

湛江市雷州市 2025 年度土地征收
成片开发方案（第一批）
（草案）公示

雷州市人民政府
二零二五年四月

目录

一、编制背景	1
二、编制依据	1
三、雷州市土地征收成片开发概况	2
四、成片开发的必要性	2
(一) 紧抓高铁时代新机遇，助力构建现代商贸服务产业	2
(二) 优化城市空间品质，推进中心城区扩容提质	2
(三) 加快商业服务功能区发展，构建雷州城市商圈体系	3
五、公益性用地占比情况	3
六、成片开发拟安排项目与开发时序	4
七、可行性	4
(一) 成片开发已与国土空间规划充分衔接	4
(二) 成片开发不涉及占用永久基本农田及生态保护红线	4
(三) 近 5 年供地率和闲置率符合政策要求	4
(四) 成片开发拟征地面积占比符合政策要求	5
八、效益评估	5
(一) 土地利用效益	5
(二) 经济效益	5
(三) 社会效益	5
(四) 生态效益	6
九、结论	6
附件：成片开发位置示意图	7

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）、广东省自然资源厅正式印发《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）、《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

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〉的通知》（自然资规〔2023〕7号）、广东省自然资源厅正式印发《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）、《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 2025 年度土地征收成片开发方案（第一批）》。

三、雷州市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 28.2029 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	高铁新区北片区	徐马村	4.5135
2	高铁新区西片区	徐马村	4.5528
3	高铁新区南片区	徐马村	1.9411
总计			28.2029

四、成片开发的必要性

（一）紧抓高铁时代新机遇，助力构建现代商贸服务产业

雷州市国民经济和社会发展第十四个五年规划中提出“积极发展商贸金融服务业”的发展目标。本次成片开发范围所涵盖的高铁新区是改善雷州商业环境的重要抓手，其主要开发用途为商业商务用地。成片开发后，可支撑建设雷州高铁新城，满足雷州商贸服务业发展需要，增强高铁新区招商引资吸引力。

（二）优化城市空间品质，推进中心城区扩容提质

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。本方案中高铁新区三个片

区是推进中心城区扩容提质“北进”的重要举措，推进高铁新城建设，促进城市扩容提质和经济发展提速，推动新城区加快建设和旧城活力提升。

（三） 加快商业服务功能区发展，构建雷州城市商圈体系

雷州市国民经济和社会发展第十四个五年规划提出，以城市更新和重点片区建设为契机，配套建设商贸中心、商业综合体、特色商业街（区）等高品质商业服务功能区，吸引购物、娱乐、餐饮、酒店、文化消费等功能业态进驻，构建雷州城市三级商圈体系。本方案中高铁新区片区，通过加快推进商贸服务行业的建设，推动建设商贸中心、商业综合体的发展，争取成功构建雷州城市三级商圈体系。

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正式印发《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，城镇开发边界内，湛江市的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 30%。本次成片开发片区内公益性用地占比均大于 30%，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（%）
高铁新区北片区	√	5.3397	17.4751	30.56%
高铁新区西片区	√	1.5257	3.9348	38.77%
高铁新区南片区	√	2.4984	6.7930	36.78%
总计		9.3638	28.2029	33.20%

六、 成片开发拟安排项目与开发时序

本方案计划实施周期为 2025—2026 年，两年内实施完毕，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 22.6138 公顷。其中 2025 年计划实施征收土地面积为 13.8078 公顷，2026 年计划实施征收土地面积为 8.8060 公顷，分别预计完成项目实施计划的 61.06% 和 38.94%。

七、 可行性

（一） 成片开发已与国土空间规划充分衔接

根据《雷州市国土空间总体规划（2020-2035）》，本次土地征收成片开发范围用地均位于国土空间规划确定的城镇建设用地内且都位于城镇开发边界内。国土空间总体规划用途主要为商业用地、城镇住宅用地、教育用地、防护绿地和城镇道路用地等，片区符合国土空间总体规划，并严格按规划依法依规建设。

（二） 成片开发不涉及占用永久基本农田及生态保护红线

依据基础数据对比，本次成片开发方案不占用永久基本农田和生态保护红线，与保护底线管控要求不冲突，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正式印发《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) 成片开发拟征占地面积占比符合政策要求

本次成片开发各片区拟征收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。

八、 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 22.6138 公顷，主要是商业住宅类，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，为雷州市商业服务业发展注入了新活力，加快城区商贸的发展，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。2024 年全市实现地区生产总值 390.36 亿元，成片开发方案通过引入相关项目，将持续带动雷州市经济发展，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、完善城市服务的功能，通过城市开发建设，吸引投资，带动就业。同时重点推进商业服务业发展，优化城市发展结构和空间布局，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。

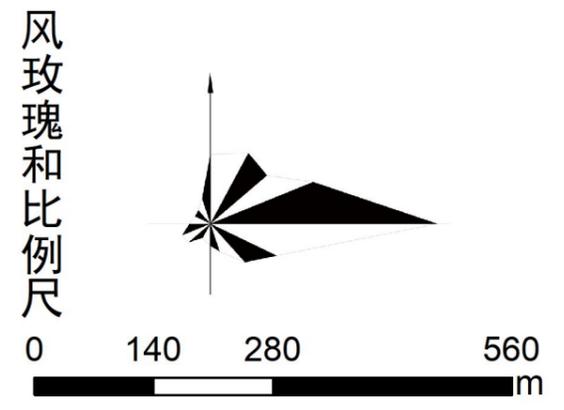
九、 结论

综上所述，《湛江市雷州市 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）、广东省自然资源厅正式印发《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）、《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）等政策文件的要求。

附件：成片开发位置示意图

湛江市雷州市2025年度土地征收成片开发方案（第一批）

位置图



- 图例
- 成片开发范围
 - 拟征地范围
 - 行政村界

雷州市人民政府

2025年4月