**天门市土地征收成片开发方案**

（编号：2023CPKF4290060001）

**天门市人民政府**

**二〇二三年六月**

**目录**

[一、成片开发基本情况 1](#_Toc2708)

[（一）土地位置、面积和范围 1](#_Toc26174)

[（二）土地权属、地类、征收土地情况 4](#_Toc24900)

[（三）基础设施条件 5](#_Toc5334)

[二、成片开发的必要性、效益分析 8](#_Toc24611)

[（一）实施土地征收的必要性 8](#_Toc4195)

[（二）效益分析 10](#_Toc15520)

[三、规划符合情况 13](#_Toc26270)

[（一）与国民经济和社会发展规划符合性分析 13](#_Toc27505)

[（二）成片开发范围国土空间规划符合性分析 14](#_Toc26566)

[（三）选址适宜性分析 14](#_Toc22731)

[（四）控制性详细规划符合性分析 14](#_Toc99)

[（五）其他相关规划符合性分析 15](#_Toc21401)

[四、主要用途和拟实现功能 16](#_Toc3624)

[五、拟建设项目、开发时序和实施计划 17](#_Toc19281)

[六、基础设施、公共服务设施及其他公益用地比例 18](#_Toc28936)

[七、其他需要说明的情况 18](#_Toc15680)

[（一）征地补偿安置标准 18](#_Toc25006)

[（二）征求意见情况 19](#_Toc21909)

[（三）占用永久基本农田、生态保护红线、自然保护地和河湖空间等情况 20](#_Toc8442)

[（四）批而未供和闲置土地处置任务完成情况 20](#_Toc10612)

[（五）已批准土地征收成片开发方案实施情况 20](#_Toc28725)

[八、结论 22](#_Toc23247)

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2023年天门市土地征收成片开发方案（编号：2023CPKF4290060001）（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7个片区和4个零星地块，分别为竟陵片区、开发区片区、粮食物流园片区、小板片区、岳口片区、天门工业园片区、黄潭片区，共涉及9个乡镇（街道）26个村（居委会、社区），总面积131.1328公顷，各片区具体情况如下：

### 1.竟陵片区

竟陵片区成片开发范围位于天门市竟陵办事处东湖社区、公园社区、湾坝社区、西龙社区、永丰社区、众善寺社区和侯口街道友谊社区，总面积40.5510公顷。其中，集中连片区块面积39.1715公顷，四至范围为东至S213，南至北湖大道，西至学院路，北至北环路；零星地块4个，零星地块1面积0.5125公顷，位于东湖社区；零星地块2面积0.0705公顷，位于众善寺社区；零星地块3面积0.0766公顷，位于西龙村；零星地块4面积0.7199公顷，位于公园社区、友谊社区。

### 2.开发区片区

开发区片区开发范围位于侯口街道凡店社区、候口社区、龙嘴社区、涂台社区，总面积5.4971公顷。其中：集中连片区块面积3.3214公顷，东至天仙大道，南至龙嘴河，西至西湖路，北至天仙大道；零星地块3个，零星地块1面积1.1060公顷，位于凡店社区；零星地块2面积0.0055公顷，位于龙嘴社区；零星地块3面积1.0642公顷，位于涂台社区；

### 3.粮食物流园片区

粮食物流园片区开发范围位于小板镇汪垸村和码头村，总面积12.1596公顷。其中：集中连片区块面积9.8565公顷，东至天门东站，南至马头村罗家台，西至龙嘴河，北至马头村梅星台；零星地块1个，零星地块面积2.3031公顷，位于码头村。

### 4.小板片区

小板片区开发范围位于小板镇鱼嘴村和汪垸村，总面积30.1832公顷，其中：集中连片区块面积29.6517公顷，东至龙嘴河，南至纬七路，西至东环路，北至G348；零星地块1个，零星地块1面积0.5315公顷，位于汪垸村。

### 5.岳口片区

岳口片区开发范围位于岳口镇徐越村，总面积29.7054公顷。其中：集中连片区块面积29.7054公顷，东至徐越村郑家滩，南至新星路，西至徐越村蜂窝台，北至徐越村。

### 6.天门工业园片区

天门工业园片区开发范围位于多祥镇郭湾社区、六门路村、下刘家河村和谢家湾村，总面积4.5713公顷。其中：集中连片区块面积3.6794公顷，东至友爱路，南至龙腾大道，西至龙腾大道，北至多祥卫生院。零星地块2个，零星地块1面积0.0787公顷，位于六门路村和下刘家河村；零星地块2面积0.8132公顷，位于郭湾社区和谢家湾村。

### 7.黄潭片区

黄潭片区开发范围位于黄潭镇西庙村，总面积3.1443公顷。其中：集中连片区块面积2.6879公顷，东至G240，南至湖北精畅食品有限公司，西至中心河桥，北至其利产业园。零星地块2个，零星地块1面积0.4173公顷，位于西庙村；零星地块2面积0.0391公顷，位于西庙村。

### 8.零星地块

零星地块4块，其中零星地块1面积4.8712公顷，位于石家河镇石家河村和马溪居委会；零星地块2面积0.3149公顷，位于九真镇苗嘴村和九真村；零星地块3面积0.1228公顷，位于九真镇苗嘴村和利涉村；零星地块4面积0.0120公顷，位于皂市镇上付村。

**（二）土地权属、地类、征收土地情况**

### 1.土地利用现状

根据2021年国土变更调查成果，本方案拟用地总面积131.1328公顷。其中：耕地76.5505公顷，林地5.6731公顷，草地0.0049公顷，商业服务业用地0.3572公顷，工矿用地2.7597公顷，住宅用地2.8907公顷，公共管理与公共服务用地12.5148公顷，特殊用地0.3483公顷，交通运输用地23.3335公顷，水域及水利设施用地6.6514公顷，其他土地0.1387公顷。

### 2.土地权属状况

本方案涉及国有土地35.2171公顷，集体土地95.9157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98.2616公顷，共47个地块，涉及竟陵办事处东湖社区、公园社区、西龙社区、众善寺社区，侯口街道樊店社区、候口社区、龙嘴社区、涂台社区、友谊社区，小板镇鱼嘴村、汪垸村、码头村，岳口镇徐越村，多祥镇郭湾社区、六门路村、下刘家河村和谢家湾村，黄潭镇西庙村，石家河镇石家河村和马溪居委会，九真镇苗嘴村、九真村和利涉村，皂市镇上付村，共计9个乡镇（街道）24个村（社区、居委会）。

本方案成片开发范围内，拟征收土地占用耕地76.5505公顷，其中水田20.2695公顷，水浇地0.8274公顷，旱地55.4536公顷；占用耕地平均质量等别5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

单位：公顷

| **地类** | **成片开发范围** | **拟征收土地范围** |
| --- | --- | --- |
| 面积 | 占比 | 面积 | 占比 |
| 耕地（01） | 76.5505  | 58.38% | 76.5505  | 77.90% |
| 园地（02） | — | — | — | — |
| 林地（03） | 5.6731  | 4.33% | 5.6731  | 5.77% |
| 草地（04） | 0.0049  | 0.01% | 0.0049  | 0.01% |
| 商业服务业用地（05） | 0.3572  | 0.27% | 0.3572  | 0.36% |
| 工矿用地（06） | 2.7597  | 2.10% | 2.7597  | 2.81% |
| 住宅用地（07） | 2.8907  | 2.20% | 2.8907  | 2.94% |
| 公共管理与公共服务用地（08） | 12.5148  | 9.54% | 0.0261  | 0.03% |
| 特殊用地（09） | 0.3483  | 0.27% | —  | 0.00% |
| 交通运输用地（10） | 23.3335  | 17.79% | 3.2993  | 3.36% |
| 水域及水利设施用地（11） | 6.5614  | 5.00% | 6.5614  | 6.68% |
| 其他土地（12） | 0.1387  | 0.11% | 0.1387  | 0.14% |
| **合计** | 131.1328 | 100.00% | 98.2616  | 100.00% |

**（三）基础设施条件**

### 1.交通条件

天门市已形成“四条高速公路（随岳、沪蓉、武汉外环、沪渝高速）、三条铁路（长荆、汉宜、江汉平原货运铁路）、两条黄金水道（汉江、汉北河）”的交通网络。南北向，天门市经武汉便利对接国家京广大动脉；东西向，位于沿江通道上，直接连通长三角、长江中游和成渝城市群核心城市。高铁2小时通勤圈可达省内主要城市，3小时可达中西部省会城市，5小时可达北京、上海、广州等全国主要城市。

### 2.供排水条件

全市现有五个供水区域，分别为天门一、二水厂供水区、张港水厂供水区、佛子山水厂供水区、天门工业园水厂供水区以及高关水库水厂供水区。涉及天门一水厂、天门二水厂、张港水厂、佛子山水厂、工业园水厂、多宝水厂、拖市水厂等现状水厂，规划将京山市高关水厂供水管网延伸至皂市镇与胡市镇，将皂市镇与胡市镇纳入高关水厂供水范围，加强天门市城市备用水源工程，自京山市吴岭水库至天门市一水厂敷设输水管道作为天门市中心城区备用水源，促进区域基础设施共建共享，形成互联互通的城乡一体化供水系统。

全市现有黄金污水处理厂和乡镇污水处理厂，负责全市雨污排水处理。秉承“集散结合、适当集中”的原则，规划采用雨污分流的排水体制。规划新建城北污水厂，规模为8万立方米/日，出水标准一级A，服务城北片区，负责处理天门河以北片区、高铁片区以及杨林街道污水。改扩建乡镇污水处理厂，农村采用小型一体化污水处理技术或生态处理方法处理污水。城镇污水处理厂根据需求建设再生水回用系统，布局再生水设施及管网，补充非常规水资源。

### 3.供电条件

依托现有500kV仙桃变和500kV兴隆变作为上位电源完善天门市220kV供电网络，与周围区域协同建设绿色安全电力输送通道，规划新增220kV大阪变、220kV汪场变及220kV开发区变，扩建现状220kV竟陵变及220kV侨乡变，完善110kV配电网络，新建110kV变电站24座。扩建220kV竟陵变、侨乡变，新建220kV开发区变。规模均为3×240MVA。扩建110kV天门变、金科变、钟惺变及陆羽变，新建110kV变电站11座，规模均为3×50MVA。打造坚强可靠的城市柔性电网，提供了完善的用电结构，为用电需求提供保障。

### 4.供气条件

全市现有西气东输二线-孝潜支线、川气东送气源供应，规划引入西气东输三线气源，加快长输管网建设，加大管理协调，提高供气可靠性，保障城市正常用气需求。

### 5.其他条件

全市现有覆盖城乡的基础教育体系，基本实现幼儿园、中小学全面就近入学，市域综合服务中心、副中心、重点镇以高级中学为主，同时在加强职业技术学校发展。

中心城区的综合医院、专科医院、妇幼医院、疾控中心、急救中心等医疗设施具有服务于全市的能力。一般乡镇配置卫生院、防疫站等设施，服务于本镇及周边乡镇普通疾病、常见病的诊治，提供医疗保健知识。

中心城区配有市级以上文化设施，包括图书馆、博物馆、展览馆、艺术馆和文化馆等。市域副中心配备市县图书馆、群众文化馆等设施。

**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。

5.是丰富市民文化生活，开展社会宣传教育、进行社会科学研究的重要基础。

博物馆是加固历史保留文化，更好的保存文物展示文物。为社会发展提供服务，对公众开放以学习教育娱乐为目地的场所。是市民、游客认识城市历史、感悟城市辉煌的窗口。为中小学生丰富家乡历史文化知识，开展第二课堂教育的理想场所。可以领略城市历史文化底蕴，感受精致和谐、大气开放的新时代人文精神。在保障公民基本文化权益，提高公民文化素养，加强公民思想道德建设中起到重要作用。

石家河遗址是长江中游地区迄今发现的分布面积最大、等级最高、保存最完整、延续时间最长且附属聚落最多的新石器时代大型城址聚落遗址，也是目前为止，长江中游地区发现的17座史前城址中规模最大的一座遗址。为市民提供对油子岭文化、屈家岭文化、石家河文化及后石家河文化的进一步认识，也为广大青少年提供了丰富的第二课堂。

**（二）效益分析**

### 1.经济效益

成片开发区域内，拟征收面积为98.2616公顷，主要建设内容为商业服务业用地1.0468公顷，工矿用地64.2617公顷，仓储用地12.1596公顷，交通运输用地15.9223公顷,文化用地4.8712公顷。

预计新增固定资产投资44002万元（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，同时含部分交通运输用于支撑工业产业发展，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的工业用地占拟征收土地总面积65.40%，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90.5893公顷，占开发总用地面积的69.08%。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公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、工业用地、仓储用地以及交通基础设施建设等，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、尽可能少占耕地，不占用永久基本农田和生态保护红线，片区的开发有利于改变城市环境，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，各排放点的浓度均未超过国家排放标准要求。

**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2023年及后续实施年度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，并做好过渡期台帐管理。

本方案成片开发范围全部位于经自然资源部质检通过“三区三线”划定成果的城镇开发边界范围内。

**（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，没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竟陵办事处、侯口街道、岳口镇、多祥镇、九真镇、小板镇、石家河镇和黄潭镇等9乡镇（街道），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区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7个片区，拟征收用地总规模为98.2616公顷，主要规划用途为商业服务业用地、公共管理与公共服务用地、工矿用地、文化用地、仓储用地和交通运输用地等。其中：公共管理与公共服务用地4.8712公顷，占比4.96%；商业服务业用地1.0468公顷，占比1.07%；工矿用地64.2617公顷，占比65.4%；仓储用地12.1596公顷，占比12.37%；交通运输用地15.9223公顷，占比16.20%。

表2 片区征地土地用途、实现功能统计表

单位：公顷

| **名称** | **土地用途** | **用地面积** | **占比** | **主要实现功能** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 竟陵片区 | 商业服务业用地 | 商业用地 | 0.7199 | 0.73% | 支撑产业发展 |
| 交通运输用地 | 城镇道路用地交通场站用地 | 6.9599 | 7.08% | 完善交通基础设施 |
| 开发区片区 | 工矿用地 | 工业用地 | 1.1060 | 1.13% | 支撑产业发展 |
| 交通运输用地 | 城镇道路用地 | 4.3910 | 4.47% | 完善交通基础设施 |
| 粮食物流园片区 | 仓储用地 | 物流仓储用地 | 12.1596 | 12.37% | 保障粮食安全 |
| 小板镇片 | 工矿用地 | 工业用地 | 30.1832 | 30.72% | 支撑产业发展 |
| 岳口片区 | 工矿用地 | 工业用地 | 29.7054 | 30.23% | 支撑产业发展 |
| 黄潭片区 | 工矿用地 | 工业用地 | 3.1443 | 3.20% | 完善配套服务 |
| 天门工业园片区 | 交通运输用地 | 城镇道路用地 | 4.5713 | 4.65% | 支撑产业发展 |
| 零星地块一 | 公共管理与公共服务用地 | 文化用地 | 4.8712 | 4.96% | 丰富文化生活 |
| 零星地块二 | 商业服务业用地 | 商业用地 | 0.3150 | 0.32% | 支撑产业发展 |
| 零星地块三 | 工矿用地 | 工业用地 | 0.1228 | 0.13% | 支撑产业发展 |
| 零星地块四 | 商业服务业用地 | 商业用地 | 0.0120 | 0.01% | 支撑产业发展 |
| **合计** |  |  | **98.2616** | **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26个，其中工业项目8个，城镇道路用地项目13个，商业用地3个，仓储用地1个，文化用地1个，计划实施周期为2023年—2024年，两年内实施完毕。

2023年实施项目15个，完成土地征收面积61.8523公顷，土地供应面积49.4819公顷；

2024年实施项目11个，完成土地征收面积36.4093顷，土地供应面积29.1275公顷。

表3 开发时序和实施计划表

单位：个、公顷

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **实施年度** | **实施开发项目数量** | **征地面积** | **供地面积** |
| 2023 | 15 | 61.8523 | 49.4819 |
| 2024 | 11 | 36.4093 | 29.1275 |
| **总计** | **26** | **98.2616** | **78.6094** |

**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、公用设施用地等属于公益性用地。成片开发范围内公益性用地面积53.6647公顷，其中，现有公益性用地面积为32.8712公顷，规划公益性用地面积20.7935公顷，公益性用地占总用地面积比例为40.92%，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。拟征收土地竟陵办事处东湖村、公园村、西龙村、众善寺村，侯口街道樊店村、候口村、龙嘴村、涂台村，小板镇鱼嘴村、汪垸村、码头村和友谊村，岳口镇徐越村，多祥镇郭湾社区、六门路村、下刘家河村和谢家湾村，黄潭镇西庙村，石家河镇石家河村和马溪居委会，九真镇苗嘴村、九真村和利涉村，皂市镇上付村，共计9个乡镇（街道）24个村（社区、居委会）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9个乡镇（街道）24个村（社区、居委会）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

2023年6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、自然保护地和河湖空间等情况**

经核查，本方案不占用经自然资源部质检通过的“三区三线”划定成果中的永久基本农田和生态保护红线范围内，不位于林业部门确定的自然保护地范围内，不占用水利部门确定的河湖划界范围。

**（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2022年批而未供土地消化处置量247.5261公顷，消化率54.86%；2022年闲置土地处置面积106.66公顷，处置率31.97%，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**

依据《湖北省土地征收成片开发实施细则（试行）》第十三条规定“已批准实施的土地征收成片开发方案连续两年未完成方案安排的年度实施计划的，或者前两年完成土地征收规模未达到80%的”不得批准成片开发方案。

天门市土地征收成片开发方案（编号：2022CPKF4290060001）经天门市政府于2022年5月24日批准，该方案拟征地面积282.5253公顷，计划实施项目89个，其中2022年拟征地面积201.068公顷，计划实施项目72个。根据建设用地报批台账数据显示，2022年共完成征地面积102.6190公顷，涉及项目51个；2022年拟征地面积81.4573公顷,计划实施项目17个。根据建设用地报批台账数据显示，2023年共完成征地面积79.6009公顷，涉及项目13个。

天门市土地征收成片开发方案（编号：2022CPKF4290060002）经天门市政府于2022年9月27日批准，该方案拟征地面积169.5349公顷，计划实施项目34个，其中2022年拟征地面积103.7564公顷，计划实施项目28个。根据建设用地报批台账数据显示，2022年共完成征地面积77.1801公顷，涉及项目13个;其中2023年拟征地面积65.7785公顷，计划实施项目21个。根据建设用地报批台账数据显示，2023年共完成征地面积7.4193公顷，涉及项目14个。

天门市土地征收成片开发方案（编号：2022CPKF4290060003）经天门市政府于2023年2月11日批准，该方案拟征地面积84.5379公顷，计划实施项目21个，其中2023年拟征地面积11.2774公顷，计划实施项目14个。根据建设用地报批台账数据显示，2023年共完成征地面积9.7851公顷，涉及项目7个。

综上，2022年度天门市已批准土地征收成片开发方案已完成征地面积255.4427公顷，占已批准当年度拟征地面积的58.98%，涉及项目64个，占比64.00%，后续其他项目正在组卷报批中。2023年度天门市已批准土地征收成片开发方案已完成征地面积96.8053公顷，158.5132占已批准当年度拟征地面积的61.07%，涉及项目34个，占比65.38%，后续其他项目正在组卷报批中。土地征收成片开发方案（编号：2023CPKF4290060001）满足《湖北省土地征收成片开发实施细则（试行）》的相应要求。

**八、结论**

天门市土地征收成片开发方案（编号：2023CPKF4290060001）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》，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2023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。

天门市土地征收成片开发基本情况表

（编号：2023CPKF4290060001）

单位：公顷

|  |
| --- |
| **一、成片开发范围现状情况** |
| 位置 | 竟陵办事处、侯口街道、岳口镇、多祥镇、黄潭镇、小板镇、石家河镇、九真镇和皂市镇 |
| 四至范围 | 东至多祥镇友爱路，南至天仙大道，西至石家河镇魏塆，北至皂市镇G347 |
| 土地利用现状 | 地类 | 成片开发范围 | 其中：拟征收土地范围面积 |
| 成片开发总面积 | 比例（%） | 国有土地 | 集体土地 |
| 耕地（01） | 76.5505 | 58.38 | 0.1775 | 76.373 | 76.5505 |
| 园地（02） | — | — | — | — | — |
| 林地（03） | 5.6731 | 4.33 | 0.4078 | 5.2653 | 5.6731 |
| 草地（04） | 0.0049 | 0.01 | 0.0049 |  | 0.0049 |
| 商业服务业用地（05） | 0.3572 | 0.27 | 0.3572 | 0 | 0.3572 |
| 工矿用地（06） | 2.7597 | 2.10 | 1.8905 | 0.8692  | 2.7597 |
| 住宅用地（07） | 2.8907 | 2.20 | 0.1475 | 2.7432 | 2.8907 |
| 公共管理与公共服务用地（08） | 12.5148 | 9.54 | 12.4901 | 0.0247 | 0.0261 |
| 特殊用地（09） | 0.3483 | 0.27 | 0.3483 |  | — |
| 交通运输用地（10） | 23.3335 | 17.79 | 18.4251 | 4.9084 | 3.2993 |
| 水域及水利设施用地（11） | 6.5614 | 5.00 | 0.8294 | 5.732 | 6.5614 |
| 其他土地 | 0.1387 | 0.11 | 0.1387 |  | 0.1387 |
| **合计** | 131.1328 | 100.00 | 35.2170 | 95.9158 | 98.2616 |
| **二、成片开发范围规划情况** |
| 依据的规划名称 | 《天门市城市总体规划（修编）（2006-2020）》 |
| 主要用途 | 公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、工矿用地、仓储用地、交通运输用地 |
| 拟实现功能 | 完善配套服务、支撑产业发展、保障粮食安全、完善交通基础设施、丰富文化生活 |
| **三、基础设施、公共服务设施及其他公益用地情况** |
| 公益性用地面积 | 53.6647 |
| 公益性用地比例 | 40.92% |
| **四、成片开发土地征收与供地年度实施计划** |
| 实施年度 | 征地面积 | 供地面积 |
| 2023年 | 51.4382 | 49.4819 |
| 2024年 | 46.8234 | 29.1275 |
| 合计 | 98.2616 | 78.6094 |