

湛江市坡头区 2025 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
二零二五年九月

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
五、公益性用地占比情况	5
六、拟征收地块面积占比情况	5
七、成片开发拟安排项目与开发时序	6
八、可行性	6
九、效益评估	8
十、结论	9
附件：成片开发位置示意图	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《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）等文件规定，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

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>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）等文件的相关规定组织编制了《湛江市坡头区 2025 年度土地征收成片开发方案（第一批）》（以下简称《方案》）。

三、 土地征收成片开发概况

本次成片开发共涉及 3 个片区，总面积 33.2849 公顷，具体区域位置情况如表 1 所示。

表 1 成片开发范围详细信息一览表

片区序号	片区名称	区域位置	片区面积（公顷）
PT01	高山村东侧仓储片区	位于官渡镇高山村，高山村委会东南侧	0.4534
PT02	高山村东侧仓储配套片区	位于官渡镇高山村，高山村委会东南侧	0.0200
PT03	湛江海工装备片区	位于南三镇灯塔村，灯塔村委会西侧	32.8115
总计			33.2849

四、 成片开发的必要性

（一）大力发展海洋装备产业，推进坡头区海工装备建设

《湛江市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》（以下简称《湛江市“十四五”规划》）提出要“大力发展海洋装备产业”、“引入高端海工装备生产企业，加强与中船重工、中海油等企业的合作，壮大海洋装备制造业”。《坡头区国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》（以下简称《坡头区“十四五”规划纲要》）也提出“转型优化升级构建现代产业新体系”，还提出“基于坡头区产业基础和资源禀赋，重点发展海工装备制造、海洋生物医药、海上风电、绿色能源等战略性新兴产业，打造国家海洋高技术产业基地，推进坡头海洋经济高质量发展”。

本次成片开发方案中的湛江海工装备片区的建设有利于推动湛江市坡头区海工装备产业的快速发展，助力发展现代海洋产业，加快

建设全国海洋经济强市、国家海洋经济发展示范区。

（二）加快推进重点项目建设，促进海洋经济产业发展

湛江海工装备片区引进湛江海工重型高端装备制造出口基地项目，根据《广东省发展改革委关于下达广东省 2024 年重点建设项目计划的通知》，已纳入广东省 2024 年重点建设项目计划表，是广东省的重点项目。本次《方案》的落实有利于加快推进重点项目建设，对推动我市经济高质量发展，大力提振市场信心，突出做好稳增长、稳就业、稳物价工作具有重要意义。同时该片区引进的湛江海工重型高端装备制造出口基地项目不仅有助于提升湛江市在高端装备制造领域的产业竞争力，还将进一步巩固广东省在全国乃至全球高端装备制造产业中的地位。

（三）推动乡村产业建设，聚焦促进区域发展

《坡头区 2024 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2025 年计划（草案）报告》提出，聚焦促进区域协调发展，推进“百县千镇万村高质量发展工程”，立足乡村自身资源禀赋因地制宜发展特色产业和富民兴村产业。

高山村东侧仓储片区和高山村东侧仓储配套片区均位于官渡镇高山村，项目的落实有利于高山村乡村产业建设发展，带动乡村仓储物流产业建设，能够推进乡村发展、乡村建设、乡村治理。进一步推动兴业、强区、富民一体发展，更好地统筹区的优势、镇的特色和村的资源，有利于聚焦促进区域协调发展，推进“百县千镇万村高质量发展工程”。

（四）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，坚持以人民为中心，把实现好、维护好、发展好最广大人民根本利益作为发展的出发点和落脚点，推动就业、教育、社会保障、医疗、体育等事业高质量发展，扎实推进人口长期均衡发展，不断增强人民群众幸福感、安全感和获得感。

本次《方案》可带动和促进产业及周边配套、民生环境等相关设施的发展。而湛江海工装备片区引进的工业项目，为当地居民提供就业机会。总体来看，本次《方案》的开发建设有利于改善民生福祉，提高人民生活品质和幸福感。

五、 公益性用地占比情况

根据《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)和《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)中的要求,本次《方案》的片区全部位于城镇开发边界内,整个方案公益性用地占比大于30%符合相关政策要求。

表 2 公益性用地占比情况一览表

片区序号	成片开发范围名称	成片开发范围面积(公顷)	公益性面积(公顷)	公益性用地占比(%)
PT01	高山村东侧仓储片区	0.4534	0	0
PT02	高山村东侧仓储配套片区	0.0200	0	0
PT03	湛江海工装备片区	32.8115	17.7538	54.11
合计		33.2849	17.7538	53.34

六、 拟征收地块情况

土地征收严格按照《土地管理法》第四十五条的规定执行,成片开发建设需要用地的土地征收工作不得突破成片开发方案拟征收地块范围开展。本《方案》的拟征收地块统筹考虑用地指标、用地市场需求和现状地物等因素,合理确定地块四至范围形成本次成片开发方案。本次成片开发方案中片区内拟征收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

片区序号	成片开发范围名称	成片开发范围面积(公顷)	拟征收地块面积(公顷)	占比(%)
PT01	高山村东侧仓储片区	0.4534	0.4534	100
PT02	高山村东侧仓储配套片区	0.0200	0.0200	100
PT03	湛江海工装备片区	32.8115	32.8115	100
合计		33.2849	33.2849	100

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 2026—2027 年，两年内实施完毕，拟征收地块为成片开发用地中需要土地征收的集体用地，总计 33.2849 公顷。

表 4 开发时序和年度实施计划一览表

片区序号	成片开发范围名称	项目类型	拟安排项目名称	拟征收地块面积(公顷)	完成征收时间
PT01	高山村东侧仓储片区	物流仓储	中特炸药仓库	0.4534	2027
PT02	高山村东侧仓储配套片区	物流仓储	中特炸药仓库配套设施	0.0200	2027
PT03	湛江海工装备片区	工业开发	湛江海工重型高端装备制造出口基地项目	32.8115	2026
总计				33.2849	

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 2025 年度土地征收成片开发方案（第一批）包含 3 个片区，共计 33.2849 公顷，均已纳入国土空间总体规划确定的城镇建设用地范围内。片区符合国土空间总体规划，并严格按规划依法依规建设。

（三）近 5 年供地率和闲置率符合政策要求

湛江市坡头区近 5 年供地率均大于 60%和土地闲置率均小于 5%，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。

（四）国家级、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经省人民政府批准设立的省级开发区，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。

（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 33.2849 公顷，公益性用地面积 17.7538 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 53.34%，达到 30%以上，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。

（六）与已批准的成片开发方案衔接情况

本次《方案》不存在与已批准的成片开发方案重叠的情形。

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 33.2849 顷，主要是物流仓储类和工业开发类项目，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

本次成片开发范围包含了 3 个片区。片区内项目的落地建设，为湛江市坡头区产业发展注入了新活力，加快产业的发展，推动坡头区经济的发展。

土地成片开发是助推经济发展的重要法宝。2024 年湛江市坡头区全年地区生产总值 407.42 亿元，成片开发方案通过引入相关产业项目，将持续带动湛江市坡头区产业经济发展，为统筹推进坡头区经济发展注入动力。

(三) 社会效益

本次成片开发方案可吸引投资，带动就业。同时稳步推进重点项目建设，优化产业空间布局，吸引企业入驻，带动地方人才市场，产生更多就业机会，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，如交通运输用地 17.7538 公顷，有助于城镇的设施建设发展。

(四) 生态效益

通过成片开发方案的项目建设，可以引导企业加大在绿色制造等方面的投入，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。例如本次方案的湛江海工重型高端装备制造出口基地项目是产业绿色化转型的重要代表，符合可持续发展的要求，减少对环境的影响，实现经济与环境的协调发展。

十、 结论

综上所述，《湛江市坡头区 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）等政策文件的要求。

附件：成片开发位置示意图

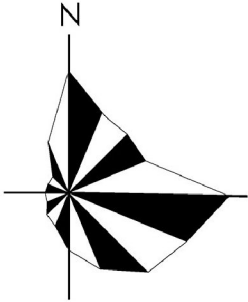
草案公示稿

湛江市坡头区2025年度土地征收成片开发方案（第一批）

位置图



风玫瑰和比例尺



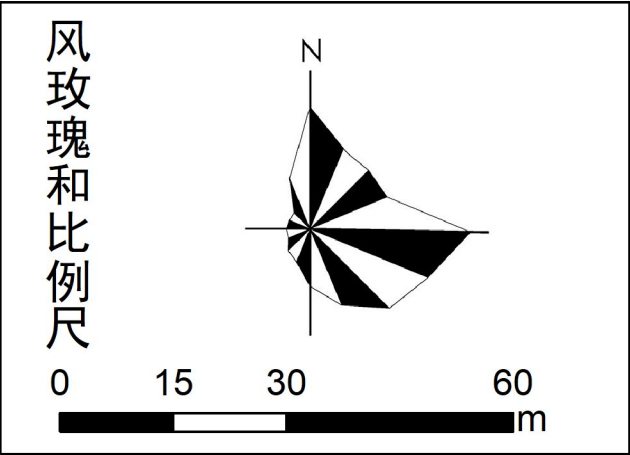
0 1,900 3,800 7,600 m

图例

-  成片开发范围
-  拟征地范围
-  行政村界

湛江市坡头区2025年度土地征收成片开发方案（第一批）

高山村东侧仓储片区位置图



图例

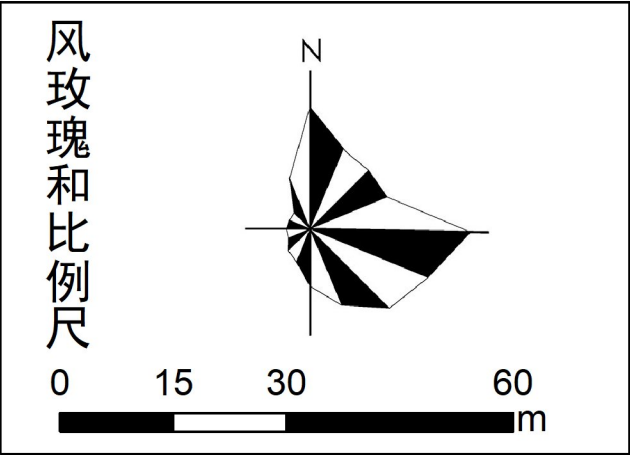
- 成片开发范围
- 拟征地范围
- 行政村界

湛江市坡头区人民政府

2025年8月

湛江市坡头区2025年度土地征收成片开发方案（第一批）

高山村东侧仓储配套片区位置图



图例

成片开发范围

拟征地范围

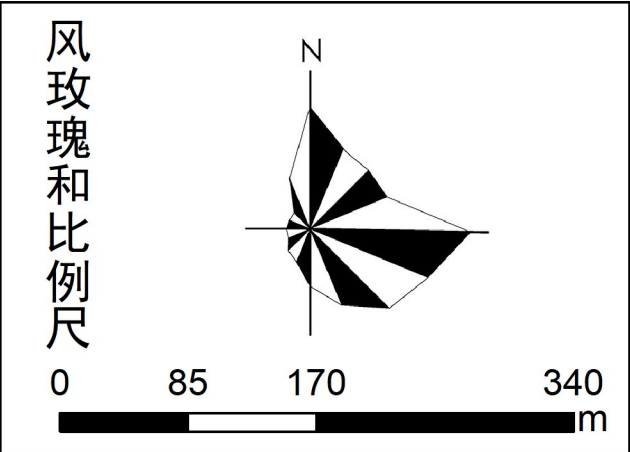
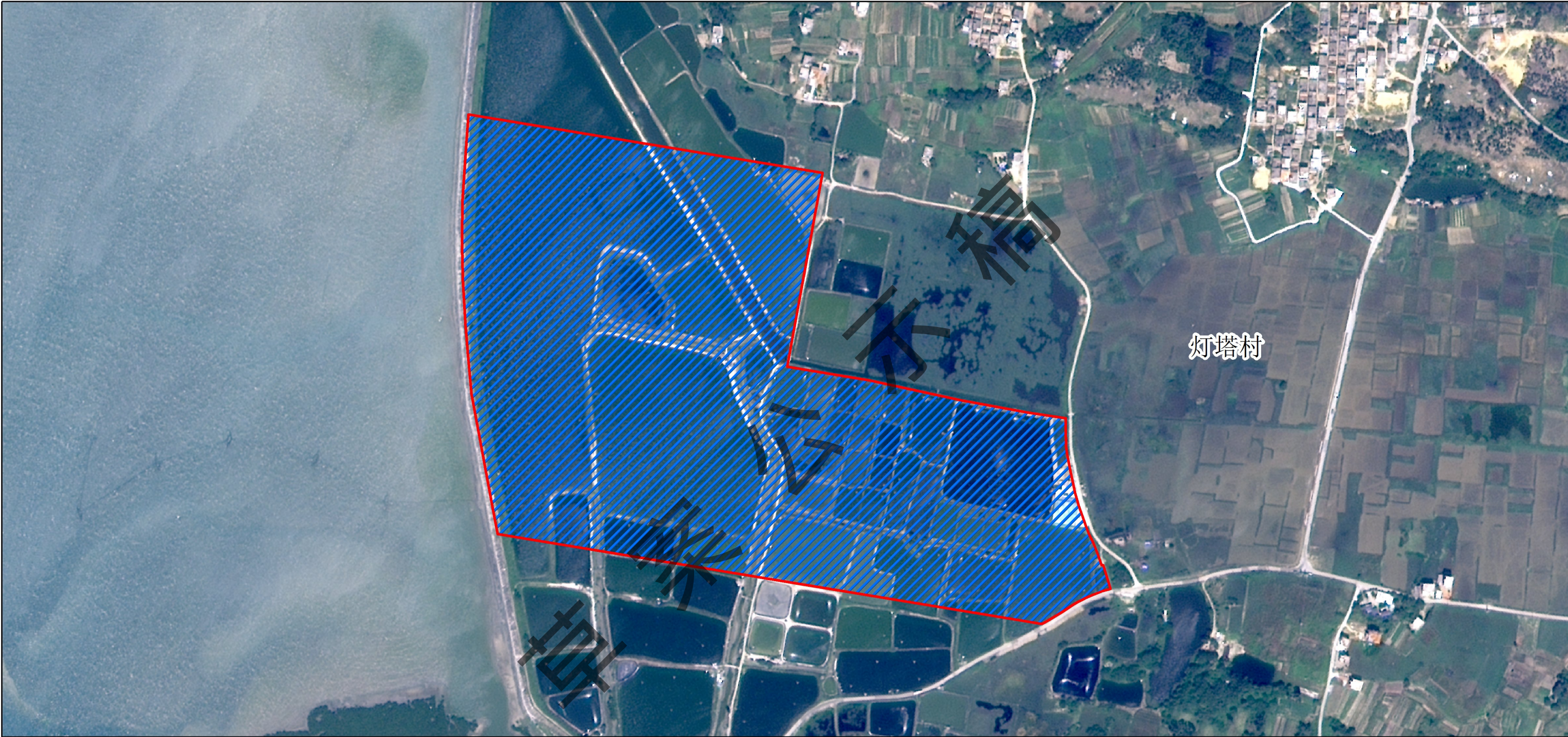
行政村界

湛江市坡头区人民政府

2025年8月

湛江市坡头区2025年度土地征收成片开发方案（第一批）

湛江海工装备片区位置图



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

2025年8月