

湛江市吴川市 2025 年度土地征收成片开发方案（第一批）（草案）

一、编制背景

根据《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〉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广东省委托土地征收成片开发方案审批权实施方案的通知（粤自然资发〔2022〕12号）》等相关文件，编制湛江市吴川市2025年度土地征收成片开发方案（第一批）。

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〉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）等规定。

三、基本情况

（一）区域位置

本次土地征收成片开发方案总面积为89.2138公顷，共划定13个成片开发片区，即城东工业园羽绒产业项目片区，梅菪片区，梅东片区，空港经济区（一）~（十）片区。其中，城东工业园羽绒产业项目片区成片开发范围位于大江山街道，主要用于吴川市羽绒产业基地（二期）项目和园区内的基础设施建设；梅菪片区成片开发范围位于梅菪街道，主要用于居住和基础设施配套；梅东片区成片开

发范围位于海滨街道，主要用于居住、商业、教育与基础设施配套；空港经济区片区成片开发范围位于塘垵镇，主要用于湛江吴川机场空港经济区建设。

（二）土地征收和权属情况

根据吴川市集体土地所有权登记发证成果数据和实际权属踩界测绘成果，本次成片开发片区涉及3个镇（街道）街道。其中，国有土地22.0988公顷，集体土地67.1150公顷，拟征收土地面积59.4977公顷（均为集体土地）。成片开发各片区拟征收地块面积均不小于土地征收成片开发范围面积60%。具体信息详见下表。

片区名称	权属	国有土地面积 (公顷)	集体土地面积 (公顷)	拟征收地块面积 (公顷)	总面积 (公顷)
城东工业园羽绒产业项目片区	广东省吴川市大山江街道山基华社区上覃嘲经济合作社		1.5671	3.3668	4.9404
	广东省吴川市大山江街道覃榜社区覃榜经济合作社		0.0065		
	吴川市大山江街道覃榜社区下覃嘲经济合作社		3.3668		
梅菪片区	国有土地	0.6499		1.0624	1.7123
	广东省吴川市梅菪街道城中社区上山经济合作社/ 广东省吴川市梅菪街道城中社区下山经济合作社		1.0624		
梅东片区	吴川市海滨街道博茂社区井头经济合作社农民集体		3.0048	6.4457	9.4504
	吴川市海滨街道博茂社区路口经济合作社		6.4457		
空港经济区（一）片区	国有土地	4.8958		11.2448	16.1405
	广东省吴川市塘垵镇杨屋村合山经济合作社		8.1520		

片区名称	权属	国有土地 面积 (公顷)	集体土地 面积 (公顷)	拟征收地块 面积 (公顷)	总面积 (公顷)
	广东省吴川市塘寮镇南涌村南涌经济合作社		3.0928		
空港经济区(二)片区	国有土地	2.6759		5.4753	8.1513
	广东省吴川市塘寮镇中堂村中堂经济合作社		0.3131		
	广东省吴川市塘寮镇杨屋村合山经济合作社		3.7675		
	塘寮镇南涌村南涌/叶赤里经济合作社争议地		0.7237		
	吴川市塘寮镇上圩村木园经济合作社		0.6711		
空港经济区(三)片区	国有土地	2.8655		5.5043	8.3697
	广东省吴川市塘寮镇中堂村中堂经济合作社		2.0604		
	广东省吴川市塘寮镇中堂村流山垌经济合作社		3.4438		
空港经济区(四)片区	国有土地	1.3946		2.7100	4.1046
	广东省吴川市塘寮镇中堂村中堂经济合作社		2.7100		
空港经济区(五)片区	广东省吴川市塘寮镇中堂村湛屋经济合作社		6.4013	4.9075	7.9464
	吴川市塘寮镇上圩村北旦经济合作社/ 吴川市塘寮镇上圩村社坦经济合作社		1.1067		
	吴川市塘寮镇上圩村木园经济合作社 农民集体		0.4385		
空港经济区(六)片区	国有土地	4.1319		7.2248	11.3567
	广东省吴川市塘寮镇中堂村荷木生经济合作社一社/		0.0259		

片区名称	权属	国有土地面积 (公顷)	集体土地面积 (公顷)	拟征收地块面积 (公顷)	总面积 (公顷)
	广东省吴川市塘垌镇中堂村荷木生经济合作二社				
	广东省吴川市塘垌镇中堂村流山垌经济合作社		7.1989		
空港经济区(七)片区	国有土地	1.6666		3.8392	5.5059
	广东省吴川市塘垌镇中堂村中堂经济合作社		3.8392		
空港经济区(八)片区	国有土地	2.5335		5.0129	7.5464
	广东省吴川市塘垌镇中堂村山雅经济合作社		0.2657		
	广东省吴川市塘垌镇中堂村雅兰经济合作社		1.5755		
	广东省吴川市塘垌镇中堂村香棠经济合作社		2.9191		
	广东省吴川市塘垌镇中堂村中堂经济合作社		0.2525		
空港经济区(九)片区	国有土地	1.0826		2.3475	3.4301
	广东省吴川市塘垌镇中堂村中堂经济合作社		1.3693		
	广东省吴川市塘垌镇中堂村香棠经济合作社		0.9392		
	广东省吴川市塘垌镇中堂村雅兰经济合作社		0.0390		
空港经济区(十)片区	国有土地	0.2026		0.3565	0.5591
	广东省吴川市塘垌镇中堂村香棠经济合作社		0.3565		
合计		22.0988	67.1150	59.4977	89.2138

（三）土地利用现状情况

本次土地征收成片开发总用地面积89.2138公顷。根据吴川市2023年度国土变更调查成果，土地征收成片开发范围内农用地面积77.9001公顷（其中耕地11.6797公顷，包含水田7.3145公顷、水浇地0.7608公顷、旱地3.6044公顷），建设用地面积11.3137公顷。

四、成片开发条件分析

（一）必要性分析

吴川“十四五”发展规划中提出提升城市功能品质，并着力提升中心城区功能，大力发展总部经济和商贸服务，完善商业街区功能建设，全面提升城市中心吸引力和影响力。明确将建设空港经济区和羽绒产业基地建设作为吴川打造湛江市域副中心城市的工作，提出增强传统产业核心竞争力，做大做强羽绒产业，建立现代羽绒轻纺工业基地，加大对羽绒产业发展扶持力度，推动土地要素集约节约利用，积极引进国内外知名羽绒品牌企业，促进企业集聚发展，打造羽绒产业集群。空港经济区将充分利用国际化功能优势及区位优势和交通便利条件，营造一流产业发展环境，吸引高端要素资源，引进国内外先进制造企业，培育发展装备制造业、新一代电子信息和绿色新型建材产业，打造特色鲜明、优势突出、具有竞争力的高端新兴产业集群。同时，国民经济和社会发展年度计划提出加快建强高能级产业平台，加快与湛江市对接完善空港经济区管理机制，推进产业园区标准化建设，着力提升园区专业化市场化运营水平。

本次成片开发方案极大提升新型城镇化所需的高端生产、生活服务水平，落实市委市政府及吴川相关规划的战略意图，满足中心城区、城东工业园及空港经济区发展的用地需求，对城市功能品质

的提升、传统产业及制造业现代化发展有重要意义。本次成片开发将加快推进中心城区的建设，提升生产生活环境和基础设施建设，打造高端城市功能区；本次成片开发将推进城东工业园羽绒产业片区建设，项目落地后有效带动城东工业园的工业高速发展；本次成片开发也推进空港经济区的建设，实现空港门户功能的全面提升。

（二）合规性分析

2020年至2024年，吴川市供地率为60%，土地闲置率为0.52%，不存在大量批而未供和闲置土地，不存在连续两个年度土地征收实施计划未完成的情况。本次成片开发方案范围不涉及占用永久基本农田和生态保护红线及不违反其他控制线的相关要求，符合国土空间总体规划的城镇建设用地。片区符合公益性用地比例大于30%的要求。同时符合国民经济和社会发展规划并已纳入年度计划。本次方案做到了节约集约用地、保护生态环境，促进经济社会可持续发展。

五、土地用途与公益性用地情况

（一）土地用途

本次成片开发范围内土地用途包括城镇住宅用地、商业服务业用地、工业用地、教育用地、公用设施用地、城镇村道路用地、公园绿地与防护绿地等。成片开发范围的土地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

本方案开发片区内非公益性用地59.6049公顷，占总用地比例66.81%，公益性用地29.6089公顷，占总用地比例33.19%。各成片开发地块均符合《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）中城镇开发边界内公

益性用地比例一般不低于30%的要求。

六、实施计划

本方案成片开发范围共89.2138公顷，拟征收集体土地面积为59.4977公顷，计划实施周期为2025-2027年，3年内完成土地征收工作。

七、效益评估

（一）土地利用效益评估

本次成片开发充分考虑与周边现有环境的协调性，通过土地征收成片开发，将促进中心城区土地集中连片开发，为羽绒产业的发展提供承载空间，也推进湛江吴川机场空港经济区建设，有效推进空间集中、土地集约、产业聚集，更有利于形成集聚效应，提升土地价值，实现城区、园区及经济区的基础设施共建共享。科学引导空间合理布局，优化区域功能结构。在布局优化方面，本次成片开发片区规划用地符合相关控制性详细规划要求，将利用成片开发优化土地利用空间格局，科学合理布局各类用地，优化区域功能结构。

（二）经济效益评估

本次成片开发片区建设将保障中心城区、城东工业园及空港经济区多个项目能够顺利实施，将快速完善中心城区内的住宅小区、商业服务和基础设施和公共服务设施等功能，可有效促进消费，带动城市发展活力；将助力吴川市城东工业园这一重大平台的发展和建设，有效推动招商引资，促进吴川市工业发展，同时更是加快推进空港经济区建设，重点加快科技创新基地建设，着力引进一批发展潜力大、辐射示范强、符合吴川产业定位的战略性新兴产业。从而增加政府财政收入，实现经济效益快速提升，助推吴川经济高质量发展。

（三）社会效益评估

推进中心城区、城东工业园区及空港经济区基础设施建设，提升城市服务品质。本次成片开发片区共增加 29.6089 公顷公益性用地，占总用地面积的 33.19%，包括城镇村道路用地、公园绿地、防护绿地、教育用地、公用设施用地等。建成后将进一步完善中心城区的居住组团及基础设施建设，以及城东工业园及空港经济区内的基础设施和提升城市绿地景观，助力吴川现代化工业及高端新兴产业新城的建设。

依托中心城区、城东工业园及空港经济区的发展优势，吸引企业资本进驻，带动商业、服务业、工业和新型产业的发展。为周边居民创造大量的就业机会和工作岗位，直接和间接促进本地就业和提高居民收入水平，为本地城镇化推进、劳动资源的合理安排提供更多路径。

（四）生态效益评估

本次成片开发片区不涉及吴川市“三区三线”划定成果永久基本农田和生态保护红线范围，不涉及吴川市永久基本农田核实处置范围，不涉及饮用水源保护区等底线管控要素，各项目均符合《湛江市人民政府关于印发湛江市“三线一单”生态环境分区管控方案的通知》的要求。

依法加强生态环境保护措施，促进经济绿色可持续发展。本次成片开发片区项目后续的报批和开发建设会根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土壤污染防治法》等相关要求进行耕作层土壤剥离再利用等土壤保护措施。开发建设将导致林地减少，后续实施也将严格按规定开展本方案中拟征收地块的征地工作，落实具体的林地恢复补偿以及监测维护等生态补偿费用，对占用的

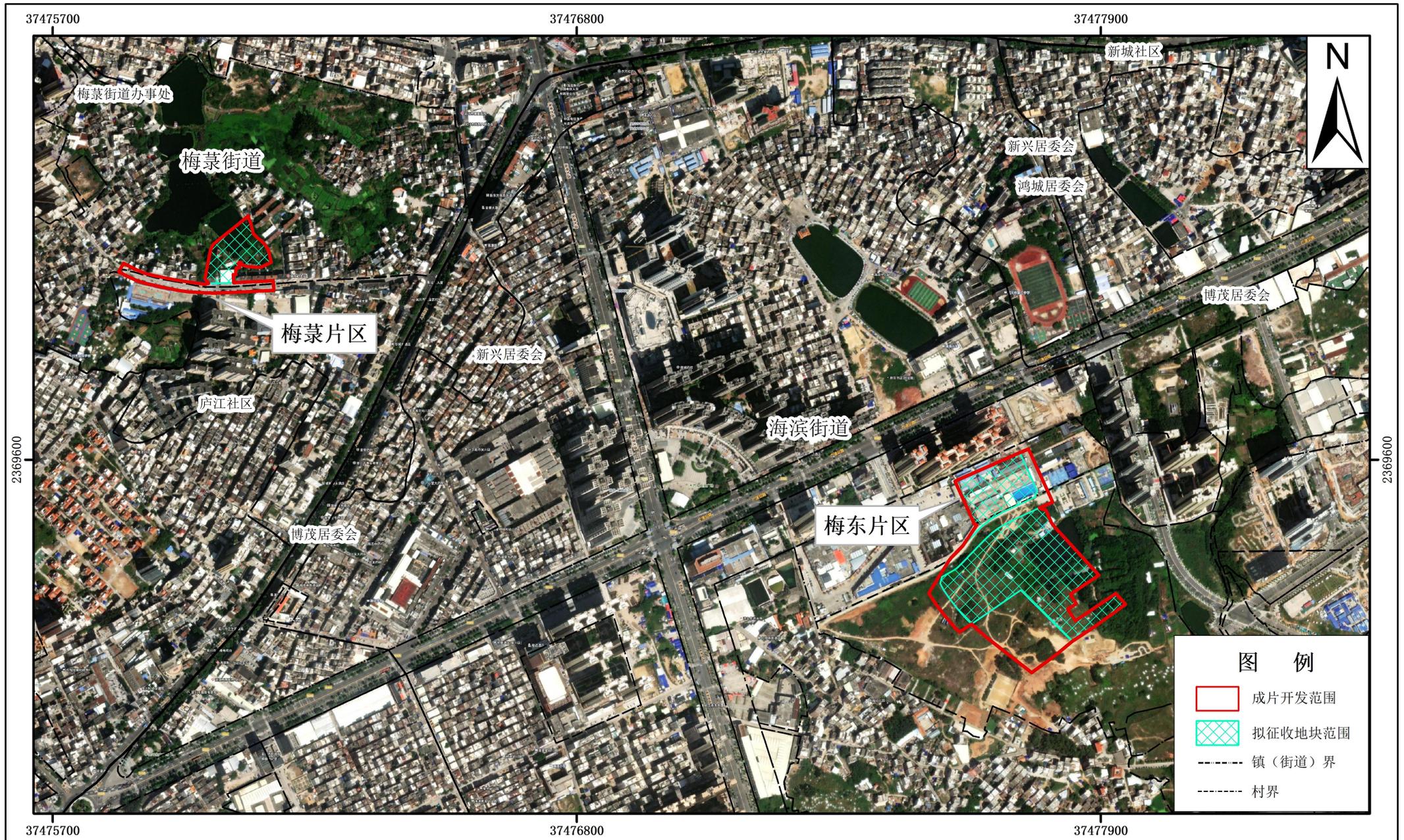
林地按标准缴纳林地恢复费，并由吴川市自然资源局林业主管股室进行森林植被恢复工作，使全市林地面积保持总体平衡，最大程度降低对生态环境的影响。

通过本次成片开发，共增加8.4434公顷绿地面积，可以优化吴川中心城区、城东产业园区及空港经济区生态景观环境，完善城市道路景观，提高城市生态环境质量和生态景观效益。

八、结论

综上所述，《湛江市吴川市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）等政策文件的要求。

湛江市吴川市2025年度土地征收成片开发方案（第一批） 影像图-1

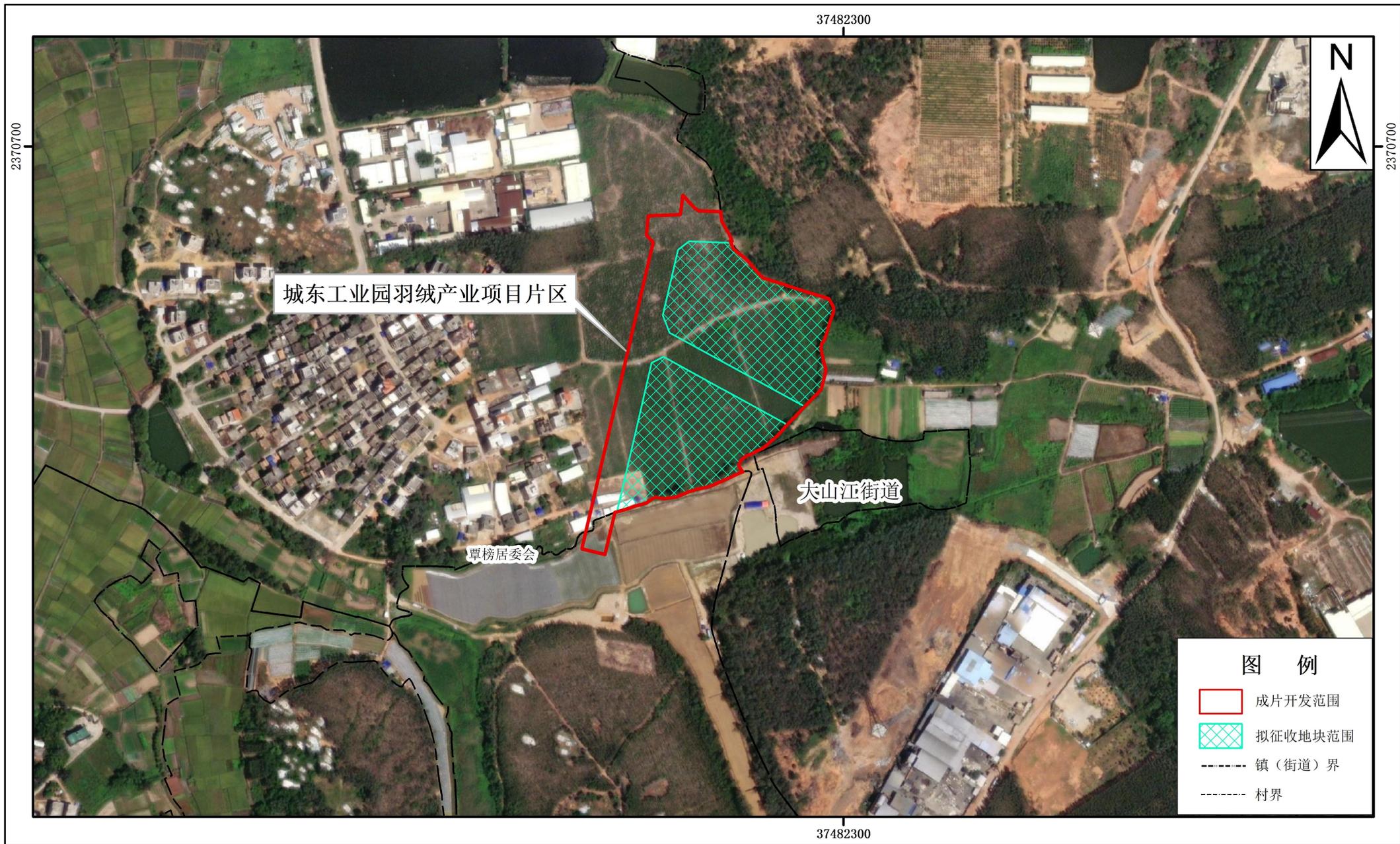


2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:10000

吴川市自然资源局
2025年7月

湛江市吴川市2025年度土地征收成片开发方案（第一批） 影像图-2



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:5000

吴川市自然资源局
2025年7月

湛江市吴川市2025年度土地征收成片开发方案（第一批） 影像图-3



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:15000

吴川市自然资源局
2025年7月