

# 湛江市遂溪县 2021 年度土地征收成片开发方案（草案）公示

## 一、编制依据

依据《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）、《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）等相关文件，编制《湛江市遂溪县 2021 年度土地征收成片开发方案》。

## 二、基本情况

### （一）区域位置

本次土地征收成片开发范围位于湛江市遂溪县遂城镇、黄略镇、岭北镇及城月镇，共划定 4 个成片开发片区，分别为遂城镇城北片区、遂溪新城片区、岭北工业园片区和城月镇城东南片区。片区位置详见下表：

表 1 片区概况汇总表

序号	成片开发片区名称	面积（公顷）	位置
1	遂城镇城北片区	9.4509	遂城镇白水村西北部及榄罗村北部
2	遂溪新城片区	166.0669	遂城镇东南部与黄略镇西南部交界处
3	岭北工业园片区	40.8115	岭北镇中部
4	城月镇城东南片区	4.6499	城月镇竹叶塘村与城月村交界处

### （二）开发范围

本次土地征收成片开发总面积为 220.9792 公顷，其中农用地面积 212.6727 公顷（其中耕地 134.1899 公顷），建设用地面积 6.8934 公顷，未利用地面积为 1.4131 公顷。

### 三、成片开发条件分析

#### （一）必要性分析

本次土地征收成片开发方案落实“拉动龙头化、产业集群化、生产链条化、要素集聚化、布局园区化”的发展思路和宜居宜业新型城镇的建设目标，开发片区拟依托恒兴集团、汇通集团等龙头企业，提升壮大优势支柱产业和培育发展战略性新兴产业，在白坭坡园区与岭北片区产业基础上，推动产业园区扩能提质增效；同时遂溪新城片区位于遂溪县城“两河三岸”扩容提质范围，为建设宜居宜业新型城镇提供支撑。

本次土地征收成片开发方案有利于加快发展遂溪县经济，实现湛遂同城化发展；提升产业核心竞争力，建设宜居宜业新型城镇；完善区域公共配套设施，支撑遂溪高质量发展。

#### （二）合规性分析

湛江市遂溪县供地率为 63.96%、土地闲置率为 0%，土地利用效率较高。本次成片开发项目已纳入遂溪县国民经济和社会发展年度计划和在编国土空间规划确定的城镇开发边界预案的集中建设区，片区公益性用地比例为 40.72%，不

涉及占用永久基本农田和生态保护红线，符合土地征收成片开发标准。

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；满足法律法规及成片开发方案的上报审查要求。

## 四、土地用途与公益性用地情况

### （一）土地用途

本次成片开发范围共包括 4 个片区，主要用途为工业用地、居住用地、商业用地、城市道路用地及其他用地。成片开发范围的最终用途以法定规划实际批复用地性质为准。

### （二）公益性用地情况

成片开发区域内公益性用地 89.9840 公顷，占总用地比例 40.72%，主要为交通场站用地、教育科研用地、公园绿地、医疗卫生用地，符合基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例不低于 40%的要求。

## 五、实施计划

本方案划定成片开发范围总面积 220.9792 公顷，拟建项目用地开发时序为 2022 年至 2024 年，3 年内完成土地征收工作。即到 2024 年全部项目完成土地征收工作。

表2 成片开发实施计划

序号	区域	项目名称	主要用途	用地面积 (公顷)	预计完成 征收时间
1	岭北工业园片区	岭北园区汇通生物医药产业项目	工业用地	0.7688	2022年
2	遂城镇城北片区	广东五洲现代生物医药产业项目	工业用地	5.6176	2022年
3	遂城镇城北片区	红日稀土资源利用项目及留用地	工业用地	3.8333	2022年
4	遂溪新城片区	白泥坡产业集聚地项目	工业用地、交通场站用地、商业设施用地	54.2447	2022年
5	城月镇城东南片区	城月镇中心卫生院升级建设人才公寓项目	商住用地、中小学用地	4.6499	2023年
6	岭北工业园片区	岭北恒建天然气能源项目	工业用地	8.0779	2023年
7	遂溪新城片区	滨河新区商住项目	居住用地、公园绿地、道路与交通设施用地	102.5852	2023年
8	遂溪新城片区	荣旺沙浆及配套项目	工业用地、交通场站用地	2.9713	2023年
9	岭北工业园片区	岭北园区扩容升级项目	工业用地、交通场站用地、防护绿地	31.9648	2024年
10	遂溪新城片区	玥珑湖生态城项目	居住用地、教育科研用地	6.2657	2024年

## 六、效益评估

### (一) 土地利用效益评估

本次成片开发的建设主要围绕工业园区扩容提质建设和遂溪“两河三岸”新城拓展建设，满足遂溪县现代产业集聚及宜居宜业新型城镇建设发展需求，打破老城区发展空间瓶颈。项目建成后，相较现状的农用地和未利用地均有较大差别，土地利用效益较好，有效推动土地集约、节约利用。

## （二）经济效益评估

本次成片开发方案的编制可推动遂溪县产业园区扩能提质增效，壮大优势产业的集聚发展，为培育发展战略性新兴产业提供承载空间，为地方的发展带来较大的经济效益。成片开发范围内可供出让经营性用地主要涉及居住用地、商业服务业设施用地和工业用地，通过土地出让，可为遂溪县经济发展创造收入。

## （三）社会效益评估

经本次土地征收成片开发，通过园区扩容提质能够促进产业转型升级，通过遂溪新城“两河三岸”商业和房地产开发以缓解遂溪旧城住房压力，推动遂溪第二、第三产业发展，直接和间接地促进本地就业和收入，为本地居民提供更多的就业机会，提高城乡居民收入水平。同时推进成片开发范围内部及周边基础设施及公共服务设施的建设，有效提升区域公共服务水平，提高城乡居民的获得感和幸福感。

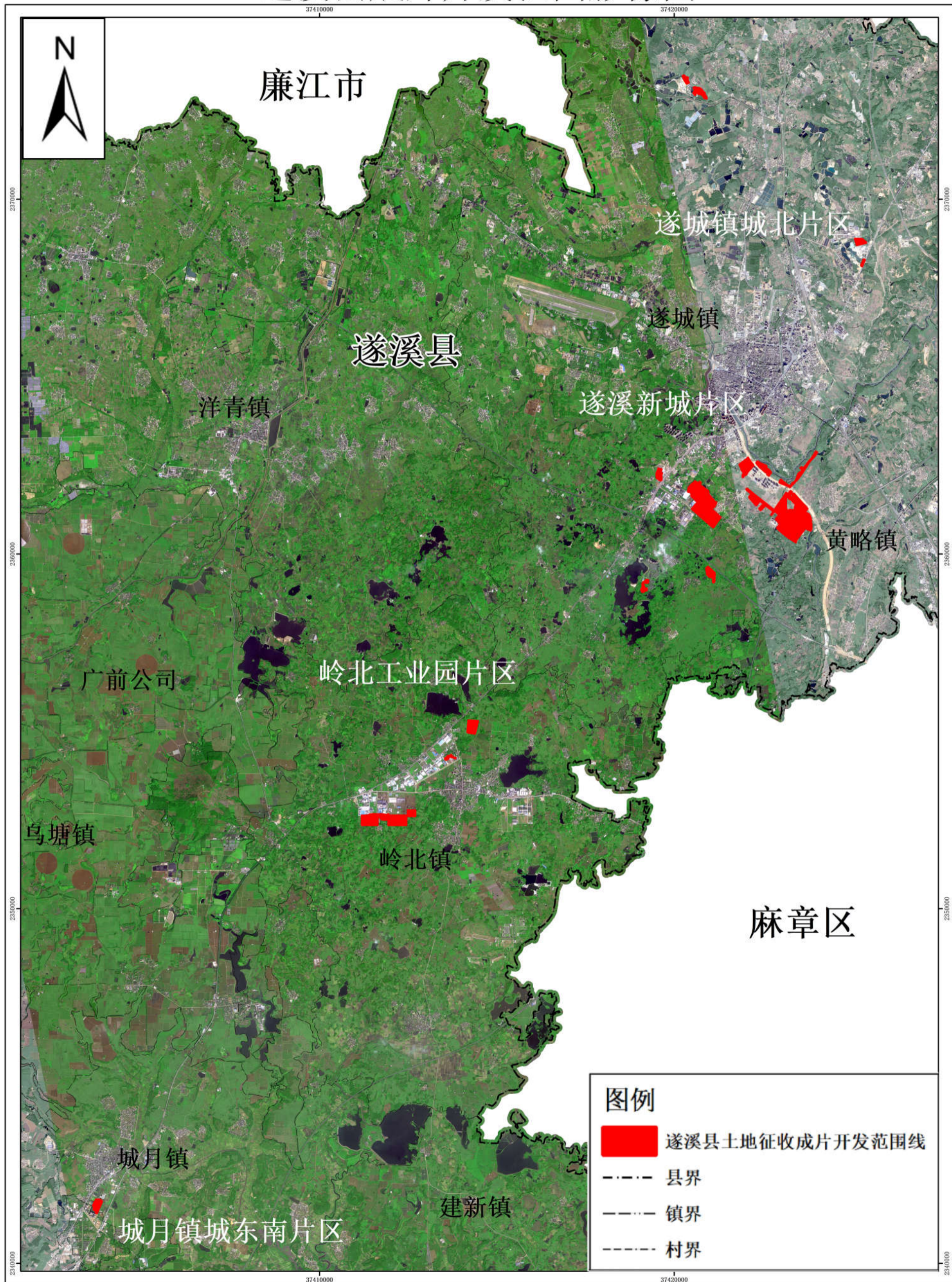
## （四）生态效益评估

本次成片开发片区范围内不涉及占用永久基本农田、生态保护红线和自然保护地，符合生态环境保护要求。遂溪新城片区以建设生态宜居的综合商住区和中国南方养生休闲产业基地为核心，向西与孔圣山文化旅游休闲区、风朗河热带生态区等生态景观相互映衬，能够有效提升区域生态景观效益、改善人居环境。

## 七、 结论

综上所述,《湛江市遂溪县 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。

# 遂溪县成片开发范围影像图



2000国家大地坐标系  
1985国家高程基准

1:65,000

湛江市遂溪县人民政府  
广东国地规划科技股份有限公司