

湛江市遂溪县 2022 年度土地 征收成片开发方案

(草案)

遂溪县人民政府

2022 年 12 月

目 录

第一章 概述	1
一、 编制背景	1
二、 编制原则	2
三、 工作依据	3
第二章 基本情况	5
一、 区域概况	5
二、 成片开发范围基本情况	7
第三章 成片开发的必要性、土地用途和功能	11
一、 必要性分析	11
第四章 成片开发效益评估	15
一、 土地利用效益评估	15
二、 经济效益评估	15
三、 社会效益评估	15
四、 生态效益评估	16

第一章 概述

一、编制背景

成片开发，是指在国土空间总体规划确定的城镇开发边界内的集中建设区，由县级以上地方人民政府组织的对一定范围的土地进行的综合性开发建设活动。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号文）、《广东省自然资源厅关于进一步明确建设用地审批有关要求的通知》（粤自然资管制〔2021〕1379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）的文件精神，各县级人民政府在依法征收农民集体所有土地时，若符合《中华人民共和国土地管理法》第四十五条第（五）款规定情形的，在土地征收之前必须编制土地征收成片开发方案（以下简称“成片开发方案”），将拟征地范围纳入成片开发方案中的成片开发范围内。成片开发方案未经有权批准机关批准的，有批准权的人民政府将不予批准征收成片开发建设用地。为贯彻执行国家、省对土地征收成片开发工作的要求，切实维护被征地农民的合法权益，特编制本方案。

为深入落实省委省政府“1+1+9”、市委市政府“三化三大”和县委的工作部署，坚持稳字当头、稳中求进，完整、准确、全面贯彻新发展理念，统筹疫情防控和经济社会发展，统筹发展和安全，深入实施“1+3+6”行动计划，扎实推进湛遂同城化发展“三个协同”、“四个对接”工作，继续做好“六稳”、“六保”工作，持续改善民生，保持经济运行在合理区间，保持社会大局和谐稳定，奋力推动新

时代遂溪振兴发展，保障遂溪发展建设用地，根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地征收成片开发标准（试行）》等相关文件的要求，结合遂溪县国民经济和社会发展规划，编制湛江市遂溪县 2022 年度土地征收成片开发方案。

二、编制原则

（1）集中连片，节约集约。成片开发范围的面积应适中，边界应规整，确保成片开发范围间不交叉、不重叠、不冲突。

（2）开发有序，以人为本。编制成片开发方案时应认真谋划拟安排项目的开发时序和年度实施计划，注重维护农民的合法权益，充分征求成片开发范围内农村集体经济组织和农民的意见，充分听取人大代表、政协委员、社会公众和专家学者的意见。

（3）保护优先的新发展理念。成片开发方案应坚持保护优先的新发展理念，注重保护耕地和生态环境，成片开发范围严禁占用永久基本农田和生态保护红线。

（4）科学合理编制，处理好保护与开发的关系。土地征收成片开发应当坚持新发展理念，立足县的长远发展，根据土地经济规律、社会经济发展和市场需求，注重节约集约用地，注重生态环境保护。通过深度分析和科学论证，确定成片开发的规模和范围；因地制宜，有针对性地开展编制工作，着重解决实际问题。根据土地经济规律、社会经济发展和市场需求，确保开发的必要性。

（5）依法依规，合理编制。土地征收成片开发方案遵循《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修订）、《土地征收成片开发标

准（试行）》、《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）等相关法律法规、政策文件的要求。

三、工作依据

- （1）《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
- （2）《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- （3）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修订）；
- （4）《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）；
- （5）《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）；
- （6）《广东省自然资源厅关于进一步规范土地征收成片开发方案编制工作的通知》（粤自然资管制〔2021〕2301号）；
- （7）《广东省自然资源厅关于进一步明确建设用地审批有关要求的通知》（粤自然资管制〔2021〕1379号）；
- （8）《关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见》；
- （9）《自然资源部办公厅关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）〉》（自然资办发〔2020〕51号）；
- （10）《湛江市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；
- （11）《遂溪县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三

五年远景目标纲要》；

(12)《遂溪县 2021 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2022 年计划草案的报告》；

(13) 《遂溪县土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案》；

(14) 《遂溪县遂城镇总体规划（2016-2035 年）》；

(15) 《遂溪县黄略镇总体规划（2016-2035 年）》；

(16) 《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》；

(17) 湛江市遂溪县 2020 年度国土变更调查成果；

(18) 湛江市遂溪县农村集体所有权登记确权数据成果；

(19) 湛江市遂溪县永久基本农田划定成果、生态保护红线、自然保护地等各类法定保护区范围；

(20) 其他相关文件。

第二章 基本情况

一、区域概况

(一) 地理位置

遂溪县位于广东省西南部，湛江市中北部，地跨东经 $109^{\circ}40'$ 至 $110^{\circ}25'$ 、北纬 $21^{\circ}00'$ 至 $20^{\circ}31'$ 之间，北接廉江市，东邻麻章区，南连雷州市，西临北部湾。县境东西最长 75.75 公里，南北最宽 57 公里，总面积 2131.60 平方公里。县城遂城镇距省城广州市 359 公里，距湛江市 16 公里。

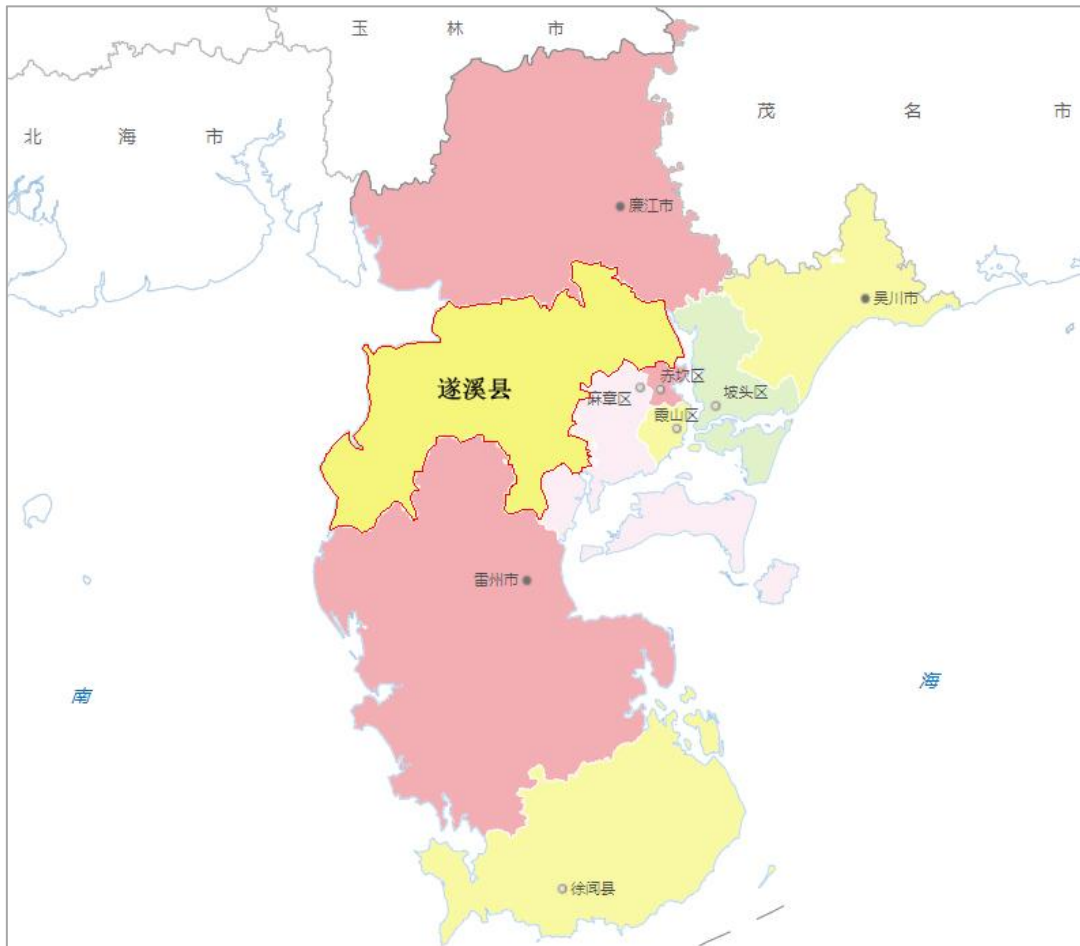


图 2-1 遂溪县在湛江市的位置示意图

（二）地形地貌

遂溪县属台地地形，中部较高，东北部有低丘陵，其余三面平缓。海拔在 20~45 米平缓地占 80%。地形变化不大，广阔平坦，略有起伏，坡度在 5°以下，属第四纪浅海沉积低台地。东北有小片砂页岩低丘突起，乌蛇岭海拔 135.5 米，马头岭海拔 89 米；中部起伏较大，坡度为 5°~15°，海拔 60~233 米，最高螺岗岭 233 米，其次城里岭 184 米，笔架岭 176 米，属玄武岩台地。

（三）矿产资源

遂溪县境内已发现矿产资源有贵金属、金属和非金属。贵金矿藏主要有金矿，主要分布于附城乡分界求水岭及黄略镇乌蛇岭周围。有 7 条地下矿脉，长的 4 千米，短的 1 千米，深度 40 米。矿泥品位，矿脉富段 1 吨泥可炼金 480 克，贫段可炼 6 克，平均 11 克；金属矿产主要有铁、钨、锰等；非金属矿产主要有高岭土、陶瓷土、石英砂（石）、玄武岩、花岗岩、玻璃砂矿、建筑用砂、砖瓦用黏土等；铁矿主要分布于黄略镇乌蛇岭周围；高岭土有粒度、白度好和具滑感等优点，开采价值高，适宜制砖瓦、陶器，还可以作高级纸的填充料及提炼氢氧化铝的原料。储量较大，4392 万立方米。分布于全县 15 个镇，其中遂城（原附城片）、杨柑、建新等镇较多；玻璃砂矿总储量约 2500 万吨，含硅量 94%~99%，主要分布于乐民、草潭、江洪等镇，搪瓷、热水瓶胆、矽酸钠和铸造等泥炭土，主要分布于草潭（原下六片）及杨柑镇协和中间村、龙眼山垌一带，面积 133.3 公顷（2000 亩）以上，深度 1~3 米以下，矿层厚度 20 米左右，储量约 2000 万吨，可

提炼汽油、煤油、轻重柴油、沥青、重油、腊苯等；其储量及质量在国内居首位；玄武岩资源丰富，有致密玄武岩、橄榄玄武岩和普通玄武岩等三种，是高档建筑物的装饰材料；瓷土资源储量大，质地优，发展陶瓷生产潜力很大。正在开采武岩玄、高岭土、石英砂等。

（四）人口

2021年，全县年末户籍人口 112.47 万人，其中，城镇户籍人口 34.19 万人，农村户籍人口 78.28 万人。常住人口 82.79 万人，其中，城镇常住人口 29.92 万人，农村常住人口 52.87 万人。

（五）经济社会

2021 年全县实现地区生产总值 415.48 亿元，按可比价计算，同比增长 2.3%。其中，第一产业增加值 141.55 亿元，比上年增长 10%，对地区生产总值增长的贡献率为 3.6%；第二产业增加值 90.08 亿元，增长 9.3%，对地区生产总值增长的贡献率为 3.0%；第三产业增加值 182.86 亿元，增长 7.6%，对地区生产总值增长的贡献率为 2.2%。三次产业结构比重为 34.1:21.9:44.0。人均地区生产总值 50301 元，增长 9.1%。

二、成片开发范围基本情况

（一）成片开发位置、面积和基础设施条件情况

本次土地征收成片开发方案编制范围为遂溪县拟进行成片开发的区域，总面积 85.5598 公顷，共涉及遂城镇、黄略镇两个镇。本方案通过充分衔接国民经济发展规划和产业发展布局，结合遂溪县公共服务配套设施现状、近期拟实施重点项目空间位置，共划定五个开发

片区，分别为遂城镇城北片区、燕子窝片区、遂溪新城片区（一）、遂溪新城片区（二）、黄略工业园片区。其中，遂城镇城北片区面积为 1.2157 公顷，位于遂城镇白水村西侧，与遂溪林场交界；燕子窝片区面积为 22.4055 公顷，位于遂城镇榄罗村、遂州村、铺塘村三村交界处；遂溪新城片区（一）面积为 39.4439 公顷，位于遂城镇沙坡村西部与遂城镇沙泥村交界处；遂溪新城片区（二）面积为 18.1595 公顷，位于黄略镇茅村村北部；黄略工业园片区面积为 4.3352 公顷，位于黄略镇茅村村北部与黄略镇源水村交界处。详见表 2-1。

表 2-1 成片开发范围详细情况一览表

序号	片区名称	面积 (公顷)	现状基础设施条件
1	遂城镇城北片区	1.2157	片区临近 Y547 乡道，内部有较多网状道路，交通便捷。北侧有横岭小学，但片区内其他基础设施尚处于起步期，通过本次成片开发建设，将完善片区内基础设施条件，逐步形成完善的城市服务能力。
2	燕子窝片区	22.4055	片区临近 207 国道，交通便捷。东侧有遂溪收费站、山笃小学，但内部道路及其他基础设施尚处于起步期，通过本次成片开发建设，将完善片区内基础设施条件，逐步形成完善的城市服务能力。
3	遂溪新城片区 (一)	39.4439	片区周边交通路网及其他基础设施建设较完善，临近兰海高速、207 国道等，西侧有沙坡收费站；教育配套设施有遂溪县沙坭初中、遂溪第十小学、沙坡小学等，北侧有遂溪孔子文

序号	片区名称	面积 (公顷)	现状基础设施条件
			化城，南侧有玳瑁湖景区，周边卫生站等医疗服务设施较为完善。
4	遂溪新城片区 (二)	18.1595	片区临近沈海高速、遂溪大道，东侧为遂溪县城市扩容提质工作指挥部，片区内道路及其他基础设施建设匮乏，缺乏教育及医疗等配套设施，通过本次成片开发建设，将完善片区内基础设施条件，逐步形成完善的城市服务能力。
5	黄略工业园片区	4.3352	片区临近沈海高速、遂溪大道，内部道路及其他基础设施建设匮乏，西北侧为遂溪县城市扩容提质工作指挥部，东侧有吕氏祖祠、蔡氏宗祠等名胜古迹，片区内缺乏教育及医疗等配套设施，通过本次成片开发建设，将逐步提高片区内各类基础设施条件。
合计		85.5598	—

第三章 成片开发的必要性、土地用途和功能

一、必要性分析

(一) 加快发展县域经济，实现湛遂同城化发展

遂溪县，隶属广东省湛江市，位于广东省西南部的雷州半岛上，西临北部湾，东临湛江港湾，县城遂城镇距省城广州市 359 千米，距湛江市 16 千米，地理位置优越，同时县城距湛江高铁西站、湛江港、湛江国际机场均不超过 40 公里，交通条件发达，发展潜力巨大。遂溪县“十四五”规划提出：大力实施“绿色经济建县、协调发展兴县、创新驱动强县”战略，融入湛江市区同城化发展，加快建设现代化经济体系，加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局。与湛江市区同城化发展一直都是遂溪人民孜孜以求的梦想，更是两地工业化、城市化、现代化发展，以及提升县区综合竞争力、增强可持续发展能力的内在要求。进入“十四五”时期，为深入贯彻落实省委省政府“1+1+9”、市委市政府“三化三大”和县委工作部署，遂溪县推动实施“1+3+6”行动计划，扎实推进湛遂同城化发展。

湛江市“十四五”规划定位高质量建设省域副中心城市，强化广州-湛江“核+副中心”深度协作，大力提升城市发展能级，引领粤西地区协同发展，增强对周边区域的辐射带动能力，努力打造现代化沿海经济带重要发展极。在产业发展方面，以富民强县为目标，加快县域工业化、城镇化、现代化步伐，培育新的发展动能和进一步发挥传统优势，拓宽发展空间，推动县域经济实现高质量发展。支持遂溪县发展新能源、新型建材、食品加工、生物医药、制糖、现代物流、滨

海旅游等产业，积极创建省级全域旅游示范区。遂溪县发展定位为全域推进城乡融合发展先行区和产业兴旺、生态宜居城市，对接湛江市区致力实现同城化，加快推进全省城乡融合发展试点县建设；推进遂溪县城“两河三岸”扩容提质，打造湛遂半小时生活圈。

本次土地征收成片开发方案拟建设项目将深入贯彻落实“1+3+6”行动计划，遂城镇城北片区把握“健康中国”战略契机，发展大健康产业，遂溪新城片区（一）、燕子窝片区推进全县产业基础高级化，发展农副食品加工业，建设特色农产品商贸物流枢纽，为遂溪经济发展提供支撑，为湛江建设省域副中心城市贡献遂溪力量。遂溪新城片区（二）、黄略工业园片区聚焦提升城市功能定位，扎实推进文化事业，大力发展滨河新区，打造湛遂半小时生活圈，助力湛遂实现同城发展。

（二）提升产业核心竞争力，构建城乡融合发展新型城镇

遂溪县“十四五”规划提出，在产业发展方面，坚持把发展经济着力点放在实体经济上，以系统思维整体谋划，根据遂溪产业基础优势，按照“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，推进全县产业基础高级化、产业链现代化，提高全县经济质量效益和核心竞争力。在城市发展方面，推动城乡融合发展，强化以工补农、以城带乡，推进以人为核心的新型城镇化，主动对接湛江市区，加快融入湛江市区同城化发展。推进遂溪县城“两河三岸”扩容提质，打破老城区发展空间瓶颈，融入海绵城市、循环城市、脚印城市以及复合型城市等规划理念，打造成宜居宜业的水生

态文明示范区。

目前遂溪县城市发展还存在经济总量偏小、产业实力不强、城镇化水平低、营商环境欠佳、开放水平不高、社会事业不强等问题，本次土地征收成片开发方案将落实“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”的产业发展思路，推动宜居宜业新城目标建设，依托遂城镇城北片区建设广东五洲现代生物医药产业项目，推动遂溪县“大健康”产业聚集发展；遂溪新城片区（一）及燕子窝片区建设恒兴海洋食品工业项目、白坭坡工业园（预制菜）项目、永通物流园项目等，支持农副食品加工业做大做强，大力发展物流业，完善片区内产业结构，推动产业园区扩能提质增效；积极推动燕子窝片区内的红日稀土资源利用项目、遂溪县金地矿业有限公司（三区）30万吨海滨砂矿选矿建设项目，合理利用城市资源；大力发展遂溪新城片区（二）滨河新区商住项目、黄略工业园片区湛江日报社项目等，丰富城市功能，优化城市结构，推动县域人才、文化、生态等全面振兴，建设生态宜居社区，建设宜居宜业的水生态文明城市。

（三）完善区域公共配套设施，支撑遂溪高质量发展

遂溪县东南西三面临海，全县大小船舶港口有将近10处。县内海陆空交通网络发达，黎湛铁路、粤海铁路、三茂铁路贯穿全境，有遂溪火车站。遂溪的高质量发展离不开各类交通基础设施、产业经济以及生态环境建设等。遂溪县“十四五”规划提出，坚持需求引导，适度超前、突出重点的原则，加快推进交通、水利和信息等基础设施建设，完善基础设施网络布局，构建系统完备、高效实用、智能绿色、

安全可靠的现代化基础设施体系，推进能源革命，建设智慧能源系统，积极发展清洁能源，提升全县输配电能力。

通过本次成片开发方案的实施，建设大量城市道路用地、公园绿地等其他公用设施，推动完善遂溪县域、镇域的公共服务配套等基础设施，改善遂溪县居住环境、提升片区内基础设施条件，建设生态宜居、配套完善、生活舒适的高质量城市生活区，为遂溪实现高质量发展提供支撑。

第四章 成片开发效益评估

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。以重点项目和新城建设为契机，通过土地征收成片开发，带动周边基础设施、公共配套设施建设，优化用地功能布局和城市格局；通过土地征收成片开发，发挥湛遂同城发展的带动效应，可提高土地利用效益，有效推动土地集约节约利用，实现土地资源的合理配置。

二、经济效益评估

本次土地征收成片开发可推动遂溪县产业园区扩能提质增效，提升壮大优势产业，重点建设恒兴海洋食品工业、白坭坡工业园（预制菜）项目、永通物流园等，促进农副产品加工业及特色农产品商贸物流枢纽发展建设；建设广东五洲现代生物医药产业项目，培养以生物医药、食品生产为特色的大健康产业集群，通过红日稀土资源利用项目鼓励矿产资源采选及加工、金地矿业海滨砂矿选矿建设项目，为培育发展战略性新兴产业提供承载空间。方案拟安排的产业项目在“十四五”期间总投资额约 21 亿元，项目实施落地后，企业的税收预计可为遂溪县每年增加财政收入约 1.5 亿元。

三、社会效益评估

经本次土地征收成片开发，落实遂城镇城北片区、燕子窝片区、遂溪新城片区、黄略工业园片区内工业和高新类项目建设，能够促进

产业转型升级，推动遂溪第二产业发展，通过项目的建设和投产，有利于优化产业结构，吸引相关产业链中优质企业进驻，引进更多人才，创造大量就业岗位，吸收当地农业剩余劳动力，降低城市就业压力，减轻政府负担，使得居民收入增长和经济增长基本同步，提高城乡居民收入水平。通过本次成片开发方案的实施可促进区域经济发展，拉动周边经济，巩固脱贫攻坚。

本次土地征收成片开发，通过遂溪新城“两河三岸”商业和房地产开发，将有效缓解遂溪旧城住房压力，提升城市综合服务能力；同时形成遂溪新城商圈，有效满足片区及周边群众的消费需求，促进商贸业、文化娱乐业等发展，提高第三产业比例，为周边居民创造就业机会和工作岗位。

完善公共设施配套方面，成片开发方案中规划的公益性用地项目，对提升区域公共服务、改善人居环境和城镇品质具有积极作用。有效提升区域公共服务水平，保障片区设施配套建设需求，形成高品质舒适生活圈，提高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。开发片区范围内工业项目生产过程对环境的影响较小，同时进行大气、水体、固废等方面的治理措施，增加绿地改善园区环境。

遂溪县城水系发达，有“五河交汇、六河同城”的美誉。本次成片开发方案的遂溪新城片区为“两河三岸”核心区，片区以建设生态

宜居的综合商住区为核心，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。未来，遂溪新城既有江南水乡美景，又有现代城市发展韵味，是融合“水、景、路、城、人”于一体的绿色生态新城，也将是遂溪城市发展亮丽的新名片。同时，本次成片开发范围符合湛江市“三线一单”生态环境分区管控方案的要求，不涉及自然保护地、陆域生态保护红线、蓝线、绿线等生态底线管控要素，符合生态环境保护要求。在后续成片开发范围内的项目建设过程中，还将严格控制“环境质量底线”，结合项目类型采取有效的环境影响保护控制及削减措施，避免对区域水环境、大气环境、土壤环境、近岸海域水体、生态环境、地下水环境等产生超出环境容量的影响，减少对区域内总体生态环境品质产生的不利影响。