

湛江市麻章区 2025 年度土地征收 成片开发方案（第一批）

（草案公示稿）

湛江经济技术开发区管理委员会
二零二五年二月

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	6
六、拟征收地块面积占比情况	7
七、成片开发拟安排项目与开发时序	8
八、可行性	9
九、效益评估	11
十、结论	12
附件：成片开发位置示意图	13

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《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

根据《湛江市自然资源局关于印发湛江市承接省政府委托土地征收成片开发方案审批权限实施方案的通知》（湛自然资（管制）〔2023〕78号），湛江经济技术开发区管理委员会不具备独立编制土地征收成片开发方案的主体资格。湛江经济技术开发区拟征收土地按要求编制土地征收成片开发方案，然后根据行政区划相应由麻章区、霞山区、赤坎区单独作为一个土地征收成片开发方案报送市政府审批。湛江经济技术开发区管理委员会参照县（市、区）人民政府职责承担土地征收成片开发方案编制和实施具体工作。

湛江经济技术开发区管理委员会依据《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《湛江市麻章区 2025 年度土地征收成片开发方案（第一批）》（以下简称《方案》）。

三、 土地征收成片开发概况

本次成片开发共涉及 9 个片区，总面积 503.4418 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）
JK01	石化园扩园片区	位于东山街道调文村，疏港公路南侧	155.9390
JK02	港南大道北侧石化园片区	位于东山街道调文村、昌逻村、调山村，疏港公路北侧	177.9330
JK03	疏港公路南侧石化园片区	位于东山街道调文村，疏港公路南侧	34.4095
JK04	中科厂西侧片区	位于东山街道调青村，疏港公路东侧	41.5695
JK05	中科厂南侧片区	位于东山街道调青村，疏港公路东侧	92.3344
JK06	东海大厦西北侧片区	位于东山街道什足村，东海大厦北侧	0.0985
JK07	东海大厦东北侧片区	位于东山街道什足村，东海大厦北侧	0.0433
JK08	东海大道北侧东山片区	位于东山街道什足村，东海大道北侧	0.6687
JK09	北路南侧东简片区	位于东简街道龙水村，北路南侧	0.4459
总计			503.4418

四、 成片开发的必要性

（一）构建高质量产业体系，建设先进制造业产业集群

坚持以供给侧结构性改革为主线，围绕省“双十”万亿级产业集群实施，聚焦做大产业体量，实施先进制造业集群培育行动，全力服务好重大项目建设，培育壮大产业集群。

《湛江市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》（以下简称《湛江市十四五规划》）提出“扩建湛江钢铁、石化产业园区，谋划建设广东湛江临港大型工业园，打造世界一流的现代化大型产业园区”，同时《湛江经济技术开发区国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》（以下简称《湛江经开区十四五规划纲要》）中也提出，要建设“世界级绿色高端临海钢铁产业基地、世界一流的特大型石化基地”。本方案中石化园扩园片区、港南大道北侧石化园片区、疏港公路南侧石化园片区、中科厂西侧片区、中科厂南侧片区的建设，有利于加快构建高质量的产业集群，完善园区产业、生态环境、基础设施、能源利用和资源利用绿色化；聚焦做实平台支撑，推动产业园区提质扩能增效；提升钢铁、石化产业链供应链现代化水平，加快构建高质量产业体系，为湛江高质量发展注入强大动能。

（二）打造产业发展交流平台，优化科技创新发展环境

通过加快石化园扩园片区、港南大道北侧石化园片区、疏港公路南侧石化园片区、中科厂西侧片区、中科厂南侧片区的发展，充分利用钢铁、石化等重大项目带动效应，围绕国家重点支持发展的高新技

术产业领域，延伸配套产业链，吸引更多的新型人才、高新企业进场入驻，营造有利于品牌发展的良好环境，做强做优产业交流平台，构建良好的创新生态体系，打造一批特色鲜明、竞争力强、市场信誉好的产业集群品牌。

围绕国家重点支持发展的高新技术产业领域，本次成片开发方案中产业项目的建设，有利于引导科技成果与产业资本无缝对接，培育有区域特色的新型科技创新研发平台，形成以企业为主体的技术研究开发体系，支持高校、科研院所和企业建立产业技术创新合作，为建设国家级经济技术开发区提供智力支持。

（三）促进产城融合发展，打造宜业宜居宜游现代化新城

《湛江经开区十四五规划纲要》提出“统筹城乡融合、产城融合发展，构建高质量发展的国土空间布局”。通过走港产城一体化发展之路，在新时代新起点上全面推进湛江经济技术开发区高质量发展，优化城镇空间布局；加快把湛江经济技术开发区造成开放创新包容、宜业宜居宜游的现代化新城。

东海大厦西北侧片区、东海大厦东北侧片区、东海大道北侧东山片区和北路南侧东简片区有利于推动产城融合发展，提升城市居住、旅游服务等发展水平，为东海岛产业组团提供相应的配套居住及生活服务，建设成为东海岛商务服务中心、经开区商业副中心。

（四）改善民生福祉，提高人民生活品质

《湛江经开区十四五规划纲要》提出，用心用情办好民生实事，改善人民生活品质，扎实推动共同富裕，健全基本公共服务体系，推

动优质教育、医疗资源城乡区域均衡分布，让广大群众的获得感成色更足、幸福感更可持续、安全感更有保障，促进人的全面发展和社会全面进步。

本次《方案》可带动和促进产业及周边住宅配套、民生环境等相关设施的发展。而石化园扩园片区、港南大道北侧石化园片区、疏港公路南侧石化园片区、中科厂西侧片区、中科厂南侧片区引进的工业项目，为当地居民提供就业机会。总体来看，本次《方案》的开发建设有利于改善民生福祉，提高人民生活品质和幸福感。

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，在城镇开发边界内，广州、深圳、佛山、东莞市中心城区范围内一个完整的成片开发范围内公益性用地比例一般不低于 40%，其他地区公益性用地比例一般不低于 30%。本次成片开发片区全部位于城镇开发边界内，公益性用地占比大于 30%，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（%）
JK01	石化园扩园片区	155.9390	50.7729	32.56
JK02	港南大道北侧石化园片区	177.9330	55.9685	31.45
JK03	疏港公路南侧石化园片区	34.4095	24.6080	71.52
JK04	中科厂西侧片区	41.5695	4.2300	10.18
JK05	中科厂南侧片区	92.3344	15.8178	17.13
JK06	东海大厦西北侧片区	0.0985	0.0409	41.52
JK07	东海大厦东北侧片区	0.0433	0.0192	44.34
JK08	东海大道北侧东山片区	0.6687	0.2187	32.71
JK09	北路南侧东简片区	0.4459	0.2026	45.44
合计		503.4418	151.8786	30.17

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%，本次方案符合《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。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（%）
JK01	石化园扩园片区	155.9390	113.2763	72.64
JK02	港南大道北侧石化园片区	177.9330	123.4540	69.38
JK03	疏港公路南侧石化园片区	34.4095	32.8724	95.53
JK04	中科厂西侧片区	41.5695	37.2594	89.63
JK05	中科厂南侧片区	92.3344	76.4784	82.83
JK06	东海大厦西北侧片区	0.0985	0.0577	58.58
JK07	东海大厦东北侧片区	0.0433	0.0241	55.66
JK08	东海大道北侧东山片区	0.6687	0.6212	92.90
JK09	北路南侧东简片区	0.4459	0.3126	70.11
合计		503.4418	384.3561	76.3

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 2026—2027 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 384.3561 公顷。

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
JK01	石化园扩园片区	工业开发	湛江市东海岛石化产业园扩展区产业土地储备项目	113.2763	2027
JK02	港南大道北侧石化园片区	工业开发	湛江市东海岛石化产业园核心区北侧片区产业土地储备项目	123.4540	2026
JK03	疏港公路南侧石化园片区	工业开发	湛江市东海岛石化产业园核心区南侧片区产业土地储备项目	32.8724	2026
JK04	中科厂西侧片区	工业开发	湛江市东海岛石化产业园第三期西侧片区产业土地储备项目	37.2594	2027
JK05	中科厂南侧片区	工业开发	湛江市东海岛石化产业园第三期南侧片区产业土地储备项目	76.4784	2027
JK06	东海大厦西北侧片区	综合型居住	湛江经开区东海岛产业园配套综合服务区项目	0.0577	2026
JK07	东海大厦东北侧片区	综合型居住	湛江经开区东海岛产业园配套综合服务区项目	0.0241	2026
JK08	东海大道北侧东山片区	加油站	加油站项目	0.6212	2026
JK09	北路南侧东简片区	综合型居住	湛江经济技术开发区中科炼化项目安置小区（二期）项目	0.3126	2026
总计				384.3561	

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

湛江市麻章区 2025 年度土地征收成片开发方案（第一批）包含 9 个片区，共计 503.4418 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

湛江经济技术开发区和湛江市麻章区近 5 年供地率均大于 60% 和土地闲置率均小于 5%，符合《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）国家级、省级开发区、产业转移园符合政策要求

湛江经济技术开发区是国务院批准的国家级工业园区，湛江东海岛产业园区是省级工业园区，均符合“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。

（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 503.4418 公顷，公益性用地面积 151.8786 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 30.17%，达到 30%以上，符合《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。

（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 503.4418 公顷，拟征地面积 384.3561 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 76.35%，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 384.3561 公顷，主要是工业开发类、综合型居住类和加油站项目，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 9 个片区。片区内项目的落地建设，为湛江经济技术开发区产业发展注入了新活力，加快产业的发展，推动经开区的发展。

土地成片开发是助推经济发展的重要法宝。2023 年湛江经济技术开发区实现地区生产总值 770.25 亿元，成片开发方案通过引入相关产业项目，将持续带动湛江经济技术开发区业经济发展，为统筹推进湛江经济技术开发区发展注入动力。

（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 55.7132 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 66.0525 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。

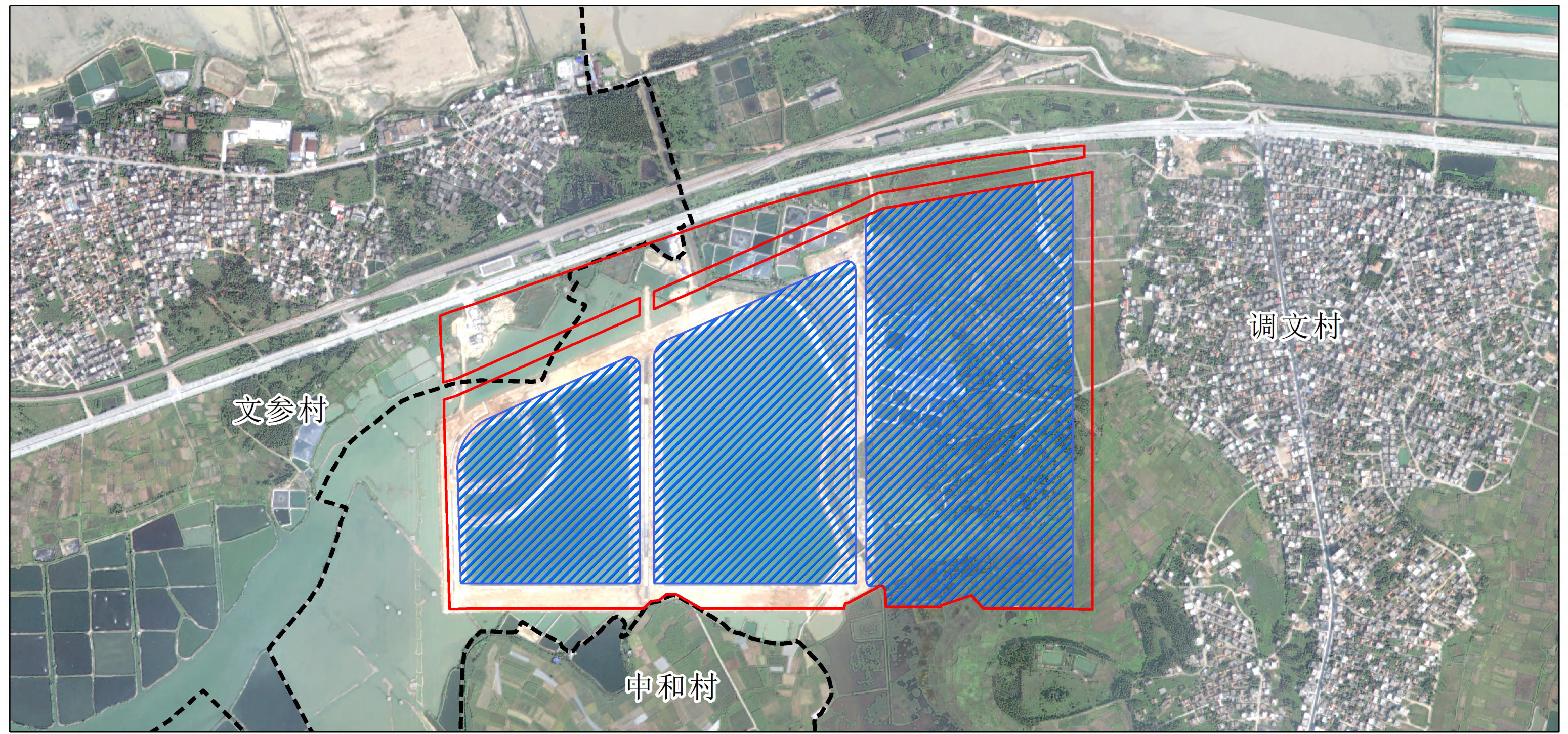
十、 结论

综上所述，《湛江市麻章区 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

湛江市麻章区2025年度土地征收成片开发方案（第一批）

石化园扩园片区位置图



风玫瑰和比例尺

0 165 330 660 m

图例

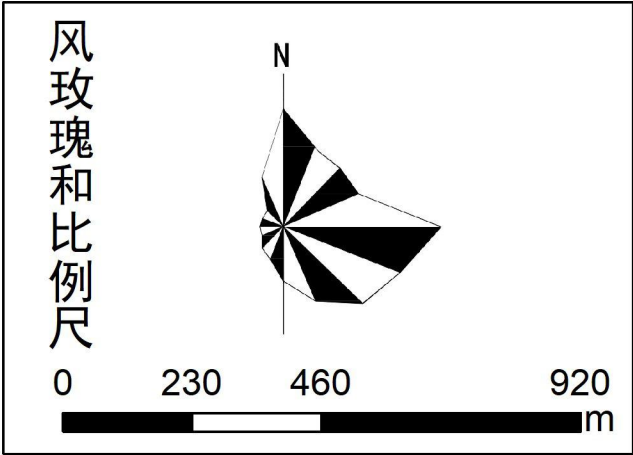
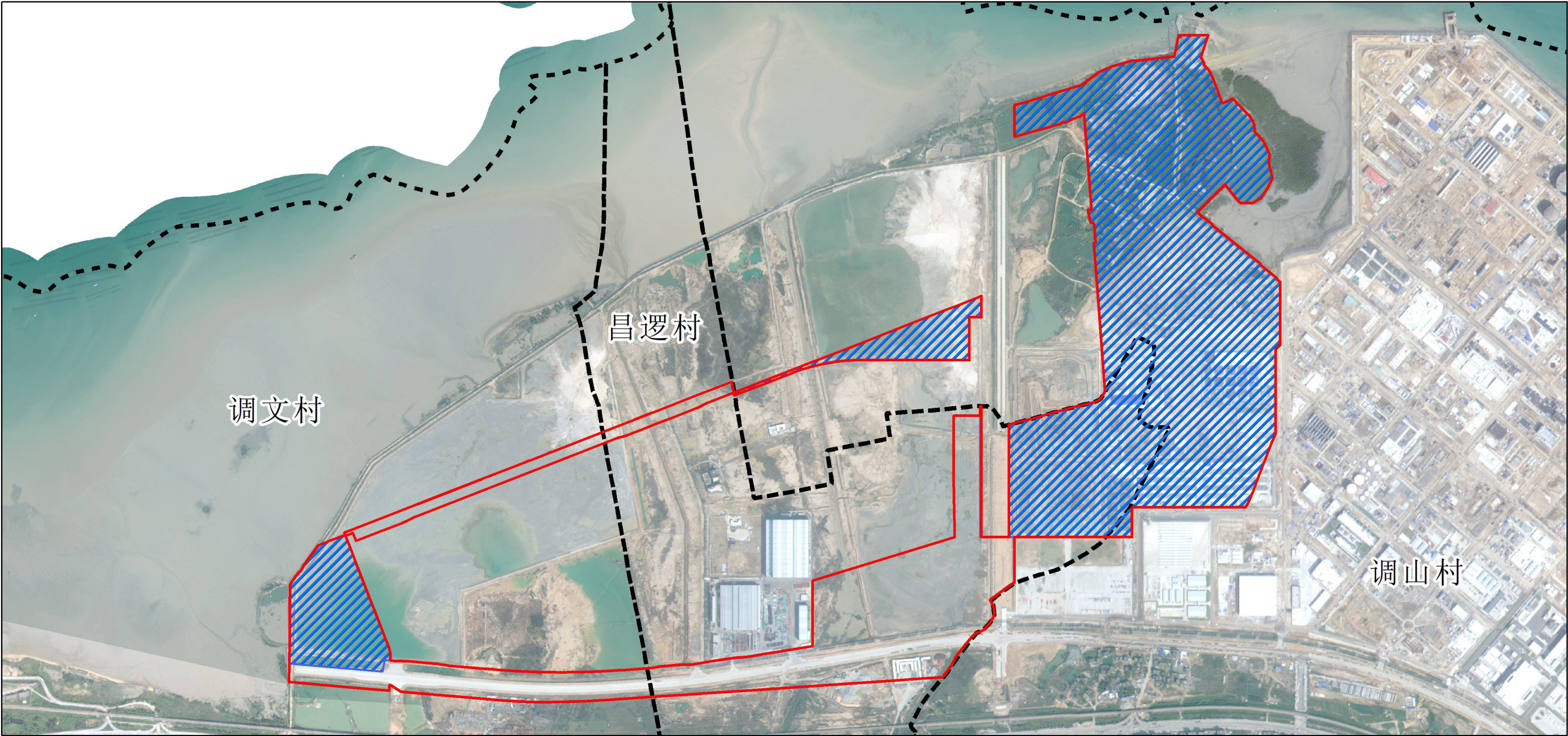
- 成片开发范围
- 拟征地范围
- 行政村界

湛江经济技术开发区管理委员会

2025年2月

湛江市麻章区2025年度土地征收成片开发方案（第一批）

港南大道北侧石化园片区位置图



图例

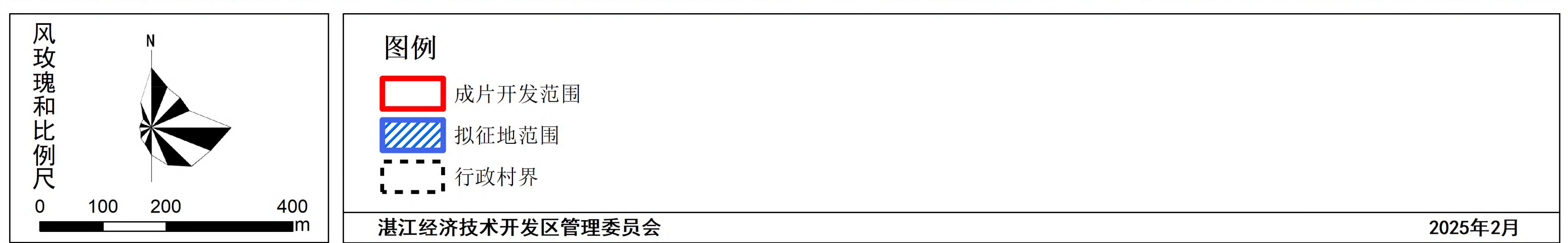
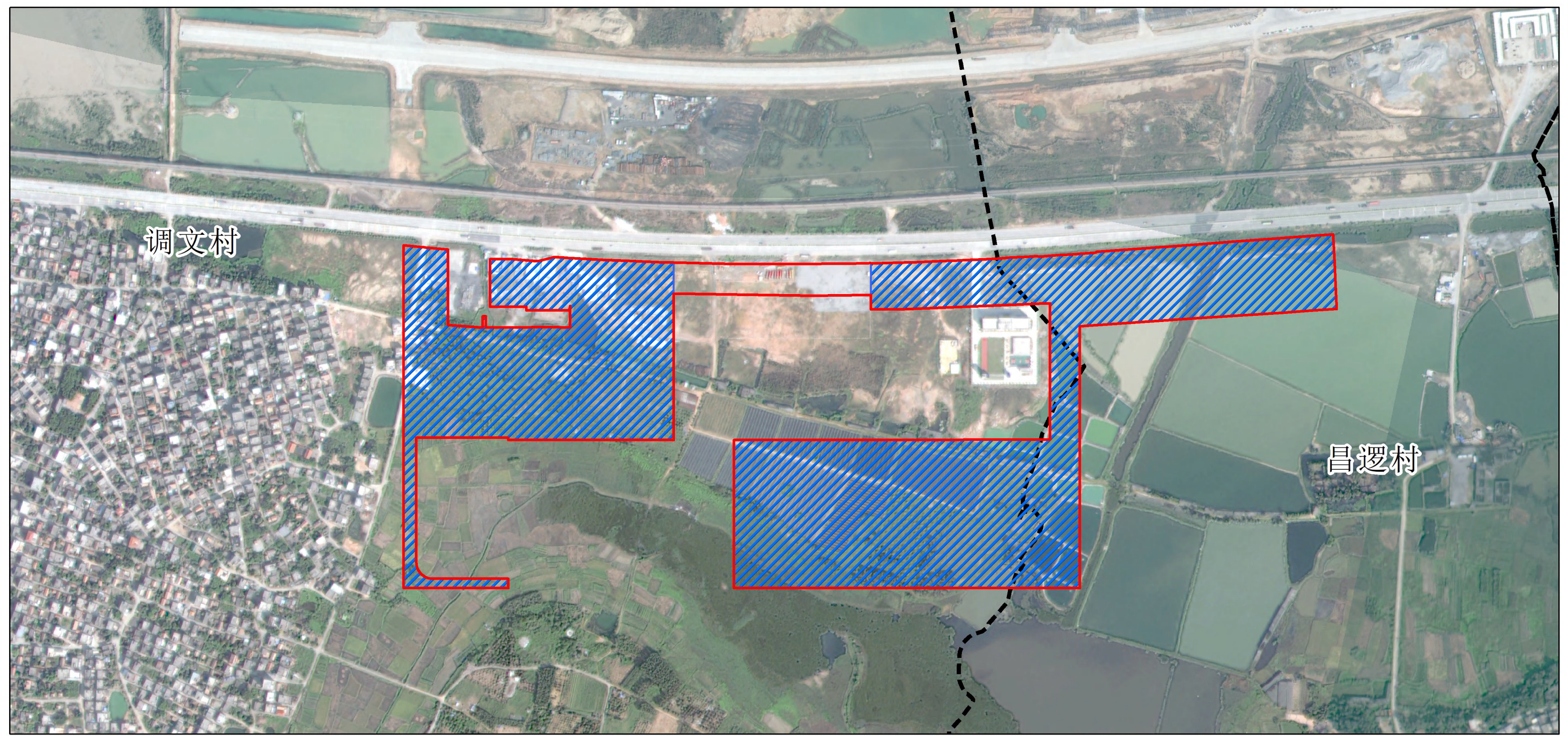
- 成片开发范围
- 拟征地范围
- 行政村界

湛江经济技术开发区管理委员会

2025年2月

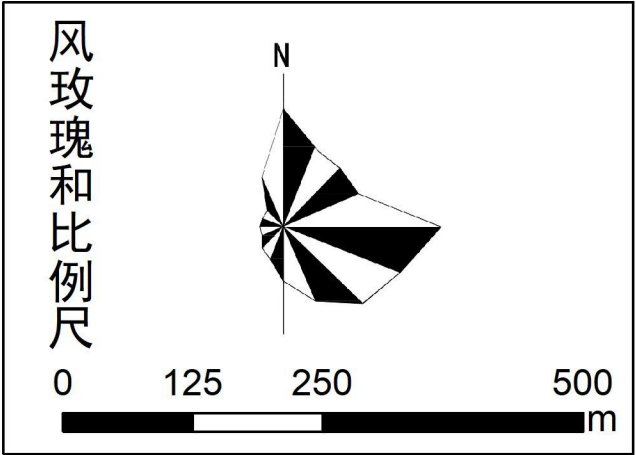
湛江市麻章区2025年度土地征收成片开发方案（第一批）

疏港公路南侧石化园片区位置图



湛江市麻章区2025年度土地征收成片开发方案（第一批）

中科厂西侧片区位置图



图例

成片开发范围

拟征地范围

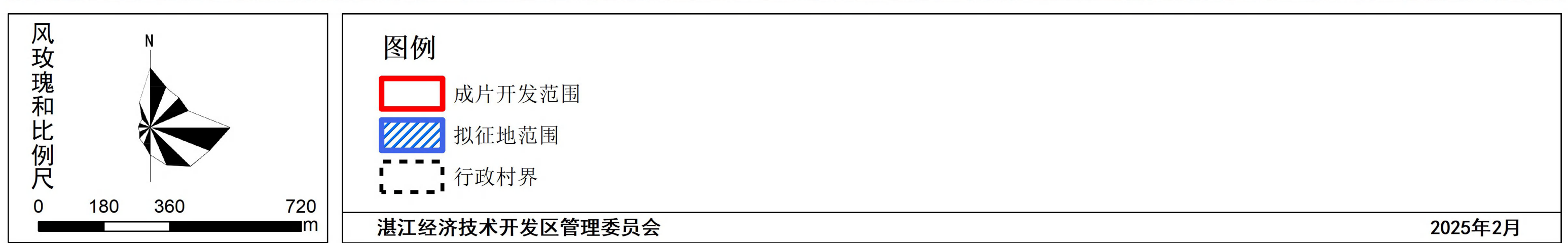
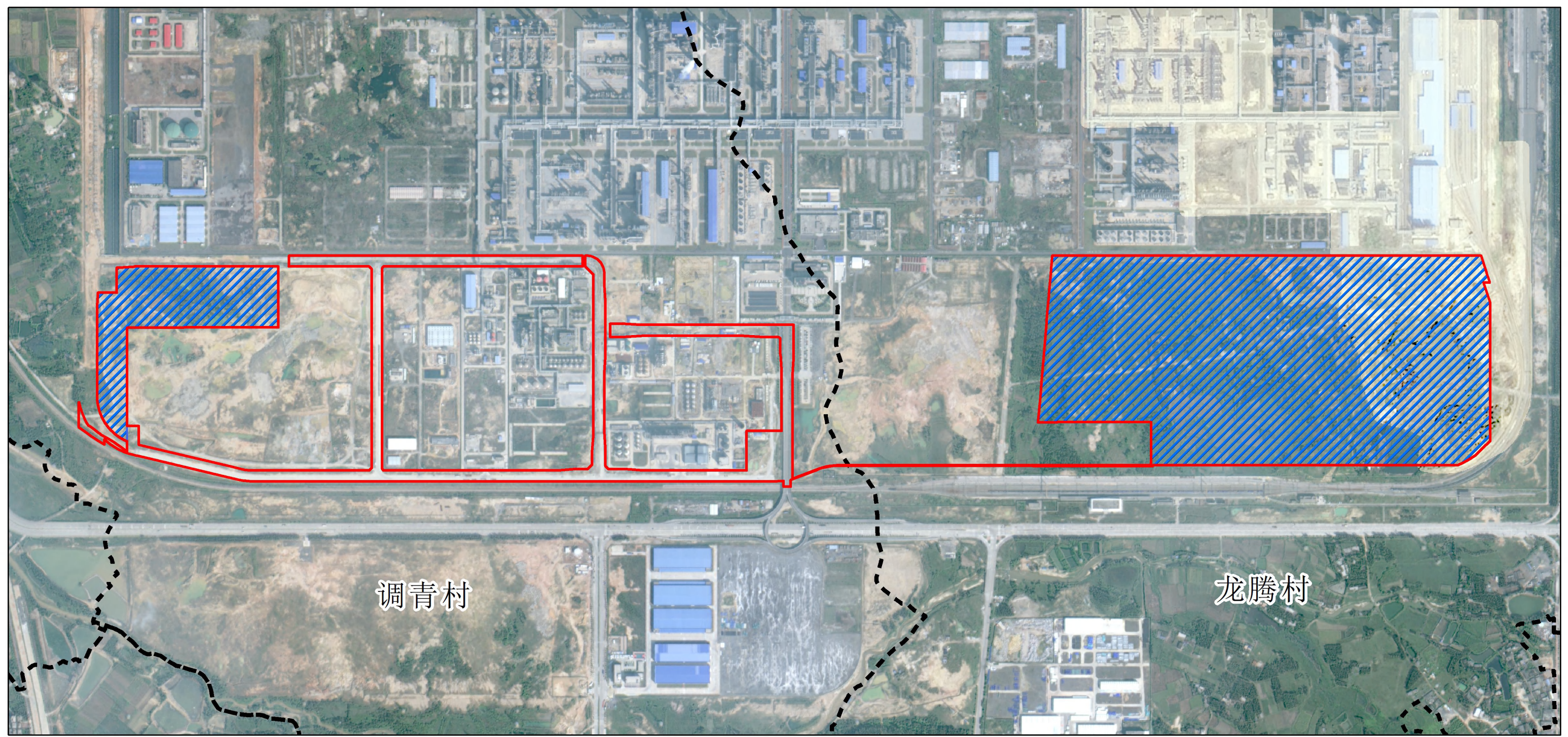
行政村界

湛江经济技术开发区管理委员会

2025年2月

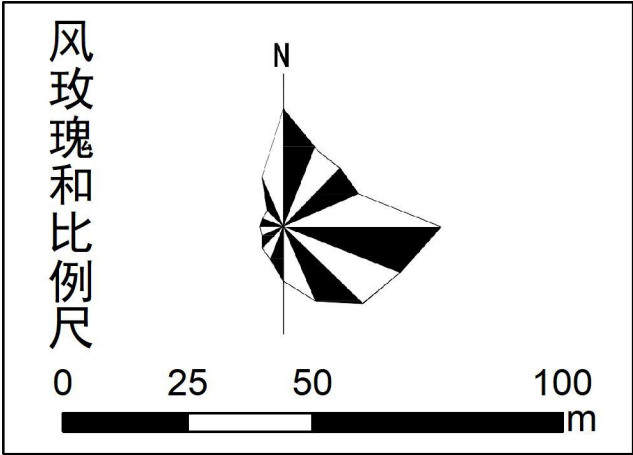
湛江市麻章区2025年度土地征收成片开发方案（第一批）

中科厂南侧片区位置图



湛江市麻章区2025年度土地征收成片开发方案（第一批）

东海大厦西北侧片区位置图



图例

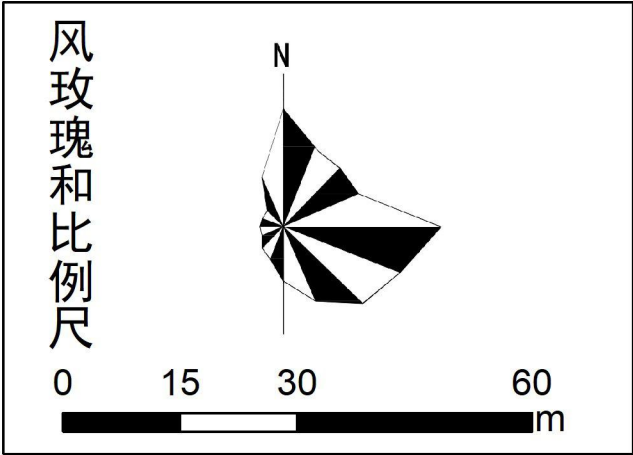
-  成片开发范围
-  拟征地范围
-  行政村界

湛江经济技术开发区管理委员会

2025年2月

湛江市麻章区2025年度土地征收成片开发方案（第一批）

东海大厦东北侧片区位置图



图例

成片开发范围

拟征地范围

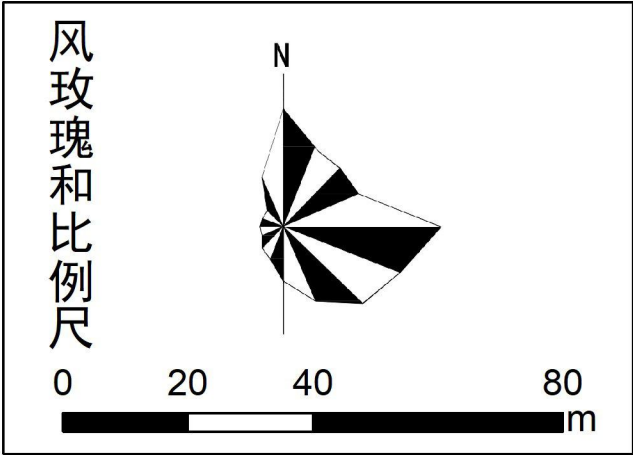
行政村界

湛江经济技术开发区管理委员会

2025年2月

湛江市麻章区2025年度土地征收成片开发方案（第一批）

东海大道北侧东山片区位置图



图例

- 成片开发范围
- 拟征地范围
- 行政村界

湛江经济技术开发区管理委员会

2025年2月

湛江市麻章区2025年度土地征收成片开发方案（第一批）

北路南侧东简片区位置图



风玫瑰和比例尺

03060120m

图例

成片开发范围

拟征地范围

行政村界

湛江经济技术开发区管理委员会

2025年2月