

云浮市罗定市 2021 年度土地征收 成片开发方案

（草案）公示

罗定市人民政府

2021 年 11 月

目录

一、 编制背景	1
二、 编制依据	1
三、 罗定市土地征收成片开发概况	1
四、 必要性分析	2
五、 各片区公益性用地和拟征收地块占比情况分析	5
六、 拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划	7
七、 可行性	7
八、 效益评估	8
九、 结论	10
附件：成片开发片区位置图（16 个片区）	11

一、 编制背景

2020 年 1 月 1 日，新《土地管理法》正式实施，明确了为公共利益需要可依法征收土地的情形，文件要求除军事外交、政府组织实施的基础设施建设、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，产业经营性建设用地的则需要按照相关要求通过成片开发的途径进行征地。

二、 编制依据

本成片开发方案的编制遵循有关法律法规和政策依据，成片开发符合新土地管理法、《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）、《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）等规定。

三、 罗定市土地征收成片开发概况

本次成片开发划分为 16 个区域，总面积 515.1173 公顷，分别位于罗定市附城街道、双东街道、素龙街道、围底镇和泗纶镇。

表 3-1 成片开发区域详细信息一览表

序号	成片开发区域名称	区域位置	片区面积 (hm ²)
1	附城中医药产业园片区	罗溪村	18.2812
2	环市西商住北片区	大旁村、高峰村	24.5621
3	环市西商住南片区	平西村、七和村	9.7769
4	泷州新城片区	塔脚村	45.4267
5	高峰片区	高峰村	0.2025
6	双东工业园北片区	陈皮村、大同村、六竹村	34.2409
7	双东工业园南片区	陈皮村、大众村、大灼村、龙凤村、双东村、以民村	214.0910
8	双东大道片区	白荷村	1.7643
9	龙华东片区	白荷村、凤西村	4.3319
10	环市东路北片区	大甲村、大灼村	22.4120
11	黎岗留用地片区	平南村	1.8007
12	环市南路片区	潭井村	2.9542
13	素龙赤坎片区	赤坎村、素龙村	4.9951
14	罗定机场路口片区	素龙村、中村村	14.7515
15	围底工业产业园片区	莲塘头村、文岗村、寻贤岗村、寨脚村、周沙村	113.8637
16	泗纶片区	胜乐村、泗安村	1.6626
合计			515.1173

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，新修订的《土地管理法》正式实施，在第 45 条第 5 款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，成片开发成为经营性用地土地征收的重要要求。同时，根据云浮市自然资源局文件《关于做好云浮市土地征收成片开发方案编制工作的通知》（云自然资〔2021〕115号）要求，将2020年1月以来申请征收已获市政府批准或正在审批的成片开发地块纳入方案。因此，本方案涉及到16个片区里所列入实施计划的地块均属于上述情形。

2. 紧扣云浮市委赋予罗定“融入大湾区、对接大西南，努力创建绿色产业集聚区，着力打造湾区优质健康食品供应地、康养文旅目的地以及国家中医药产业发展试验区”的新发展要求

本次成片开发方案涉及的附城中医药产业园片区的征收工作，是中药质量提升和产业高质量发展的需要，同时对发展中医药健康旅游服务具有重要的意义，该产业园区项目的配套基础设施建设对于园区的引入投资、产业的发展至关重要，对完善园区规划、增强园区潜力、城市扩容提质等方面都有积极的意义。

3. 促进重大建设项目的落地改善产业结构，增强产业发展动能

加快各大重大建设项目的落地改善产业结构，增强产业发展动能。大力推进广东罗定产业转移工业园建设，加快拓展双东、附城、

围底、华石、罗平素龙五大片区，加快构建“一园五片区”产业布局，加快园区路网、排污等基础设施建设，完善园区循环化和智能化管理水平，提升园区承载能力。同时，大力推动“4+3”特色产业集群发展，发展壮大高新电子产业、日用化工等产业，加快推进国家中医药产业发展试验区创建工作，推进省市共建生物医药产业培育园建设，加快发展现代农业。推动肉桂、丝苗米省级现代农业产业园提质增效，加快完善农产品博览中心功能配套。

4. 契合坚持拓能增效，加快新型工业化进程要求

根据《罗定市人民政府关于下达罗定市 2021 年国民经济和社会发展计划》（罗府〔2021〕12 号）要求，大力推进广东罗定产业转移工业园建设，加快拓展双东、附城、围底、华石、罗平素龙五大片区，的基础设施建设。本次方案涉及到的双东工业园、围底工业产业园片区，开展土地征收工作是完善园区循环化和智能化管理水平，提升园区承载能力的重要支撑。

5. 加快落实市域城镇体系

本次成片开发方案的实施便于衔接和带动城市开发，促进统筹与城乡发展，加快落实中心城区及城镇建设和产业园区空间布局，优化城镇体系格局，形成“一核、三心、四轴、四片”的市域城镇空间格局。其中，“一核”：以中心城区为市域综合服务核心；“三心”：分别以船步镇、罗镜镇、泗纶镇形成市域副中心，作为不同片区的综合服务中心。

心；“四轴”：北部城镇发展轴、南部城镇发展轴、西部生态发展联系轴、东部产业功能联系轴；“四片”：西北绿色生态发展片、西南休闲文化发展片、东北产业协作发展片以及东南资源产业发展片。本方案涉及到的环市西、高峰、泷州新城等片区实施土地征收工作，是坚持强基提质，加快新型城镇化进程，促进中心城区容提质的重要体现。

6. 加快推进美丽圩镇建设的步伐要求

本次方案涉及到附城街道、双东街道、素龙街道、围底镇和泗纶镇，是常态化抓好广东省县级文明城市创建工作，推进美丽圩镇示范点建设，推进泗纶镇等全国重点镇、省级中心镇建设，推进特色专业镇建设，完善圩镇基础设施和公共服务设施，促进城乡融合，响应了我市大力发展战略经济的新要求。

五、各片区公益性用地和拟征收地块占比情况分析

根据《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）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%。本次成片开发区域内各片区公益性用地占比均不低于40%，满足要求。

依据国土空间规划确定的一个完整的土地征收成片开发范围内，可包含多个拟征收地块，拟征收地块面积不得小于土地征收成片开发范围面积的60%，本次成片开发区域内各片区拟征收地块面积占比均

不低于 60%，满足要求。

表 5-1 成片开发区域详细信息一览表

片区名称	主要项目名称	依托控规用地	依托总规用地	拟安排建设项目建设面积 (hm ²)	成片开发范围面积 (hm ²)	拟征收地块占比 (%)	公益性用地占比 (%)
附城中医药产业园片区	附城中医药产业园	√	—	10.9688	18.2812	60.00%	40.00%
环市西商住北片区	康养智慧社区、商住用地、工业拆迁安置地、留用地	√	—	19.7679	24.5621	80.48%	64.75%
环市西商住南片区	商住用地、商服用地	√	—	7.1340	9.7769	72.97%	60.96%
泷州新城片区	泷州新城建设项目、商住用地、附城中小企业创业基地、污水处理厂、医院、留用地	√	—	38.9474	45.4267	85.74%	53.10%
高峰片区	商住用地	√	—	0.1215	0.2025	60.01%	40.00%
双东工业园北片区	火电厂、工业用地、人才公寓、留用地	√	—	23.1761	34.2409	67.69%	44.33%
双东工业园南片区	工业用地、孵化产业园、农产品交易中心、留用地	√	—	153.4219	214.0910	71.66%	43.52%
双东大道片区	商住用地、公路用地、留用地	√	—	1.5772	1.7643	89.40%	43.38%
龙华东片区	商住用地	√	—	2.7312	4.3319	63.05%	40.29%
环市东路北片区	环市东连接线两旁商住用地、商住用地、留用地	—	√	14.0160	22.4120	62.54%	43.10%
黎岗留用地片区	留用地	√	—	1.2602	1.8007	69.98%	42.66%
环市南路片区	商住用地	√	—	1.8039	2.9542	61.06%	48.65%
素龙赤坎片区	商住用地	√	—	2.9970	4.9951	60.00%	40.00%
罗定机场路口片	工业用地	√	—	8.9296	14.7515	60.53%	40.89%

片区名称	主要项目名称	依托控 规用地	依托总 规用地	拟安排建 设项目面 积 (hm ²)	成片开发 范围面积 (hm ²)	拟征收 地块占 比 (%)	公益性用地 占比 (%)
区							
围底工业产业园 片区	围底工业产业园项目	√	—	97.7335	113.8637	85.83%	40.41%
泗纶片区	泗纶现代产业园、泗 纶工业园	—	√	0.9976	1.6626	60.00%	40.00%
合计				385.5838	515.1173		—

六、 拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划

本方案计划实施周期为 2021—2023 年，3 年内实施完毕(含 2020 年 1 月以来已办理用地报批手续地块)。罗定市土地征收成片开发拟建项目用地总面积为 385.5838 公顷，其中已取得用地批文面积公顷 82.7635 公顷，2022 年需完成土地征收面积为 129.6230 公顷，2023 年需完成土地征收面积为 173.1973 公顷。

七、 可行性

1. 已与国土空间规划集中建设区充分衔接

依据目前收集到的在编《罗定市国土空间总体规划(2020-2035)》的城镇开发边界。经核对，本次成片开发方案的拟建项目用地均位于国土空间规划的集中建设区。

2. 成片开发不涉及占用永久基本农田及生态保护红线

根据基础数据对比，本次成片开发方案不占用永久基本农田和生态保护红线，与保护底线管控要求不冲突。

3. 近 5 年供地率符合规定

根据《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）中的要求，编制主体行政区域内近五年平均供地率不低于 60%或土地闲置率（指已认定为闲置土地加上疑似闲置土地占已供应土地面积的比率）不高于 5%。

依据目前所收集到的资料，本次成片开发方案供地率和土地闲置率符合规定。

八、 效益评估

1. 土地利用效益

（1）实现土地集中连片，提升土地利用效率

土地成片开发对促进土地集中连片，规模开发经营具有重要作用。本次罗定市土地征收成片开发涉及 16 个片区、共涉及 40 个项目，片区用地面积 515.1173 公顷。通过成片集中投入，片区规划与周边地段做了充分衔接，在道路组织、空间形态布局等方面充分考虑了环境协调性，完善区域多种配套，将持续提高罗定市近年的土地利用效

率，实现土地价值最大化。

（2）盘活存量用地，加强土地集约化利用

土地成片开发是有效盘活低效建设用地的关键步骤。在本次成片开发方案中，罗定机场路口片区、双东工业园北片区和双东工业园南片区拟建项目充分结合周边规划较多的服务设施，激活产业园的活力，加快推动产城融合发展。同时，本次成片开范围部分拟建项目属于补缺地块，通过补充完整地块单元，整体供地能使土地利用效率更加高效，产生效益更加客观。

（3）有效解决区域建设用地破碎化，优化区域景观格局

城镇建设用地的粗放无序发展，导致建设用地集聚扩张，景观格局越来越趋于破碎化。本次成片开发采用集中性、一体化方案统筹规划居住、基础设施、商业服务等各类配置，各种功能相互协调，实现土地的连片发展和高效利用。

2. 经济效益

本方案的实施将极大地提高罗定市的吸引力，吸引大批优势企业落户，将充分发挥龙头带动和示范引领作用，补齐工业园区发展短板，形成竞争优势。同时相关企业的生产消费和纳税可促进地方经济，增加政府财政收入。

3. 社会效益

1) 增加就业机会，提高当地居民收入水平

本次成片开发方案可以提升开发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

成片开发方案划定后，在开发范围内的公益性用地面积达到了 230.8274 公顷，占总用地面积的 44.81%。其中，市政道路的配套建设，可以完善罗定市的交通网络，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；公服配套设施的建设，进一步方便了居民的生活。

4. 生态效益

成片开发方案划定后，新增公园绿地和防护绿地，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。

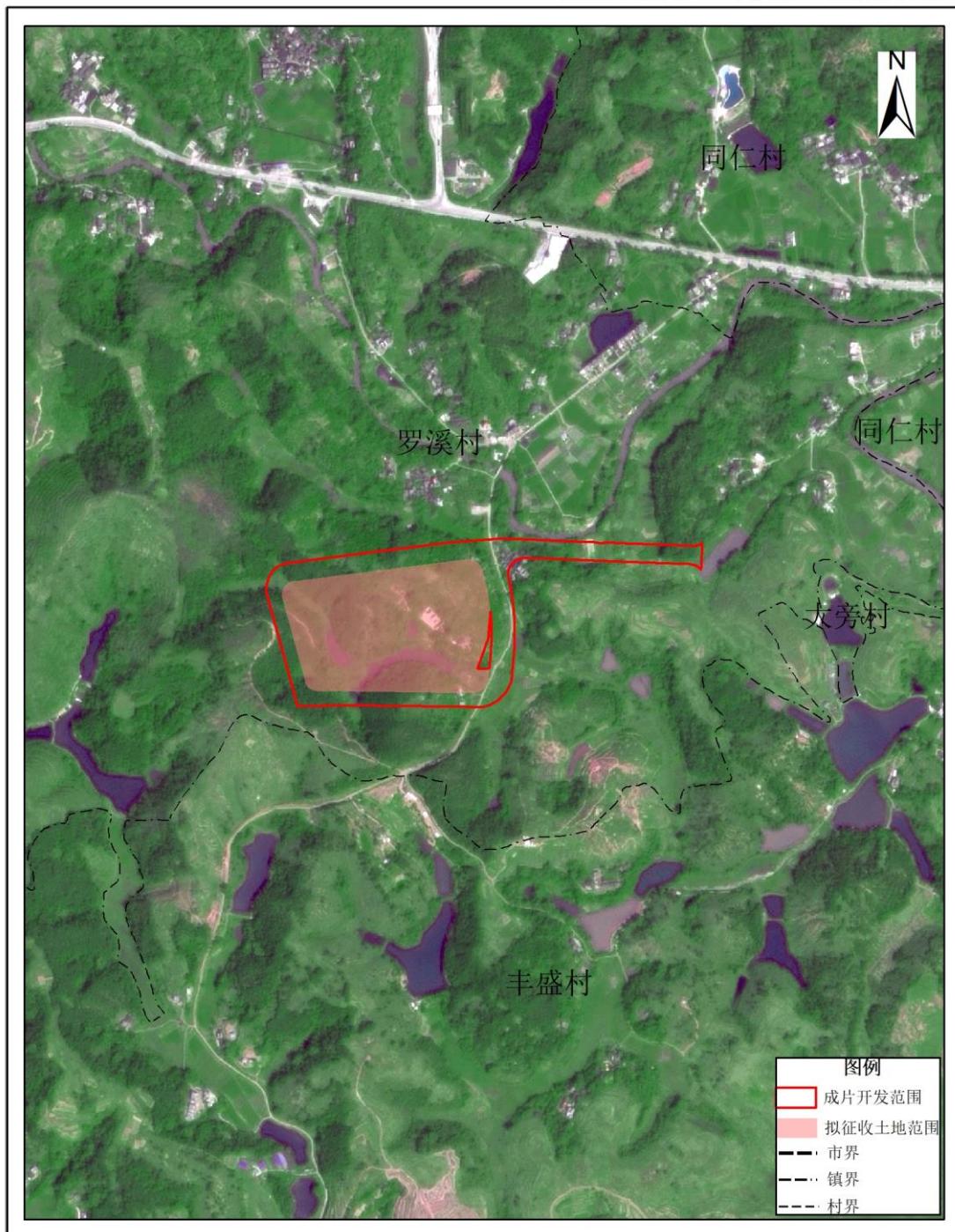
九、 结论

综上所述，《云浮市罗定市 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）、《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）的要求。

附件：成片开发片区位置图（16个片区）

云浮市罗定市2021年度土地征收成片开发范围——影像图

附城中医药产业园片区（附城街道）

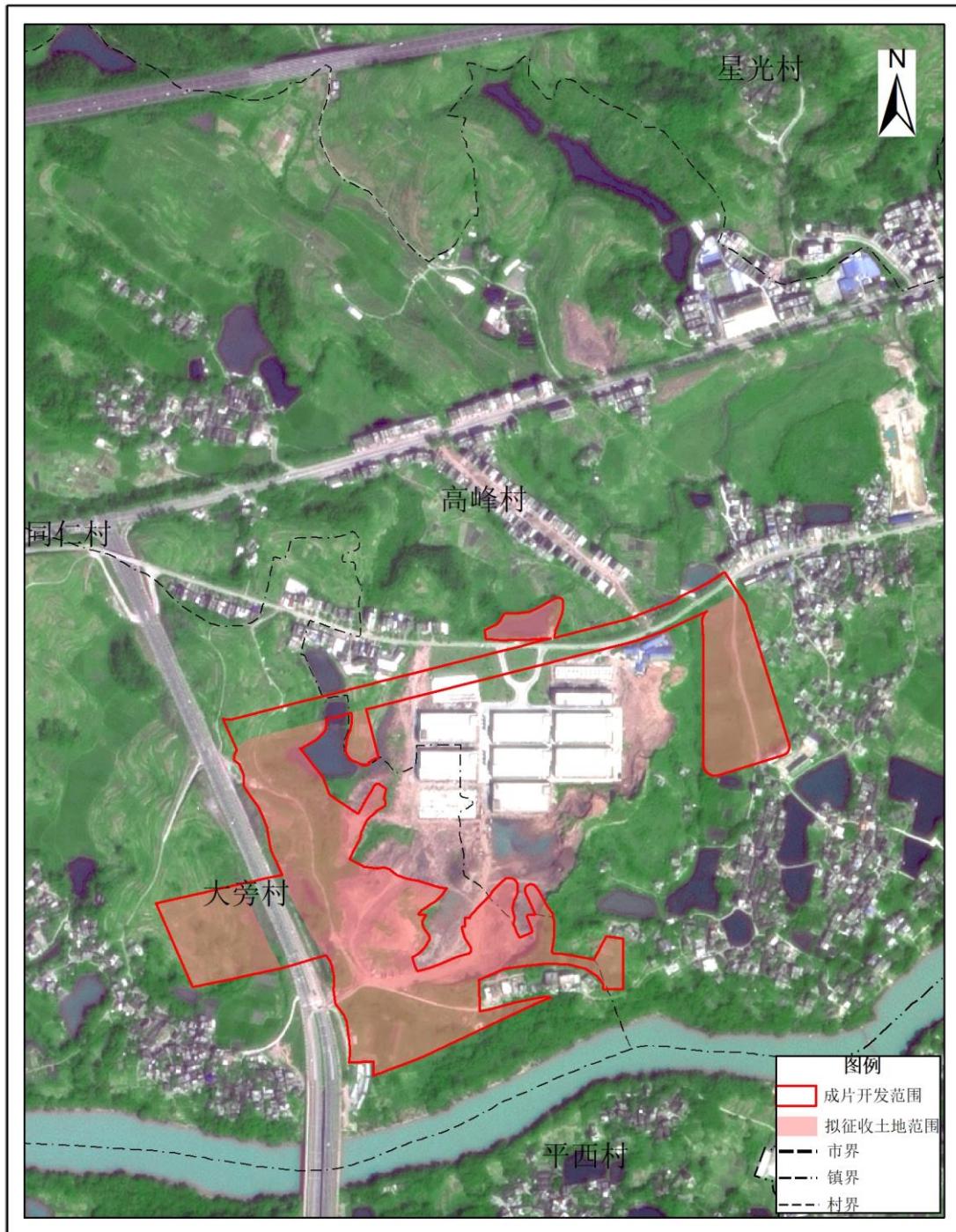


2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:10,000

罗定市人民政府
二零二一年十一月
制图

云浮市罗定市2021年度土地征收成片开发范围——影像图
环市西商住北片区（附城街道）

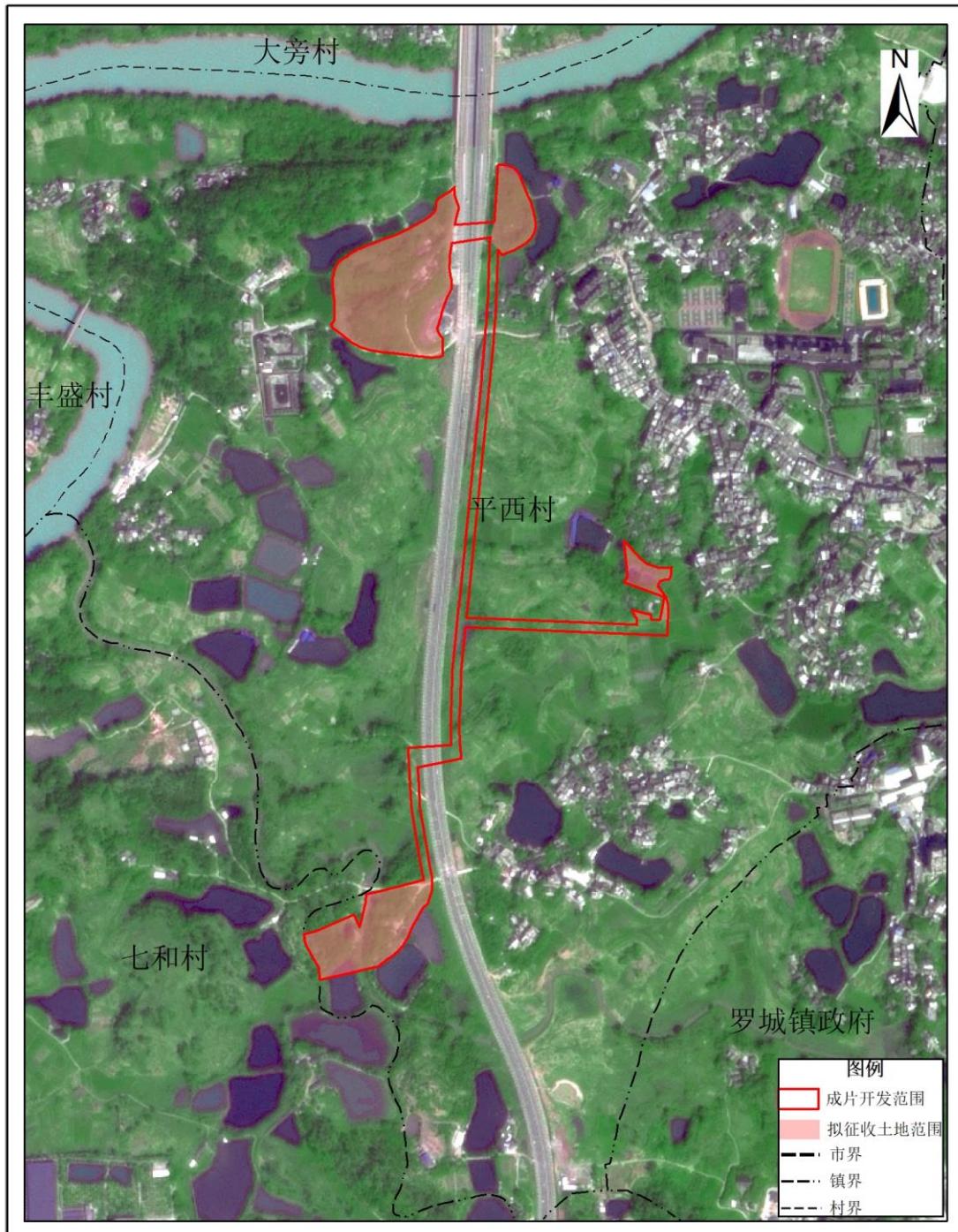


2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:8,000

罗定市人民政府
二零二一年十一月
制图

云浮市罗定市2021年度土地征收成片开发范围——影像图
环市西商住南片区（附城街道）



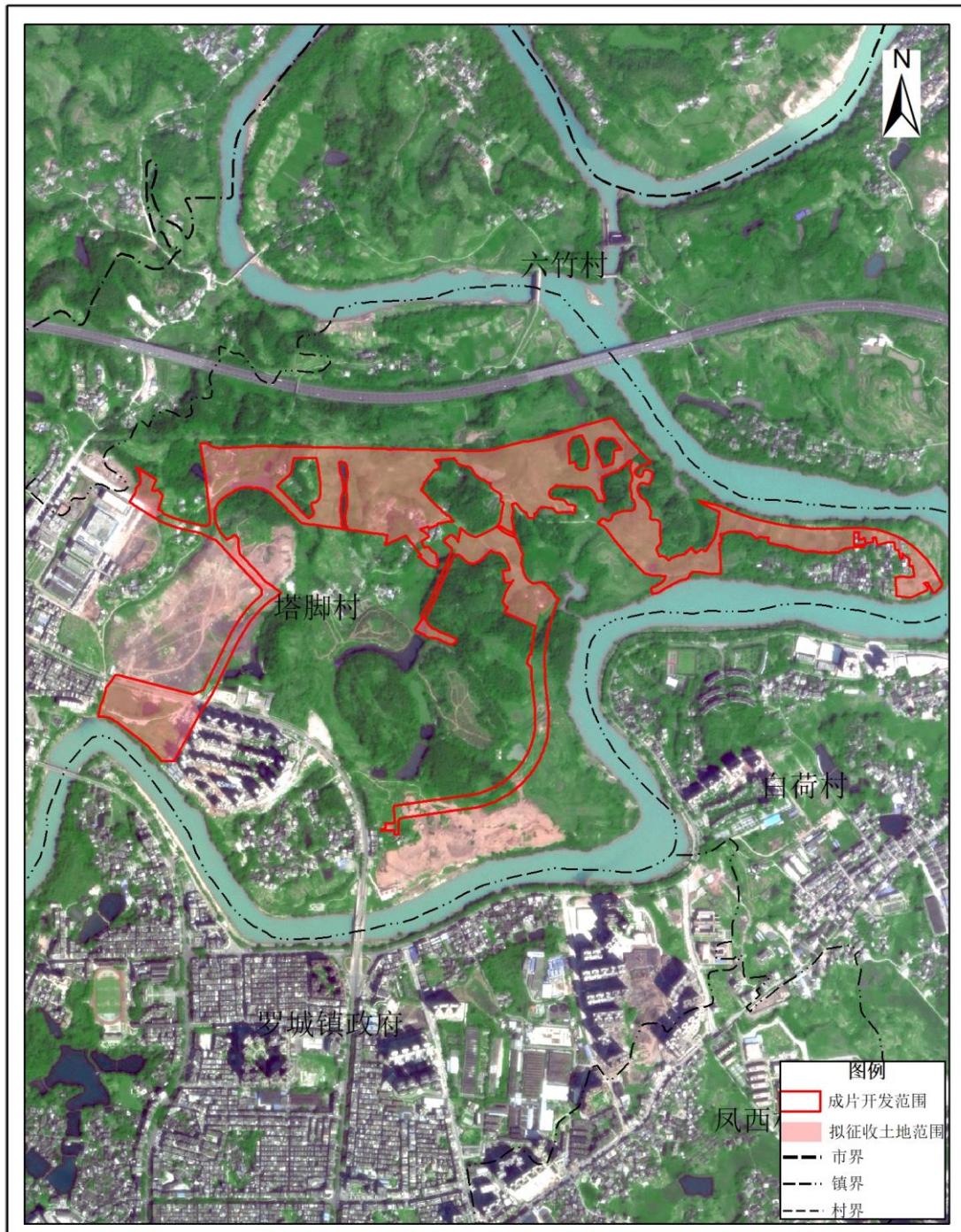
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:8,000

罗定市人民政府
二零二一年十一月
制图

云浮市罗定市2021年度土地征收成片开发范围——影像图

泷州新城片区（附城街道）



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:14,000

罗定市人民政府
二零二一年十一月
制图

云浮市罗定市2021年度土地征收成片开发范围——影像图
高峰片区（附城街道）

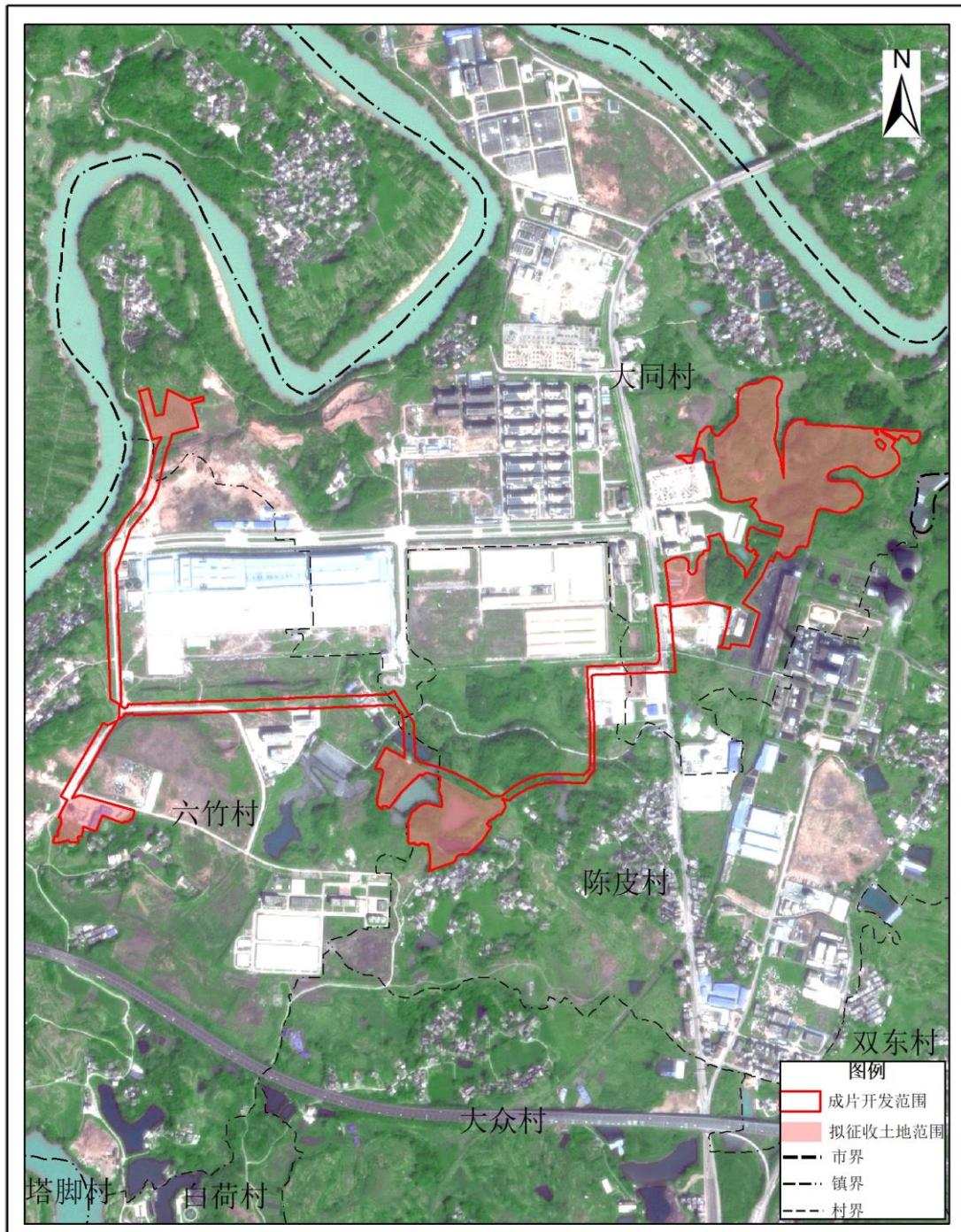


2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:3,000

罗定市人民政府
二零二一年十一月 制图

云浮市罗定市2021年度土地征收成片开发范围——影像图
双东工业园北片区（双东街道）

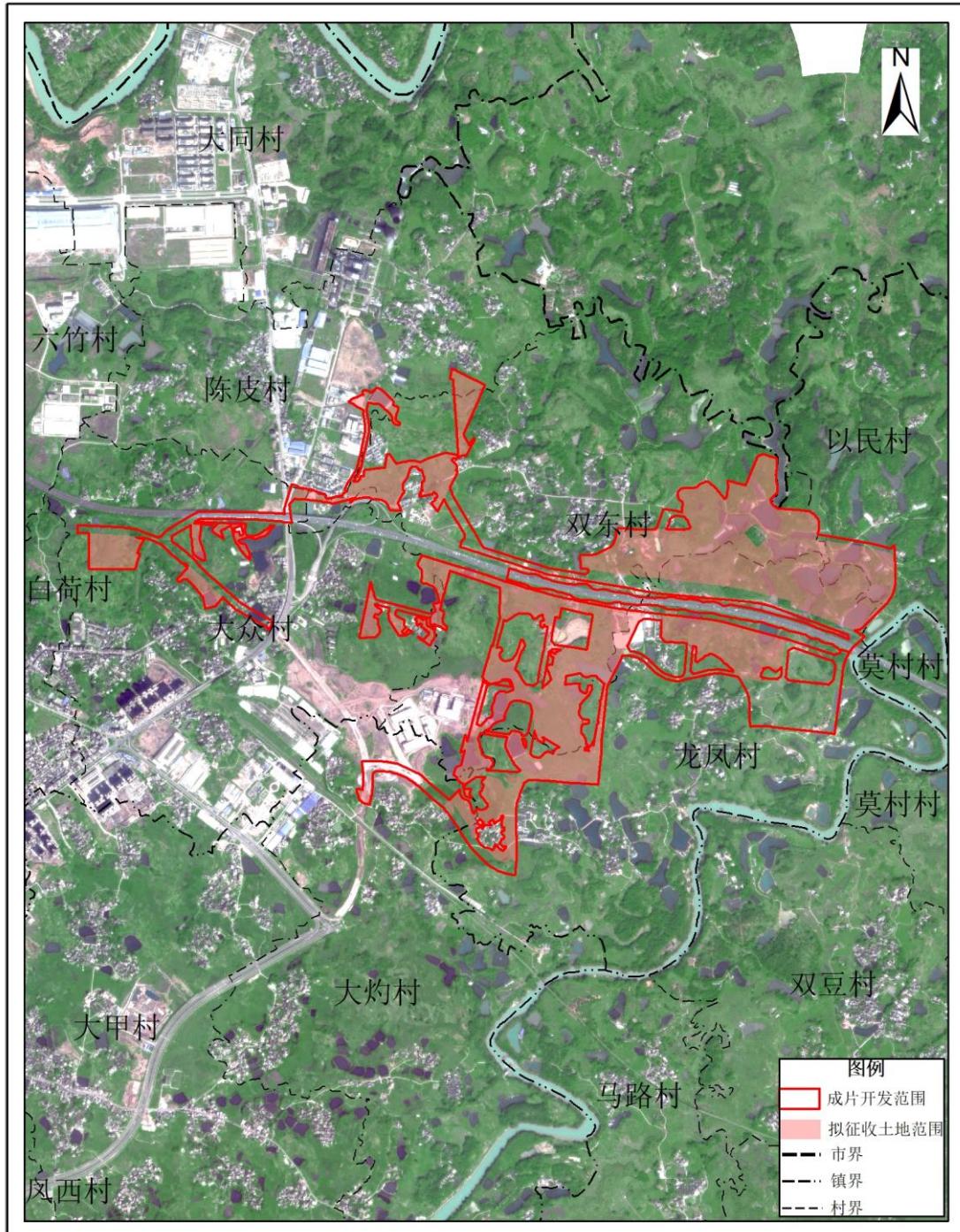


2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:13,000

罗定市人民政府
二零二一年十一月
制图

云浮市罗定市2021年度土地征收成片开发范围——影像图
双东工业园南片区（双东街道）

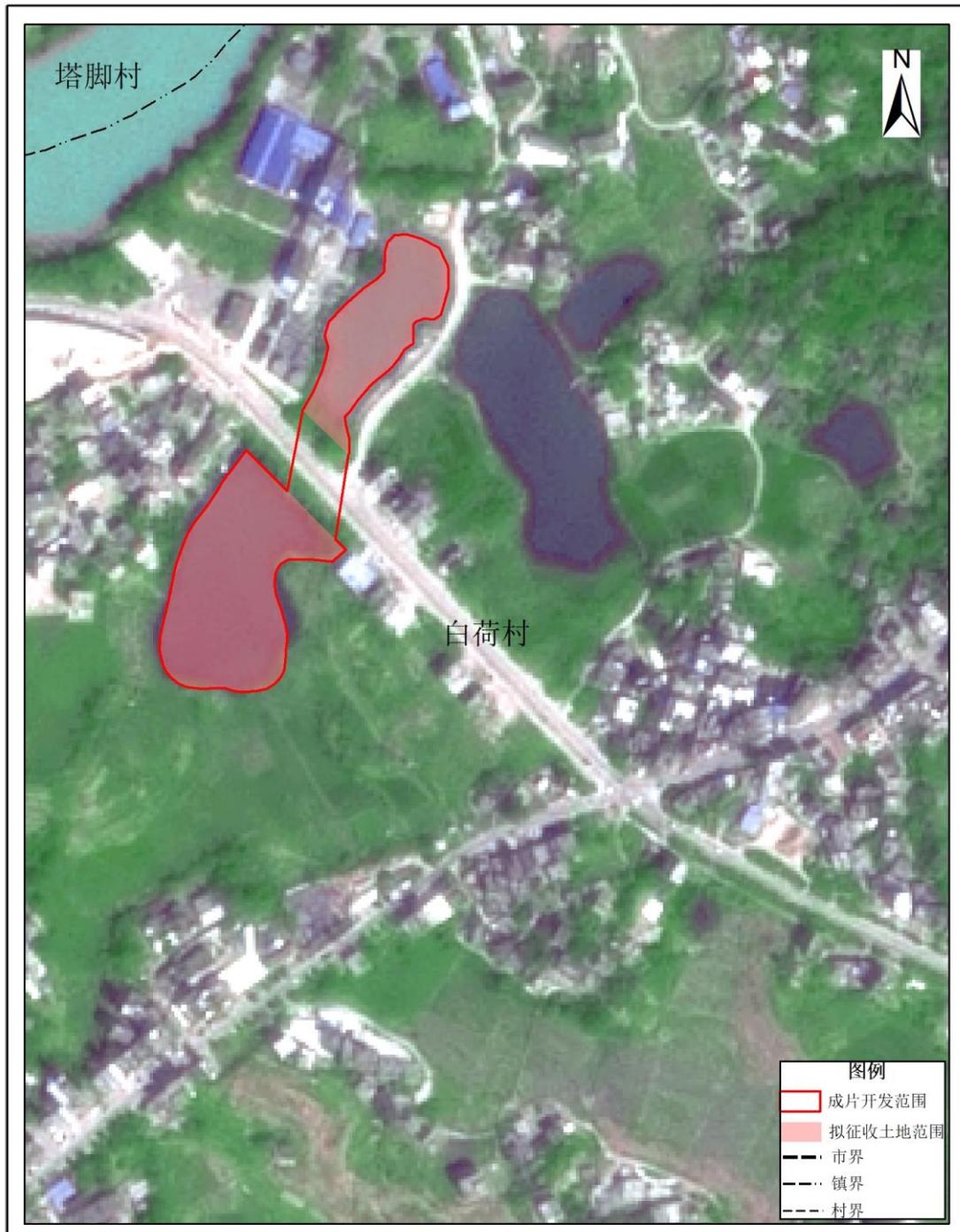


2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:24,000

罗定市人民政府
二零二一年十一月
制图

云浮市罗定市2021年度土地征收成片开发范围——影像图
双东大道片区（双东街道）

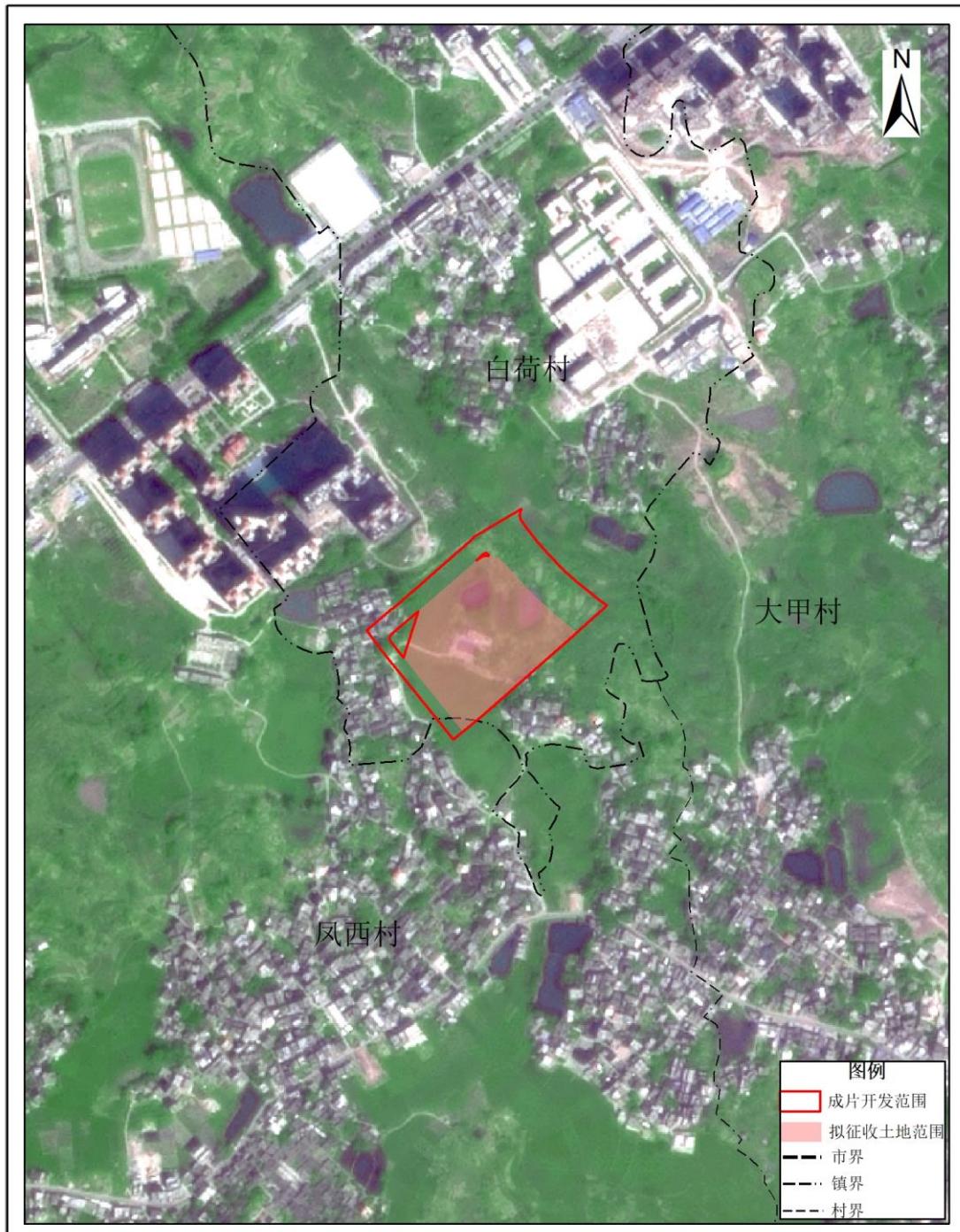


2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:3,000

罗定市人民政府
二零二一年十一月 制图

云浮市罗定市2021年度土地征收成片开发范围——影像图
龙华东片区（双东街道）



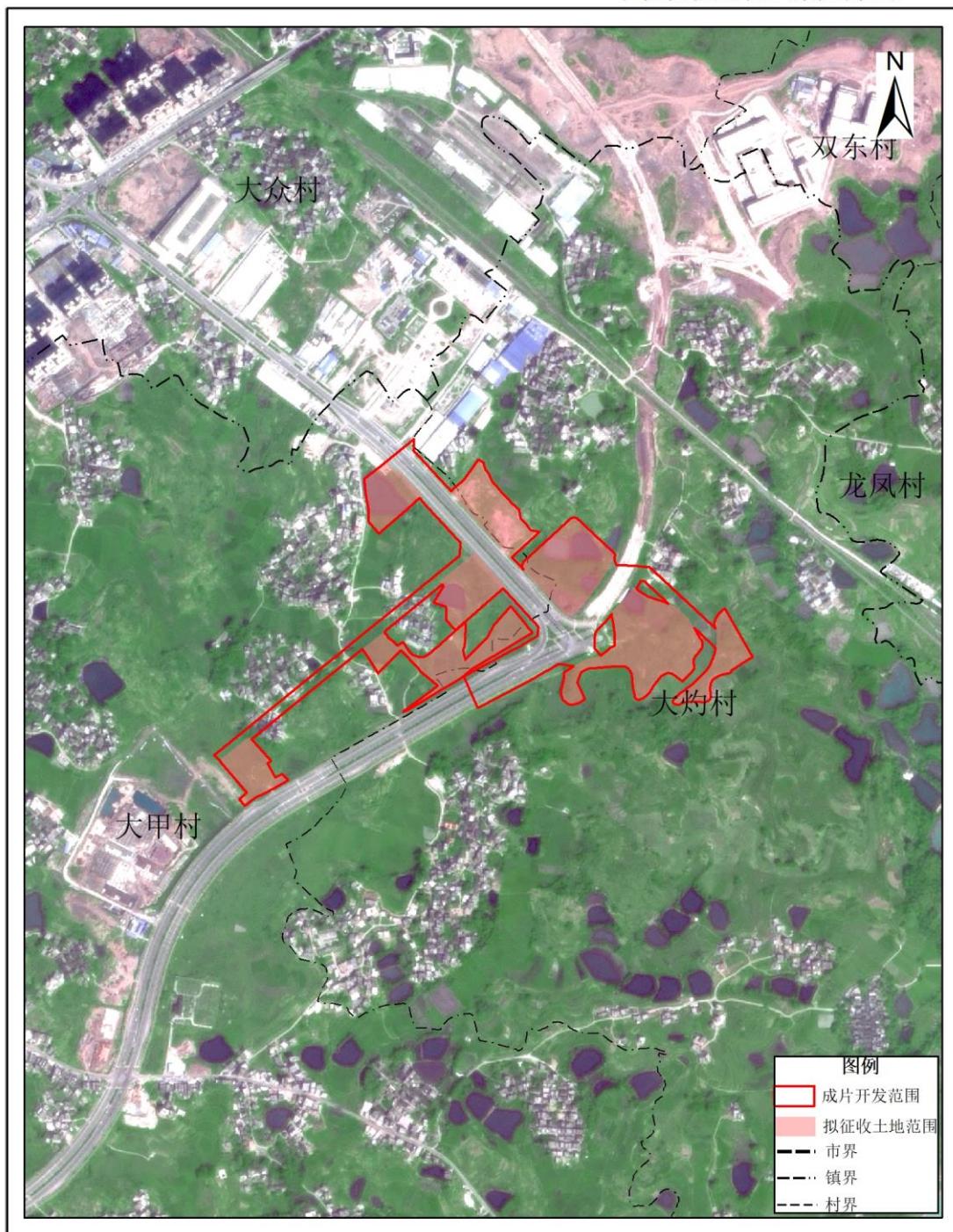
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:6,000

罗定市人民政府
二零二一年十一月 制图

云浮市罗定市2021年度土地征收成片开发范围——影像图

环市东路北片区（素龙街道）



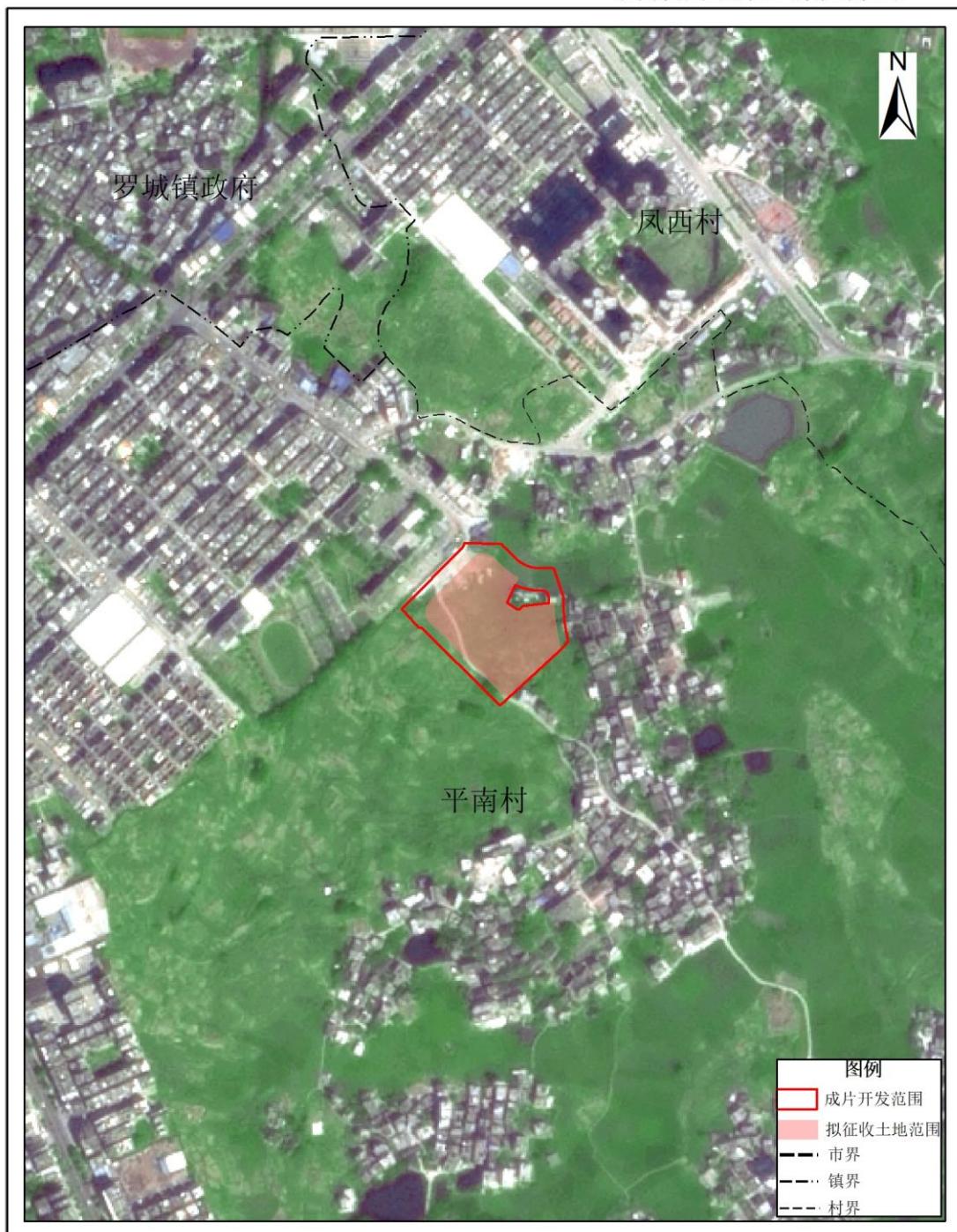
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:10,000

罗定市人民政府
二零二一年十一月
制图

云浮市罗定市2021年度土地征收成片开发范围——影像图

黎岗留用地片区(素龙街道)

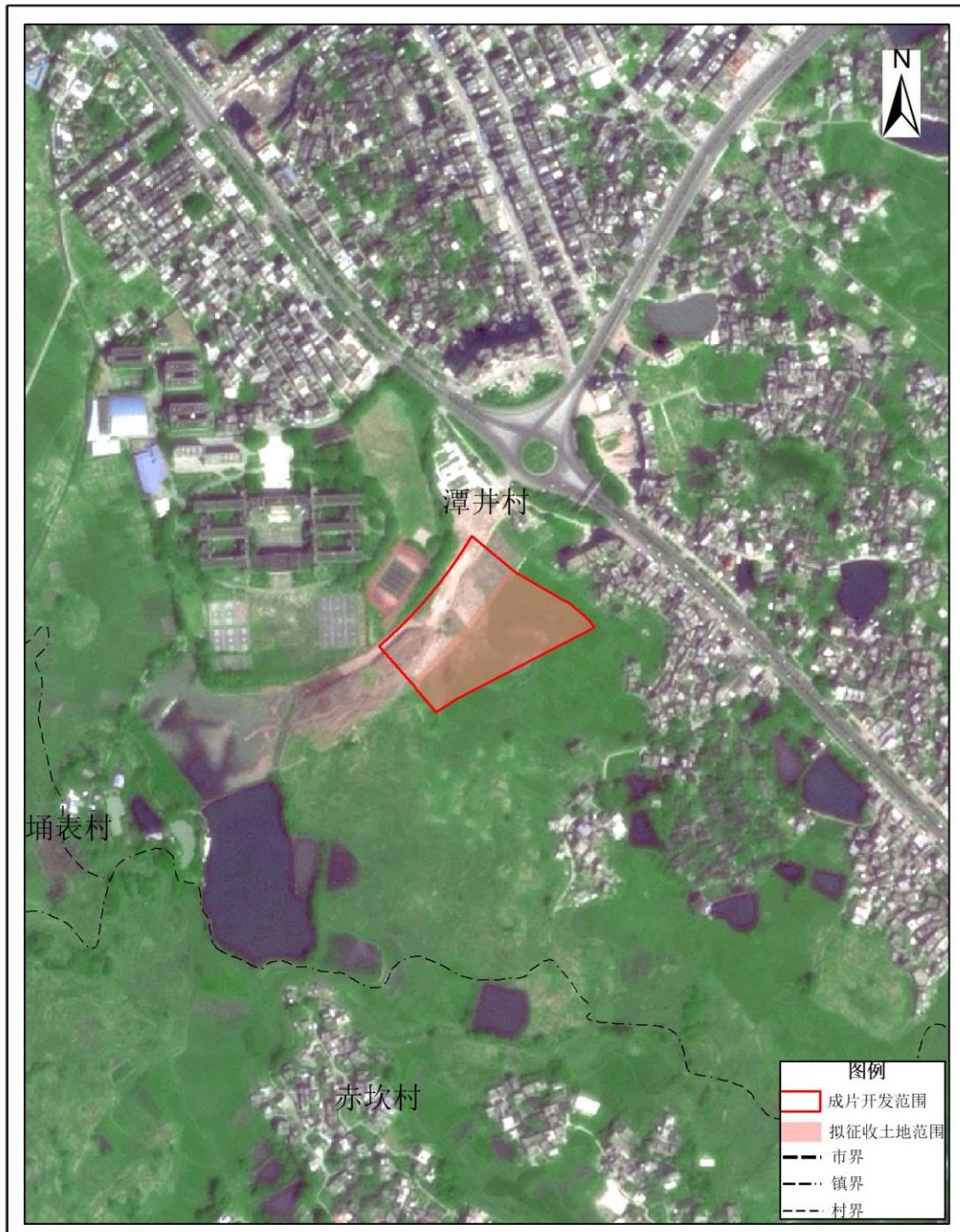


2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:5,000

罗定市人民政府
二零二一年十一月 制图

云浮市罗定市2021年度土地征收成片开发范围——影像图
环市南路片区(素龙街道)

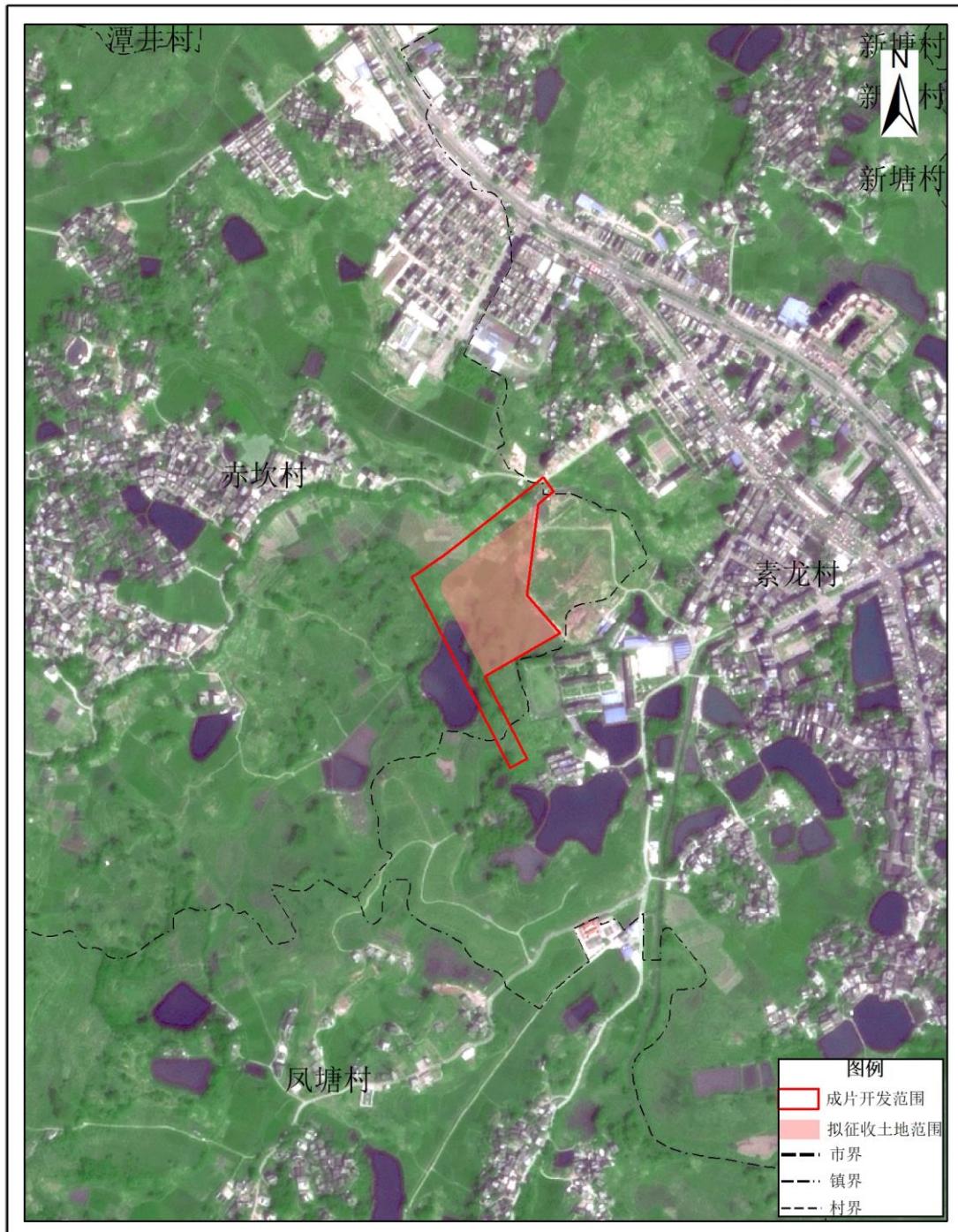


2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:6,000

罗定市人民政府
二零二一年十一月 制图

云浮市罗定市2021年度土地征收成片开发范围——影像图
素龙赤坎片区(素龙街道)



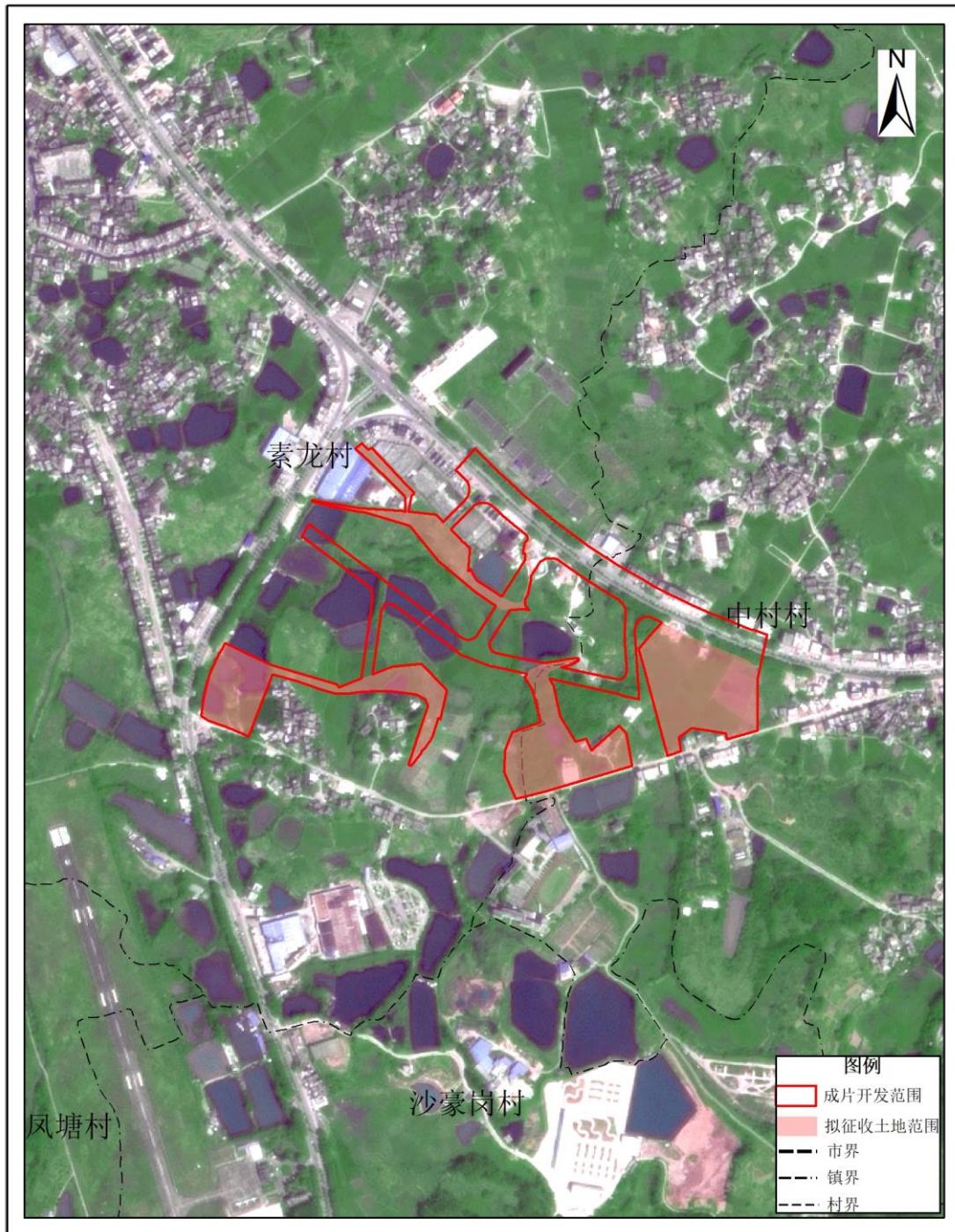
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:8,000

罗定市人民政府
二零二一年十一月 制图

云浮市罗定市2021年度土地征收成片开发范围——影像图

罗定机场路口片区(素龙街道)

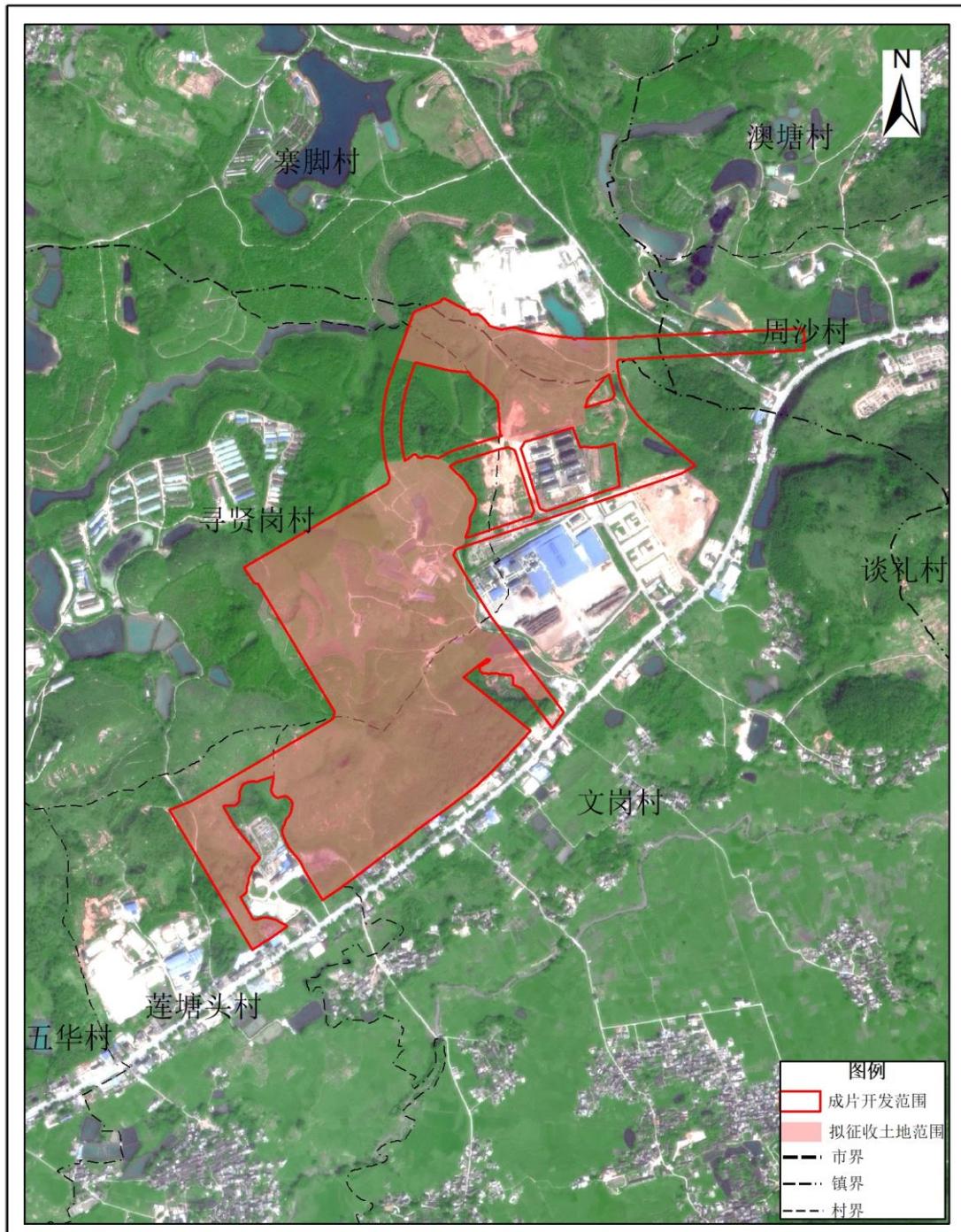


2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:8,000

罗定市人民政府
二零二一年十一月 制图

云浮市罗定市2021年度土地征收成片开发范围——影像图
围底工业产业园片区（围底镇）



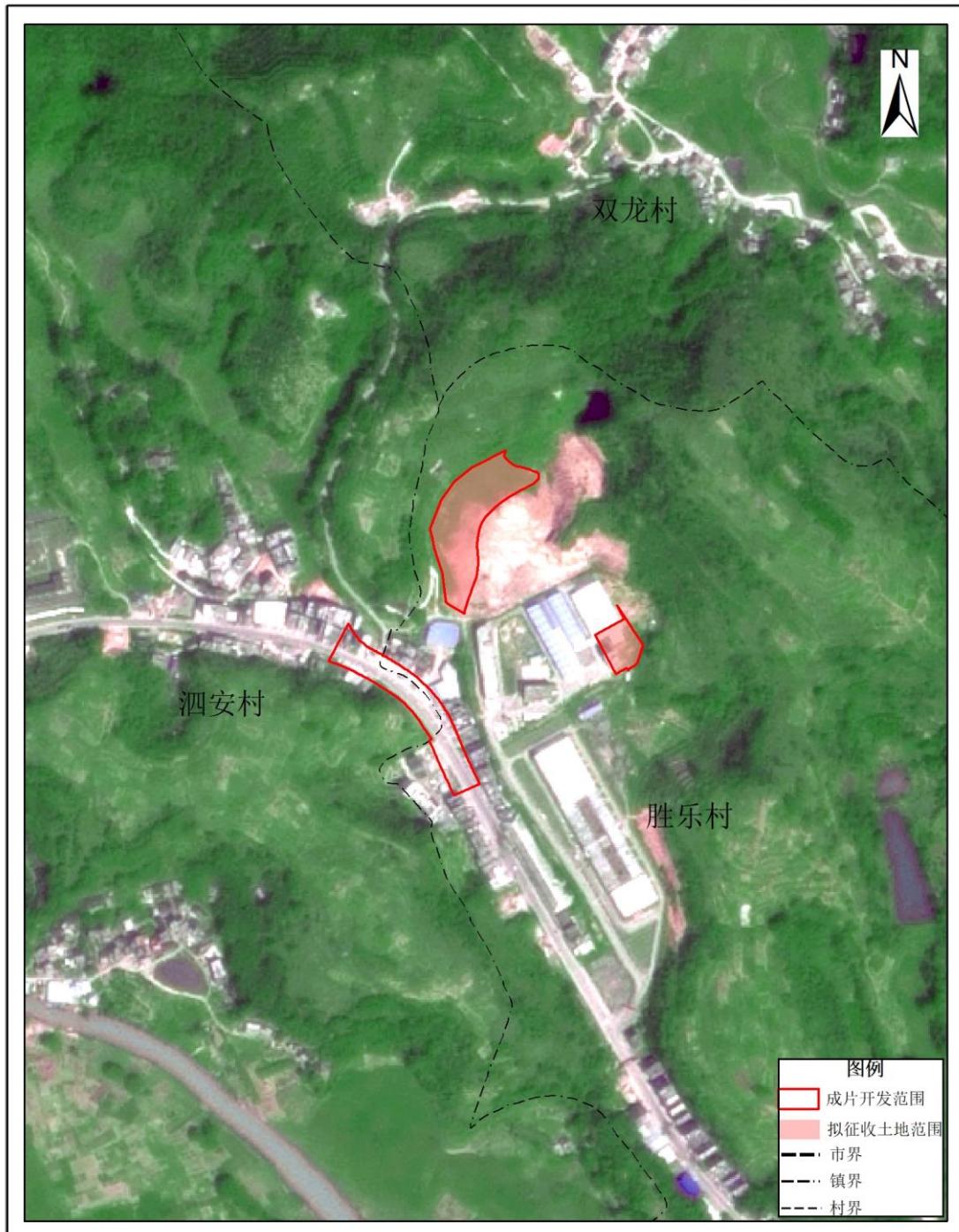
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:15,000

罗定市人民政府
二零二一年十一月
制图

云浮市罗定市2021年度土地征收成片开发范围——影像图

泗纶片区（泗纶镇）



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:5,000

罗定市人民政府
二零二一年十一月
制图