

内部资料，不得翻印

湛江市坡头区 2022 年度土地征收 成片开发方案

(草案公示稿)

湛江市坡头区人民政府
二零二二年三月

目 录

一、编制背景	1
二、编制依据	1
三、湛江市坡头区土地征收成片开发概况	1
四、成片开发的必要性	3
五、公益性用地占比情况	4
六、拟实施征地面积占比情况	5
七、零散地块的说明	7
八、成片开发拟安排项目与开发时序	8
九、可行性	12
十、效益评估	13
(一) 土地利用效益	13
(二) 经济效益	13
(三) 社会效益	14
(四) 生态效益	14
十一、 结论	14
附件：成片开发方案位置分布图	16

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。《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）、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），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）等文件的相关规定组织编制了《湛江市坡头区 2022 年度土地征收成片开发方案》。

三、 湛江市坡头区土地征收成片开发概况

本次成片开发共涉及 3 个组团，22 个片区，总面积 364.8279 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	组团名称	成片开发范围名称	区域位置	片区面积 (公顷)
PT01	官渡工业 园组团	官渡工业园片区 1	官渡镇东岸村、岭尾村	67.9015
PT02		官渡工业园片区 2	官渡镇东岸村村	12.7194
PT03		官渡工业园片区 3	官渡镇东岸村、岭尾村	5.6483
PT04		官渡工业园片区 4	官渡镇东岸村	0.0294
PT05	龙头工业 园组团	龙头工业园片区 1	龙头镇龙头村、邓屋村	42.7392
PT06		龙头工业园片区 2	龙头镇邓屋村	7.3580
PT07	海东起步 区组团	义乌片区	南调街道麻西村	4.9856
PT08		海东起步区片区 1	南调街道林口村、麻东村	18.6376
PT09		海东起步区片区 2	南调街道麻东村	30.1019
PT10		海东起步区片区 3	南调街道林口村、麻西村	24.9369
PT11		海东起步区片区 4	南调街道林口村、麻东村	17.7140
PT12		海东起步区片区 5	南调街道麻东村	15.9047
PT13		海东起步区片区 6	坡头镇麻登村、塘博村	37.8900
PT14		海川快线南侧麻西村片区	南调街道麻西村	0.4630
PT15		南调河西片区	南调街道麻西村	18.8919
PT16		南调河东片区	南调街道麻西村	16.6615
PT17		金龙北片区	南调街道麻东村、坡头镇塘博村	0.8948
PT18		金龙南片区	南调街道麻东村	0.2502
PT19		湛一中东侧商业用地片区	坡头镇麻登村、塘博村	13.6223
PT20		高岭物流园片区	坡头镇麻登村	13.8165
PT21		粤水渔业远洋渔业基地片区	麻斜街道麻斜村	13.6332
PT22		广东省实验室片区	龙头镇莫村村	0.0280
总计				364.8279

四、 成片开发的必要性

（一） 有利于实现区域发展定位， 实施创新驱动发展战略

坡头作为湛江城市扩容提质主战场，形成以海东新区起步区为核心，以海湾大桥、湛江内港湾为未来城市格局的横轴、纵轴，重点打造桥东片区、奥体片区、湛一中片区、高铁片区的“一核、两轴、多组团”的城市空间布局。海东起步区组团片区、南调街道片区和湛一中东侧商业用地片区等开发建设有利于实现坡头区作为省域副中心城市核心城区的发展定位。坡头区科技产业园由官渡园区和龙头园区组成，官渡工业园组团和龙头工业园组团的开发建设有利于培育高新科技产业，引进各类创新人才，深入实施创新驱动发展战略。

（二） 推动产业转型优化升级， 构建现代产业新体系

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，提高经济附加值，进一步延伸产业链，是促进农海产业优化升级的关键，带动坡头区传统优势产业更新升级。

海东起步区组团片区、南调街道片区的开发则有利于海东新区的商贸物流、文化创意、康体休闲等产业集聚发展，形成现代服务业片区，建成规范有序、辐射力强的现代化大型商务中心、会展中心和要素交易中心，从而加快坡头区现代服务业的发展。

高岭物流园的布局是着力发展物流加工、仓储配送等现代物流业的重要一步，是坡头区积极探索现代物流业新模式、新机制的平台，有利于培育发展物流新业态，建成社会化、专业化、现代化、信息化和国际化的现代物流服务业体系。各类现代化产业的开发建设，共同

推动坡头区产业转型优化升级，构建现代产业新体系。

（三）优化产业空间布局和载体建设，促进经济高质量发展

官渡工业园组团与龙头工业园组团的开发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。官渡工业园和龙头工业园的建设是坡头区产业园区转型升级和集聚发展的关键，能有效带动坡头区经济高质量发展。

（四）有利于优化空间布局，打造城市扩容提质新面貌

优化城市空间布局，打造城市扩容提质新面貌是坡头区十四五规划的重要战略。海东新区（坡头）作为湛江促进中心城区扩容提质的主要平台，海东起步区组团的开发建设是全面提升新区核心区城市品质，强化科技创新布局与服务，完善基础设施和优质公共服务资源配套，促进新区产城融合发展的关键，有利于把海东新区建设成为粤西中心城市新兴载体，提升海东新区核心区城市品质。

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%。本次成片开发方案中20个片区内公益性用地占比均大于40%，满足要求，有2个片区为零散地块，具体情况如下表：

表 2 公益性用地占比情况一览表

序号	组团名称	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	官渡工业 园组团	官渡工业园片区 1	67.9015	29.6329	43.64
PT02		官渡工业园片区 2	12.7194	5.1168	40.23
PT03		官渡工业园片区 3	5.6483	2.2956	40.64
PT04		官渡工业园片区 4	0.0294		
PT05	龙头工业 园组团	龙头工业园片区 1	42.7392	17.4145	40.75
PT06	龙头工业 园组团	龙头工业园片区 2	7.3580	2.9954	40.71
PT07	海东起步 区组团	义乌片区	4.9856	2.0815	41.75
PT08		海东起步区片区 1	18.6376	7.5488	40.50
PT09		海东起步区片区 2	30.1019	12.7954	42.51
PT10		海东起步区片区 3	24.9369	10.0555	40.32
PT11		海东起步区片区 4	17.7140	7.2144	40.73
PT12		海东起步区片区 5	15.9047	6.3819	40.13
PT13		海东起步区片区 6	37.8900	15.2442	40.23
PT14		海川快线南侧麻西村片区	0.4630	0.2082	44.97
PT15		南调河西片区	18.8919	8.0347	42.53
PT16		南调河东片区	16.6615	7.3870	44.34
PT17		金龙北片区	0.8948	0.4762	53.22
PT18		金龙南片区	0.2502	0.1085	43.37
PT19		湛一中东侧商业用地片区	13.6223	5.5015	40.39
PT20		高岭物流园片区	13.8165	5.6487	40.88
PT21		粤水渔业远洋渔业基地片区	13.6332	5.4890	40.26
PT22		广东省实验室片区	0.0280		
总计			364.8279	151.6307	41.56
备注：广东省实验室片区和湛江市聚鑫新能源有限公司片区为零星地块，周边为已报批用地，具体说明详见“零星地块说明”。					

六、 拟实施征地面积占比情况

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，一个完整的土地征收成片开发范围内可包含多个拟实施征地地块，拟实施征地地块面积不得小于土地征收成

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面积占比达到 60%，满足要求，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	组团名称	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	官渡工业园组 团	官渡工业园片区 1	67.9015	43.2115	63.64
PT02		官渡工业园片区 2	12.7194	7.8805	61.96
PT03		官渡工业园片区 3	5.6483	3.7274	65.99
PT04	龙头工业园组 团	龙头工业园片区 1	0.0294	0.0294	100.00
PT05		龙头工业园片区 2	42.7392	33.0691	77.37
PT06	海东起步区组 团	义乌片区	7.3580	4.6284	62.9
PT07		海东起步区片区 1	4.9856	4.2083	84.41
PT08		海东起步区片区 2	18.6376	12.6829	68.05
PT09		海东起步区片区 3	30.1019	19.7250	65.53
PT10		海东起步区片区 4	24.9369	16.2478	65.16
PT11		海东起步区片区 5	17.7140	11.7288	66.21
PT12		海东起步区片区 6	15.9047	11.0674	69.59
PT13		海川快线南侧麻西村片区	37.8900	23.7235	62.61
PT14		南调河西片区	0.4630	0.2923	63.13
PT15		南调河东片区	18.8919	12.6080	66.74
PT16		金龙北片区	16.6615	11.3434	68.08
PT17		金龙南片区	0.8948	0.6566	73.38
PT18		湛一中东侧商业用地片区	0.2502	0.2455	98.12
PT19		高岭物流园片区	13.6223	9.4009	69.01
PT20		粤水渔业远洋渔业基地片区	13.8165	9.9104	71.73
PT21		海东快线东侧莫村片区	13.6332	10.1318	74.32
PT22		广东省实验室片区	0.0280	0.0280	100.00
总计			364.8279	246.5469	67.58

七、零散地块的说明

本方案拟实施征地涉及 2 个零散地块，分别为广东省实验室片区和湛江市聚鑫新能源有限公司片区，具体情况如下：

1、广东省实验室片区涉及拟实施征地地块面积 0.0280 公顷。该地块周边均为已报批用地，本次拟实施征地地块属于未办理手续的零星住宅地块，纳入本次成片开发方案，可完整填充周边成片已有手续地块，有利于土地的合理利用。



图 1 广东省实验室片区位置分布图

2、湛江市聚鑫新能源有限公司片区涉及拟实施征地地块面积 0.0294 公顷。该地块属于湛江市聚鑫新能源有限公司项目，地块周边为已报批用地，本次拟实施征地地块属于该项目未办理手续的零星地块，纳入本次成片开发方案，可完整填充湛江市聚鑫新能源有限公司已有手续地块，有利于土地的合理利用。

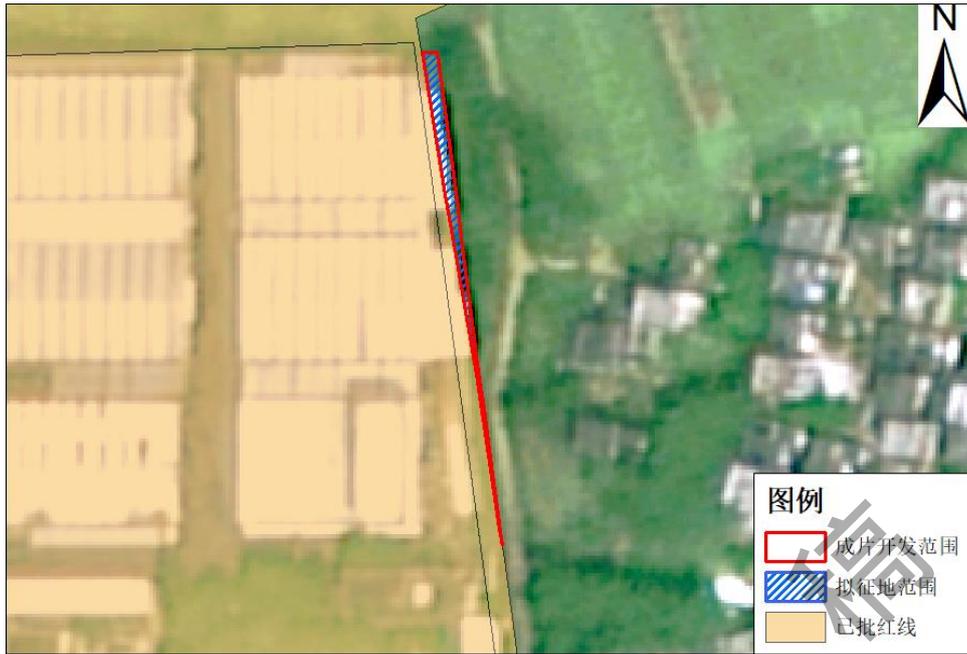


图 2 湛江市聚鑫新能源有限公司片区位置分布图

八、 成片开发拟安排项目与开发时序

本方案计划实施周期为 2022—2024 年，三年内实施完毕，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 246.5469 公顷。

其中 2022 年、2023 年、2024 年分别需完成征收土地 72.8858 公顷、84.0508 公顷、89.6103 公顷，分别预计完成项目实施计划的 29.56%、34.09%、36.35%。

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	官渡工业园片区 1	官渡工业园工业开发类项目	1.1607	2024
DK02			1.2072	
DK03			2.8594	
DK04			3.2795	
DK05			1.7405	
DK06			0.1591	

编号	成片开发范围名称	拟安排项目名称	拟实施征地块面积 (公顷)	完成征收时间
DK07			2.0470	
DK08			8.0838	
DK09			4.2013	
DK10			1.5325	
DK11			0.4897	
DK12			1.2094	
DK13			0.7177	
DK14			1.2488	
DK15			0.6464	
DK16			6.3581	
DK17			0.1904	
DK18			5.1292	
DK19			0.2573	
DK20			0.6935	
DK21	官渡工业园片区 2	官渡工业园工业开发类项目	0.2358	2024
DK22			0.7078	
DK23			3.6163	
DK24			0.8873	
DK25			2.4333	
DK26	官渡工业园片区 3	官渡工业园工业开发类项目	1.2600	2024
DK27			2.4674	
DK28	官渡工业园片区 4	官渡工业园工业开发类项目	0.0294	2022
DK29	龙头工业园片区 1	龙头工业园工业开发类项目	1.3282	2022
DK30			0.8019	
DK31			3.0741	
DK32			15.8969	2023
DK33			11.9680	
DK34	龙头工业园片区 2	龙头工业园工业开发类项目	1.6764	2022
DK35			1.5755	
DK36			1.3765	
DK37	义乌片区	义乌市场	4.2083	2022

编号	成片开发范围名称	拟安排项目名称	拟实施征地块面积（公顷）	完成征收时间
DK38	海东起步区片区 1	海东起步区商业开发类项目	1.5898	2022
DK39		海东起步区商业开发类项目	4.0862	
DK40		海东起步区综合型住宅类项目	2.3933	
DK41		海东起步区综合型住宅类项目	4.3067	
DK42		海东起步区加油加气站项目	0.3069	
DK43	海东起步区片区 2	海东起步区商务开发类项目	3.9819	2022
DK44		海东起步区商务开发类项目	4.1659	
DK45		海东起步区综合型住宅类项目	11.5772	
DK46	海东起步区片区 3	海东起步区商业开发类项目	2.4008	2022
DK47		海东起步区商业开发类项目	2.3227	
DK48		海东起步区综合型住宅类项目	3.1044	
DK49		海东起步区综合型住宅类项目	1.9313	
DK50		海东起步区综合型住宅类项目	3.4573	
DK51		海东起步区综合型住宅类项目	3.0313	
DK52	海东起步区片区 4	海东起步区商业开发类项目	3.2062	2023
DK53		海东起步区商业开发类项目	0.8641	
DK54		海东起步区综合型住宅类项目	3.5792	
DK55		海东起步区综合型住宅类项目	3.3038	
DK56		海东起步区综合型住宅类项目	0.7755	
DK57	海东起步区片区 5	海东起步区娱乐康体类项目	1.2808	2024
DK58			1.1956	
DK59			2.9560	
DK60			5.6350	
DK61	海东起步区片区 6	海东起步区商业开发类项目	2.4115	2024
DK62		海东起步区商业开发类项目	3.7049	
DK63		海东起步区商业开发类、综合型住宅类项目	4.6936	
DK64		海东起步区商业开发类项目	2.3245	
DK65		海东起步区商业开发类项目	1.5947	
DK66		海东起步区商业开发类、综合型住宅类项目	4.5835	
DK67		海东起步区娱乐康体类项目	1.2508	
DK68		海东起步区娱乐康体类项目	3.1600	

湛江市湛江市坡头区 2022 年度土地征收成片开发方案

编号	成片开发范围名称	拟安排项目名称	拟实施征地块面积（公顷）	完成征收时间
DK69	海川快线南侧麻西村片区	海川快线南侧综合型住宅类项目	0.2923	2023
DK70	南调河西片区	南调河北部商业开发类、娱乐康体类项目	2.6501	2023
DK71		南调河北部综合型住宅类项目	1.3923	
DK72		南调河北部商业开发类项目	0.6457	
DK73		南调河北部商业开发类项目	4.0448	
DK74		南调河北部综合型住宅类项目	1.7627	
DK75		南调河北部商业开发类、娱乐康体类项目	0.8322	
DK76		南调河北部商业开发类、娱乐康体类项目	1.2802	
DK77		南调河东片区	南调河北部商业开发类、娱乐康体类项目	
DK78	南调河北部商业开发类项目		1.0456	
DK79	南调河北部商业开发类、综合型住宅类项目		1.8121	
DK80	南调河北部商业开发类、综合型住宅类项目		2.0107	
DK81	南调河北部商业开发类项目		0.6034	
DK82	南调河北部商业开发类项目		0.3269	
DK83	金龙北片区		坡头镇综合型住宅类项目	0.6566
DK84	金龙南片区	坡头镇综合型住宅类项目	0.2455	2023
DK85	湛一中东侧商业用地片区	湛一中东侧商业开发类项目	9.4009	2023
DK86	高岭物流园片区	高岭物流园项目	4.8530	2023
DK87			2.5796	
DK88			2.4778	
DK89	粤水渔业远洋渔业基地片区	粤水渔业远洋渔业基地	10.1318	2022
DK90	广东省实验室片区	龙头镇综合型住宅类项目	0.0280	2022
总计			246.5469	

九、 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 2022 年度土地征收成片开发范围包含 3 个组团，22 个片区，共计 364.8279 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 246.5469 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，坡头区承诺将成片开发范围纳入在编国土空间总体规划的城镇开发边界集中建设区。

（三） 成片开发范围公益性用地占比符合政策要求

本次方案开发范围面积 364.8279 公顷，公益性用地面积 151.6307 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 41.56%。其中，除了 2 个零散地块之外，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。

(四) 成片开发拟实施征地面积占比符合政策要求

本次方案开发范围面积 364.8279 公顷，拟实施征地面积 246.5469 公顷，拟实施征地面积占土地征收成片开发范围面积的比例达到 67.58%。其中，各片区拟实施征地面积占土地征收成片开发范围面积的比例均达到 60% 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。

十、 效益评估

(一) 土地利用效益

成片开发范围内拟实施征地面积为 246.5469 公顷，主要是工业开发类、综合型居住和商业开发类、娱乐康体开发类、物流仓储类项目，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

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。2021 年全市实现地区生产总值 331.50 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。官渡工业园区和龙头工业园区的开发建设有效推进转型升级坡头区科技产业园。海东起步区组团、南调街道与坡头镇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，而高岭物流园的布局能有效带动现代物流业的发展，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 80.1586 公顷，新增公用设施用地 3.0066 公顷，新增教育用地与医疗卫生用地 11.7517 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 57.5695 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。

十一、 结论

《湛江市坡头区 2022 年度土地征收成片开发方案》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《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，除零散地块外，各片区开发范围内公益性占比均高于 40%；各片区拟实施征地面积占成片开发范围面积的比例

均达到 60%；位于土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内或城市、镇总体规划确定的建设用地范围内；成片开发范围内不涉及永久基本农田、生态保护红线。综上所述，《湛江市坡头区 2021 年度土地征收成片开发方案》符合政策要求、程序规范；土地征收实施计划安排合理、可行性高；成片开发能带来较大的经济、社会、生态效益。

草案
公示
稿

附件：成片开发范围位置分布图

草案公示稿