

(编号：2022CPKF4290060001)

天门市人民政府

二〇二二年五月

目 录

一、成片开发基本情况.....	1
(一) 土地位置、面积和范围	1
(二) 土地权属、地类、征收土地情况。	5
(三) 基础设施条件	6
二、成片开发的必要性、效益分析.....	18
(一) 实施土地征收的必要性	18
(二) 效益分析	19
三、规划符合情况.....	22
(一) 与国民经济和社会发展规划符合性分析	22
(二) 成片开发范围国土空间规划符合性分析	23
(三) 选址适宜性分析	23
(四) 控制性详细规划符合性分析	24
(五) 其他相关规划符合性分析	24
四、主要用途和拟实现功能	25
五、拟建设项目、开发时序和实施计划	26
六、基础设施、公共服务设施及其他公益用地比例	27
七、其他需要说明的情况	27
(一) 征地补偿安置标准	27
(二) 征求意见情况	28
(三) 占用永久基本农田、生态保护红线、自然保护区情况	29
(四) 批而未供和闲置土地处置任务完成情况	29
(五) 已批准土地征收成片开发方案实施情况	29
八、结论	29

为促进天门市经济社会发展和公共利益需要，根据《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（试行）〉的通知》（自然资规〔2020〕5号）和《省自然资源厅关于印发湖北省土地征收成片开发实施细则（试行）的通知》（鄂自然资规〔2021〕3号）、《省自然资源厅办公室关于印发湖北省土地征收成片开发方案审查报批文本格式的通知》（鄂自然资办函〔2022〕10号）有关规定，天门市人民政府组织编制了2022年天门市土地征收成片开发方案（编号：2022CPKF4290060001）（以下简称“方案”）。方案内容如下：

一、成片开发基本情况

（一）土地位置、面积和范围。

天门市土地征收成片开发共设置11个片区，分别为城区片区、天门工业园片区、岳口镇片区、皂市镇片区、小板镇片区、黄潭镇片区、九真镇片区、渔薪镇片区、干驿镇片区、麻洋镇片区和彭市镇片区，总面积422.7929公顷，共涉及13个乡镇（办事处）59个村（居），各片区具体情况如下：

1. 城区片区。

城区片区开发范围位于竟陵街道办事处大河社区、东湖社区、公园社区、江河社区、陆羽社区、西龙社区、永丰社区、众善寺社区，侯口街道办事处凡店社区、侯口社区、接官社区、龙嘴社区、群力社区、涂台社区、汪岭社区、友谊社区、朱店社区，

杨林街道办事处东城村、江垸社区、徐北社区、徐渡社区、杨林社区、杨林口社区，小板镇永合村、鱼嘴村、金星村，总面积 237.4131 公顷。

集中连片区块一面积 147.7204 公顷，东至龙三线，南至王场村，西至花湖大队，北至朱店社区。集中连片区块二面积 55.8852 公顷，东至徐渡社区，南至大河社区，西至东湖社区，北至众善寺社区。零星地块 8 个，零星地块一面积 0.7077 公顷，位于西龙社区，零星地块二面积 1.4830 公顷，位于西龙社区，零星地块三面积 8.9601 公顷，位于东城村、杨林社区，零星地块四面积 1.4227 公顷，位于江垸社区、徐北社区，零星地块五面积 6.3428 公顷，位于群力社区、汪岭社区、接官社区，零星地块六面积 2.5270 公顷，位于涂台社区、凡店社区，零星地块七面积 11.3846 公顷，位于友谊社区、公园社区，零星地块八面积 0.9796 公顷，位于西龙社区、江河社区。

2. 天门工业园片区。

天门工业园片区成片开发范围位于天门市多祥镇郭湾社区、郭洲村、六门路村、绿林口村、梅湾社区、下刘家河村、谢家湾村、谢湾村，总面积 48.6644 公顷。其中，集中连片区块面积 33.4671 公顷，四至范围为东至谢家湾村，南至六门路村，西至刘九线，北至龙腾大道；零星地块 5 个，零星地块一面积 3.0747 公顷，位于六门路村；零星地块二面积 7.3984 公顷，位于谢湾

村；零星地块三面积 3.7051 公顷，位于绿林口村；零星地块四面积 0.2003 公顷，位于梅湾社区；零星地块五面积 0.8188 公顷，位于郭洲村。

3. 岳口镇片区。

岳口镇片区成片开发范围位于天门市岳口镇保安桥社区、北堤村、金湾社区、粮仓巷村、耙市村、谭台村、潭湖新村、五星村、徐越村、勇敢村，总面积 59.2797 公顷。其中，集中连片区一面积 47.3310 公顷，四至范围为东至潭湖新村，南至耙市村，西至谭台村，北至徐越村；集中连片区二面积 9.9630 公顷，四至范围为东至勇敢村，南至青华寺村，西至金湾社区，北至保安桥社区；零星地块 4 个，零星地块一面积 1.6434 公顷，位于粮仓巷村；零星地块二面积 0.0036 公顷，位于潭湖新村；零星地块三面积 0.2571 公顷，位于北堤村；零星地块四面积 0.0816 公顷，位于潭湖新村。

4. 皂市镇片区。

皂市镇片区开发范围位于天门市皂市镇二龙社区、上付村、周黎村、泉堰村，总面积 12.3351 公顷。零星地块一面积 8.4513 公顷，位于周黎村、二龙社区，零星地块二面积 3.7469 公顷，位于上付村，零星地块三面积 0.1369 公顷，位于泉堰村。

5. 小板镇片区。

小板镇片区开发范围位于小板镇鱼嘴村、金星村，总面积

43.5200 公顷。全部为集中连片区块，东至鱼嘴村，南至金星村，西至竟东路，北至东西湖一天门公路。

6. 黄潭镇片区。

黄潭镇片区成片开发范围位于天门市黄潭镇西庙村、窑台村，总面积 11.7288 公顷。全部为集中连片区块，东至西环路，南至窑台村，西至窑台村，北至西庙村。

7. 九真镇片区。

九真镇片区开发范围位于九真镇苗咀村、九真村、利涉村、张庙社区，总面积 6.6723 公顷。集中连片区块面积 6.0331 公顷，东至利涉村，南至苗咀村，西至皂市一毛咀公路，北至九真村；零星地块 2 个，零星地块一面积 0.0065 公顷，位于张庙村，零星地块二面积 0.6327 公顷，位于九真村。

8. 渔薪镇片区。

渔薪镇片区开发范围位于天门市渔薪镇蔡庙村，总面积 1.3467 公顷。共 2 个零星地块，零星地块一面积 0.9724 公顷；零星地块二面积 0.3743 公顷。

9. 干驿镇片区。

干驿镇片区成片开发范围位于天门市干驿镇晴滩村，总面积 0.0195 公顷，仅有 1 个零星地块。

10. 麻洋镇片区。

麻洋镇片区成片开发范围位于天门市麻洋镇麻洋村，总面积

0.0597 公顷。共有 2 个零星地块，零星地块一面积 0.0512 公顷，零星地块二面积 0.0085 公顷。

11. 彭市镇片区。

彭市镇片区成片开发范围位于天门市彭市镇肖湾村、上刘村，总面积 1.7536 公顷，仅有 1 个零星地块。

（二）土地权属、地类、征收土地情况。

1. 土地利用现状。

根据 2020 国土变更调查结果，本方案拟用地总面积 422.7929 公顷。其中：耕地 223.9709 公顷，林地 19.0412 公顷，草地 3.3028 公顷，商业服务业用地 0.0071 公顷，工矿用地 9.2359 公顷，住宅用地 9.4807 公顷，公共管理与公共服务用地 7.3965 公顷，特殊用地 0.0513 公顷，交通运输用地 124.1389 公顷，水域及水利设施用地 25.5561 公顷，其他土地 0.6115 公顷。

2. 土地权属状况。

本方案涉及国有土地 127.4413 公顷，集体土地 295.3516 公顷，土地权属无争议，面积准确，界线清楚。

3. 拟征收土地情况。

本方案成片开发范围内拟征收土地 291.0596 公顷，共 113 个地块，涉及多祥镇郭湾社区、郭洲村、六门路村、绿林口村、梅湾社区、下刘家河村、谢家湾村、谢湾村 8 个村，干驿镇晴滩

村 1 个村，黄潭镇西庙村、窑台村 2 个村，竟陵街道办事处大河社区、东湖社区、公园社区、江河社区、陆羽社区、西龙社区、永丰社区、众善寺社区 8 个村，九真镇苗咀村、九真村、利涉村、张庙社区 4 个村，麻洋镇麻洋村 1 个村，侯口街道办事处凡店社区、侯口社区、接官社区、龙嘴社区、群力社区、涂台社区、汪岭社区、友谊社区、朱店社区 9 个村，小板镇永合村、鱼嘴村、金星村 3 个村，杨林街道办事处东城村、江垸社区、徐北社区、徐渡社区、杨林社区、杨林口社区 6 个村，渔薪镇蔡庙村 1 个村，岳口镇保安桥社区、北堤村、金湾社区、粮仓巷村、耙市村、谭台村、潭湖新村、五星村、徐越村、勇敢社区 10 个村，皂市镇二龙社区、上付村、周黎村、泉堰村 4 个村，彭市镇肖湾村、上刘村 2 个村。

本方案成片开发范围内，拟征收土地占用耕地 220.7093 公顷，其中水田 59.4081 公顷，旱地 151.6799 公顷，水浇地 9.6213 公顷；占用耕地平均质量等别 5.1 等。本方案严格落实耕地“占一补一，占优补优，占水田补水田”制度，占用耕地拟通过天门市补充耕地指标库挂钩和“增减挂钩”指标落实占补平衡。

表 1 土地利用现状统计表

地类	成片开发范围		拟征收土地范围	
	面积（公顷）	占比	面积（公顷）	占比
耕地（01）	223.9709	52.97%	220.7093	75.83%
林地（03）	19.0412	4.50%	18.4012	6.32%

地类	成片开发范围		拟征收土地范围	
	面积（公顷）	占比	面积（公顷）	占比
草地（04）	3.3028	0.78%	3.2919	1.13%
商业服务业用地（05）	0.0071	0.00%	0.0071	0.00%
工矿用地（06）	9.2359	2.18%	8.9906	3.09%
住宅用地（07）	9.4807	2.24%	9.3088	3.20%
公共管理与公共服务用地（08）	7.3965	1.75%	0.7121	0.24%
特殊用地（09）	0.0513	0.01%	0.0513	0.02%
交通运输用地（10）	124.1389	29.36%	5.3441	1.84%
水域及水利设施用地（11）	25.5561	6.04%	23.6318	8.12%
其他土地（12）	0.6115	0.14%	0.6114	0.21%
合计	422.7929	100.00%	291.0596	100.00%

（三）基础设施条件。

1. 城区片区。

（1）交通条件。

城区片区开发范围内主次干道路网密集，西至西环路，东至竟东路，北到陆羽大道，南达天门—仙桃公路南，距天门南站约30公里，武汉天河国际机场约120公里。

（2）供排水条件。

城区片区工业用水及商业用水水源主要接二水厂，具备良好的供水条件。同时，片区内污水可通过污水管道输送至城北污水处理厂进行处理。

（3）供电条件。

城区片区内配有220千伏竟陵变电站与110千伏天门变电站等两所变电站，两处变电站能够保障片区今后的用电需求。

（4）供气条件。

城区片区周边均已接入高压燃气干管，未来可通过该燃气干管将燃气接入本片区，保障燃气供应。

（5）附属设施配套情况。

城区片区附近各类游憩、生活、服务设施齐全，同时片区北侧与东侧紧邻政务大厅等各类政府机构。

2. 天门工业园片区。

（1）交通条件。

天门工业园片区内有汉宜铁路过境，紧邻天门南站，片区周边有天门—仙桃公路，小板—仙北公路，罗汉寺—仙北公路等道路，对外交通便利。

（2）供排水条件。

天门工业园片区临近天门工业园给水厂，供水条件良好，同时，可通过污水管道将污水输送至天门工业园污水厂进行处理。

（3）供电条件。

天门工业园片区周边配有 35 千伏变电站和 110 千伏仙北变电站，能够保障片区今后的用电需求。

（4）供气条件。

天门工业园片区附近有天门工业园门站，供气条件良好。

（5）附属设施配套情况。

天门工业园片区附近有天门市多祥镇第四小学，紧邻仙北中学，距离多祥镇初级中学 0.7 公里，教育设施良好。

天门工业园片区紧邻多祥镇政府、天门工业园仙北社区居委会；有中国邮政储蓄银行、中国石油加油站等服务点；片区 1 公里范围内有天门市公安局工业园派出所；附近有天门市江汉人民医院，医疗设施良好。

3. 岳口镇片区。

（1）交通条件。

岳口镇片区内有许广高速过境，岳飞大道穿境而过，片区附近有皂市一毛咀公路，福星一多宝公路等道路，南侧距仙桃西站 10 公里；对外交通便利。

（2）供排水条件。

岳口镇片区临近天门二水厂，供水条件良好，同时，可通过污水管道将污水输送至健康污水处理厂进行处理。

（3）供电条件。

岳口镇片区周边配有 110 千伏岳口变电站，能够保障片区今后的用电需求。

（4）供气条件。

岳口镇片区附近有岳口镇 LNG 加气站，供气条件良好。

（5）附属设施配套情况。

岳口镇片区附近有岳口小学、岳口镇谭台小学，紧邻岳口高级中学、新堰中学，距离岳口镇五龙小学 3.4 公里，片区周围学校众多，教育设施良好。

岳口镇片区紧邻岳口镇政府；有中国邮政、中国农业银行、中国工商银行、中国石油加油站等服务点；片区 1 公里范围内有天门市交通服务大厅、湖北省汉江河道管理局（天门分局）、岳口镇人民法庭、勇敢社区退役军人服务站；距离岳口镇老年公寓 2 公里。

4. 皂市镇片区。

（1）交通条件。

皂市镇片区开发范围内，主次干道路网密集，西临皂市改道河，东临汉川市，中有汉川—当阳公路贯穿片区南北。距天门南站约 45 公里，武汉天河国际机场约 100 公里。

（2）供排水条件。

皂市镇片区工业用水及商业用水水源主要取自汉北河，具备良好的供水条件。同时，片区内污水可通过污水管道输送至皂市污水处理站进行处理。

（3）供电条件。

皂市镇片区内配有 110 千伏红花堰变和 35 千伏皂市变两处变电站，两处变电站能够保障片区今后的用电需求。

（4）供气条件。

皂市镇片区周边均已接入高压燃气干管，未来可通过该燃气干管将燃气接入本片区，保障燃气供应。

（5）附属设施配套情况。

皂市镇片区一公里范围内有天门皂市高级中学、天门市皂市镇皂市小学、皂市中心幼儿园、皂市镇政府、中海石化加油站等各类生活服务设施。

5. 小板镇片区。

（1）交通条件。

小板镇片区西接竞东路，北临荷小线，西距中心城区约 4 公里，东距天门南站约 25 公里。

(2) 供排水条件。

小板镇片区生活用水及商业用水水源主要接二水厂，具备良好的供水条件。同时，片区内污水可通过污水管道输送至黄金污水处理厂进行处理。

(3) 供电条件。

小板镇片区内有 35 千伏天横线经过，此条供电线路能够保障片区今后的用电需求。

(4) 供气条件。

小板镇片区周边均已接入高压燃气干管，未来可通过该燃气干管将燃气接入本片区，保障燃气供应。

(5) 附属设施配套情况。

小板镇片区一公里范围内有中国石化加油站，1.5 公里范围内有天门市外国语学校、天门外国语学校附属幼儿园和天门市交警支队信息处罚中心。

6. 黄潭镇片区。

(1) 交通条件。

黄潭镇片区内有人民大道、西环路过境，距离许广高速 1 公里，对外交通便利。

(2) 供排水条件。

黄潭镇片区由天门二水厂供水，供水条件良好，同时，可通过污水管道将污水输送至黄潭污水处理厂进行处理。

（3）供电条件。

黄潭镇片区周边配有 110 千伏城西变电站，能够保障片区今后的用电需求。

（4）供气条件。

黄潭镇片区临近天门分输站，具备供气条件。

（5）附属设施配套情况。

黄潭镇片区距天门市实验初级中学 1.2 公里，距黄潭小学 2.8 公里。片区以西约 3 公里有黄潭镇政府、黄潭社区居委会。片区以西约 1.6 公里有黄潭派出所，以东 2 公里内有湖北省天门市公安局、天门市人民法院。距片区以西 4 公里处有黄潭卫生室。

7. 九真镇片区。

（1）交通条件。

九真镇片区开发范围内主次干道路网密集，皂市一毛咀公路贯穿片区南北，距天门市城区约 10 公里，距天门南站约 35 公里。

（2）供排水条件。

九真镇片区工业用水及商业用水水源主要取自汉北河，具备良好的供水条件。同时，片区内污水可通过污水管道输送至九真污水处理站进行处理。

(3) 供电条件。

九真镇片区内有 110 千伏天堰线和 35 千伏天柳线经过，两条供电线路能够保障片区今后的用电需求。

(4) 供气条件。

九真镇片区周边均已接入高压燃气干管，未来可通过该燃气干管将燃气接入本片区，保障燃气供应。

(5) 附属设施配套情况。

九真镇片区附近一公里内有九真派出所，九真幼儿园、九真小学九真初级中学与中国石化加油站等生活服务设施。

8. 渔薪镇片区。

(1) 交通条件。

渔薪镇片区紧邻 G348 道路，对外交通便利。

(2) 供排水条件。

渔薪镇片区由天门二水厂提供供水，供水条件良好，同时，可通过污水管道将污水输送至渔薪镇污水处理厂进行处理。

(3) 供电条件

渔薪镇片区周边配有 35 千伏渔薪变电站，能够保障片区今后的用电需求。

(4) 供气条件。

片区附近有天门分输站，供气条件良好。

(5) 附属设施配套情况。

渔薪镇片区距离天门市渔薪龙华中学 0.5 公里，距离渔薪中学 1.8 公里，距离渔薪小学 2.2 公里，教育设施良好。

渔薪镇片区距离渔薪镇政府 1.2 公里；有中国农业银行、湖北省天门市农村商业银行、中国石油加油站等服务点；片区 2 公里范围内有渔薪镇人社服务中心、天门市渔薪水利管理站、天门市交通第四分局。

9. 干驿镇片区。

（1）交通条件。

干驿镇片区紧邻 G348 道路，距离天门南站 14.5 公里，对外交通便利。

（2）供排水条件。

干驿镇片区临近工业园水厂，供水条件良好，同时，可通过污水管道将污水输送至干驿镇污水处理厂进行处理。

（3）供电条件。

干驿镇片区周边配有 35 千伏干驿变电站，能够保障片区今后的用电需求。

（4）供气条件。

干驿镇片区附近有天门分输站，供气条件良好。

（5）附属设施配套情况。

干驿镇片区距干驿小学 0.9 公里，距干驿镇初级中学 0.7 公

里。紧邻干驿镇政府；片区附近有中国农业银行、中国邮政储蓄银行、天门农商银行、中国石化加油站等服务点；片区 1 公里范围内有干驿镇财政管理所、天门市司法局干驿司法所、干驿镇人力资源和社会保障服务中心、干驿镇土地管理所，干驿镇退役军人服务站等；片区附近有干驿福利院。

10. 麻洋镇片区。

（1）交通条件。

麻洋镇片区附近有麻洋一六屋台公路、罗汉寺—西安北公路等道路，距离西侧仙桃西站 11 公里，距离东侧天门南站 18 公里，对外交通便利。

（2）供排水条件。

麻洋镇片区临近麻洋水厂，供水条件良好，同时，可通过污水管道将污水输送至麻洋镇污水处理厂进行处理。

（3）供电条件。

麻洋镇片区周边配有 35 千伏麻洋变电站，能够保障片区今后的用电需求。

（4）供气条件。

麻洋镇片区周边有天门工业园门站，具备供气条件。

（5）附属设施配套情况。

麻洋镇片区距麻洋小学 0.4 公里，距麻洋初级中学 2.5 公里。片区紧邻麻洋镇政府、麻洋村村委会；有国家电网、中国电信、

中国石化等服务点；片区 1 公里范围内有天门市自然资源和规划局麻洋中心土地管理所、麻洋镇财政、麻洋镇人力资源和社会保障服务中心、查李村退役军人服务站；附近有天门市麻洋医院，医疗设施良好。

11. 彭市镇片区。

（1）交通条件。

彭市镇片区附近有福星-多宝公路、金科岭-彭市公路等道路，距离仙桃西站 6 公里，对外交通便利。

（2）供排水条件。

彭市镇片区临近彭市水厂，供水条件良好，同时，可通过污水管道将污水输送至彭市镇污水处理厂进行处理。

（3）供电条件。

彭市镇片区周边配有 35 千伏彭市变电站，能够保障片区今后的用电需求。

（4）供气条件。

彭市镇片区周边有五星分输站，具备供气条件。

（5）附属设施配套情况。

彭市镇片区距彭市中心小学 0.4 公里，距彭市初级中学 0.7 公里。片区周围有彭市镇政府、周湾村村委会；有彭市客运站、中国移动，中国邮政储蓄银行等服务点；片区 1 公里范围内有彭

市镇便民服务大厅、肖湾村退役军人服务站；附近有天门市彭市卫生院，医疗设施良好。

二、成片开发的必要性、效益分析

（一）实施土地征收的必要性。

1. 是对接省级“一主两翼”战略，融入武汉城市圈同城化发展的需要。

湖北省“一主引领、两翼驱动、全域协同”区域发展布局更加聚焦武汉城市圈一体化发展。天门应坚持依托武汉、融入武汉、服务武汉、发展天门的总体思路，深化创新协同、产业协作、市场联动、开放互动、服务共享，推进规划同编、交通同网、科技同兴、产业同链、民生同保，深度融入武汉城市圈。

2. 是加快重点市域用地调整、助推重大建设项目实施落地的保障。

根据《天门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》，天门市将着力引进一批投资规模大、科技含量高、承接市场潜力大、带动能力强、附加值高的优势产业项目。编制土地征收成片开发方案，引导重点市域统一规划建设、落实土地供应、引导土地集约复合开发，可以为天门高新园、岳口工业园、天门工业园等重点地区的的重大项目建设落地提供有力保障。

3. 是提高土地集约利用程度，推动城镇高质量发展的抓手。

土地征收成片开发是一项全新的政策，它强调坚持新发展理念，以人民为中心，注重保护耕地，注重维护农民合法权益，注重节约集约用地，注重生态环境保护，促进当地经济社会可持续发展。本次土地征收成片开发方案优化国土空间利用结构，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，是推动天门市城镇高质量发展的有效抓手。

4. 是完善各类基础设施，提升人居环境和市域景观环境建设的途径。

根据《天门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》，天门市将从基础设施短板入手，围绕提升城市功能，提高宜居水平，提升城市整体形象，加快推进项目建设，全面推进中心城市高质量发展。本次成片开发方案的实施，将进一步增强现有的交通网络覆盖力度、提高公共服务设施配比、完善绿化景观系统，为天门市生产生活带来更多的便捷性和通达度、提高了公共服务品质、改善了生态环境，从而提升了城市整体形象及竞争力，吸引外商投资，促进天门市经济的发展和生态文明的建设。

（二）效益分析。

1. 经济效益。

成片开发区域内，拟征收面积为 291.0596 公顷，主要建设内容为仓储用地 13.3958 公顷，422.7929 城镇居住用地 0.0792 公顷，422.7929 防护绿地用地 0.936 公顷，422.7929 工业用地 193.1219 公顷，422.7929 公共管理与公共服务用地 6.2937 公顷，422.7929 公用设施用地 9.5017 公顷，422.7929 交通运输用地 27.928 公顷，422.7929 商业服务业用地 39.8033 公顷。

预计新增固定资产投资 139955 万元（约 568 万元/公顷，乘以拟征收范围中的非公益性面积）。由于本方案用地主要为城市及工业园功能，用地类型以工业为主，同时具有一定商业用地，财政收入包括土地出让金和税收两部分，工业用地税收为土地增值税，商业用地税收为契税、营业税、增值税和企业所得税等。通过实施成片开发建设，将大大提高社会经济总量，提高政府财政收入，健全社会公共服务体系。

2. 社会效益。

在完善生活设施配套方面，片区内拟规划建设多条道路，构建功能完善的城市道路系统；随着成片开发范围内道路建设，后期布设给水、供水、供电、供气等基础设施，能够保障居民生活的需要。

在带动就业方面，本次成片开发拟征收土地中工业、仓储、商服占比达 84.63%，项目的顺利实施能够创造大量的建筑、服务等岗位。项目建成后，商贸发展、工业建设、城市管理公益性

岗位等需要大量的人力资源，将为当地及周边被征地农民、城乡居民创造就业机会和大量的工作岗位，提高城乡居民收入水平，对进一步缩小城乡差距，促进城乡统筹、融合发展具有重大意义。

在土地利用方面，本次成片开发范围内，现状为非建设用地 246.9264 公顷，占总用地面积的 58.40%。通过成片开发，以重点项目为契机带动周边基础设施、公共配套设施建设，促进土地集约高效发展；成片开发后的用地主要用于建设发展工业、城镇住宅及交通项目等，较现状农用地有较大差别，土地产出效益明显提高，开发强度得到提升，土地利用的集约性得到提高。

另外，通过成片开发，在空间上连续、大规模、系统性地供给土地要素，充分发挥片区的集聚效益，避免了零散式开发建设导致的宗地形状各异、边界交错等问题，可有效整合市域内土地资源，促进各板块土地资源要素的统筹利用，提升土地利用效率。

3. 生态效益。

本方案片区在充分考虑区位优势和自然资源优势的基础上，充分贯彻“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，兼顾耕地保护和生态保护，主动避让优质耕地、永久基本农田，且不涉及占用生态保护红线，片区的开发有利于改变城市环境，在减少水域污染、保持水土，涵养水源、降低噪音等诸方面发挥显著作用，使项目区域生态环境实现良性循环，实现人与自

然、经济发展与资源环境协调、可持续发展。

另外，工业项目周边的噪声值不超过国家规定的 50dB（A）（夜间）标准。工业项目扬尘点在密闭的前提下，根据生产工艺特点、废气性质、含尘浓度等采取不同类型的高效除尘设备，各排放点的浓度均达到或低于国家排放标准要求。

三、规划符合情况

（一）与国民经济和社会发展规划符合性分析。

《天门市国民经济和社会发展规划第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出全市上下要胸怀“两个大局”，深刻认识社会主要矛盾变化带来的新特征新要求，深刻认识天门历史性窗口期和战略性机遇期的新趋势新任务，牢牢把握进入新发展阶段、贯彻新发展理念、融入新发展格局、开启全面建设社会主义现代化新征程的丰富内涵和实践要求，保持战略定力，奋发有为办好自己的事，以确定性工作应对不确定性形势，不断开辟高质量发展新境界，为湖北“建成支点 走在前列 谱写新篇”贡献天门力量。

本次成片开发方案覆盖天门“十四五”期间重点建设市域和产业发展方向，通过成片开发方案的实施，落实重大项目建设需求、提升城镇建设用地集约利用水平、优化用地功能布局、完善生产生活配套设施、打造绿色高效的交通体系，建设生态宜居美

丽天门。因此，本次成片开发方案符合《天门市国民经济和社会
发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》发展定位和要
求，天门市已承诺将当年实施计划纳入 2022 年国民经济和社会
发展年度计划，将后续实施计划纳入当年度国民经济和社会发展
年度计划。

（二）成片开发范围国土空间规划符合性分析。

本方案成片开发用地未突破现行土地利用总体规划、城乡规
划确定的禁止性内容和生态环境保护、自然与历史文化遗产保
护、防灾减灾等强制性内容，不与生态保护红线和永久基本农田
等管控要求冲突。

本方案未突破天门市建设用地总规模、耕地保有量等约束性
指标，符合天门市资源环境承载力评价和国土开发适宜性评价、
国土空间开发保护现状评估、现行空间类规划实施情况评估要
求，不与新的国土空间规划管控要求冲突。在天门市国土空间规
划批准前，我市承诺将本方案建设用地布局及规模纳入正在编制
的规划期至 2035 年的国土空间规划。

（三）选址适宜性分析。

经核查，本方案成片开发范围选址没有现状地质灾害，不位
于地质灾害易发区。未发现有重要工业价值的矿产资源，或有压

覆现状矿山和已经探明的矿产资源。

（四）控制性详细规划符合性分析。

本方案成片开发范围涉及天门市经开区、竟陵办事处、杨林办事处、岳口镇、小板镇、皂市镇、九真镇、黄潭镇、麻洋镇、彭市镇、干驿镇、渔薪镇、天门工业园等镇，部分乡镇因远离中心城市暂未编制控制性详细规划，部分地块存在与控制性详细规划不符的情况，我市承诺片区内无控制性详细规划市域将同步开展规划编制工作，对不符合控制性详细规划区域，同步开展修改工作。

（五）其他相关规划符合性分析。

本次申报成片开发范围，经各部门审查核实，确保开发建设不会对自然保护地、饮用水源保护区、湿地等产生影响，且范围内不涉及永久基本农田、生态保护红线、各级生态公益林、自然保护小区等生态保护要素。

根据《天门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》：展望二〇三五年，全市经济综合实力和产业发展实力将大幅跃升，经济总量和城乡居民人均收入将迈上新台阶，建成以创新驱动为引领的现代化经济体系，广泛形成绿色生产生活方式，生态文明建设取得重大成效，基本实现新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化，创新天门、绿色天门、

活力天门建设取得新成效；基本实现社会治理体系和治理能力现代化，平安天门、法治天门、诚信天门建设达到更高水平；形成更高层次、更宽领域的对外开放新格局；建成教育强市、文化强市、健康天门，城乡居民素质和社会文明程度显著提升；镇域经济实力大幅增强，城乡区域发展差距进一步缩小，中等收入群体比例明显提高，基本公共服务实现均等化，人民生活更加美好，人的全面发展、全体人民共同富裕取得更为明显的实质性进展。经分析，各片区内项目建设与《天门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》无冲突，符合规划要求。

四、主要用途和拟实现功能

本方案共设置 11 个片区，拟征收用地总规模为 291.0596 公顷，主要规划用途为工业用地、商业服务业用地、交通运输用地等。其中：工业用地 193.1219 公顷，占比 66.35%，商业服务业用地 39.8033 公顷，占比 13.68%，交通运输用地 27.928 公顷，占比 9.6%，仓储用地 13.3958 公顷，占比 4.6%，公用设施用地 9.5017 公顷，占比 3.26%，公共管理与公共服务用地 6.2937 公顷，占比 2.16%，防护绿地用地 0.936 公顷，占比 0.32%，城镇居住用地 0.0792 公顷，占比 0.03%。

表 2 片区征地土地用途、实现功能统计表

单位：公顷

土地用途	用地面积	占比	主要实现功能
仓储用地	13.3958	4.60%	支撑产业发展
城镇居住用地	0.0792	0.03%	改善居住环境
防护绿地用地	0.936	0.32%	改善当地环境
工业用地	193.1219	66.35%	支撑产业发展
公共管理与公共服务用地	6.2937	2.16%	完善配套服务
公用设施用地	9.5017	3.26%	完善交通基础设施
交通运输用地	27.928	9.60%	完善配套服务
商业服务业用地	39.8033	13.68%	支撑产业发展
总计	291.0596	100.00%	—

五、拟建设项目、开发时序和实施计划

本方案拟安排项目 90 个，其中工业项目 54 个，计划实施周期为 2022—2024 年，三年内实施完毕。

2022 年实施项目 73 个，完成土地征收面积 209.7250 公顷，土地供应面积 78.0792 公顷；

2023 年实施项目 16 个，完成土地征收面积 79.9481 公顷，土地供应面积 70.3467 公顷；

2024 年实施项目 1 个，完成土地征收面积 1.3865 公顷，土地供应面积 58 公顷。

表 3 开发时序和实施计划表

实施年度	实施开发项目数量（个）	征地面积（公顷）	供地面积（公顷）
2022	73	209.7250	78.0792
2023	16	79.9481	70.3467
2024	1	1.3865	58
合计	90	291.0596	206.4259

六、基础设施、公共服务设施及其他公益用地比例

根据用途分区和建设项目安排，本方案成片开发范围内，公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公用设施用地等用地属于公益性用地。成片开发范围内公益性用地面积 169.6633 公顷，其中，现状公益性用地面积为 125.0046 公顷，规划公益性用地面积 44.6587 公顷，公益性用地占总用地面积比例为 40.13%，符合《湖北省土地征收成片开发实施细则（试行）》公益性用地占比一般不低于 40% 的规定。

七、其他需要说明的情况

（一）征地补偿安置标准。

成片开发范围内拟征收土地的，土地补偿费和安置补助费执行《省人民政府关于公布实施湖北省征地市片综合地价标准的通知》（鄂政发〔2019〕22 号）。

拟征收土地上的地上附着物和青苗补偿标准拟按照《天门市人民政府关于印发〈天门市被征收集体所有土地青苗补偿标准〉的通知》（天政发〔2020〕16 号）规定的有关标准执行。

拟征收土地上的多祥镇郭湾社区、郭洲村、六门路村、绿林口村、梅湾社区、下刘家河村、谢家湾村、谢湾村 8 个村，干驿镇晴滩村 1 个村，黄潭镇西庙村、窑台村 2 个村，竟陵街道办事处大河社区、东湖社区、公园社区、江河社区、陆羽社区、西龙

社区、永丰社区、众善寺社区 8 个村，九真镇苗咀村、九真村、利涉村、张庙社区 4 个村，麻洋镇麻洋村 1 个村，侯口街道办事处凡店社区、侯口社区、接官社区、龙嘴社区、群力社区、涂台社区、汪岭社区、友谊社区、朱店社区 9 个村，小板镇永合村、鱼嘴村、金星村 3 个村，杨林街道办事处东城村、江垸社区、徐北社区、徐渡社区、杨林社区、杨林口社区 6 个村，渔薪镇蔡庙村 1 个村，岳口镇保安桥社区、北堤村、金湾社区、粮仓巷村、耙市村、谭台村、潭湖新村、五星村、徐越村、勇敢社区 10 个村，皂市镇二龙社区、上付村、周黎村、泉堰村 4 个村，彭市镇周湾村、上刘村 2 个村，共计 13 个乡镇（办事处）59 个村（居）的成片拆迁房屋、工矿企业或其他建筑设施，将按照天门市人民政府或各乡镇政府（街道办）制定的房屋拆迁补偿安置方案执行。

（二）征求意见情况。

1. 征求集体经济组织和村民意见情况。

本方案已征求成片开发范围涉及的天门市的 13 个乡镇（办事处）59 个村（居）集体经济组织的意见，经各集体经济组织召开村民大会（或村民代表大会）表决，均达到三分之二以上村民代表同意的规定。

2. 听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家部门意见情况。

2022 年 5 月，天门市自然资源和规划局组织了听证会，会

上听取了人大代表、政协委员、社会公众和土地、规划、经济、法律、环保、产业等专家部门意见，经充分讨论，同意本方案。

（三）占用永久基本农田、生态保护红线、自然保护区情况。

经核查，本方案不占用永久基本农田，不占用生态保护红线，不占用各级自然保护区。

（四）批而未供和闲置土地处置任务完成情况。

根据土地批供数据统计情况，天门市 2021 年批而未供土地消化处置量 86.4004 公顷，消化率 19.15%；2021 年闲置土地处置面积 651.7366 公顷，处置率 72.37%，已完成湖北下达的批而未供和闲置土地处置任务。满足《湖北省土地征收成片开发实施细则（试行）》的相应要求。

2021 年天门市“亩产论英雄”考核评价在湖北省各市州排名第 8 位，满足《湖北省土地征收成片开发实施细则（试行）》的相应要求

（五）已批准土地征收成片开发方案实施情况。

目前，天门市目前没有已批准的成片开发方案。

八、结论

天门市土地征收成片开发方案符合《天门市国民经济和社会发展规划第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，符合资源环境承载力评价和国土开发适宜性评价要求，不与国土空间规划的布局冲突，天门市人民政府承诺将土地征收成片开发的有关内容

纳入正在编制的规划期至 2025 年的国土空间规划。天门市已承诺将本方案纳入 2022 年及后续实施年度国民经济和社会发展年度计划，符合部、省规定的标准，做到了保护耕地、维护农民合法权益、节约集约用地、保护生态环境，能有效促进天门市经济社会可持续发展。