

麻章区 2021 年度土地征收成片开发方案 （草案）公示

麻章区人民政府

2021 年 8 月

目 录

一、 编制背景..... 1

二、 编制依据..... 1

三、 基本情况..... 1

四、 必要性分析..... 3

五、 公益性用地占比情况..... 4

六、 合规性分析..... 5

七、 拟安排的建设项目开发时序和实施计划.....6

八、 效益评估..... 7

九、 结论.....9

十、 附图.....9

一、 编制背景

根据新修订的《中华人民共和国土地管理法》第四十五条规定“在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要土地的，可以依法实施征收”。2020 年 11 月，自然资源部印发《土地征收成片开发标准（试行）》规定成片开发建设需要用地，而实施土地征收的，需要编制土地征收成片开发方案，并按程序进行审批。

二、 编制依据

土地征收成片开发方案的编制遵循有关法律法规和政策依据，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）等规定。

三、 基本情况

本次土地征收成片开发范围（以下简称“开发片区”）均位于湛江市麻章区麻章镇中东部，根据经济社会发展需要，对麻章镇内九块地块进行土地征收成片开发。开发片区总面积为 170.6364 公顷，各块地主要位于深湛铁路以东、黎湛铁路以西的两条铁路中间区域。开发片区只涉及麻章镇，具体涉及 20 个农民集体经济组织，所涉农民集体经济组织需征收土地面积详情见下表。

表 3-1 成片开发范围征地权属信息表

序号	涉及街道	涉及村	涉及农村集体经济组织	面积（公顷）
1	麻章镇	北沟村	北沟经济合作社	4.596
2	麻章镇	赤岭下村	赤岭下经济合作社	0.4906
3	麻章镇	笃豪村	笃豪经济联合社	43.0814
4	麻章镇	冯家塘上村	冯家塘上经济合作社	2.9428
5	麻章镇	冯家塘下村	冯家塘下经济合作社	8.7293
6	麻章镇	函头村	函头经济合作社	1.0146
7	麻章镇	黄外村	黄外经济合作社	6.1755
8	麻章镇	坑排上村	坑排上经济合作社	1.0728
9	麻章镇	麻章村	麻章经济合作社	11.5788
10	麻章镇	南畔内村	南畔内经济合作社	20.1408
11	麻章镇	南畔外村	南畔外经济合作社	6.8539
12	麻章镇	三佰洋上村	三佰洋上经济合作社	11.3199
13	麻章镇	三佰洋下村	三佰洋下经济合作社	0.9385
14	麻章镇	三佰洋中村	三佰洋中经济合作社	8.9946
15	麻章镇	沙墩村	沙墩经济合作社	14.947
16	麻章镇	水沟村	水沟经济合作社	0.1268
17	麻章镇	新屋仔村	新屋仔经济合作社	10.0809
18	麻章镇	押册村	押册经济合作社	4.7725
19	麻章镇	鸭曹村	鸭曹经济合作社	8.0443

序号	涉及街道	涉及村	涉及农村集体经济组织	面积（公顷）
20	麻章镇	后北村	后北经济合作社	4.7354
合计				170.6364

四、必要性分析

1. 成片开发建设是土地征收的重要要求

2020 年 1 月 1 日，新土地管理法正式实施，在第 45 条第 5 款中规定在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级人民政府批准由县级以上人民政府组织实施的成片开发建设需要用地的可以依法实施土地征收。

2. 与海南相向而行，融入“两区”与西部陆海新通道建设

习近平总书记赋予湛江“打造现代化沿海经济带重要发展极”和“与海南相向而行”的时代使命，省委、省政府明确支持湛江全力建设省域副中心城市。麻章区作为湛江城市西拓的门户，是湛江市国际陆海贸易新通道的重要交通和物流枢纽，也是粤西沟通海南和西南各省市的交通咽喉，立足麻章区位优势，拓展麻章城市发展空间，推进与海南相向而行，主动对接“两区”建设，深度参与西部陆海新通道建设，才能为湛江全力建设省域副中心城市、加快打造现代化沿海经济带重要发展极作出更大贡献。

3. 拓展城市发展空间，提升城市活力

麻章区随着城市扩容稳步推进，全区经济社会发展继续保持良好态势。过去几年来，麻章区的社会事业和城市品质实现了新的发展，民生工程稳步提升。本次成片开发范围位于麻章区麻章镇，地块位于湛江市中心城区规划产业布局区域及麻章中心区扩容区域，均属于湛江市重点发展地区。成片开发区域将聚焦打造湛江西站商贸服务中心区，依托湛江西站人流、物流的优势，围绕西客站旅客集散及海南国际旅游岛的中转属性，将片区打造成湛江西部最具活力的中心、具有区域功能的现代化交通综合枢纽和现代服务业集聚区。片区建设项目的实施可以优化产业结构、完善区域道路、公园及学校等公服配套设施，提升城市活力提高人民的生活水平和生活品质。

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（试行）>的通知》（自然资规〔2020〕5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%。本次成片开发范围内公益性用地占比为42.41%，满足要求。

表 5-1 成片开发区域详细信息一览表

用地类型		面积（公顷）	占比
公益性用地	行政办公用地	0.0164	0.01%
	文化设施用地	4.0315	2.36%
	教育科研用地	1.8716	1.10%
	中等专业学校用地	0.0002	0.00%

用地类型		面积（公顷）	占比
	中小学用地	7.8714	4.61%
	体育用地	1.1893	0.70%
	医疗卫生用地	0.2854	0.17%
	社会福利设施用地	0.0049	0.00%
	水域	0.92	0.54%
	公园绿地	14.963	8.77%
	防护绿地	6.3771	3.74%
	广场用地	0.0001	0.00%
	城市道路用地	33.1633	19.44%
	交通场站用地	0.9297	0.54%
	供应设施用地	0.7384	0.43%
	小计	72.3623	42.41%
非公益性用地	商业设施用地	10.7627	6.31%
	商务设施用地	13.2384	7.76%
	一类工业用地	20.1061	11.78%
	二类居住用地	44.3683	26.00%
	住宅用地	9.272	5.43%
	安全设施用地	0.5266	0.31%
	小计	98.2741	57.59%
合计		170.6364	100.00%

六、 合规性分析

近五年来，湛江市麻章区不存在大量批而未供或者闲置土地，土地利用效率较高。本次土地征收成片开发项目已纳入国民经济和社会发展年度计划，公益性用地比例为 42.41%，不涉及占用永久基本农田和生态保护红线。土地征收成片开发范围涉及耕地 75.4917 公顷（其中水田 19.5020 公顷），可以通过土地开发整理项目、耕地储备指标网上交易平台购买相应指标两种方式完成耕地占补平衡要求。因此，

本次土地征收成片开发方案符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划，做到了保护耕地、节约集约用地、保护生态环境，能够促进经济社会可持续发展。

七、 拟安排的建设项目开发时序和实施计划

本次土地征收成片开发方案计划实施周期为 2021 年 10 月—2024 年 10 月，三年内实施完毕，拟报批地块为拟安排建设项目范围中需要进行土地征收的集体用地，总计 170.6364 公顷。

2021 年 10 月-2022 年 10 月，优先推动高铁新城地块开发建设，该地块主要以提供高质量城市生活区的居住空间为主，并配套基础设施项目，共需征收 55.7685 公顷集体土地，其中商业开发项目 19.3767 公顷，基础设施项目 12.7706 公顷，公共配套项目 3.3836 公顷，住宅项目 12.0347 公顷，其他公益性项目 8.2028 公顷，占总征收面积的 32.68%，共需农转用指标 54.6745 公顷，耕地指标 48.5046 公顷（其中：水田指标 0.7287 公顷）。

2022 年 10 月至 2023 年 10 月，将开发位于主城区东南侧的地块建设，以住宅项目为主，配套公园绿地、防护绿地等其他公益性项目及文化设施用地等项目用地。需完成土地征收 41.1020 公顷，其中商业开发项目 3.6034 公顷，基础设施项目 6.6608 公顷，公共配套项目 2.8807 公顷，住宅项目 19.0241 公顷，其他公益性项目 8.9331 公顷，占总征收面积的 24.09%，共需农转用指标 38.1353 公顷，耕地指标 24.8069 公顷（其中：水田指标 18.7733 公顷）。

2023 年 10 月至 2024 年 10 月，将建设位于麻章主城区北侧地块，主要为工业项目、住宅项目为主，需完成土地征收 **73.7659** 公顷。其中工业项目 **20.1061** 公顷，商业开发项目 **1.0210** 公顷，基础设施项目 **14.6617** 公顷，公共配套项目 **10.2714** 公顷，住宅项目 **22.5815** 公顷，其他公益性项目 **5.1242** 公顷，占总征收面积的 **43.23%**，共需农转用指标 **66.7314** 公顷，耕地指标 **2.1801** 公顷（不涉及占用水田）。

八、 效益评估

1. 土地利用效益

本次开发片区建设主要是居住项目、基础设施项目、商业项目和工业项目，通过合理安排用地规模、结构和布局，优化土地利用空间格局，因地制宜配置用地，提高现有用地使用效益，实现土地利用由粗放型向集约型的根本转变。在满足国家、省、市县等重点建设工程用地需要的基础上，有利于优化建设用地空间布局，提高建设用地集约利用水平和城市化建设水平。项目建成后，可解决片区商业办公、休闲娱乐、居住等优质公共服务相对不足的问题，完善区域配套整体规划，有效推动土地集约、节约利用。

2. 经济效益

本次开发片区，主要依托湛江西站及客运站，打造独具魅力的商贸物流中心，同时紧抓获得省级产业园集聚地批复契机，加快推动三佰洋工业园做大做强，以便承接大湾区优势产业转移。片区项目建成

落地后，可充分发挥湛江西站交通枢纽，提升园区吸引力、竞争力和带动力，促进民营经济持续快速发展，带动经济全面稳步发展。

3. 社会效益

1) 增加就业机会，提高当地居民收入水平

开发片区建设可以提升片区内基础设施服务水平，优化产业结构和产业空间布局，吸引企业入驻，带动地方人才发展，产生更多的就业机会，缓解本地居民就业压力，提高当地居民收入水平。

2) 改善区域设施服务水平

开发片区建设后，在开发范围内可新增公益性用地面积 72.3623 公顷，占总用地面积的 42.41%。其中，市政道路的配套建设，可以完善麻章区的交通网络，提升居民生活的便利度与满意度；绿地的建设，可以为居民提供大量的休闲活动空间，提升居民生活幸福感；公厕配套设施的建设，进一步方便了居民的生活。

4. 生态效益

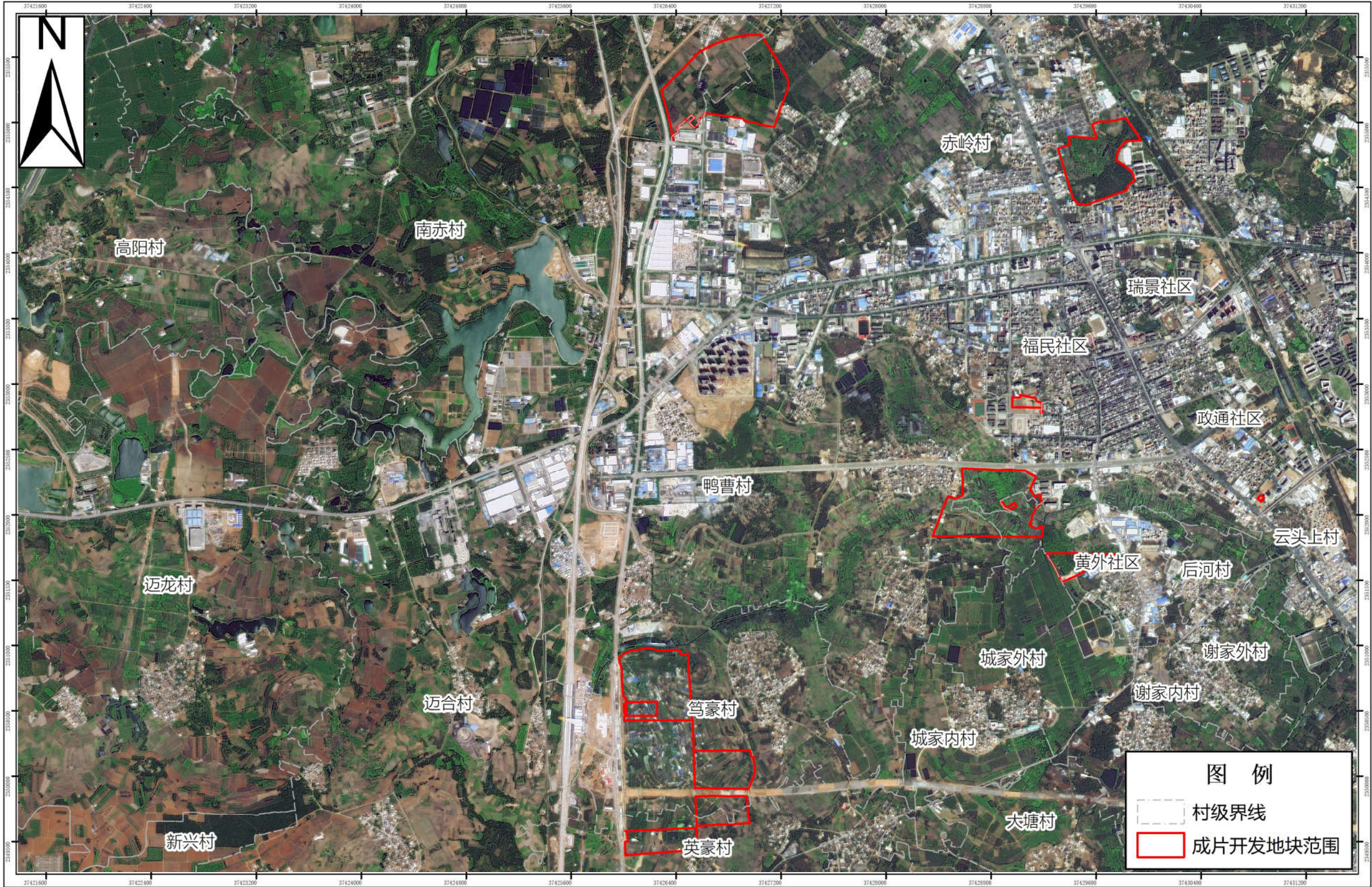
成片开发方案实施建设能够新增公园绿地和防护绿地，有利于减少灰尘和噪声污染，营造良好的生活环境，提升生态环境质量。同时统筹兼顾城市开发和生态保护，综合决策，合理开发。

九、 结论

综上所述,《麻章区 2021 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）的要求。

十、 附图

麻章区成片开发范围影像图



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:25,000

湛江市麻章区自然资源局
广东国地规划科技股份有限公司