

湛江经济技术开发区（东海岛）土地 整治规划（2016-2020 年）

湛江经济技术开发区国土资源局

二〇一八年六月

目 录

前 言	1
第一章 背景与形势	2
第一节 区域概况	2
第二节 “十二五”土地整治取得的成效	4
第三节 上轮规划实施存在的问题	5
第四节 土地整治面临的形势	6
第二章 土地利用现状与潜力	8
第一节 土地利用特点及其问题	8
第二节 土地整治潜力	9
第三章 规划原则、任务与目标	11
第一节 土地整治规划原则	11
第二节 土地整治规划任务	12
第三节 土地整治规划目标	12
第四章 土地整治任务安排	14
第一节 加强耕地保护，积极开展农用地整理	14
第二节 加大“三旧”改造力度，推进建设用地整理	14
第三节 加大土地复垦力度	15
第五章 项目安排	17
第六章 土地整治投资估算与预期效益	19
第一节 资金需求	19
第二节 资金筹措	19
第三节 预期效益	19

第七章 规划实施保障措施	23
第一节 组织保障	23
第二节 政策保障	24
第三节 技术保障	25
附表	27
附表 1 湛江经济技术开发区（东海岛）土地利用现状表（2015 年） ..	27
附表 2 湛江经济技术开发区（东海岛）土地整治规划控制指标表.....	28
附表 3 湛江经济技术开发区（东海岛）土地整治规划指标分解表.....	29
附表 4 湛江经济技术开发区（东海岛）土地整治潜力汇总表.....	30
附表 5 湛江经济技术开发区（东海岛）土地整治项目表.....	31
附图	32

前 言

为全面贯彻党的十九大精神，落实最严格的耕地保护制度和最严格的节约用地制度，结合湛江经济技术开发区（东海岛）实际情况，在《湛江市土地整治规划（2016-2020 年）》和《湛江经济技术开发区（东海岛）土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案》的指导下，结合《湛江市国土资源局转发广东省国土资源厅转发国土资源部关于开展“十三五”土地整治规划编制工作的通知》（湛国土资（规保）〔2015〕328 号）等相关政策文件，编制《湛江经济技术开发区（东海岛）土地整治规划（2016-2020 年）》（以下简称《规划》）。

《规划》主要阐明全区土地整治战略，确定近五年土地整治的目标与任务，明确土地整治布局 and 安排土地整治项目，制定规划实施的保障措施。《规划》是落实湛江市土地整治规划和指导全区土地整治工作的纲领性文件，是规范有序开展土地整治工作的基本依据，是城镇低效用地再开发、农村建设用地整理、垦造水田的重要依据。

《规划》基期年为 2015 年，规划期为 2016 至 2020 年，目标年为 2020 年。规划范围涵盖湛江经济技术开发区（东海岛）东山街道、东简街道、民安街道和硇洲镇的全部土地。

第一章 背景与形势

第一节 区域概况

一、区位条件

湛江经济技术开发区(东海岛)地处东经 $110^{\circ} 11' \sim 110^{\circ} 39'$, 北纬 $20^{\circ} 49' \sim 21^{\circ} 06'$ 。位于广东、广西、海南三省区交汇处,东接珠三角,西临北部湾,背靠中国大西南,面向东南亚国家。具有独特的区位优势 and 深水良港,交通发达,是世界贸易的“大通道”,是开发大西南的“金钥匙”,是进军东盟的“桥头堡”,是中国沿海通往非洲、中东、欧洲、东南亚、大洋洲航程最短的口岸。



二、自然状况

（一）地形地貌

湛江经济技术开发区（东海岛）的地形为海岛和沿海台地，地质地貌形态为火山岩岛屿，主要分布于东海岛东简东南约 4 公里的龙水岭和硃洲岛。这些火山岩富含矿物微量元素，经过长时间的风化之后，形成了肥沃的红土地，哺育着千千万万种植物。

（二）气候条件

湛江经济技术开发区（东海岛）地处亚热带季风气候区，全年平均气温 24.4°C ，夏季高温多雨，冬季温和少雨，热量充足，农作物生长条件优越。夏秋之间台风较为频繁，2015 年，受台风“彩虹”影响，湛江经济技术开发区（东海岛）普降暴雨，并出现较强阵风。

（三）土壤条件

湛江经济技术开发区（东海岛）区域内岛屿较多，大小岛屿内地是由浅海沉积物发育的黄赤土，东简街道的龙水岭周围和硃洲岛内陆等地带主要是由玄武岩发育的赤土。

（四）水资源

湛江经济技术开发区（东海岛）辖区主要水源供应库为红星水库和五一水库。红星水库主要为东海岛工业用水提供保障，占地面积 5000 多亩，水深 3 米多，常年蓄水；五一水库是东山街道今后发展的重要小二型备用水源水库。

（五）植被

湛江经济技术开发区（东海岛）森林植被主要是以人工营造的桉树和木麻黄为主，其余为一些零星灌木；农业植被主要为香蕉、木薯、花生及果树。

三、生态环境状况

为从源头预防环境污染和生态破坏，促进经济、社会和环境的全局协调可持续发展，根据《规划环境影响评价技术导则 总纲》（HJ130-2014）相关要求，东海岛设有湛江经济技术开发区（东海岛）环境保护监测站，该环境监测站是按照国家环境监测体系标准化建设的三级站，设综合室、化验室、业务室，主要职能是对辖区范围内大气、水环境、土壤、声环境、放射性等环境要素的常规监测；对辖区范围内各类污染源进行监督监测；辖区范围内建设项目环境影响评价的监测以及竣工验收监测；收集、整理、汇总辖区内环境监测数据资料，定期向上级呈报本辖区内环境状况和污染动态报告等。根据《湛江市环境质量年报简报（2017 年）》，湛江市环境质量相对良好，

空气质量保持优良，全年优良率 90.1%，二氧化硫、二氧化氮年均浓度值均符合国家《环境空气质量标准》（GB3095-2012）一级标准。城市饮用水源水质达标率均为 100%。全市城市功能区声环境质量昼间监测达标率为 86.7%。

湛江经济技术开发区（东海岛）（东海岛）正大力建设污水处理工程，东海自来水厂一期管网、钢铁配套园区污水处理厂、中央商务区污水处理厂、东简污水处理厂 F 线尾水排放工程、东海岛工业废水总管（陆域）工程都在筹备动工中。基本实现了“不黑不臭、江水变清”的目标。

四、经济社会条件

2015 年全区完成生产总值 257.57 亿元，同比增长 9.9%，是 2010 年的 1.97 倍；实现工业总产值 282.45 亿元，同比增长 10.7%，是 2010 年的 1.49 倍；固定资产投资 242.97 亿元，同比增长 11%，是 2010 年的 2.6 倍；社会消费零售总额 153.95 亿元，同比增长 9.1%，是 2010 年的 1.63 倍；公共财政收入 14.8 亿元，同比增长 8.2%，是 2010 年的 2.08 倍；全年融资 15.8 亿元。同年被国家发改委、财政部批准为国家级循环化改造示范试点园区，并被国家发改委等七个部委评为“中国产业园区持续发展 100 强”。

第二节 “十二五”土地整治取得的成效

一、严格落实了耕地和永久基本农田保护任务

2015 年，耕地面积为 6937.8424 公顷（全部为纯耕地），比《湛江经济技术开发区（东海岛）土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案》确定的规划期末耕地保有量 3111 公顷多 3826.8424 公顷；永久基本农田实际保护面积 591.3434 公顷，比《湛江经济技术

开发区（东海岛）土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案》确定的永久基本农田保护任务 577 公顷多 14.3434 公顷。

二、解决土地资源短缺问题

填海造地，又称围填海，指因为土地使用出现紧张或者因需配合规划等原因，而用人工建设的方式围填海面以扩充土地面积的工程。为了促进湛江经济技术开发区（东海岛）经济发展，合理利用海洋资源，本着“不是必须临海建设项目，坚决不允许围海造地，严格保护海岸线资源”的原则，适度围海造地，缓解土地资源紧缺造成的矛盾。

“十二五”期间围填海造地计划，主要用于工业与城镇建设。有效解决了土地资源短缺问题，同时也带动地区经济的飞速发展。

三、探索积累了部分有益经验

现行规划期间全区对土地整治项目实施进行了积极的探索，积累了一些有益的经验。如围填海造地项目，东海岛土地资源短缺，通过围填海造地向大海争取发展空间，既保护岛上宝贵的耕地资源，又挖掘了东海岛海洋岸线资源的价值，通过港口岸线的整合，建设大型港口，为产业发展腾挪更充足的建设用地，这些有效的探索为“十三五”土地整治工作的开展奠定了基础。

第三节 上轮规划实施存在的问题

上轮规划于 2012 年底启动编制，于 2014 年获得批复实施。上轮规划安排了“三旧”改造、城乡建设用地增减挂钩、围填海造地等类型土地整治任务，规划期间开展了围填海造地项目。项目实施要求严格，流程众多，周期都较长，且受施工期天气影响，项目施工期往往被压缩，因赶工或施工单位问题而导致工程施工质量难以保证。

同时围填海造地工程可能会对海洋环境和海洋生物产生不利影

响。对海洋环境的影响主要表现在使近岸海域水环境容量下降，削弱了海水净化纳污能力，加剧海水富营养化风险。对海洋环境的影响表现在减少普通海洋生物的种类和数量及增加特定低等生物数量两方面。有些项目审批程序较慢，还未拿到海域使用权，督查监管力度不强，围填海造地效果无法保证，影响项目进度。

第四节 土地整治面临的形势

一、耕地“占优补优、占水田补水田”实施困难

湛江经济技术开发区（东海岛）是湛江市建设成为“广东省五大沿海石化基地之一，打造具有国际竞争力的钢铁、石化循环经济示范区，建成全国重要的钢铁、石化等重要工业基地”的关键区域。“十三五”时期是我区经济社会发展的黄金时期，期间钢铁、石化等重点产业项目、制造业高新技术项目逐步入驻，项目对土地的需求旺盛，建设不可避免占用水田；另一方面湛江经济技术开发区（东海岛）由于耕地后备资源匮乏，历年来主要通过购买耕地指标来实现耕地占补平衡，购买的耕地指标基本上都是旱地且利用等别不高。由于全区垦造水田资源匮乏、当地群众对旱地改造水田积极性不高，同时水源难于保障，实施垦造水田难度很大，因此在全区范围内实现“占优补优、占水田补水田”将是湛江经济技术开发区（东海岛）本轮土地整治规划面临的难题。

二、垦造水田任务重，完成任务面临考验

湛江经济技术开发区（东海岛）要兑现承诺改造水田的任务繁重，区域内水源缺乏，土壤主要为赤土，蓄水能力不强，难以达到改造水田环境的要求，另外区域内“十三五”期间主要发展钢铁、石化等重点产业项目、制造业高新技术项目，不适宜大面积改造水田，因此本

轮要实现承诺改造水田的任务面临很大考验。

三、土地整治机制未健全，农民权益维护面临考验

土地整治活动涉及面越来越广，土地整治工作的推进机制亟待健全和完善。特别是农村土地整治，农村土地整治是一项复杂的系统工程，涉及土地权利人的切身利益。由于缺乏明晰的农村土地产权关系，使得土地整治中的土地收益在相关各方分配中存在不公平，而最容易受到损害的通常都是农民。由于产权关系不清，使得进城农村人口土地承包权、宅基地退出进程较慢，农村集体建设用地特别是宅基地并没有随着农民进城而相应缩小。如何在推进农村土地整治建设时，明确土地权属，以切实维护农民权益为出发点和落脚点，始终把维护农民权益放在首位，充分尊重农民意愿，坚持群众自愿、因地制宜、量力而行、依法推进，切实做到农民自愿、农民参与、农民满意，这正是土地综合整治面临的最大挑战。

四、生态文明建设对土地生态保护要求进一步加强

“十三五”期间仍然是湛江经济技术开发区（东海岛）经济快速发展的时期，工业化与城镇化进程迅速推进，工业园区建设进程加快，但同时也加重了生态环境所承受的压力。为了促进经济社会与资源环境协调发展，湛江经济技术开发区（东海岛）亟需在加强生态网络建设基础上，通过推进土地整治优化城乡用地格局、维护水系的自然形态、修复受损生态环境，以及加强绿色生态基础设施建设，推进生态文明建设。

第二章 土地利用现状与潜力

第一节 土地利用特点及其问题

一、土地利用结构

根据湛江经济技术开发区（东海岛）2015 年土地利用变更调查数据显示，全区土地总面积为 48734.67 公顷，土地利用现状各地类构成如下：耕地 6937.84 公顷，占土地总面积的 14.24%；园地 2610.78 公顷，占土地总面积的 5.36%；林地面积为 8855.19 公顷，占土地总面积的 18.17%；草地 627.56 公顷，占土地总面积的 1.29%；城镇村及工矿用地 8292.92 公顷，占土地总面积的 17.02%；交通运输用地 995.74 公顷，占土地总面积的 2.04%；水域及水利设施用地 20070.95 公顷，占土地总面积的 41.18%；其他土地 343.68 公顷，占土地总面积的 0.71%，详见附表 1。

二、土地利用特点及问题

（一）全区土地以农用地为主

全区土地利用以农业为主，农用地面积占土地总面积的 48.05%，其中林地面积最大，占土地总面积的 18.17%；其次是耕地，占土地总面积的 14.24%。

（二）土地开发利用程度低，难度大

全区未利用土地面积为 15648.75 公顷，其中沿海滩涂面积为 13693.44 公顷，占未利用地总面积的 87.50%。分布范围围绕整个区域，开发利用成本高、难度大。

（三）耕地保护压力大

由于农业效益比较低，加之工业化和城市化进程的加快，湛江经济技术开发区（东海岛）耕地面积不断减少。2015 年耕地面积比 2010 年减少了 386.05 公顷，年均减少 77.21 公顷，减少数量较多，速度极快。部分耕地重用轻养，投入减少，抵御自然灾害能力削弱，土壤肥力减退，耕地质量有所下降。

（四）建设用地整理潜力大

城市扩展速度较快形成较多的城中村，产业升级迅速导致部分旧厂房、旧村庄的闲置、荒废。可通过“三旧”改造释放和盘活存量土地，缓解用地紧张问题，进一步优化经济结构，增强城市活力。

第二节 土地整治潜力

一、农用地整理潜力

湛江经济技术开发区（东海岛）农用地整理潜力规模为 1159.52 公顷，其中垦造水田潜力规模为 619.31 公顷，主要分布在硇洲镇的北港村；高标准农田建设潜力规模为 540.21 公顷，主要分布在东山街道的什足村。

二、农村建设用地整理潜力

湛江经济技术开发区（东海岛）农村建设用地整理潜力规模为 983.35 公顷，其中“旧村庄”改造规模为 776.45 公顷，占总规模的 78.96%，主要分布在民安街道；农村居民点规划复垦 206.90 公顷，占总规模的 21.04%。主要分布在东简街道。

三、城镇低效用地再开发潜力

湛江经济技术开发区（东海岛）城镇低效用地再开发潜力规模为 527.13 公顷，主要分布在东简街道的东海林场。

四、宜耕后备土地资源开发潜力

湛江经济技术开发区（东海岛）宜耕后备土地资源开发潜力规模为 217.68 公顷，可补充耕地潜力规模为 98.92 公顷，主要分布在硇洲镇的北港村。

五、土地复垦潜力

湛江经济技术开发区（东海岛）土地复垦潜力规模为 603.24 公顷，主要分布在民安街道西湾村。

第三章 规划原则、任务与目标

第一节 土地整治规划原则

一、坚守耕地红线

坚守耕地保护红线，坚持最严格的耕地保护制度，以控制非农建设占用和保证有效耕地面积为基础，以提高耕地质量和改善农业生态环境为主要任务，以充分发挥耕地的经济、社会和生态等综合功能为目的，稳定耕地数量，大力推进土地整治、中低田改造，确保耕地保有量和永久基本农田保护任务的顺利完成。

二、城乡统筹

按照新农村建设和新型城镇化战略要求，统筹安排农村土地整治、城乡建设用地增减挂钩、工矿废弃地复垦利用、城镇低效用地再开发等，调整优化城乡用地结构和布局，发挥土地整治综合效益，改善农业生产生活条件和农村人居环境，推进美丽乡村建设和城乡发展一体化。

三、依法依规

遵循《土地管理法》等法律法规，依据土地利用总体规划、新型城镇化规划等的部署安排，落实和细化土地利用总体规划确定的土地整治目标任务，并做好与农业、水利、生态等相关规划的协调衔接，推动规划管理法治化、制度化。

四、突出区域特点

紧密结合湛江经济技术开发区（东海岛）自然和社会经济发展特征和实际情况，宏观上突出体现统筹城乡发展和土地整治运行机制创新；微观上统筹考虑湛江经济技术开发区（东海岛）整体及不同区域

的发展条件、自然生态环境状况和土地利用特点，因地制宜地制定土地整治的目标、任务和安排整治项目，增强规划的可操作性。

五、民主决策

扩大规划编制公众参与，多渠道听取社会各方意见，充分尊重公众意愿，确保规划编制公开、透明；搞好专家咨询，加强对重要指标、土地整治项目的论证，提高规划的科学性；加强部门协调和上下衔接，做到相关规划、上下级规划之间衔接一致。

第二节 土地整治规划任务

根据《湛江市土地整治规划（2016～2020 年）》下达的湛江经济技术开发区（东海岛）土地整治规划各项指标，本轮规划的主要任务是垦造水田 150.23 公顷；农村建设用地整理规模 4.38 公顷；城镇低效用地再开发规模 28.18 公顷。

第三节 土地整治规划目标

一、农用地整理目标

（一）垦造水田目标

规划至 2020 年，全区垦造水田 150.23 公顷。

二、建设用地整理目标

（一）城镇低效用地再开发目标

规划至 2020 年，全区城镇低效用地再开发规模不少于 28.18 公顷，降低经济增长对土地资源的过度消耗，使土地节约集约利用水平得到提高。

（二）农村建设用地整理目标

规划至 2020 年，全区农村建设用地整理规模不少于 4.38 公顷，通过其他建设用地整理项目落实，优化城乡建设用地结构和布局，提高土地集约节约利用水平。

第四章 土地整治任务安排

第一节 加强耕地保护，积极开展农用地整理

垦造水田是落实耕地占补平衡的创新举措，应当注意总结实践经验，审慎稳妥推进。坚持因地制宜，从自然条件和生态建设要求出发，科学合理做好规划。要对整体布局、规模、时序进行统筹安排，严禁擅自毁林开荒造地，擅自填湖、填湿地垦造耕地，破坏生态环境。不得违背当地农业生产和水资源客观条件，将不适宜改造的旱地强行改造为水田。

第二节 加大“三旧”改造力度，推进建设用地整理

坚持节约优先原则，积极盘活存量建设用地，全面推进“旧城镇”、“旧厂房”、“旧村庄”的改造，同时积极推进污染场地的排查、环境风险评估、治理修复等工作，降低土地再利用特别是改为居住用地对人体健康影响的风险，拓展城镇发展新空间，促进城镇土地节约集约利用，提升土地价值，改善人居环境，促进城市化健康发展。规划至 2020 年，湛江经济技术开发区（东海岛）城镇低效用地再开发规模为 28.18 公顷，农村建设用地整理规模为 4.38 公顷。

一、有序推进“旧城镇”改造

规划期内，“旧城镇”改造面积 28.18 公顷。重点做好基础设施落后、人居环境恶劣、畸零细碎或与城镇功能定位不符区域的更新改造，挖掘用地潜力。注重对历史文化街区的保护，挖掘传统文化内涵，延续旧城区的历史文脉。避免大规模拆旧建新对旧城风貌造成不利影响，尽可能保持原有的景观特征，保护地方特色建筑和构成历史风貌的文物古迹。

二、积极开展“旧村庄”改造

加强散乱、废弃、闲置和低效利用“旧村庄”的改造，严格落实闲置土地处置办法，抑制土地的低效、闲置和不合理利用。制定“旧村庄”改造的激励政策，农村建设用地格局得到优化，土地利用效率得到提高。规划至 2020 年，全区“旧村庄”改造规模为 4.38 公顷。

第三节 加大土地复垦力度

按照《土地复垦条例》等有关法律法规规定，大力复垦历史遗留损毁土地，积极复垦生产建设新损毁土地，及时复垦自然灾害损毁土地，努力做到土地复垦与破坏数量平衡，全面实现“不欠新帐、快还旧帐”的目标。

一、积极推进生产建设活动损毁土地复垦

按照“谁损毁，谁复垦”的原则，坚持土地复垦与生产建设相结合，利用经济和行政手段，编制科学合理的土地复垦方案，在生产工艺、建设方案和后续土地复垦工作中要落实土地复垦各项要求。在条件允许的地方，要优先复垦为耕地或其他农用地。规划期内，全面复垦生产建设活动新损毁土地，及时复垦自然灾害损毁土地，重点落实规划期内需复垦的国家审批建设项目损毁土地及生产类项目损毁土地，争取实现“快还旧账”目标。

对矿山开采造成的土地损毁，要求在损毁活动稳定或停止后 3 年内完成复垦工作，对公路、铁路等基础设施建设造成的新损毁土地，要求在基础设施项目竣工验收前完成损毁土地复垦工作。

二、及时复垦自然灾害损毁土地

根据自然灾害损毁土地的情况，有针对性地采取措施，及时复垦灾毁土地，减少因自然灾害损毁而灭失的耕地数量。对于灾毁程度小

的，可由各镇（街）人民政府组织农村集体经济组织或土地承包者及时开展土地复垦工作；对于灾毁程度大，实施难度大的自然灾毁耕地，由区级人民政府国土资源主管部门组织编制灾毁土地复垦规划，按项目进行复垦。

要开展地质灾害易发区调查评价，查清山洪、泥石流、滑坡、崩塌、地面塌陷等灾害隐患点的基本情况，结合工程、生物等措施，在确保安全的前提下，合理恢复土地生态和土地利用功能。

三、加强土地复垦质量控制

严格执行土地复垦技术标准，综合应用土地复垦先进工程技术和生物化学措施，全面提升土地复垦的水平。注意生态环境保护，做到土地复垦与生态恢复、景观建设和经济社会可持续发展相结合。实施土地复垦“双随机一公开”监督检查，坚持依法依规、公正高效、公开透明、稳步推进的原则，以目标和任务为导向，强化市场主体自律和社会监督，提高监管效能，维护公平正义，依法监督检查土地复垦义务人是否依法履行复垦义务。

第五章 项目安排

全区土地整治项目包括垦造水田项目、城镇低效用地再开发项目、农村建设用地整理项目，具体情况为：

一、垦造水田项目

在湛江经济技术开发区（东海岛）垦造水田的潜力基础上，为了落实全区耕地在数量和质量上做到占补平衡，按照《广东省国土资源厅转发〈国土资源部关于补足耕地数量与提升耕地质量相结合落实占补平衡的指导意见〉的通知》（粤国土资耕保发〔2016〕104 号）要求，开展垦造水田潜力调查，在此基础上结合农业发展和生态建设，对垦造水田耕地进行充分论证分析，提出利用原则和方向，对垦造水田规模、布局作出合理安排，最后结合年度垦造水田目标，2016-2020 年全区安排垦造水田项目 5 个，建设规模 150.23 公顷。

二、城镇低效用地再开发项目

综合考虑全区各地区经济社会状况，结合土地利用中存在的问题，以《湛江经济技术开发区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、《湛江经济技术开发区（东海岛）土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案》为依据，以湛江经济技术开发区（东海岛）土地整治的目标及方向为指引，城镇低效用地再开发项目安排在土地整治潜力较大，且集中连片，具有一定的规模、较好的资源和基础设施条件，地方政府和公众参与积极性高，资金来源可靠，项目实施对实现规划目标起支撑作用，具有良好的经济社会生态效益的地区。2016-2020 年湛江经济技术开发区（东海岛）安排城镇低效用地再开发项目 1 个，改造规模 28.18 公顷。

三、农村建设用地整理项目

根据全区各地区经济社会状况再综合考虑《湛江经济技术开发区（东海岛）土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案》及农村建设用地整理潜力。2016-2020 年湛江经济技术开发区（东海岛）共安排农村建设用地整理项目 1 个，规模 4.38 公顷。

第六章 土地整治投资估算与预期效益

第一节 资金需求

规划期内，湛江经济技术开发区（东海岛）土地整治总规模为 182.79 公顷，需投资约 12.24 亿元，具体为：垦造水田规模 150.23 公顷，需投资约 1.35 亿元；农村建设用地整理规模 4.38 公顷，需投资约 1.47 亿元；城镇低效用地再开发规模为 28.18 公顷，需投资约 9.43 亿元。

第二节 资金筹措

一、资金筹措方案

与湛江经济技术开发区（东海岛）全区的财政支撑能力相比，土地整治的经费是一个很大的数字，资金筹措需要全盘考虑，各方联动，形成多元化的投资渠道，才能保障整治工作的顺利实施。根据现有法律法规规定，全区可用于土地整理的资金主要包括新增建设用地土地有偿使用费、用于农业土地开发的土地出让金收入、耕地开垦费和其他相关部门的建设资金等。

二、资金供需平衡分析

根据湛江经济技术开发区（东海岛）实际情况，除各级财政投入外，通过制定相关政策，充分调动政府、集体、土地原使用权人及相关权利人的积极性，吸引社会各方广泛参与“三旧”改造。综上所述，规划期间，土地整治资金能够实现供需平衡。

第三节 预期效益

一、经济效益

规划期内，湛江经济技术开发区（东海岛）通过垦造水田 150.23

公顷，提升耕地质量，降低耕作成本，提高粮食生产能力，增加土地产出，提高农民收入水平。通过计算，可提高粮食单产约 50 公斤/亩·年，每年可增收粮食 112672.5 公斤，结合国家公布的稻谷最低收购价格，按照 2.71 元/公斤平均值计算，扣除人工、机械、农药、施用作物肥料等必需成本 700.00 元/亩，新增净收益为 30.46 万元/年。规划期内，通过“三旧”改造，可盘活 32.56 公顷存量建设用地，有力的缓解了建设用地指标紧张的形势。

二、社会效益

（一）满足建设用地需求，保护耕地

在城镇化、工业化快速发展的背景下，城镇面积不断扩张，耕地面积不断减少，土地供需矛盾不断加剧，威胁着粮食的生产安全。通过“三旧”改造来挖掘新的城市发展空间，通过清理、盘活、腾换等方式实现闲置低效用地的二次开发，既保证了城镇建设用地的需求，同时又保护了耕地。

（二）提高就业率，缓解就业压力

通过“三旧”改造项目的实施，可以促进企业产业升级与优化，从而吸纳更多的企业进驻城市，进而提供更多的就业机会，吸纳当地剩余劳动力，缓解就业压力。同时也能改善城市中低收入者的生活条件，扶持相对贫困的社会弱者，从而有利于缩小贫富差距，维护社会和谐稳定。

（三）有利于推动新农村、新社区建设，促进社会和谐发展

通过土地整治规划的实施，改善了农业生产条件和农民居住环境条件，提高农村居民的生活水平，通过农村社区统一规划建设，有利于改善农村自然和人文景观生态环境，在提高农村居民点用地集约化

程度的同时，极大地提高生产生活环境质量。

（四）优化城乡用地布局，促进城乡统筹发展

通过土地整治项目的实施，清理存量建设用地，盘活土地资源，有效提高了建设用地节约集约利用水平，为城镇建设和工业经济的发展提供和拓展了用地空间。通过农村居民点的整理，可以实现农业人口的适度集聚，引导农民向中心村、城镇建房集聚，为产业集聚区预留了发展空间，为实现农村经济发展、缩小城乡差别等创造了有利条件。

（五）改善农村生产、生活条件，提高农业综合生产力、增加农民收入

通过项目的实施，进行土地平整、修建农田水利设施、种植农田防护林，完善项目区内基础设施，结合施用有机肥、种植作物逐步秸秆还田等生物措施，能明显改善项目区的生产条件，可增加耕地面积和粮食产量，并为农村劳动力的转移提供条件，改善农村交通条件，提高农业综合生产能力，促进农村二、三产业的发展，拓宽农民的就业机会和增收管道，促进了产业增效和农民收入。

三、生态效益

（一）改善农业生态环境

通过土地整治，形成良好的农业生态环境。修建道路、沟渠、田坎，改善田块布局零散、杂乱的现状，使项目区田成方，树成行，生态景观得到改善；通过灌溉、道路、防护、以及土壤改良等工程的建设，真正形成合理的农田生态系统，能提高土壤肥力水平，改善农作生长环境，促进生态系统的稳定和土地生产力的提高，同时，使农业综合生产力进一步得到提高，为建立现代农业奠定良好的生态环境。

（二）提高农用地综合生产力

农用地的整治通过土地平整、改良土壤结构等措施，可以增加农用地有机质含量，提高农用地保水保肥能力，提高农用地综合生产力，实现项目区旱涝保收，提高抵御自然灾害的能力，实现了农业生产良性循环，促进实现农业生产的可持续发展。

（三）改善居民生活环境

企业的发展给城市的发展带来了经济效益的增长，但其生产过程中所产生的污染如噪音、废气、废水等各种污染又给城市的环境带来了负面影响，这不仅不利于生态城市的建设，同时也不利于城市及企业的可持续发展。同时，随着城镇化的发展，人口数量增长和向城市的集聚导致居民生活对环境破坏的程度加剧，从而引起环境恶化，影响人们的生产、生活及身体健康。“三旧”改造能够合理规划与布局污染较为严重的企业，改变“脏、乱、差”的景观状况，保护居民的生活环境，改善城乡面貌，以利于生态城市的建设和城市及企业的可持续发展。

第七章 规划实施保障措施

第一节 组织保障

一、加强领导和协调力度

土地整治工作是一项复杂的系统工程，涉及国土、水务、农业、财政等部门，需要各部门密切配合，形成推进土地整治的强大合力。由区管委会分管国土、农业和水务的领导负责组织领导，区国土资源局负责统筹协调、项目规划、具体实施和验收工作，区财政局协助做好资金安排和监管。整治项目所在村（居），也要有具体负责实施工作的人员。各镇（街）、各有关部门要各司其职，通力协作，共同推进规划期间的土地整治工作有效稳定开展。

二、重视民意，切实保障土地权利人的权益

为了保证项目实施能符合实际，政府需要充分尊重民意，坚持自愿原则。在前期踏勘、选址和规划设计过程中，应广泛征询群众意见，听取土地权利人的需求。对项目涉及的农民进行优先安置，合理足额进行补偿。同时，组织项目所在镇、村（居）、群众代表进行听证，对项目的选址、布局进行充分的论证，让群众参与规划，并把群众的接受程度、满意程度作为检验工作成果的评判标准，才能使土地整治工作得到广大群众的理解和支持，为工程项目的实施打下坚实的基础。涉及土地权属调整的，按照政府引导、村组协调、农民自愿的要求协商解决，尊重权利人意愿，维护其合法权益，做到整治前农民愿意，整治中农民参与，整治后农民满意。

三、加大宣传引导

深入宣传土地基本国情和国策，加强农村和城镇土地集约、合理、

可持续利用法规和政策宣传，提高全社会的认识，引导土地使用者了解各类型土地整治工作为其带来的经济效益，鼓励和调动土地使用者的积极性，保障整治工作顺利进行。

第二节 政策保障

一、规范政策实施与项目管理

规范落实各类土地整治政策的实施，特别是要按照合理的补贴和拆迁补偿标准，严格按照相关程序及登记工作执行，确保整治工作的顺利进行。

整治项目要实施项目申报立项管理、项目建设招投标管理、合同管理、项目建设施工管理和验收监管等制度。项目单位必须与承建单位签订合同，明确项目建设名称、地点、内容、规模、期限、资金额度和效益要求等，切实加强对施工各环节的质量监控，科学安排整治具体时间安排、实施程序，明确工作要点，落实领导责任制，确保项目各项建设任务按时按质按量完成。

二、严格项目验收监管

成立由区管委会、国土、水务、农业、财政等多个部门组成的土地整治验收小组，对完工后的整治项目严格按照相关标准进行验收，验收情况报区政府。验收通过后，相关镇、村（居）、企业单位要加快落实管护机构、管护经费和管护人员，切实加强对项目设施的管护。每年年末对机耕路、排灌渠、城镇公共设施等基础设施进行损坏检查并及时修复，保障整治后的项目正常运行，提高整治成效。

三、创新土地整治激励机制

（一）完善农用地整治经济激励机制

探索建立垦造水田保证金制度，加强垦造水田工程后续管理工作

力度。同时，完善永久基本农田保护经济补偿制度，对承担永久基本农田保护任务的农户、农村集体经济组织等个人和单位给予补贴充分调动地方和农民加强耕地保护和建设的积极性。

（二）深化“三旧”改造激励机制

在总结“三旧”改造经验的基础上，本着鼓励挖掘存量建设用地潜力，促进土地深度开发，促进经济发展方式转型的要求，进一步探索完善“三旧”改造激励机制，推动和深化以“三旧”改造专项规划实施、土地公开市场建设和土地交易程序规范、土地产权制度、利益共享机制等为主要内容的政策，有效调动各方实施改造的积极性，吸引社会力量支持和参与改造。

（三）建立农村建设用地整治经济激励机制

鼓励村集体自主引进社会资金参与土地综合整治，积极探索运用市场化手段配置农村土地综合整治节余建设用地指标。充分尊重农村集体经济组织和农民意愿，保障农村集体经济组织和农民的土地财产权、知情权和参与权，坚持“还地于农、还利于农”，整治后的土地和指标流转收益全部返还土地权属人建立土地出让市场与指标市场有序对接机制，解决农村建设缺资金，城市发展确指标的问题，实现城乡统筹发展。

第三节 技术保障

一、科技人才队伍建设和科技信息服务

完善科技人才体系，引进专业人才，完善引进及激励制度，充实和稳定整治人才队伍。加强与高校产学研合作，以“科技化、信息化、公共化”为导向，加强科技信息基础设施和平台建设，结合国土资源“一张图”和综合监管平台建设，加强土地整治综合监管。建立土地

整治规划与实施管理数据库，充分利用土地整治项目信息管理系统，认真做好土地整治项目报备，做到底数清、情况明，并依据数据库对项目立项、实施进行管理，实现土地整治项目全面全程信息化监管。利用信息技术不断提高规划管理的信息化水平和工作效率，实现土地整治项目全面全程信息化监督管理，提高监管质量和效率。

二、科学编制项目设计方案，从严落实

土地整治项目实施前，应科学编制项目设计方案。各项设计方案应与湛江经济技术开发区（东海岛）土地利用总体规划、专项规划及各类型整治项目的相关技术要求衔接，并按照《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省城市控制性详细规划管理条例》和《湛江市城市规划管理暂行办法》的规定，依照法定程序进行审批并向社会公示。实施整治的项目要求严格落实规划中的机耕路宽度、容积率、建筑密度等指标要求。

充分论证，按标准进行规划、设计，精心选定项目的规划编制和设计、施工、监理单位，提供优良的技术保障，建立规划实施评价制度、规划实施动态监测、评价、管理系统。

附表

附表 1 湛江经济技术开发区（东海岛）土地利用现状表（2015 年）

单位：公顷、%

一级类	二级类	面积	比重	一级类	二级类	面积	比重
耕地	水田	4683.80	9.61	交通运输用地	铁路用地	18.76	0.04
	水浇地	0.00	0.00		公路用地	484.80	0.99
	旱地	2254.04	4.63		农村道路	4.44	0.01
	小计	6937.84	14.24		机场用地	0.00	0.00
园地	果园	2585.56	5.31		港口码头用地	487.75	1.00
	茶园	0.65	0.00		管道运输用地	0.00	0.00
	其它园地	24.57	0.05		小计	995.74	2.04
	小计	2610.78	5.36	水域及水利设施用地	河流水面	1072.14	2.20
林地	有林地	8146.49	16.72		湖泊水面	0.50	0.00
	灌木林地	7.43	0.02		水库水面	300.53	0.62
	其他林地	701.27	1.44		坑塘水面	4880.29	10.01
	小计	8855.19	18.17		沿海滩涂	13693.44	28.10
草地	天然牧草地	0.00	0.00		沟渠	37.86	0.08
	人工牧草地	4.22	0.01		水工建筑用地	86.19	0.18
	其他草地	623.34	1.28		小计	20070.95	41.18
	小计	627.56	1.29	其他土地	设施农用地	84.35	0.17
城镇村及工矿用地	城市	399.21	0.82		田坎	0.00	0.00
	建制镇	2880.15	5.91		盐碱地	4.41	0.01
	村庄	3590.75	7.37		沼泽地	0.00	0.00
	采矿用地	875.42	1.80		沙地	60.77	0.12
	风景名胜及特殊用地	547.38	1.12		裸地	194.15	0.40
	小计	8292.92	17.02		小计	343.68	0.71
合计						48734.67	100.00

附表 2 湛江经济技术开发区（东海岛）土地整治规划控制指标表

指 标	规划目标(公顷)	指标属性
高标准农田建设规模	0.00	约束性
垦造水田规模	150.23	预期性
补充耕地总量	0.00	约束性
农村建设用地整理规模	4.38	预期性
城镇低效用地再开发规模	28.18	预期性

附表 3 湛江经济技术开发区（东海岛）土地整治规划指标分解表

单位：公顷

行政区域	高标准农田建设规模		土地整治补充耕地	垦造水田任务	农村建设用地整理规模	城镇低效用地再开发规模
	确保规模	力争规模				
硇洲镇	0.00	0.00	0.00	48.86	0.00	0.00
民安街道	0.00	0.00	0.00	101.37	0.00	0.00
东简街道	0.00	0.00	0.00	0.00	4.38	28.18
全区	0.00	0.00	0.00	150.23	4.38	28.18

附表 4 湛江经济技术开发区（东海岛）土地整治潜力汇总表

单位：公顷

行政辖区	农用地整理				农村建设用地整理			城镇低效用地再开发整理规模	宜耕后备土地资源开发		土地复垦	
	整理规模	补充耕地面积	垦造水田潜力	高标准农田建设潜力	整理规模	可减少建设用地面积	可补充耕地面积		开发规模	可补充耕地面积	复垦规模	可补充耕地面积
东简街道	0.00	0.00	0.00	0.00	271.04	86.46	0.00	176.44	40.67	18.30	49.24	0.00
硇洲镇	484.39	0.00	475.02	9.37	31.24	31.24	0.00	109.30	93.29	43.85	0.07	0.00
东山街道	473.82	0.00	0.00	473.82	329.01	36.44	0.00	171.02	5.92	2.55	29.97	0.00
民安街道	201.31	0.00	144.29	57.02	352.06	52.76	0.00	70.38	77.80	34.23	523.96	0.00
合计	1159.52	0.00	619.31	540.21	983.35	206.90	0.00	527.13	217.68	98.92	603.24	0.00

附表 5 湛江经济技术开发区（东海岛）土地整治项目表

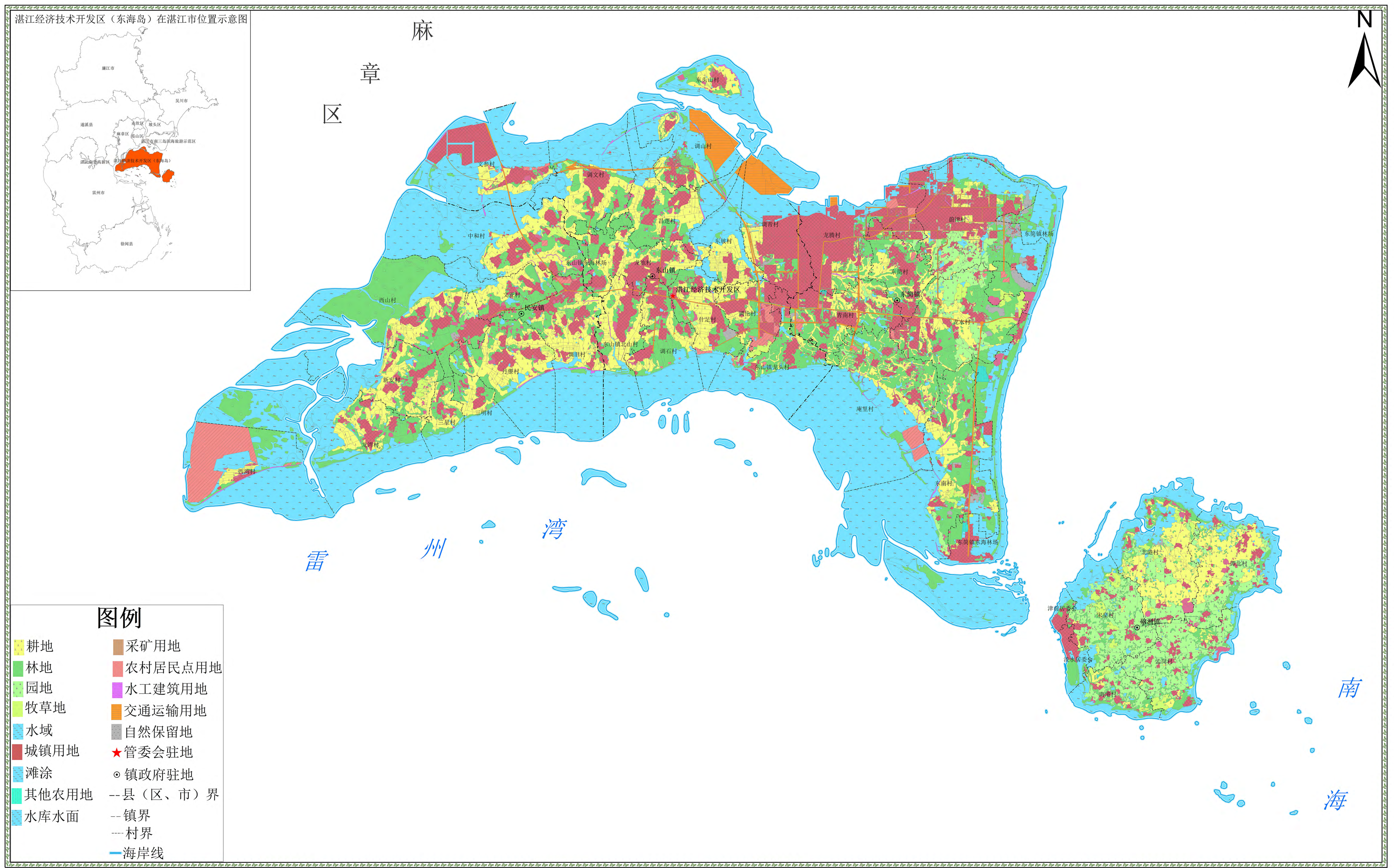
单位：公顷、万元、年

序号	项目名称	项目类型	项目规模	投资规模	建设期限	备注
1	湛江经济技术开发区（东海岛）民安街道龙湾村现有耕地提质改造项目	农用地整理	28.27	2544.54	2017-2019	
2	湛江经济技术开发区（东海岛）民安街道西山村现有耕地提质改造项目	农用地整理	22.15	1993.74	2017-2019	
3	湛江经济技术开发区（东海岛）民安街道新安村现有耕地提质改造项目	农用地整理	50.95	4585.16	2017-2019	
4	湛江经济技术开发区（东海岛）硃洲镇孟岗村现有耕地提质改造项目	农用地整理	8.86	797.32	2017-2019	
5	湛江经济技术开发区（东海岛）硃洲镇谭北村等两个村现有耕地提质改造项目	农用地整理	40.00	3600.08	2017-2019	
小计			150.23	13520.82	—	
6	湛江经济技术开发区（东海岛）（东海岛）东简街道龙水村等两个村"三旧"改造项目	城镇低效用地再开发	28.18	94274.78	2016-2020	
小计			28.18	94274.78	—	
7	湛江经济技术开发区（东海岛）（东海岛）东简街道龙水村"旧村庄"改造项目	农村建设用地整理	4.38	14653.07	2016-2020	
小计			4.38	14653.07		
合计			182.79	122448.67	—	

附图

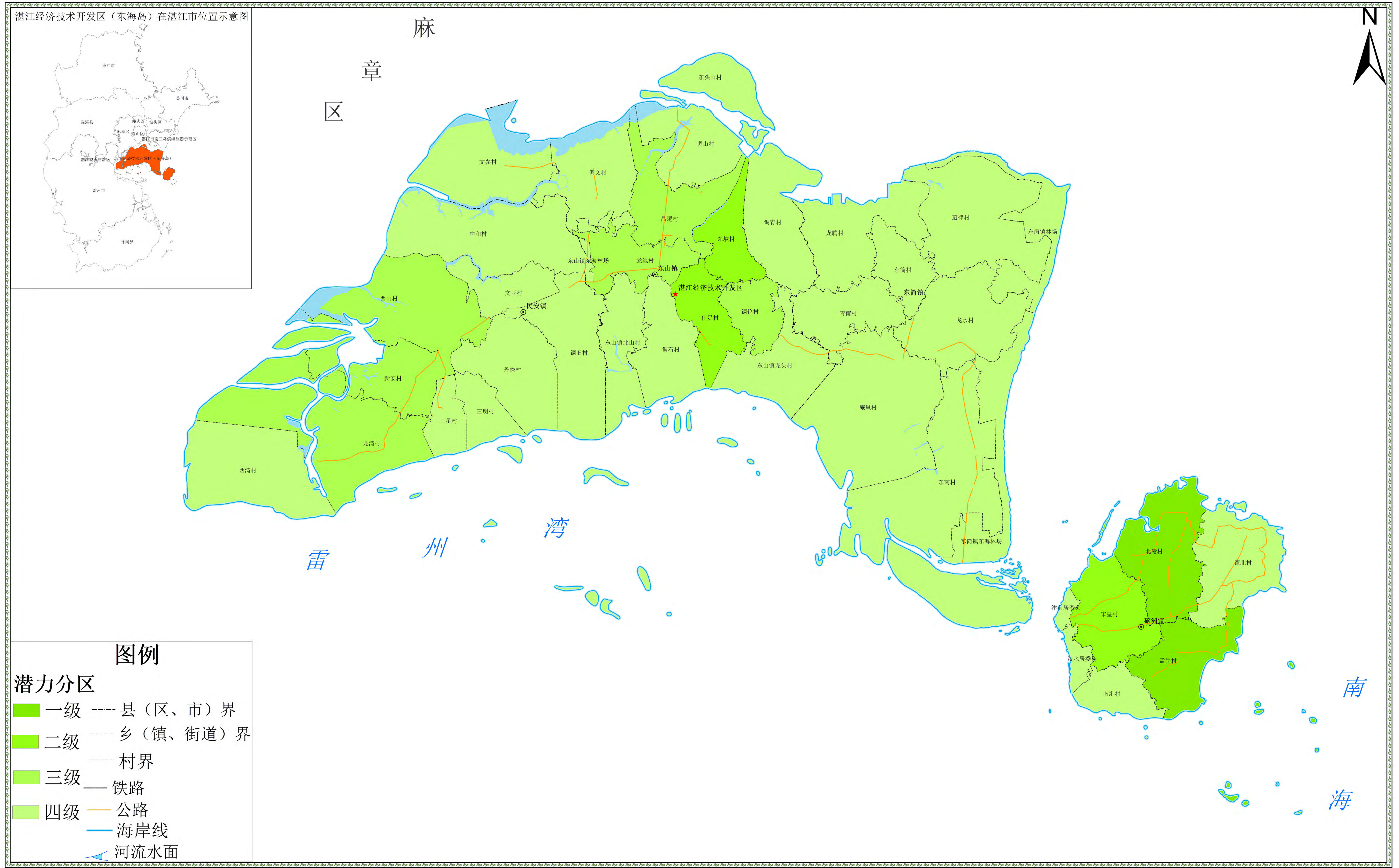
- 1、湛江经济技术开发区（东海岛）土地利用现状图（2015 年）；
- 2、湛江经济技术开发区（东海岛）农用地整理潜力分布图；
- 3、湛江经济技术开发区（东海岛）高标准农田建设项目规划图；
- 4、湛江经济技术开发区（东海岛）农村建设用地整理潜力分布图；
- 5、湛江经济技术开发区（东海岛）城镇低效用地再开发潜力分布图；
- 6、湛江经济技术开发区（东海岛）土地复垦潜力分布图；
- 7、湛江经济技术开发区（东海岛）宜耕后备土地资源开发潜力分布图；
- 8、湛江经济技术开发区（东海岛）土地整治项目规划图。

湛江经济技术开发区（东海岛）土地利用现状图（2015年）



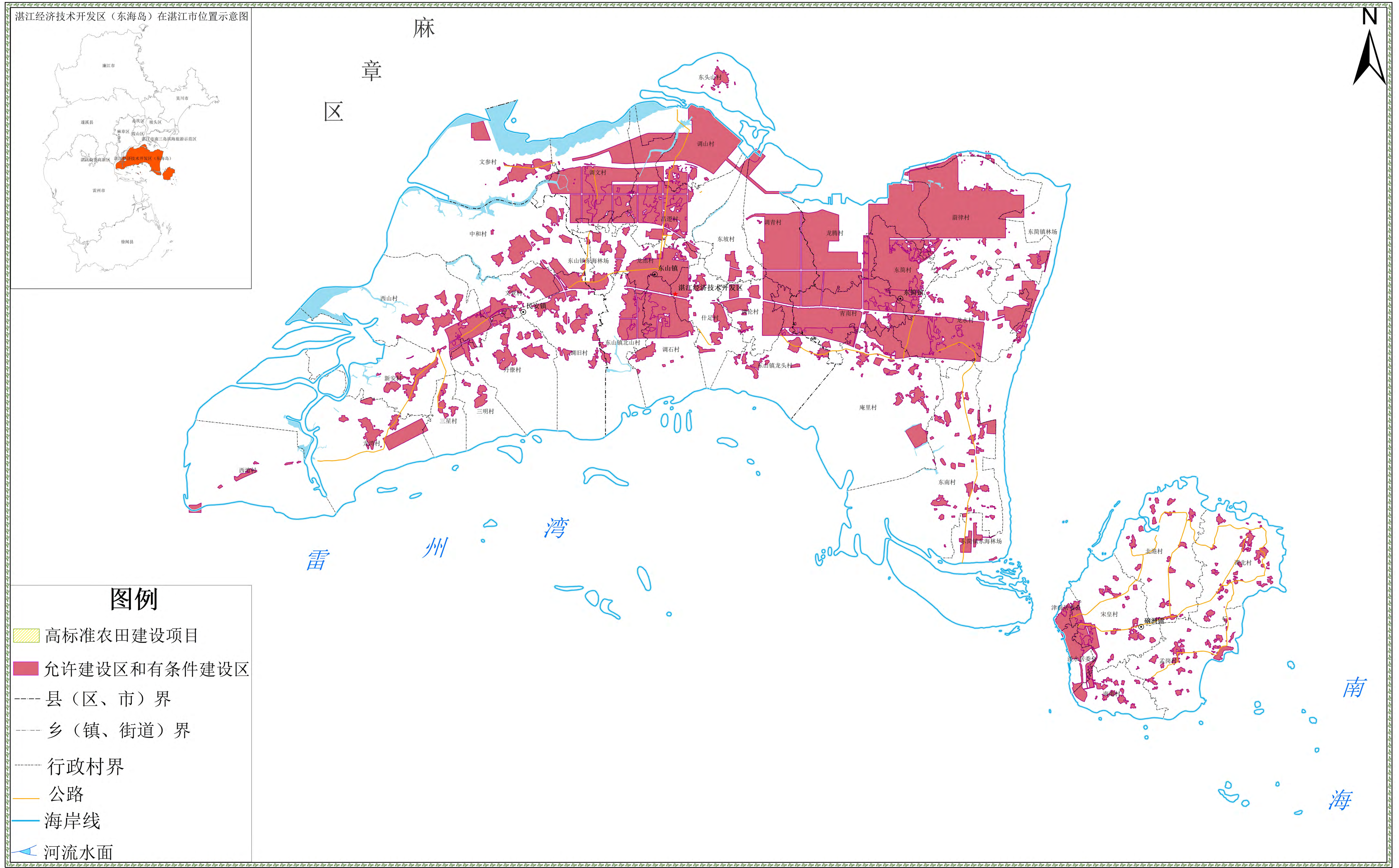
湛江经济技术开发区（东海岛）土地整治规划(2016-2020年)

农用地整理潜力分布图

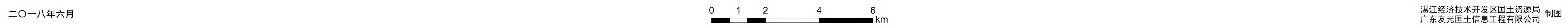


湛江经济技术开发区（东海岛）土地整治规划(2016-2020年)

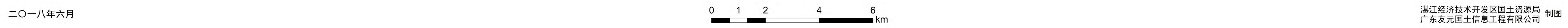
高标准农田建设项目规划图



农村建设用地整理潜力分布图

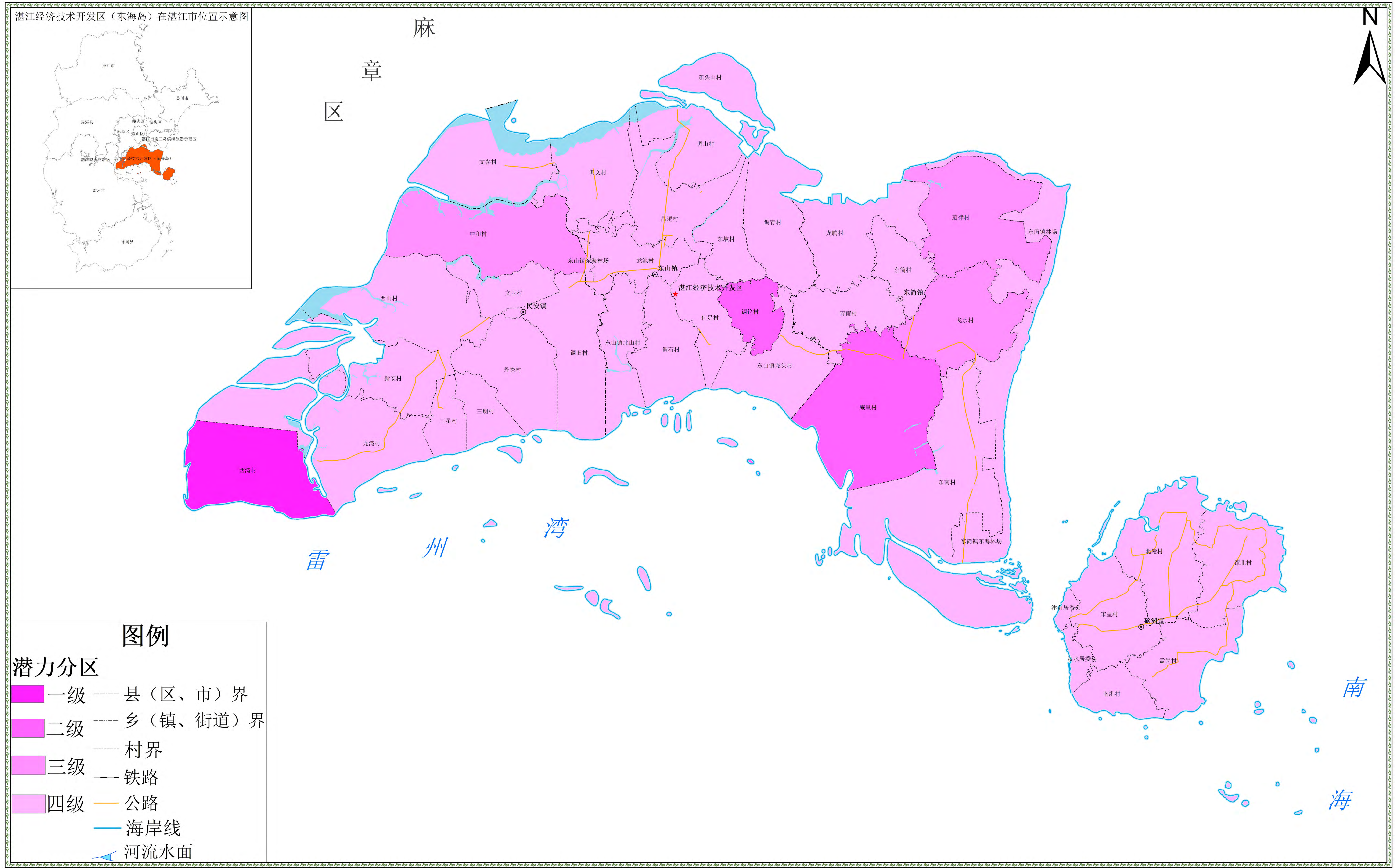


城镇低效用地再开发潜力分布图



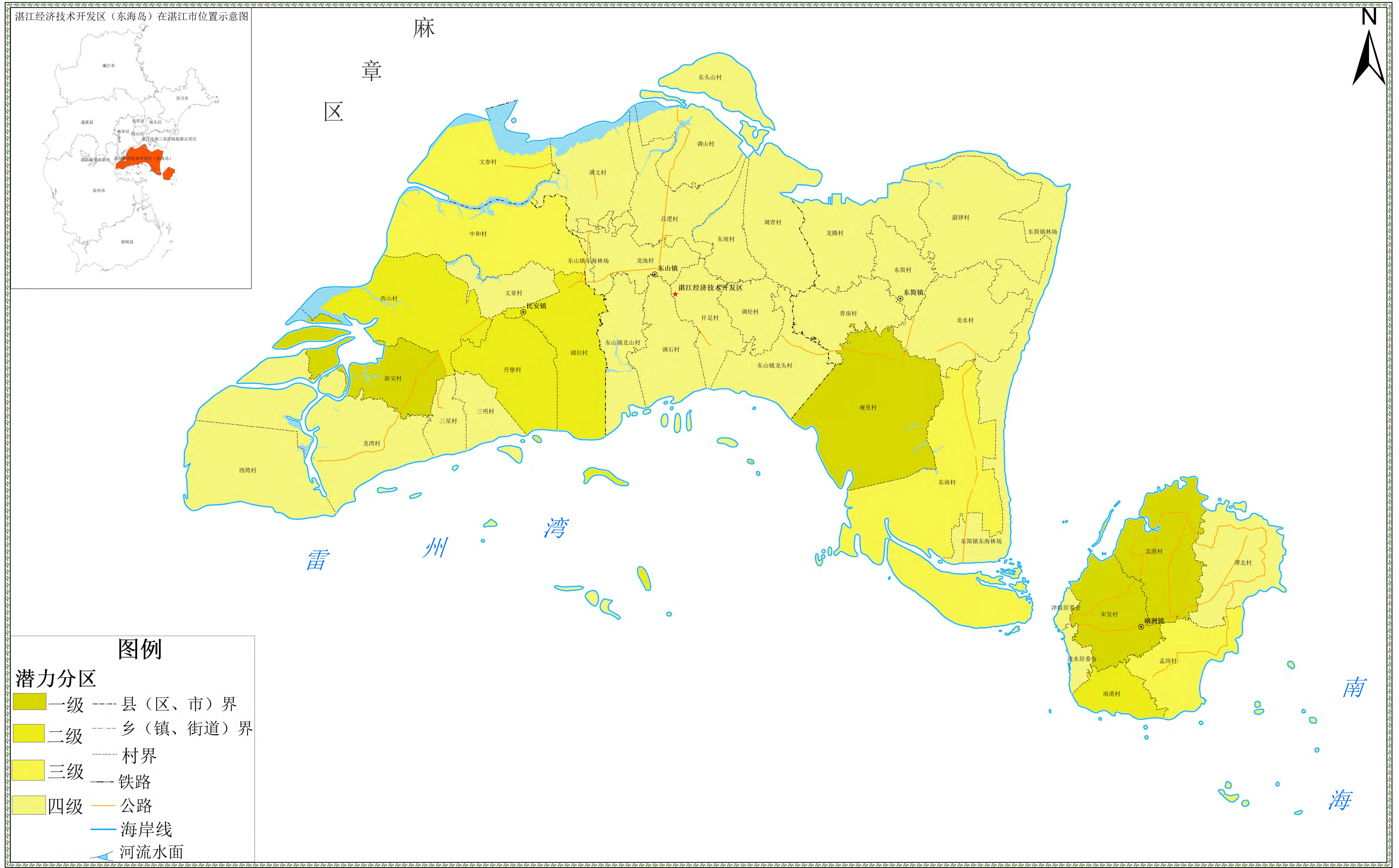
湛江经济技术开发区（东海岛）土地整治规划(2016-2020年)

土地复垦潜力分布图



湛江经济技术开发区（东海岛）土地整治规划(2016-2020年)

宜耕后备土地资源开发潜力分布图



湛江经济技术开发区（东海岛）土地整治规划(2016-2020年)

土地整治项目规划图

