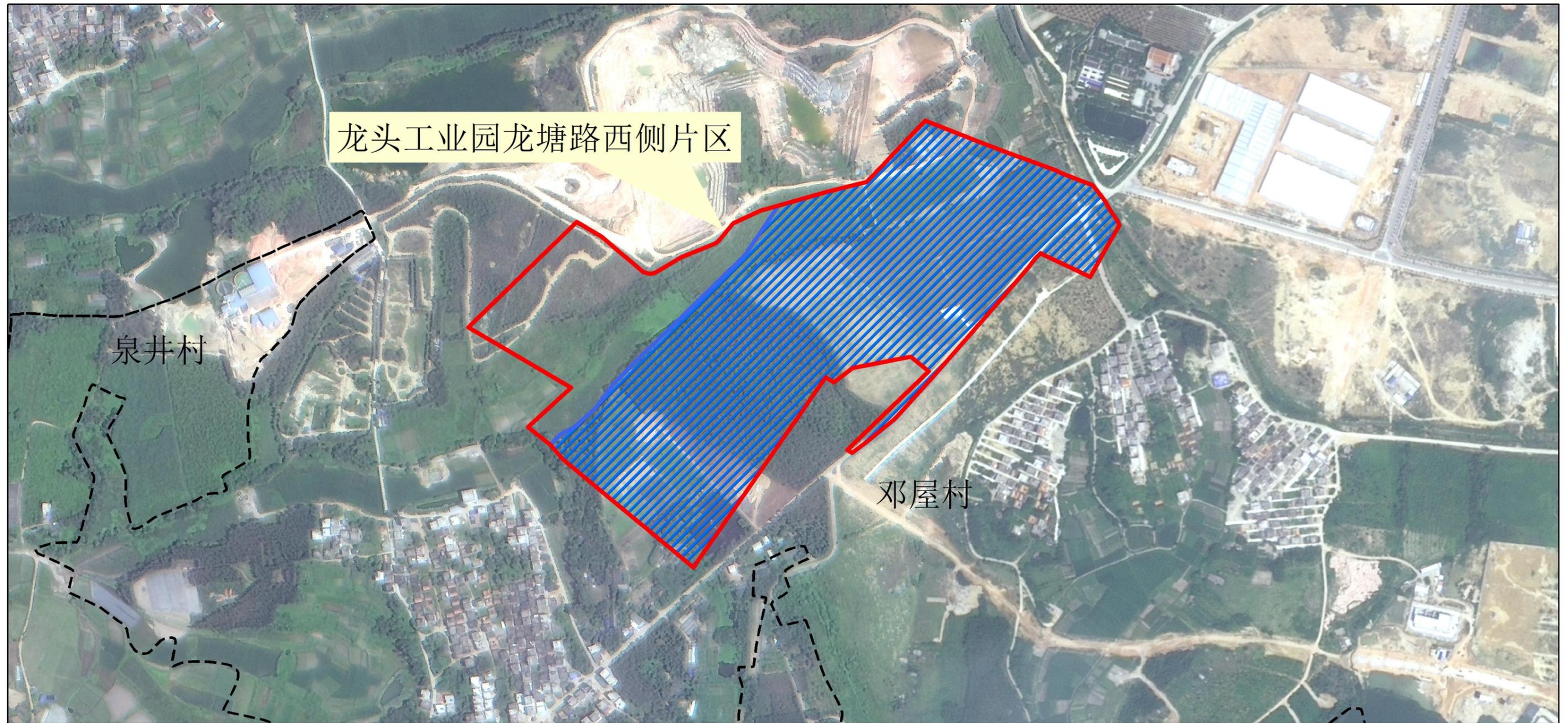
图例

-  成片开发范围
-  拟征地范围

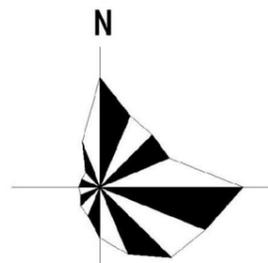
湛江市坡头区人民政府 2023年7月

湛江市坡头区2023年度土地征收成片开发方案（第一批）

龙头工业园龙塘路西侧片区位置图



风玫瑰和比例尺



0 75 150 300 m

图例

-  成片开发范围
-  拟征地范围
-  行政村界

湛江市坡头区人民政府

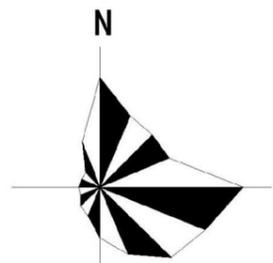
2023年7月

湛江市坡头区2023年度土地征收成片开发方案（第一批）

龙头工业园置业路南侧片区位置图



风玫瑰和比例尺



0 35 70 140 m

图例

-  成片开发范围
-  拟征地范围
-  行政村界

湛江市坡头区人民政府

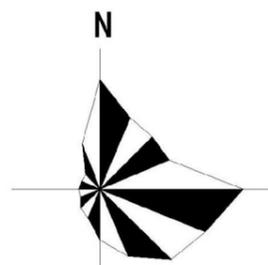
2023年7月

湛江市坡头区2023年度土地征收成片开发方案（第一批）

婆港岭片区位置图



风玫瑰和比例尺



0 75 150 300 m

图例

-  成片开发范围
-  拟征地范围
-  行政村界

湛江市坡头区人民政府

2023年7月

湛江市坡头区2023年度土地征收成片开发方案（第一批）

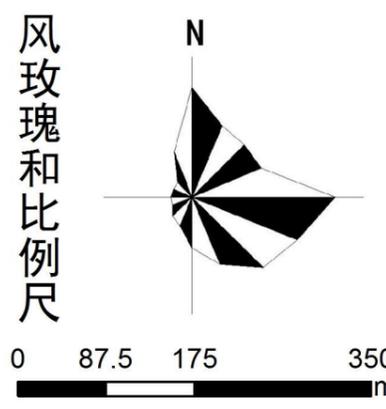
粤水渔业远洋渔业基地片区位置图



粤水渔业远洋渔业基地片区

麻新村

麻斜村



- 图例**
-  成片开发范围
 -  拟征地范围
 -  行政村界

湛江市坡头区人民政府

2023年7月