

吊

湛江市雷州市 2023 年度土地征收
成片开发方案
(草案) 公示

雷州市人民政府
二零二三年三月

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
(一) 进一步主动融入区域发展，开创合作共赢新局面	2
(二) 进一步加快工业强基领航，加快构建现代产业体系	2
(三) 进一步优化城市空间品质，支撑市域副中心城市建设	3
五、公益性用地占比情况	3
六、拟实施征地面积占比情况	3
七、成片开发拟安排项目与开发时序	4
八、可行性	4
(一) 成片开发已与国土空间规划集中建设区充分衔接	4
(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
(四) 成片开发范围公益性用地占比符合政策要求	5
(五) 成片开发拟征地面积占比符合政策要求	5
九、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
十、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》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），《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

雷州市人民政府依据《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《湛江市雷州市 2023 年度土地征收成片开发方案》。

三、 成片开发概况

本次成片开发共涉及 5 个片区，分别为开发区 A 区（5 个片区），总面积 130.2542 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

序号	片区名称	区域位置	片区面积（公顷）
1	开发区 A 区片区 1	温宅村	11.9340
2	开发区 A 区片区 2	温宅村、塘井村、迈豪村	40.7023
3	开发区 A 区片区 3	塘井村	1.9374
4	开发区 A 区片区 4	沈塘村、迈豪村	6.0801
5	开发区 A 区片区 5	沈塘村、茂莲村、迈豪村	69.6004
总计			130.2542

四、 成片开发的必要性

（一） 进一步主动融入区域发展，开创合作共赢新局面

雷州市国民经济和社会发展第十四个五年规划提出，主动对标国家战略需要，积极对接海南自由贸易港、粤港澳大湾区、深圳先行示范区，通过加快雷州乌石港建设、积极承接“双区”产业转移，推动形成互利共赢的开放合作格局。本次成片开发重点推进雷州市循环经济产业园等雷州经济开发区平台的建设，保障绿色金属表面处理产业、工业气体项目等项目落地实施，开创合作共赢新局面。

（二） 进一步加快工业强基领航，加快构建现代产业体系

雷州市国民经济和社会发展第十四个五年规划中提出“工业立市、工业强市”的战略目标。本次成片开发范围所涵盖的雷州经济开发区是改善雷州工业的抓手，其主要开发用途为工业用地和物流仓储用地。成片开发后，可支撑建设雷州经济开发区，满足园区企业发展需要，增强园区承载力和招商引资吸引力。

(三) 进一步优化城市空间品质，支撑市域副中心城市建设

雷州市国民经济和社会发展第十四个五年规划提出构建“一主一副三区多节点、三纵三横三板块”的总体发展格局，加快推进中心城区扩容提质，实施“北进、东联、西拓、南优”战略，拓宽中心城区发展空间，推动新区功能完善与活力提升。本方案中开发区 A 区片区是推进中心城区扩容提质“北进”的重要举措，通过加快推进开发区 A 区片区所在的雷州经济开发区 A 区建设，推动新城区加快建设和旧城活力提升。打造专业物流园区和物流货运枢纽，支撑市域副中心城市建设。

五、 公益性用地占比情况

根据《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）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

片区名称	依托控规用地	公益性面积（公顷）	片区面积（公顷）	公益性用地占比（%）
开发区 A 区片区 1	√	5.0802	11.9340	42.57%
开发区 A 区片区 2	√	16.7916	40.7023	41.25%
开发区 A 区片区 3	√	0.8781	1.9374	45.32%
开发区 A 区片区 4	√	6.0801	2.7708	45.57%
开发区 A 区片区 5	√	27.8940	69.6004	40.08%
总计		53.4148	130.2542	41.01%

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）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，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

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(%)
开发区 A 区片区 1	11.9340	6.9407	58.16%
开发区 A 区片区 2	40.7023	28.8367	70.85%
开发区 A 区片区 3	1.9374	0.9146	47.20%
开发区 A 区片区 4	2.7708	3.2567	53.56%
开发区 A 区片区 5	69.6004	46.4750	66.77%
总计	130.2542	86.4237	66.35%

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 2023—2025 年，三年内实施完毕，拟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 86.4237 公顷。其中 2023 年、2024 年、2025 年分别需完成征收土地 14.7310 公顷、31.4309 公顷、40.2618 公顷，分别预计完成项目实施计划的 17.05%、36.37%、46.58%。

八、 可行性

(一) 成片开发已与国土空间规划集中建设区充分衔接

湛江市雷州市 2023 年度土地征收成片开发范围包含 5 个片区，共计 130.2542 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 86.4237 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。

(二) 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。

(三) 近 5 年供地率和闲置率符合政策要求

雷州市近 5 年供地率大于 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) 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 130.2542 公顷，公益性用地面积 53.4148 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 41.01%。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。

(五) 成片开发拟征地面积占比符合政策要求

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 86.4237 公顷，主要是工业开发类、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

本次成片开发范围包含了雷州经济开发区 A 区。片区内项目的落地建设，为雷州市产业发展注入了新活力，加快产业的发展，推动雷州经济的发展。

土地成片开发是助推经济发展的重要法宝。2022 年全市实现地区生产总值 367.28 亿元，成片开发方案通过引入相关产业项目等，将持续带动雷州市产业经济发展，为统筹推进雷州市经济发展注入动力。

（三） 社会效益

本次成片开发方案可实现居住区开发、完善城市服务和产业发展三大功能，通过城市开发建设，吸引投资，带动就业。同时重点推进产业园发展，优化产业结构和空间布局，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。

(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，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。

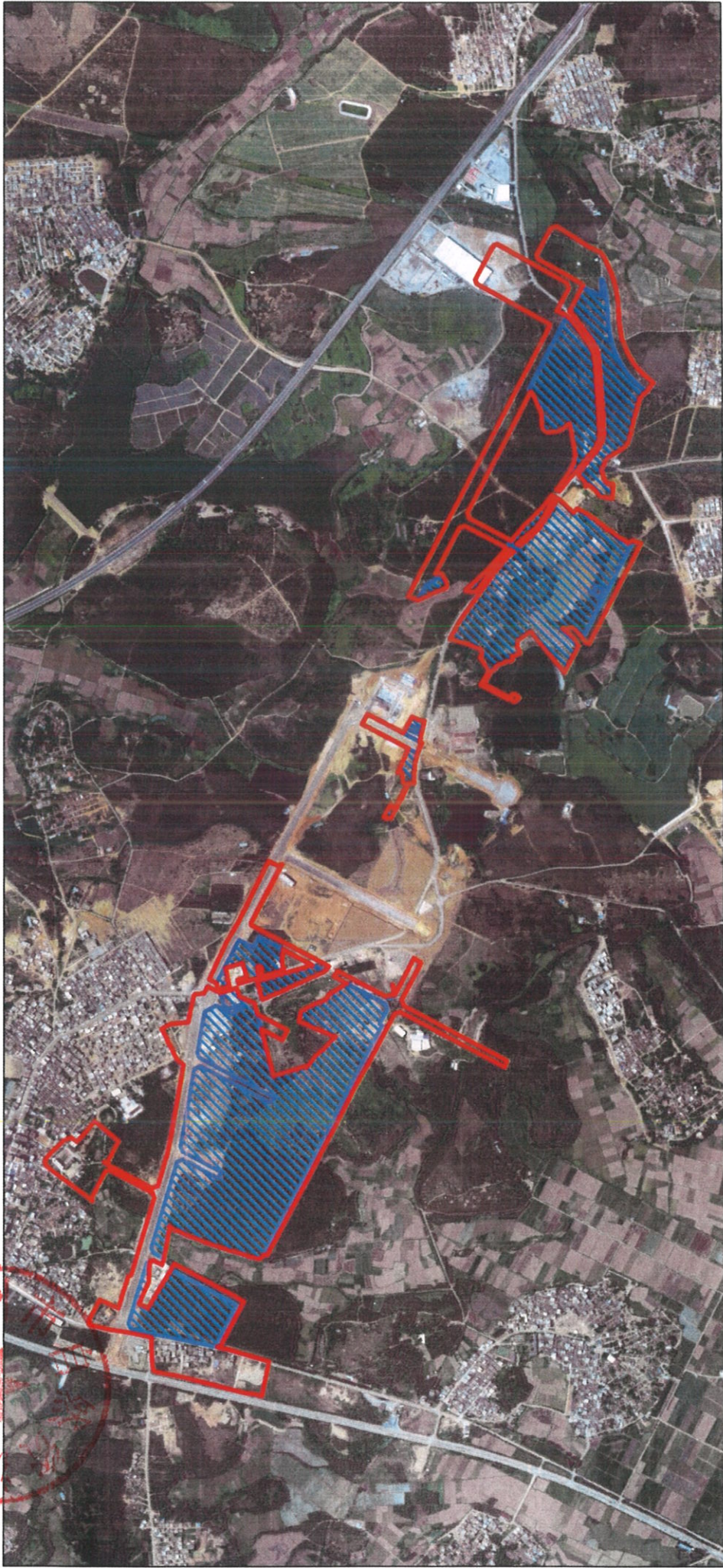
十、 结论

综上所述，《湛江市雷州市 2023 年度土地征收成片开发方案》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：成片开发位置示意图

雷州市2023年度土地征收成片开发方案

开发区A区片区1-5影像图



图例

成片开发范围

拟征地范围

风玫瑰和比例尺

N

0

175

350

700

m

雷州市人民政府

2023年3月

