

湛江市廉江市 2024 年度土地征收
成片开发方案（第二批）

（草案公示稿）

廉江市人民政府
二零二四年十一月

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	3
五、公益性用地占比情况.....	5
六、拟征收地块面积占比情况.....	6
七、成片开发拟安排项目与开发时序	7
八、可行性	8
九、效益评估	10
十、结论	11
附件：成片开发位置示意图.....	12

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）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

湛江市廉江市人民政府依据《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《湛江市廉江市 2024 年度土地征收成片开发方案（第二批）》。

三、 土地征收成片开发概况

本次成片开发共涉及 10 个片区，总面积 29.4333 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）
LJ01	龙华五路北侧片区	吉水镇梧村垌村，龙华五路北侧	0.0957
LJ02	水东头路东侧木头涌片区	吉水镇梧村垌村，水东头路北侧	0.0537
LJ03	广东美迦智创园片区	吉水镇燕山村，北部湾大道北侧	0.7833
LJ04	祥平路西北侧片区	城北街道大塘村，祥平路西北侧	3.6446
LJ05	石岭镇兴顺石料厂片区	石岭镇石郊村，S287 东侧，文河大道南侧	2.5209
LJ06	金山工业园蒲草塘片区	横山镇排里村，G228 西侧	10.1553
LJ07	海大饲料北侧片区	横山镇大岭村，X680 北侧	7.3271
LJ08	高桥旧圩片区	高桥镇高桥村	0.4876
LJ09	良垌沙田仔物流片区	良垌镇中塘村，G207 南侧	2.2382
LJ10	良垌大王岭路西侧片区	良垌镇苑瑶村，G207 北侧	2.1269
总计			29.4333

四、 成片开发的必要性

（一）优化城乡空间布局，推进城乡一体现代化建设

实施新一轮国土空间规划，形成“一主两副三轴一带四区”的总体空间格局，以廉江中心城区为主中心城镇，以安铺-横山、石岭镇为副中心城镇，以良垌镇为重点镇。本次成片开发方案有 4 个片区位于中心城区，良垌镇有 2 个片区，横山镇有 2 个片区，石岭镇和高桥镇各有 1 个片区。本方案的落实可以大力推进中心城区建设，同时带动横山镇和良垌镇的发展，有利于优化城乡空间布局，推动镇域特色发展，从而促进廉江市整体的发展建设，推进具有廉江特色的城乡一体现代化建设。

（二）有效推进城市扩容提质，增强城乡区域发展协调性

位于廉江市中心城区的成片开发范围以开发综合型居住区为主，有利于实现《廉江市十四五规划纲要》提出的“城市扩容提质”目标，进一步统筹城乡发展。

通过加快祥平路西北侧片区、水东头路东侧木头涌片区和龙华五路北侧片区等的建设，提高建设用地的产出效率，完善城市功能，促使区域文化、教育、卫生、社会福利等各项社会事业迅速发展，推动人居环境改善、公共服务水平及商业价值的提升，带动城市建设发展，支撑市域副中心城市建设，实现《廉江市十四五规划纲要》提出的战略定位目标。

（三）加快推进物流业建设，提速发展现代服务业

根据《湛江市 2023 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2024 年计划草案的报告》，湛江被列入 2023 年国家骨干冷链物流基地、港口型国家物流枢纽建设名单，纳入国家现代物流战略支点城市布局。为了配合推动湛江市的港口物流、冷链物流发展，加快跨境物流、供应链物流、智慧物流等物流新业态发展，提升物流运输效率和服务水平，在本次成片开发方案中，纳入良垌沙田仔物流片区，该片区以物流仓储功能为主，开发建设后有利于加大城市物流配送设施建设和改造力度，大力发展现代物流业，为廉江市发展现代服务业提速，符合《湛江市十四五规划纲要》和《廉江市十四五规划纲要》提出的“大力发展现代物流业”的战略目标。

（四）完善产业载体平台支撑，加快产业集聚发展

《湛江市十四五规划纲要》提出“完善产业平台载体建设”，其中廉江产业园要“构建两核并进发展格局，加快建设廉江高新技术产业开发区、金山产业集聚区”。同时，《廉江市十四五规划纲要》也提出“完善产业载体平台支撑，加快各大产业园区的建设，完善产业载体基础设施”。

本次成片开发方案遵循“空间集中、土地集约、产业集聚”原则，统筹规划产业空间、布局 and 定位，着力落实各大产业集聚区的开发建设。金山工业园蒲草塘片区和海大饲料北侧片区有利于助力金山工业园的发展建设，是完善廉江市产业载体平台，加快廉江市产业发展，促进廉江市产业集聚的关键，同时也为增强廉江市工业的核心竞争力提供助力。

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《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 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（%）
LJ01	龙华五路北侧片区	0.0957	0.0390	40.75
LJ02	水东头路东侧木头涌片区	0.0537	0.0218	40.60
LJ03	广东美迦智创园片区	0.7833	0.3159	40.33
LJ04	祥平路西北侧片区	3.6446	1.4825	40.68
LJ05	石岭镇兴顺石料厂片区	2.5209	1.0112	40.11
LJ06	金山工业园蒲草塘片区	10.1553	4.2011	41.37
LJ07	海大饲料北侧片区	7.3271	2.9617	40.42
LJ08	高桥旧圩片区	0.4876	0.1967	40.34
LJ09	良垌沙田仔物流片区	2.2382	0.9056	40.46
LJ10	良垌大王岭路西侧片区	2.1269	0.8551	40.20
合计		29.4333	11.9906	40.74

六、 拟征收地块面积占比情况

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（%）
LJ01	龙华五路北侧片区	0.0957	0.0575	60.08
LJ02	永东头路东侧木头埔片区	0.0537	0.0307	57.17
LJ03	广东美迦智创园片区	0.7833	0.5574	71.16
LJ04	祥平路西北侧片区	3.6446	2.4057	66.01
LJ05	石岭镇兴顺石料厂片区	2.5209	1.5126	60.00
LJ06	金山工业园蒲草塘片区	10.1553	8.9290	87.92
LJ07	海大饲料北侧片区	7.3271	4.4324	60.49
LJ08	高桥旧圩片区	0.4876	0.3681	75.49
LJ09	良垌沙田仔物流片区	2.2382	1.3328	59.55
LJ10	良垌大王岭路西侧片区	2.1269	1.4001	65.83
合计		29.4333	21.0263	71.44

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 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 48.6835 公顷。其中 2025 年计划实施征收土地面积为 5.6865 公顷，2026 年计划实施征收土地面积为 15.3398 公顷，分别预计完成项目实施计划的 27.04%和 72.96%。

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
LJ01	龙华五路北侧片区	商业开发	水东烈梧村垌村住宅区	0.0575	2026
LJ02	水东头路东侧木头埔片区	综合型居住	水东烈梧村垌村住宅区	0.0307	2026
LJ03	广东美迦智创园片区	工业开发	广东美迦智创园	0.5574	2026
LJ04	祥平路西北侧片区	综合型居住	祥平路西北侧大塘村住宅区	2.4057	2025
LJ05	石岭镇兴顺石料厂片区	工业开发	兴顺石料厂	1.5126	2025
LJ06	金山工业园蒲草塘片区	工业开发	金山工业园工业项目	8.9290	2026
LJ07	海大饲料北侧片区	工业开发	金山工业园（晨光区）工业 项目	4.4324	2026
LJ08	高桥旧圩片区	综合型居住	高桥镇高桥村综合型住宅区	0.3681	2025
LJ09	良垌沙田仔物流片区	物流仓储	良垌沙田仔物流仓储项目	1.3328	2026
LJ10	良垌大王岭路西侧片区	工业开发	良垌沙田仔工业项目	1.4001	2025
总计				21.0263	

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

湛江市廉江市 2024 年度土地征收成片开发方案（第二批）包含 10 个片区，共计 29.4333 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，并严格按照规划依法依规建设。

（三）近 5 年供地率和闲置率符合政策要求

廉江市近 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）省级开发区、产业转移园符合政策要求

广东廉江经济开发区是廉江市内的省级工业园区，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 29.4333 公顷，公益性用地面积 11.9906 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 40.74%，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）成片开发拟征地面积占比符合政策要求

本次方案开发范围面积 29.4333 公顷，拟征地面积 21.0263 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 71.44%，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 21.0263 公顷，主要是工业开发类和综合型居住类项目，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 10 个片区。片区内项目的落地建设，为廉江市产业发展注入了新活力，加快产业的发展，推动廉江经济的发展。

土地成片开发是助推经济发展的重要法宝。2023 年全市实现地区生产总值 555.76 亿元，成片开发方案通过引入相关产业项目，将持续带动廉江市产业经济发展，为统筹推进廉江市经济发展注入动力。

（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，如道路与交通设施用地 7.6988 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 3.2840 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，《湛江市廉江市 2024 年度土地征收成片开发方案（第二批）》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）等政策文件的要求。

附件：成片开发位置示意图

湛江市廉江市2024年度土地征收成片开发方案（第二批）

位置图



风玫瑰和比例尺

0 2,600 5,200 10,400 m

图例

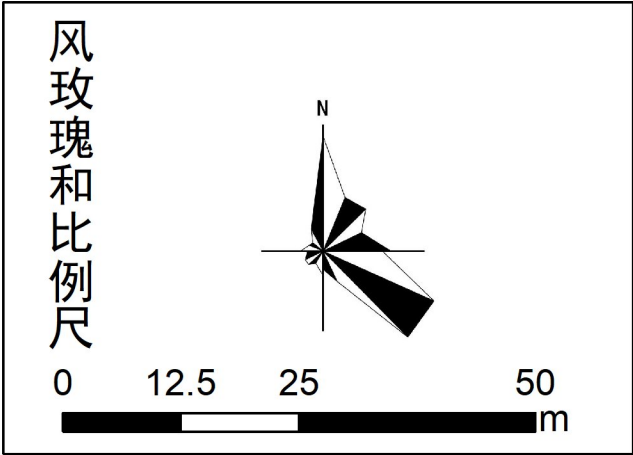
- 成片开发范围
- 拟征地范围
- 行政村界

廉江市人民政府

2024年9月

湛江市廉江市2024年度土地征收成片开发方案（第二批）

龙华五路北侧片区位置图



图例

成片开发范围

拟征地范围

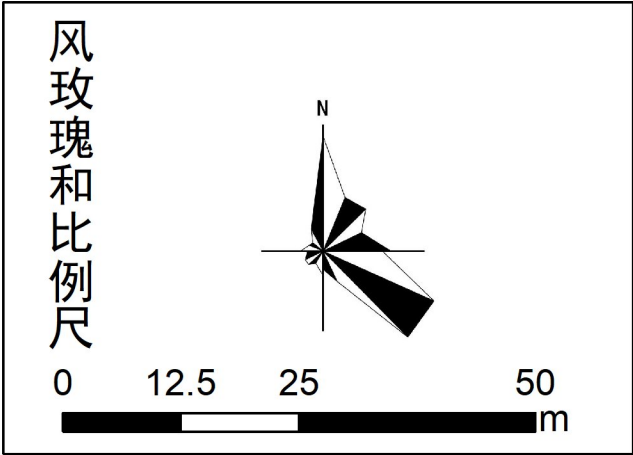
行政村界

廉江市人民政府

2024年9月

湛江市廉江市2024年度土地征收成片开发方案（第二批）

水东头路东侧木头埗片区位置图



图例

成片开发范围

拟征地范围

行政村界

廉江市人民政府

2024年9月

湛江市廉江市2024年度土地征收成片开发方案（第二批）

广东美迦智创园片区位置图



风玫瑰和比例尺

02550100m

图例

成片开发范围

拟征地范围

行政村界

廉江市人民政府

2024年9月

湛江市廉江市2024年度土地征收成片开发方案（第二批）

祥平路西北侧片区位置图



风玫瑰和比例尺

0 40 80 160 m

图例

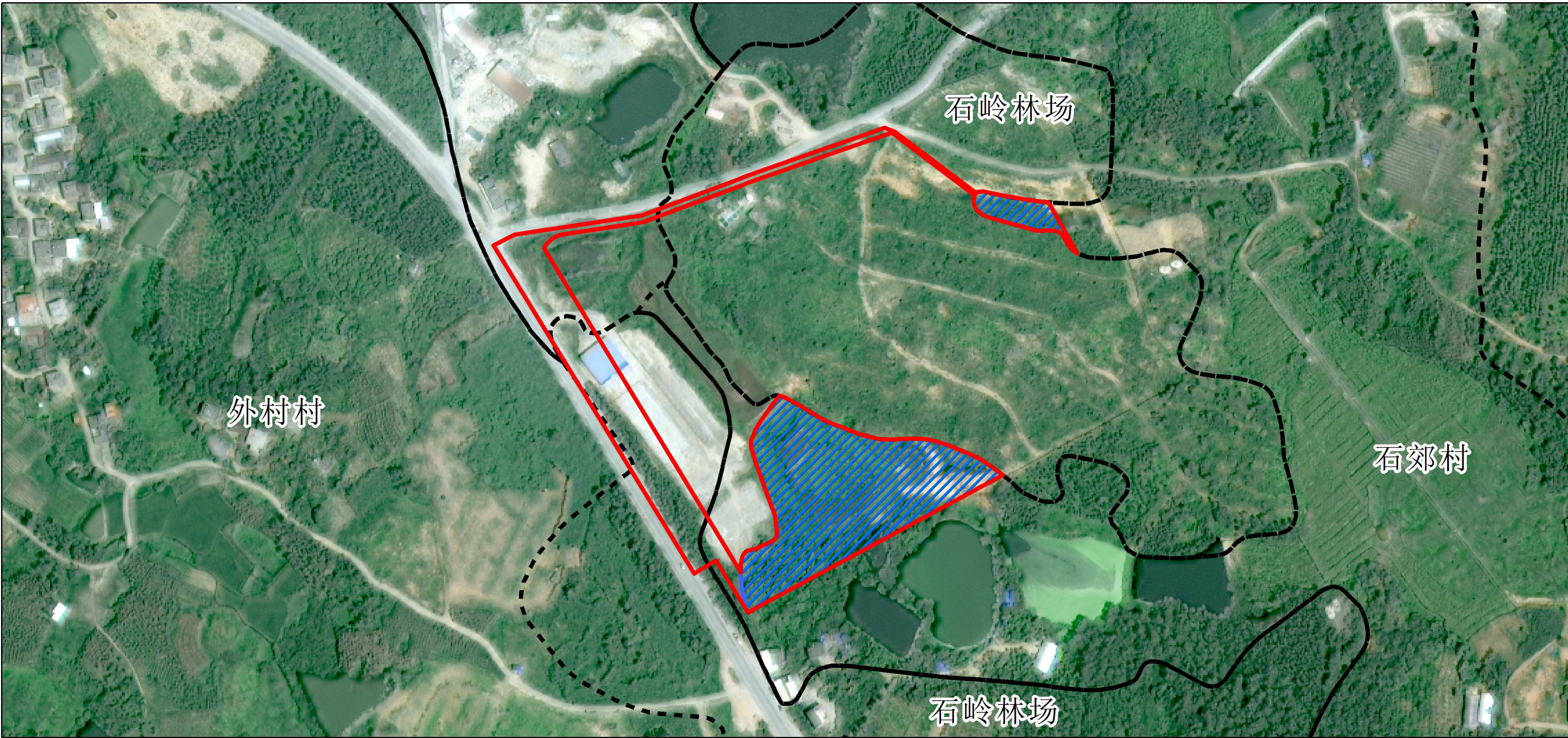
- 成片开发范围
- 拟征地范围
- 行政村界

廉江市人民政府

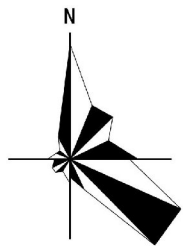
2024年9月

湛江市廉江市2024年度土地征收成片开发方案（第二批）

石岭镇兴顺石料厂片区位置图

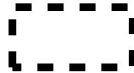


风玫瑰和比例尺



0 45 90 180
m

图例

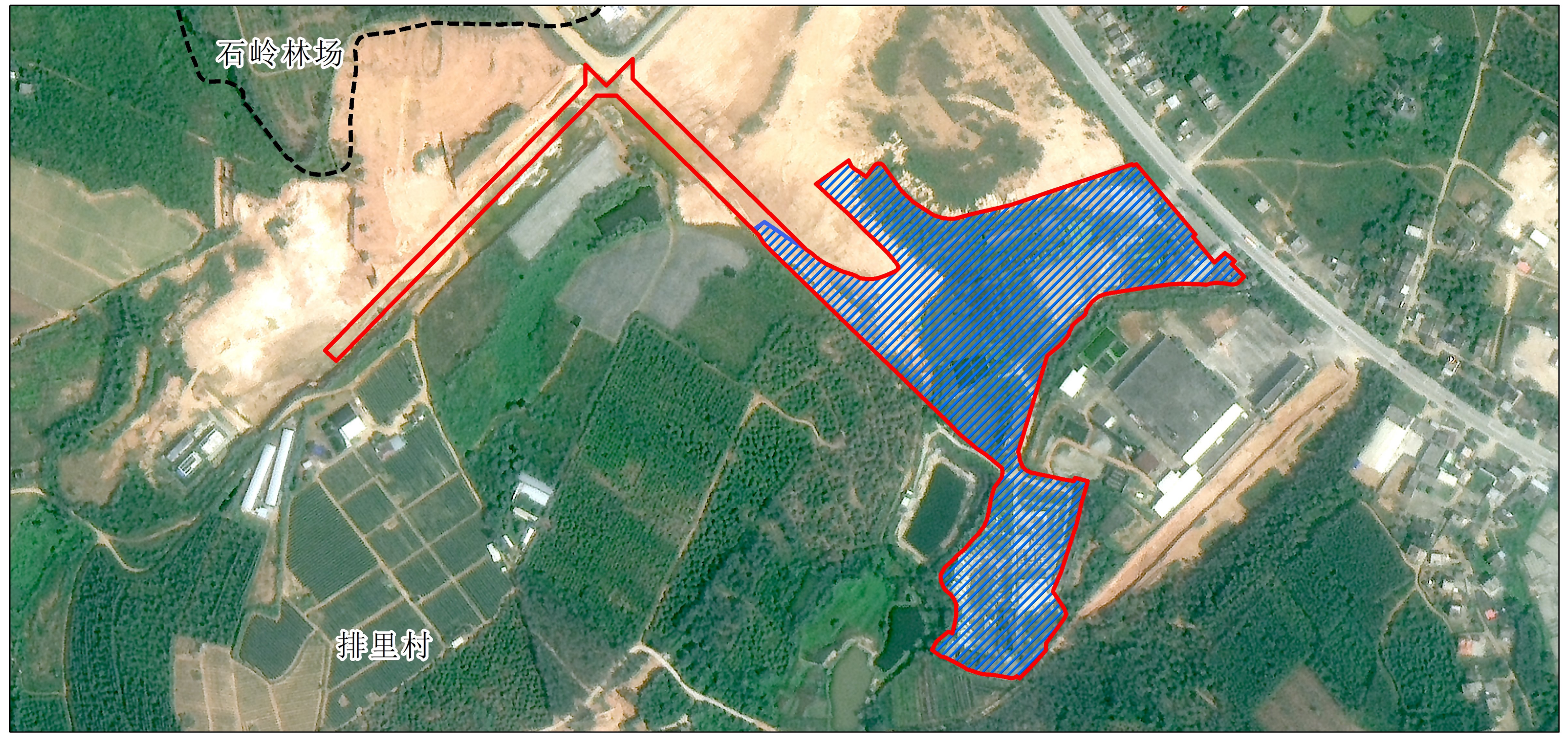
-  成片开发范围
-  拟征地范围
-  行政村界

廉江市人民政府

2024年9月

湛江市廉江市2024年度土地征收成片开发方案（第二批）

金山工业园蒲草塘片区位置图



风玫瑰和比例尺

065130260m

图例

成片开发范围

拟征地范围

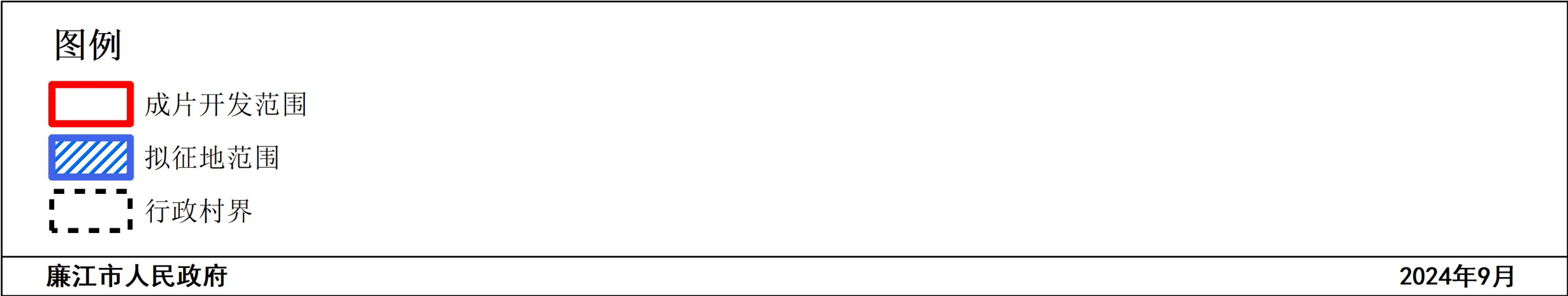
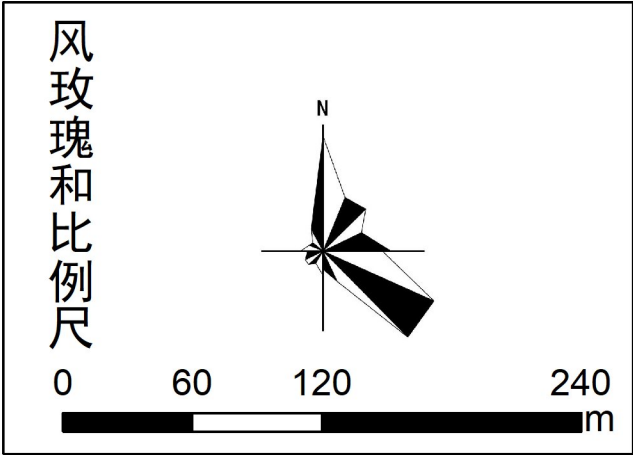
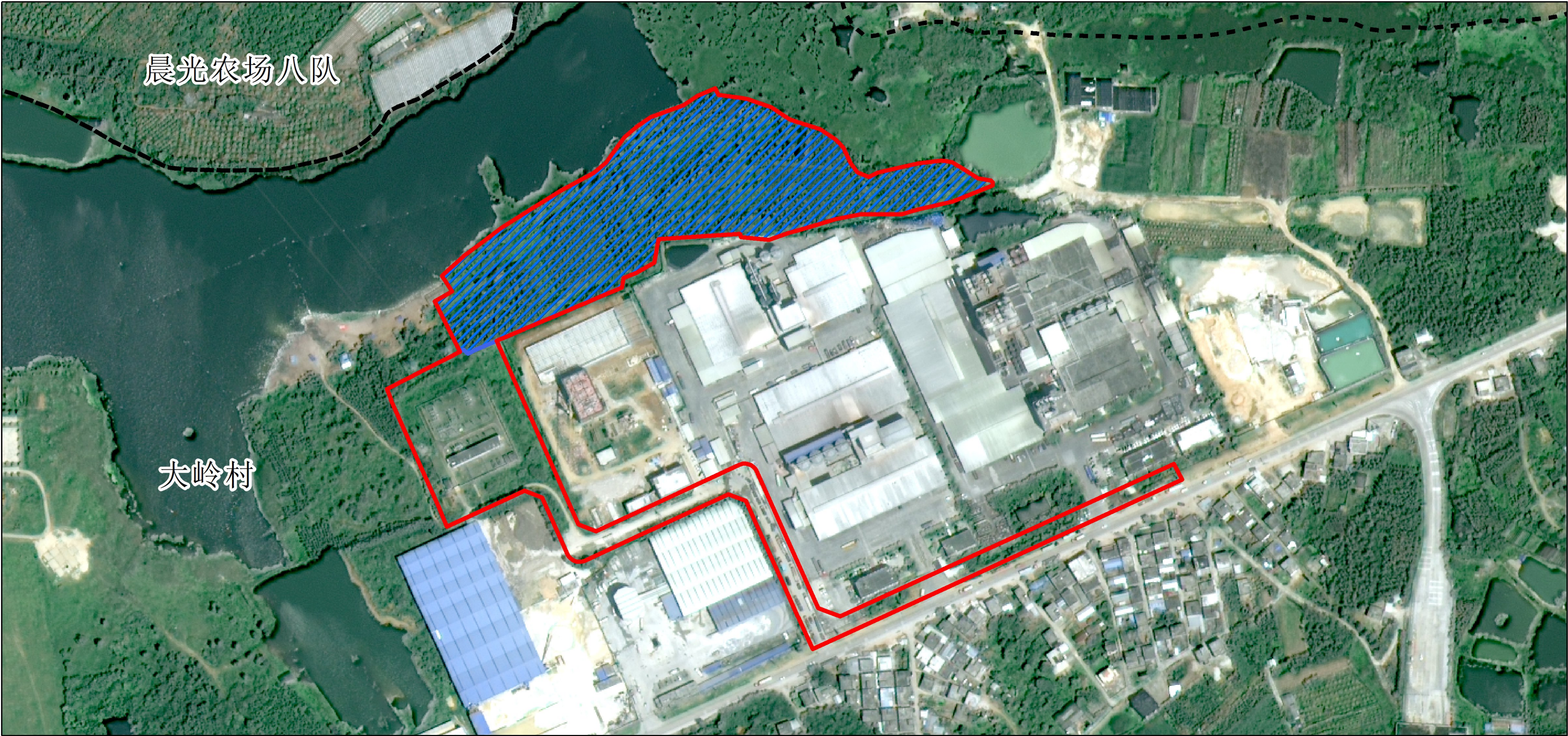
行政村界

廉江市人民政府

2024年9月

湛江市廉江市2024年度土地征收成片开发方案（第二批）

海大饲料北侧片区位置图



湛江市廉江市2024年度土地征收成片开发方案（第二批）

高桥旧圩片区位置图



风玫瑰和比例尺

图例

成片开发范围

拟征地范围

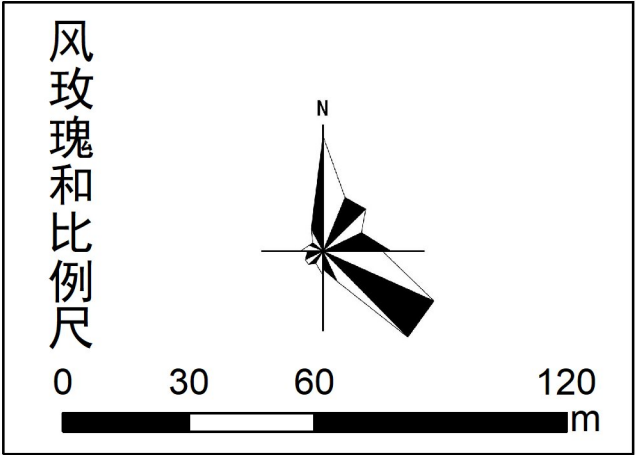
行政村界

廉江市人民政府

2024年9月

湛江市廉江市2024年度土地征收成片开发方案（第二批）

良垌沙田仔物流片区位置图



图例

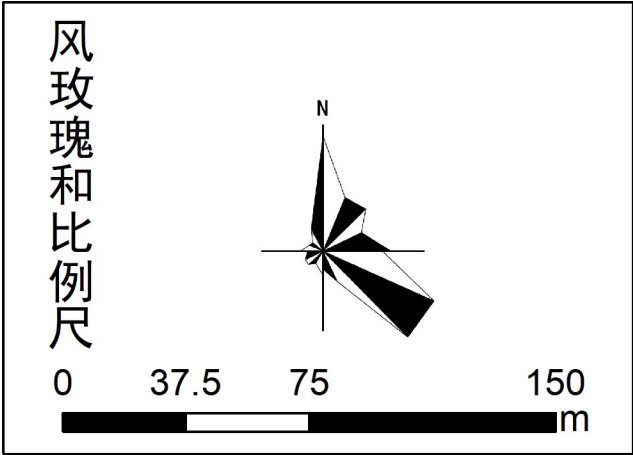
- 成片开发范围
- 拟征地范围
- 行政村界

廉江市人民政府

2024年9月

湛江市廉江市2024年度土地征收成片开发方案（第二批）

良垌大王岭路西侧片区位置图



图例

- 成片开发范围
- 拟征地范围
- 行政村界

廉江市人民政府

2024年9月