

柳州市柳江区 2023 年土地征收成片开发方案

实施单位：柳州市柳江区自然资源局

编制单位：广西国土资源规划设计集团有限公司

编制日期：2023 年 1 月

目 录

一、概况..... 2

 (一) 背景..... 2

 (二) 编制原则..... 3

 (三) 编制依据..... 5

 (四) 编制要求及条件..... 7

 (五) 编制目标..... 10

 (六) 实施时限..... 11

二、基本情况..... 11

 (一) 成片开发总体情况..... 11

 (二) 土地利用现状情况..... 15

 (三) 土地权属情况..... 35

三、土地征收成片开发的合规性、必要性及公益性分析..... 41

 (一) 合规性分析..... 41

 (二) 必要性分析..... 44

 (三) 公益性分析..... 48

四、土地征收成片开发实施安排..... 50

 (一) 应纳入土地征收成片开发范围的事项..... 50

 (二) 成片开发土地用途安排..... 51

 (三) 开发时序及项目安排..... 58

五、土地征收成片开发效益评估..... 66

 (一) 经济效益评估..... 66

 (二) 社会效益评估..... 66

 (三) 生态效益..... 67

六、公众参与情况..... 68

 (一) 征求意见情况..... 68

 (二) 公共参与目的..... 68

 (三) 公共参与调查方法..... 68

 (四) 征求意见分析..... 69

七、保障措施..... 69

 (一) 落实节约集约发展理念..... 69

 (二) 加强组织领导..... 69

 (三) 注重公众参与..... 70

 (四) 落实资金保障..... 70

 (五) 维护被征地农民权益..... 70

八、附件..... 71

 (一) 附图..... 71

 (二) 其他附件..... 71

一、概况

（一）背景

2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过新修订的土地管理法，该决定自 2020 年 1 月 1 日起实施。新修订的《中华人民共和国土地管理法》（2019 年）（下文简称新《土地管理法》）做出了多项重大制度突破：允许集体经营性建设用地在符合一定条件的前提下入市、改革土地征收制度、下放宅基地审批权等。针对土地征收，新《土地管理法》主要有三大修改，一是对土地征收的公共利益范围进行明确界定；二是规范土地征收程序；三是完善对被征地农民合理、规范、多元的保障机制。新《土地管理法》增加第四十五条，首次对土地征收的公共利益进行界定，采取列举方式明确，因军事和外交、政府组织实施的基础设施、公共事业、扶贫搬迁和保障性安居工程建设需要以及成片开发建设等六种情形，确需征收的，可以依法实施征收。并通过多个条件控制和程序控制，以保障征地，尤其是成片开发建设征地具有公共利益属性。

2020 年 11 月 5 日，自然资源部印发《土地征收成片开发标准（试行）》，明确了土地征收成片开发方案的标准、程序，有利于保障农民群众重大切身利益，促进经济社会的统筹发展，缓解土地征收规模过大、征收程序不规范、被征收人合法权益保障不充分等引发的一系列问题。

2021 年 6 月 23 日广西壮族自治区自然资源厅印发《关于做好我区土地征收成片开发工作的通知》（桂自然资发〔2021〕41 号）的通知，进一步明确了土地征收成片开发具体要求、编制要点、审批流程、监管责任，指导各市县土地征收成片开发方案的编制工作，推进以人为核心的新型城镇

化，加速构建高品质国土空间格局。2022 年 8 月 19 日，为规范和指导各市、县（市、区）土地征收成片开发方案编制工作，广西壮族自治区自然资源厅办公室印发了《广西壮族自治区土地征收成片开发方案编制指南（试行）的通知》（桂自然资办〔2022〕333 号），明确了土地征收成片开发方案编制要求、方案内容以及成果提交要求。

2022 年 9 月 20 日，根据《广西壮族自治区自然资源厅关于启动我区土地征收成片开发方案审查报批工作的通知》（桂自然资发〔2022〕76 号）有关要求，全区国土空间规划“三区三线”划定工作完成后，应停止受理全区涉及土地征收成片开发“承诺制”方式报批的项目用地申请，全面启动土地征收成片开发方案审查报批。各地要将 2020 年 11 月 5 日以后批准土地征收且属于成片开发建设需要作为征地条件的用地全部纳入首次上报的土地征收成片开发方案范围。

为了依法有序推进农村集体所有土地征收工作，切实维护被征地农村集体和农民利益，有效保障柳江区近期产业发展的用地需求，提升柳江区城镇公共服务设施和市政基础设施配套水平，推动柳江区可持续、高质量发展。依据新《土地管理法》相关规定，按照自治区及柳州市关于土地征收成片开发的相关要求，依据国民经济和社会发展规划、柳州市国土空间总体规划、充分衔接土地征迁收储，统筹兼顾、合理安排存量和新增建设用地，柳州市柳江区自然资源局组织编制本次《柳州市柳江区 2023 年土地征收成片开发方案》（以下简称《方案》）。

（二）编制原则

1. 合法合规性原则

土地征收成片开发应遵循相关法律、法规和规程的规定，符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划，纳入当地国民经济和社会发展年度计划，并符合国家产业政策和供地政策。

2. 体现公益性原则

土地征收成片开发要以人民为中心，为公共利益的需要，提高成片开发范围内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地的比例，兼顾群众的现实和长远利益，维护群众合法权益，充分征求成片开发区域内农村集体经济组织和农民的意见。

3. 科学合理性原则

土地征收成片开发应当坚持新发展理念，立足城市(镇)的长远发展，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。通过深度分析和科学论证，确定成片开发的范围和规模。成片开发方案的规模应当根据社会经济发展和市场需求情况，按照产业结构合理、节约集约，因地制宜的原则，进行深度分析和科学论证，形成一套以土地用途、最低开发面积、投资强度、开发建设周期、容积率、建设密度等指标为测算依据的复合性界定标准，具体规模应体现技术性、科学性。

4. 操作可行性原则

土地征收成片开发应落实最严格的耕地保护制度，尽量避让优质耕地，特别是水田。要根据经济社会发展情况、实际用地需求、土地利用相关政策等确定成片开发范围，科学合理规划布局成片开发建设项目，坚持目标导向、问题导向、实施导向相结合，优化资源配置，节约集约利用土地，提高土地利用效率，提高方案的可实施性和操作性。

（三）编制依据

1. 相关法律法规

- （1）《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修订）；
- （2）《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修订）；
- （3）《中华人民共和国环境保护法》（2014 年修订）；
- （4）《中华人民共和国水土保持法》（2010 年修订）；
- （5）《中华人民共和国森林法》（2019 年修订）；
- （6）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年修订）；
- （7）《节约集约利用土地规定》（2019 年修订）；
- （8）《广西壮族自治区建设用地控制指标（2021 年修订）》；
- （9）《广西壮族自治区实施<中华人民共和国城乡规划法>办法》（2016 年修正）；
- （10）《基本农田保护条例》（2011 年修订）

2. 政策文件

- （1）《中共中央办公厅 国务院办公厅印发<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》（厅字〔2019〕48 号）；
- （2）《中共中央办公厅 国务院<关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见>》（中发〔2019〕18 号）；
- （3）《国土资源部关于全面实行永久基本农田特殊保护的通知》（国土资规〔2018〕1 号）；
- （4）《自然资源部 农业农村部关于加强和改进永久基本农田保护工作的通知》（自然资规〔2019〕1 号）；

(5) 《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)；

(6) 《自然资源部国土空间用途管制司关于提供建设用地审查要点的函》(自然资用途管制函〔2020〕15号)；

(7) 《广西壮族自治区人民政府办公厅关于进一步加强和规范征地管理工作的意见》(桂政办发〔2021〕11号)；

(8) 《广西壮族自治区自然资源厅关于做好我区土地征收成片开发工作的通知》(桂自然资发〔2021〕41号)；

(9) 《广西壮族自治区自然资源厅关于印发<广西壮族自治区土地征收成片开发方案编制指南(试行)>的通知》(桂自然资发〔2022〕333号)；

(10) 《广西壮族自治区自然资源厅关于启动我区土地征收成片开发方案审查报批工作的通知》(桂自然资发〔2022〕76号)

3. 技术规范

(1) GB/T 21010-2017 土地利用现状分类；

(2) TD/T 1055-2019 第三次全国土地调查技术规程；

(3) GB/T 33469-2016 耕地质量等级；

(4) GB50442-2008 城市公共设施规划规范；

(5) TD/T 1018-2008 建设用地节约集约利用评价规程；

(6) GB50137-2011 城市用地分类与规划建设用地标准；

(7) 《城市居住区规划设计标准》(2018)；

(8) 《市级国土空间总体规划编制指南(试行)》(自然资办发〔2020〕46号)；

(9) 《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）；

4. 相关规划

(1) 《柳州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》；

(2) 《柳州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》（征求意见稿）；

(3) 《柳州市柳江区国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；

(4) 《拉堡片控制性详细规划》（柳政函〔2020〕109 号）；

(5) 《新城中心片控制性详细规划》（柳政函〔2019〕381 号）；

(6) 《南环路南片控制性详细规划》（在编）；

(7) 《南环路北片控制性详细规划》（柳政函〔2021〕148 号）；

(8) 《进德火车站片控制性详细规划》（柳政函〔2019〕425 号）；

(9) 《新兴工业园都乐片区控制性详细规划》（柳政函〔2019〕378 号）；

(10) 《新兴工业园河表片区控制性详细规划》（柳政函〔2013〕307 号）；

(11) 《新兴小城镇产业园区控制性详细规划》（柳政函〔2012〕69 号）；

(12) 《新兴农场场部及周边区域控制性详细规划》（柳政函〔2022〕25 号）；

(四) 编制要求及条件

1. 编制要求

依据国土空间规划确定的一个完整的土地征收开发范围内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例一般不低于 40%。

存在以下情形之一的，不得批准成片开发方案：

(1) 涉及占用永久基本农田；

(2) 涉及占用经依法批准的生态保护红线；

(3) 县域内存在大量批而未供或者闲置土地的。具体情形指：2009 年至 2020 年县域内批而未供土地数量除以近三年平均土地供应量的值大于 3 倍的；闲置土地数量除以 2009 年至 2019 年县域内供应土地数量的值大于 2.5%的。数据以土地市场动态监测与监管系统数据为准；

(4) 各类开发区、城市新区土地利用效率低下的。具体情形指：涉及开发区的土地征收成片开发方案，所在开发区法定批准范围内的土地开发率或土地建成率小于 60%。数据以每年建设用地节约集约利用状况评价结果为准。

(5) 已批准实施的土地征收成片开发连续两年未完成方案安排的年度实施计划的。

另外，本方案充分征求成片开发范围内所有农村集体经济组织和农民的意见，并经集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意。

2.编制条件

(1) 符合三线管控要求

本次成片开发范围和土地征收范围均位于国土空间规划城镇开发边界的集中建设区内，地块均不涉及占用永久基本农田与生态保护红线，方案

选址符合永久基本农田保护和生态保护红线管控要求。详见成片开发范围与三条控制线衔接图（附图 4）

（2）批而未供土地消化周期

根据土地市场动态监测与监管系统中柳州市批而未供数据和国有建设用地供应数据，柳州市 2009 年-2020 年批而未供土地 4368.54 公顷，近三年平均土地供应量为 2837.59 公顷，批而未供土地消化周期为 1.54 年，批而未供土地消化周期小于 3 年，故符合编制土地征收成片开发方案的条件。

（3）闲置土地发生率

根据土地市场动态监测与监管系统中柳州市闲置土地数据和国有建设用地供应数据，柳州市闲置土地数量为 128.6480 公顷，2009 年至 2021 年土地供应数量为 25934.9364 公顷，闲置土地发生率为 0.50%，闲置土地发生率小于 2.5%，故符合编制土地征收成片开发方案的条件。

（4）土地开发率

根据《2020 年度柳州市柳江区土地集约利用评价报告》，至 2019 年 12 月 31 日，柳州市柳江区土地开发率 69.75%，土地开发程度较高。符合编制土地征收成片开发方案的条件。

（5）公益性比例

土地征收成片开发范围内控制性详细规划确定的基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地面积 255.5340 公顷（主要用途是城市道路用地、公园绿地和防护绿地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地等），土地征收成片开发范围总规模为 635.7218 公顷，公益性用地比例为 40.20%，符合土地征收成片开发范围内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用

地的比例不低于 40% 的要求,土地征收成片开发范围内公益性用地分布情况详见图 2-1。

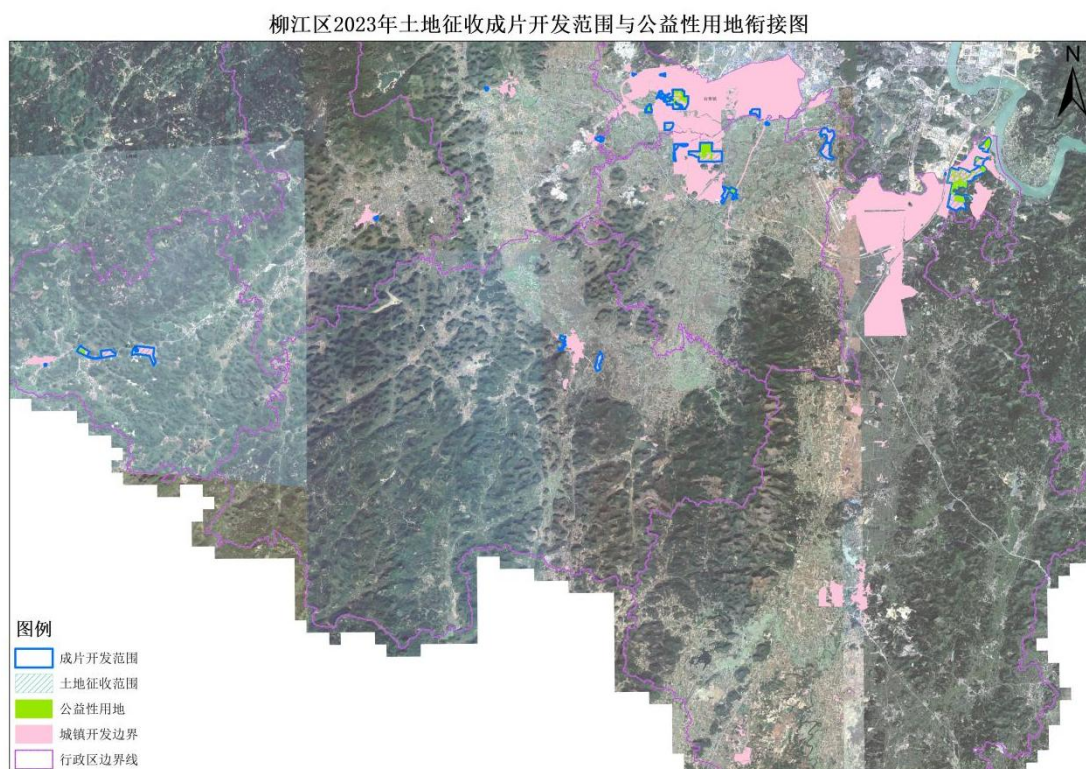


图 2-1 柳江区 2023 年土地征收成片开发范围与公益性用地衔接图

(6) 征求村民意见

本方案充分征求成片开发范围内所有农村集体经济组织和农民的意见,并经集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员代表同意。

(五) 编制目标

1.依据国民经济和社会发展规划、国土空间规划,结合未来特别是近两年成片开发建设用地需求,开展成片开发土地需求分析测算,科学合理确定成片开发土地规模、范围、开发时序等。

2.编制土地征收成片开发方案前,采取会议、张贴公告、发放意见表、方案签名等形式,多方式、多渠道充分征求成片开发范围内所涉及的农村

集体经济组织和农民的意见，让被征地农民全面了解成片开发的基本情况、实施安排等内容，并经所涉及的集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意。

3.土地征收开发范围内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例达到 40%。

（六）实施时限

本方案期限及用地计划为 2023-2024 年，2 年内实施完毕，如成片开发项目有调整，按实际情况处理。

二、基本情况

（一）成片开发总体情况

1.区位情况

柳江区位于广西中部，柳州西南面，与柳州同江同城，是闻名中外的“柳江人”古人类文化遗址所在地。北面连柳州市，柳城县马山乡、社冲乡；东北隔柳江与鹿寨县江口乡、导江乡相望；东及东南部与来宾市象州县运江镇、马坪乡相邻，南面与来宾市兴宾区大湾乡、凤凰镇、北五乡、七洞乡接壤；西南及西北部背靠来宾市忻城县安东乡、大塘镇、欧洞乡、河池市宜州区屏南乡、三岔镇。地势西部高，东部次高，中部低平。2016 年 3 月，国务院批复柳江县撤县设区，2017 年 1 月 6 日，柳江区正式挂牌成立。根据自治区行政区划调整，2018 年 5 月 31 日，将柳江区里雍镇、白沙镇划入鱼峰区管辖；2019 年 5 月 21 日，将柳江区的流山镇、洛满镇划入柳南区管辖。现柳江区辖 8 个镇 118 个村（社区），区域面积 1773 平方公

里，全区常住人口 50.38 万人。湘桂、黔桂、枝柳铁路和 322、209 国道贯穿境内，柳州普客和货运列车停靠柳江并设立柳州东站；桂柳、南柳、宜柳、柳武、柳梧、柳州北环高速公路在境内交汇，建设中的三（江）北（海）高速、南（宁）柳（州）第二高速、贺州—柳州—巴马高速公路也将过境而过并设有出口；白莲机场坐落于柳江新兴工业园旁边，距城区仅 7 公里；西江水系通过柳江区境内，水运可直达广州、香港，辖区所有行政村通村道路已实现水泥硬化，交通、陆运、水运、航运、铁运十分便利。

近年来，柳江区紧紧围绕“建设幸福宜居新柳江”这一主题，实施城市转型升级、工业发展“三次创业”、城乡一体化发展“三大战略”，打赢柳江新城开发建设、产业转型升级、现代综合交通体系建设、小城镇基础设施建设、精准扶贫脱贫“五大攻坚战”，实现城市建设管理水平、工业发展、人民生活水平“三大升级”的“1353”总体发展思路。以柳江新城区、工业园区、环都市乡村休闲旅游带为“三大主战场”，以大招商、大征拆、大融资、大建设、大整治“五大举措”为保障，以打造柳州西南片区示范新城区、在广西县域率先全面建成小康社会、基本建成产业融合发展示范区为奋斗目标，引领全区干部群众解放思想，担当作为，创先争优，形成了大干快上的良好干事创业氛围，县域经济持续健康较快发展。

2021 年，在上级党委政府及区委的正确领导下，柳江区坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九大和十九届历次全会精神，认真落实习近平总书记视察广西“4·27”重要讲话精神和对广西工作系列重要指示要求，坚持稳中求进的总基调，紧扣“433”总体工作部署，积极应对经济下行压力，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六

保”任务，全区经济运行总体平稳，社会大局和谐稳定，实现了“十四五”良好开局。据初步预计，全区地区生产总值增长 0.5%，一般公共预算收入增长 2.9%，社会消费品零售总额增长 10%，城镇居民人均可支配收入增长 7%，农村居民人均可支配收入增长 9%。

2022 年全区经济社会发展的主要预期目标是：地区生产总值增长 8% 以上，工作目标 8.5%；规模以上工业增加值增长 5% 以上，固定资产投资增长 15% 以上，一般公共预算收入增长 3%，社会消费品零售总额增长 10%，城乡居民人均可支配收入分别增长 5% 和 7%。城镇登记失业率和单位生产总值能耗、主要污染物排放总量控制在自治区、柳州市下达的指标以内。

2. 成片开发范围及区域

本方案成片开发范围涉及柳州市柳江区拉堡片区、新城片区、南环路片区、进德片区、新兴工业园河表片区、百朋片区、成团片区、三都片区、里高片区共计 9 个片区，成片开发范围总面积 635.7218 公顷，涉及成片开发地块数量共 25 个。其中拉堡片区 94.6446 公顷，涉及成片开发地块数量共 5 个；新城片区 122.8619 公顷，涉及成片开发地块数量共 5 个；南环路片区 13.1856 公顷，涉及成片开发地块数量共 2 个；进德片区 79.3229 公顷，涉及成片开发地块数量共 3 个；新兴工业园河表片区 212.3487 公顷，涉及成片开发地块数量共 3 个；百朋片区 25.9721 公顷，涉及成片开发地块数量共 2 个；成团片区 1.8493 公顷，涉及成片开发地块数量共 1 个；三都片区 1.7638 公顷，涉及成片开发地块数量共 1 个；里高片区 83.7729 公顷，涉及成片开发地块数量共 3 个。

本方案成片开发范围内叠加已批控制详细规划及第三次全国国土调查

成果的基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地面积为 255.5340 公顷，公益性用地比例为 40.20%；成片开发范围详见附图 1。

3.土地征收范围及区域

本方案土地征收范围涉及柳州市柳江区拉堡片区、新城片区、南环路片区、进德片区、新兴工业园河表片区、百朋片区、成团片区、三都片区、里高片区共计 9 个片区，土地征收范围面积共 462.1367 公顷，占成片开发范围面积比例为 28.66%，涉及土地征收项目个数共 41 个。其中拉堡片区 40.3975 公顷，涉及土地征收项目个数共 6 个；新城片区 86.3007 公顷，涉及土地征收项目个数共 10 个；南环路片区 12.6710 公顷，涉及土地征收项目个数共 4 个；进德片区 60.8892 公顷，涉及土地征收项目个数共 2 个；新兴工业园河表片区 156.2926 公顷，涉及土地征收项目个数共 12 个；百朋片区 18.5996 公顷，涉及土地征收项目个数共 3 个；成团片区 1.8493 公顷，涉及土地征收项目个数共计 1 个；三都片区 1.7638 公顷，涉及土地征收项目个数共计 1 个；里高片区 83.3730 公顷，涉及土地征收项目个数共计 2 个。

本方案土地征收范围内占用耕地面积 156.8411 公顷，耕地占土地征收范围比例 33.94%，其中：占用水田面积 106.4680 公顷，水田占耕地面积比例 67.88%，具体情况详见表 2-1，土地征收成片开发范围位置详见附图 1。

表 2-1 土地征收成片开发特性表

土地征收成片开发特性表				
序号	名称	单位	数值	备注
方案概况				
1	成片开发范围面积	公顷	635.7218	
2	土地征收范围面积	公顷	462.1367	
3	成片开发地块数量	个	25	

4	集体经济组织村民会议或村民代表同意比例	%	75%	
5	土地征收范围占用耕地面积	公顷	156.8411	
	耕地占土地征收范围的比例	%	33.94%	
	其中：占用水田面积	公顷	106.4680	
	水田占耕地面积比例	%	67.88	
拟安排的建设项目				
2	实施计划周期	年	2	
2.1	第一年实施计划	公顷	310.1506	
2.2	第二年实施计划	公顷	151.9861	
公益性用地情况				
1	基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地面积	公顷	255.5340	
2	基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例	%	40.20%	

（二）土地利用现状情况

根据柳州市 2020 年土地利用变更调查成果，本方案成片开发范围规模为 635.7218 公顷，成片开发范围内涉及现状农用地面积为 454.9356 公顷，其中耕地 183.1323 公顷（含水田 127.8004 公顷），园地 26.0453 公顷，林地 229.2560 公顷，其他农用地 16.5021 公顷；建设用地面积为 163.1629 公顷，其中住宅用地 41.4216 公顷，公共管理与公共服务设施用地 43.8866 公顷，商业服务业设施用地 3.6949 公顷，工矿用地 19.4006 公顷，交通运输用地 43.2970 公顷，物流仓储用地 7.3251 公顷，公用设施用地 1.1709 公顷，特殊用地 1.2632 公顷，未利用地面积为 17.6232 公顷，其中水域 12.3131 公顷，其他土地 5.3101 公顷。

本方案土地征收范围规模为 462.1366 公顷，土地征收范围内涉及现状

农用地面积为 373.3832 公顷，其中耕地 49.8914 公顷（含水田 106.4680 公顷），园地 20.8788 公顷，林地 181.9371 公顷，其他农用地 13.7262 公顷；建设用地面积为 74.1341 公顷，其中住宅用地 27.4417 公顷，公共管理与公共服务设施用地 2.5060 公顷，商业服务业设施用地 2.8749 公顷，工矿用地 18.3340 公顷，交通运输用地 15.7906 公顷，物流仓储用地 5.4065 公顷，绿地与广场空间用地 1.7031 公顷，特殊用地 0.0775 公顷；未利用地面积为 14.6192 公顷，其中水域 10.2919 公顷，其他土地 14.6192 公顷。详见表 2。

表 2 土地利用现状面积统计表					
地类			成片开发范围面积（公顷）	土地征收范围面积（公顷）	比例
农用地	耕地	水田	127.8004	106.4680	83.31%
		水浇地	0.5791	0.4817	83.18%
		旱地	54.7528	49.8914	91.12%
		小计	183.1323	156.8411	85.64%
	园地	果园	25.6495	20.4841	79.86%
		其他园地	0.3957	0.3948	99.75%
		小计	26.0453	20.8788	80.16%
	林地	灌木林地	15.6580	11.0269	70.42%
		乔木林地	158.5699	127.3525	80.31%
		竹林地	1.7836	1.7836	100.00%
		其他林地	53.2445	41.7742	78.46%
		小计	229.2560	181.9371	79.36%
	其他农用地	农村道路	6.0867	4.6749	76.80%
		设施农用地	2.2601	2.1538	95.30%
		养殖坑塘	8.1553	6.8975	84.58%
		小计	16.5021	13.7262	83.18%
	合计		454.9356	373.3832	82.07%

建 设 用地	住宅用地	城镇住宅用地	11.4591	2.0690	18.06%
		农村宅基地	29.9624	25.3727	84.68%
		小计	41.4216	27.4417	66.25%
	公共管理与公共服务设施用地	机关团体新闻出版用地	12.9944	0.0000	0.00%
		科教文卫用地	30.8923	2.5060	8.11%
		小计	43.8866	2.5060	5.71%
	商业服务业设施用地	商业服务业设施用地	3.6949	2.8749	77.81%
		小计	3.6949	2.8749	77.81%
	工矿用地	工业用地	10.5406	9.7205	92.22%
		采矿用地	8.8600	8.6135	97.22%
		小计	19.4006	18.3340	94.50%
	交通运输用地	城镇村道路用地	7.3149	1.0009	13.68%
		公路用地	35.2954	14.3148	40.56%
		交通服务场站用地	0.6867	0.4749	69.16%
		小计	43.2970	15.7906	36.47%
	物流仓储用地	物流仓储用地	7.3251	5.4065	73.81%
		小计	7.3251	5.4065	73.81%
	公用设施用地	水工建筑用地	0.2245	0.0000	0.00%
		公用设施用地	0.9464	0.0000	0.00%
		小计	1.1709	0.0000	0.00%

	绿 地 公 园 与 广 场用地	公园绿地	1.7031	1.7031	100.00%
		小计	1.7031	1.7031	100.00%
	特殊用地	特殊用地	1.2632	0.0775	6.13%
		小计	1.2632	0.0775	6.13%
	合计		163.1629	74.1341	45.44%
未 利 用地	水域	河流水面	3.9661	2.5661	64.70%
		坑塘水面	5.4850	5.3947	98.35%
		沟渠	2.8620	2.3311	81.45%
		小计	12.3131	10.2919	83.58%
	其他土地	其他草地	5.3101	4.3273	81.49%
		小计	5.3101	4.3273	81.49%
	合计		17.6232	14.6192	82.95%
总计			635.7218	462.1366	72.69%

1.拉堡片区

根据柳州市 2020 年土地利用变更调查成果，本方案拉堡片区成片开发范围规模为 94.6446 公顷，成片开发范围内涉及现状农用地面积为 47.3878 公顷，其中耕地 31.3430 公顷（含水田 28.7285 公顷），园地 1.4820 公顷，林地 12.3626 公顷，其他农用地 2.2003 公顷；建设用地面积为 42.5818 公顷，其中住宅用地 10.3250 公顷，公共管理与公共服务设施用地 16.8858 公顷，商业服务业设施用地 0.6331 公顷，工矿用地 0.9146 公顷，交通运输用地 12.2976 公顷，物流仓储用地 0.1156 公顷，公用设施用地 0.2245 公顷，特殊用地 1.1857 公顷，未利用地面积为 4.6750 公顷。

本方案拉堡片区土地征收范围规模为 40.3975 公顷，土地征收范围内涉及现状农用地面积为 33.6472 公顷，其中耕地 20.4077 公顷（含水田 2.1782

公顷），园地 1.3886 公顷，林地 6.1439 公顷，其他农用地 1.2536 公顷；建设用地位面积为 3.6699 公顷，其中住宅用地 1.5670 公顷，商业服务业设施用地 0.0106 公顷，工矿用地 0.3958 公顷，交通运输用地 1.5809 公顷，物流仓储用地 0.1156 公顷；未利用地面积为 3.0803 公顷。

拉堡片区土地征收面积占成片开发范围面积比例为 42.68%，土地利用现状情况详见表 2-2 和土地征收成片开发范围土地利用现状图（附图 2）。

表 2-2 土地利用现状面积统计表（拉堡片区）

地类			成片开发范围 面积（公顷）	土地征收范围面积 （公顷）	比例
农用地	耕地	水田	28.7285	18.2638	63.57%
		水浇地	0.4948	0.4494	90.82%
		旱地	2.1196	1.6946	79.95%
		小计	31.3430	20.4077	65.11%
	园地	果园	1.3989	1.3056	93.33%
		其他园地	0.0831	0.0831	100.00%
		小计	1.4820	1.3886	93.70%
	林地	灌木林地	1.6393	0.7281	44.41%
		乔木林地	3.8760	3.7203	95.98%
		竹林地	0.0049	0.0049	100.00%
		其他林地	6.8423	6.1439	89.79%
		小计	12.3626	10.5973	85.72%
	其他农用地	农村道路	0.5318	0.2346	44.11%
		设施农用地	0.1872	0.1872	100.00%
		养殖坑塘	1.4814	0.8319	56.16%
		小计	2.2003	1.2536	56.97%
	合计		47.3878	33.6472	71.00%
建设用 地	住宅用 地	城镇住宅用地	10.0821	1.3240	13.13%
		农村宅基地	0.2430	0.2430	100.00%

地类			成片开发范围 面积（公顷）	土地征收范围面积 （公顷）	比例	
		小计	10.3250	1.5670	15.18%	
	公共管 理与公 共服务 设施用 地	机关团体新闻出版 用地	12.6608	0.0000	0.00%	
		科教文卫用地	4.2250	0.0000	0.00%	
		小计	16.8858	0.0000	0.00%	
	商业服 务业设 施用地	商业服务业设施用 地	0.6331	0.0106	1.67%	
		小计	0.6331	0.0106	1.67%	
	工矿用地	工业用地	0.9146	0.3958	43.28%	
		小计	0.9146	0.3958	43.28%	
	交通运 输用地	城镇村道路用地	4.5628	0.0337	0.74%	
		公路用地	7.5181	1.5422	20.51%	
		交通服务场站用地	0.2167	0.0050	2.30%	
		小计	12.2976	1.5809	12.86%	
	物流仓 储用地	物流仓储用地	0.1156	0.1156	100.00%	
		小计	0.1156	0.1156	100.00%	
	公用设 施用地	水工建筑用地	0.2245	0.0000	0.00%	
		小计	0.2245	0.0000	0.00%	
	特殊用地	特殊用地	1.1857	0.0000	0.00%	
		小计	1.1857	0.0000	0.00%	
	合计		42.5818	3.6699	8.62%	
	未利用 地	水域	河流水面	3.5816	2.5218	70.41%
			沟渠	0.6654	0.5586	83.94%
			小计	4.2470	3.0804	72.53%
		其他土地	其他草地	0.4280	0.0000	0.00%
小计			0.4280	0.0000	0.00%	
合计		4.6750	3.0804	65.89%		
总计			94.6446	40.3975	42.68%	

2.新城片区

根据柳州市 2020 年土地利用变更调查成果，本方案新城片区成片开发范围规模为 122.8619 公顷，成片开发范围内涉及现状农用地面积为 73.3658 公顷，其中耕地 53.3130 公顷（含水田 46.3314 公顷），园地 0.5812 公顷，林地 16.0287 公顷，其他农用地 3.4429 公顷；建设用地面积为 46.6799 公顷，其中住宅用地 14.9951 公顷，科教文卫用地 21.6015 公顷，工矿用地 0.2080 公顷，交通运输用地 6.1999 公顷，物流仓储用地 1.7303 公顷，公用设施用地 0.2420 公顷，绿地公园与广场用地面积 1.7031 公顷；未利用地面积为 2.8162 公顷，其中水域 1.6106 公顷，其他土地 1.2056 公顷。

本方案新城片区土地征收范围规模为 86.3007 公顷，土地征收范围内涉及现状农用地面积为 63.0751 公顷，其中耕地 45.0004 公顷（含水田 38.4948 公顷），园地 0.4633 公顷，林地 14.4718 公顷，其他农用地 3.1396 公顷；建设用地面积为 21.0163 公顷，其中住宅用地 14.7314 公顷，科教文卫用地 2.2760 公顷，工矿用地 0.0478 公顷，交通运输用地 1.8101 公顷，物流仓储用地 0.0750 公顷，绿地公园与广场用地 1.7031 公顷；未利用地面积为 2.2093 公顷，其中水域 1.0109 公顷，其他土地 1.1984 公顷。

新城片区土地征收面积占成片开发范围面积比例为 70.24%，土地利用现状情况详见表 2-3 和土地征收成片开发范围土地利用现状图（附图 2）。

表 2-3 土地利用现状面积统计表（新城片区）

地类			成片开发范围面积（公顷）	土地征收范围面积（公顷）	比例
农用地	耕地	水田	46.3314	38.4948	83.09%
		水浇地	0.0843	0.0323	38.34%
		旱地	6.8973	6.4732	93.85%
		小计	53.3130	45.0004	84.41%
	园地	果园	0.5812	0.4633	79.72%

		小计	0.5812	0.4633	79.72%
	林地	灌木林地	1.3154	1.3154	100.00%
		乔木林地	9.3866	8.7368	93.08%
		竹林地	1.0783	1.0783	100.00%
		其他林地	4.2484	3.3413	78.65%
		小计	16.0287	14.4718	90.29%
	其他农用地	农村道路	1.2736	1.2151	95.41%
		设施农用地	0.4878	0.4495	92.14%
		养殖坑塘	1.6815	1.4750	87.72%
		小计	3.4429	3.1396	91.19%
	合计		73.3658	63.0751	85.97%
建设用地	住宅用地	城镇住宅用地	0.0001	0.0000	0.00%
		农村宅基地	14.9950	14.7314	98.24%
		小计	14.9951	14.7314	98.24%
	科教文卫用地	科教文卫用地	21.6015	2.2760	10.54%
		小计	21.6015	2.2760	10.54%
	工矿用地	工业用地	0.2080	0.0478	22.97%
		小计	0.2080	0.0478	22.97%
	交通运输用地	城镇村道路用地	0.3820	0.3728	97.58%
		公路用地	5.8179	1.8101	31.11%
		小计	6.1999	2.1829	35.21%
	物流仓储用地	物流仓储用地	1.7303	0.0750	4.34%
		小计	1.7303	0.0750	4.34%
	公用设施用地	水工建筑用地	0.2420	0.0000	0.00%
		小计	0.2420	0.0000	0.00%
	绿地公园与广场用地	公园绿地	1.7031	1.7031	100.00%
		小计	1.7031	1.7031	100.00%
	合计		46.6799	21.0163	45.02%
未利用地	水域	河流水面	0.3792	0.0434	11.46%

		沟渠	0.6213	0.3573	57.51%
		坑塘水面	0.6101	0.6101	100.00%
		小计	1.6106	1.0109	62.76%
	其他土地	其他草地	1.2056	1.1984	99.41%
		小计	1.2056	1.1984	99.41%
	合计		2.8162	2.2093	78.45%
总计			122.8619	86.3007	70.24%

3.南环路片区

根据柳州市 2020 年土地利用变更调查成果，本方案南环路片区成片开发范围规模为 13.1856 公顷，成片开发范围内涉及现状农用地面积为 10.2446 公顷，其中耕地 8.8237 公顷（含水田 8.8237 公顷），园地 0.2642 公顷，林地 0.9380 公顷，其他农用地 0.2187 公顷；建设用地面积为 2.6832 公顷，其中住宅用地 1.4913 公顷，交通运输用地 1.1111 公顷，物流仓储用地 0.0807 公顷；未利用地 0.2578 公顷，其中水域 0.2578 公顷。

本方案南环路片区土地征收范围规模为 12.6710 公顷，土地征收范围内涉及现状农用地面积为 9.7404 公顷，其中耕地 8.3223 公顷（含水田 8.3223 公顷），园地 0.2642 公顷，林地 0.9352 公顷，其他农用地 0.2187 公顷；建设用地面积为 2.6832 公顷，其中住宅用地 1.4913 公顷，交通运输用地 1.1111 公顷，物流仓储用地 0.0807 公顷；未利用地面积为 0.2474 公顷，其中水域 0.2474 公顷。

南环路片区土地征收面积占成片开发范围面积比例为 96.10%，土地利用现状情况详见表 2-4 和土地征收成片开发范围土地利用现状图（附图 2）。

表 2-4 土地利用现状面积统计表（南环路片区）

南环路片区土地利用现状面积统计表

地类			成 片 开 发 范 围 面 积 （ 公 顷）	土 地 征 收 范 围 面 积 （公顷）	比例
农用地	耕地	水田	8.8237	8.3223	94.32%
		小计	8.8237	8.3223	94.32%
	园地	果园	0.2642	0.2642	100.00%
		小计	0.2642	0.2642	100.00%
	林地	竹林地	0.0699	0.0699	100.00%
		其他林地	0.8681	0.8653	99.68%
		小计	0.9380	0.9352	99.71%
	其他 农 用 地	农村道路	0.1463	0.1463	100.00%
		设施农用地	0.0724	0.0724	100.00%
		小计	0.2187	0.2187	100.00%
	合计		10.2446	9.7404	95.08%
	建设用地	住宅用地	城镇住宅用地	0.1559	0.1559
农村宅基地			1.3355	1.3355	100.00%
小计			1.4913	1.4913	100.00%
交 通 运 输 用地		公路用地	1.1111	1.1111	100.00%
		小计	1.1111	1.1111	100.00%
物 流 仓 储 用地		物流仓储用地	0.0807	0.0807	100.00%
		小计	0.0807	0.0807	100.00%
合计		2.6832	2.6832	100.00%	
未利用地	水域	沟渠	0.2578	0.2474	95.97%
		小计	0.2578	0.2474	95.97%
	合计		0.2578	0.2474	95.97%
总计			13.1856	12.6710	96.10%

4.进德片区

根据柳州市 2020 年土地利用变更调查成果，本方案进德片区成片开发范围规模为 79.3229 公顷，成片开发范围内涉及现状农用地面积为 50.3425

公顷，其中耕地 29.8636 公顷（含水田 19.0258 公顷），园地 0.3724 公顷，林地 14.0049 公顷，其他农用地 6.1016 公顷；建设用地面积为 28.0091 公顷，其中住宅用地 7.2882 公顷，商业服务业用地 2.7973 公顷，工矿用地 3.1758 公顷，交通运输用地 9.4278 公顷，物流仓储用地 5.0344 公顷，公用设施用地 0.2497 公顷，公用设施用地 0.2497 公顷，特殊用地 0.0359 公顷；未利用地 0.9714 公顷，其中水域 0.9197 公顷，其他土地 0.0516 公顷。

本方案进德片区土地征收范围规模为 60.8892 公顷，土地征收范围内涉及现状农用地面积为 42.8418 公顷，其中耕地 25.0593 公顷（含水田 16.5425 公顷），园地 0.3724 公顷，林地 11.6706 公顷，其他农用地 5.7395 公顷；建设用地面积为 17.2464 公顷，其中住宅用地 5.9882 公顷，商业服务业用地 2.7973 公顷，工矿用地 2.9292 公顷，交通运输用地 0.5815 公顷，物流仓储用地 4.9142 公顷，特殊用地 0.0359 公顷；未利用地面积为 0.8011 公顷，其中水域 0.7494 公顷，其他土地 0.0516 公顷。

进德片区土地征收面积占成片开发范围面积比例为 76.76%，土地利用现状情况详见表 2-5 和土地征收成片开发范围土地利用现状图（附图 2）。

表 2-5 土地利用现状面积统计表（进德片区）

进德片区土地利用现状面积统计表					
地类			成片开发范围面积（公顷）	土地征收范围面积（公顷）	比例
农用地	耕地	水田	19.0258	16.5425	86.95%
		旱地	10.8377	8.5168	78.58%
		小计	29.8636	25.0593	83.91%
	园地	果园	0.3724	0.3724	100.00%
		小计	0.3724	0.3724	100.00%
	林地	灌木林地	1.4948	1.1298	75.58%

		乔木林地	5.3765	4.0995	76.25%
		其他林地	7.1336	6.4413	90.29%
		小计	14.0049	11.6706	83.33%
	其他农用地	农村道路	0.8970	0.5812	64.79%
		设施农用地	0.8248	0.8248	100.00%
		养殖坑塘	4.3798	4.3336	98.94%
		小计	6.1016	5.7395	94.07%
	合计		50.3425	42.8418	85.10%
建 设 用地	住宅用地	农村宅基地	7.2882	5.9882	82.16%
		小计	7.2882	5.9882	82.16%
	商业服务业 用地	商业服务业用地	2.7973	2.7973	100.00%
		小计	2.7973	2.7973	100.00%
	工矿用地	工业用地	2.1209	2.1209	100.00%
		采矿用地	1.0549	0.8084	76.63%
		小计	3.1758	2.9292	92.24%
	交通运输用 地	城镇村道路用地	0.7153	0.5815	81.30%
		公路用地	8.7125	0.0000	0.00%
		小计	9.4278	0.5815	6.17%
	物流仓储用 地	物流仓储用地	5.0344	4.9142	97.61%
		小计	5.0344	4.9142	97.61%
	公用设施用 地	水工建筑用地	0.2497	0.0000	0.00%
		小计	0.2497	0.0000	0.00%
	特殊用地	特殊用地	0.0359	0.0359	100.00%
		小计	0.0359	0.0359	100.00%
	合计		28.0091	17.2464	61.57%
未利 用地	水域	河流水面	0.0053	0.0008	15.92%
		沟渠	0.1239	0.0000	0.00%
		坑塘水面	0.7905	0.7486	94.70%
		小计	0.9197	0.7494	81.48%

	其他土地	其他草地	0.0516	0.0516	100.00%
		小计	0.0516	0.0516	100.00%
	合计		0.9714	0.8011	82.47%
总计			79.3229	60.8892	76.76%

5.新兴工业园河表片区

根据柳州市 2020 年土地利用变更调查成果，本方案新兴工业园河表片区成片开发范围规模为 212.3487 公顷，成片开发范围内涉及现状农用地面积为 198.4436 公顷，其中耕地 13.2059 公顷（含旱地 9.9367 公顷），园地 11.7002 公顷，林地 170.3732 公顷，其他农用地 3.1644 公顷；建设用地面积为 11.9160 公顷，其中住宅用地 6.0244 公顷，商业服务业用地 0.0786 公顷，工矿用地 2.6333 公顷，交通运输用地 2.8667 公顷，物流仓储用地 0.3130 公顷；未利用地 0.5884 公顷，其中水域 1.4006 公顷，其他土地 0.5884 公顷。

本方案新兴工业园河表片区土地征收范围规模为 156.2925 公顷，土地征收范围内涉及现状农用地面积为 149.0811 公顷，其中耕地 11.5396 公顷（含旱地 8.2825 公顷），园地 6.7460 公顷，林地 128.7916 公顷，其他农用地 2.0040 公顷；建设用地面积为 5.8185 公顷，其中住宅用地 2.8693 公顷，商业服务业用地 0.0670 公顷，工矿用地 2.5057 公顷，交通运输用地 0.1746 公顷，物流仓储用地 0.2019 公顷；未利用地面积为 1.3929 公顷，其中水域 1.3521 公顷，其他土地 0.0408 公顷。

新兴工业园河表片区土地征收面积占成片开发范围面积比例为 73.60%，土地利用现状情况详见表 2-6 和土地征收成片开发范围土地利用现状图（附图 2）。

表 2-6 土地利用现状面积统计表（新兴工业园河表片区）

新兴工业园河表片区土地利用现状面积统计表

地类			成片开发范围面积（公顷）	土地征收范围面积（公顷）	比例
	耕地	水田	3.2692	3.2571	99.63%
		旱地	9.9367	8.2825	83.35%
		小计	13.2059	11.5396	87.38%
	园地	果园	11.7002	6.7460	57.66%
		小计	11.7002	6.7460	57.66%
	林地	灌木林地	5.6408	2.2859	40.52%
		乔木林地	132.6121	103.5552	78.09%
		其他林地	32.1202	22.9505	71.45%
		小计	170.3732	128.7916	75.59%
	其他农用地	农村道路	2.5974	1.8605	71.63%
		设施农用地	0.2102	0.1422	67.68%
		养殖坑塘	0.3568	0.0013	0.35%
		小计	3.1644	2.0040	63.33%
	合计		198.4436	149.0811	75.13%
建设用地	住宅用地	城镇住宅用地	0.8307	0.5891	70.92%
		农村宅基地	5.1938	2.2802	43.90%
		小计	6.0244	2.8693	47.63%
	商业服务业用地	商业服务业用地	0.0786	0.0670	85.25%
		小计	0.0786	0.0670	85.25%
	工矿用地	工业用地	2.6334	2.5057	95.15%
		小计	2.6334	2.5057	95.15%
	交通运输用地	城镇村道路用地	0.7184	0.0124	1.73%
		公路用地	2.1482	0.1622	7.55%
		小计	2.8667	0.1746	6.09%
	物流仓储用地	物流仓储用地	0.3130	0.2019	64.50%
		小计	0.3130	0.2019	64.50%
	合计		11.9160	5.8185	48.83%
未利用地	水域	坑塘水面	1.4006	1.3521	96.54%
		小计	1.4006	1.3521	96.54%
	其他土地	其他草地	0.5884	0.0408	6.93%
		小计	0.5884	0.0408	6.93%
	合计		1.9890	1.3929	70.03%
总计			212.3487	156.2925	73.60%

6.百朋片区

根据柳州市 2020 年土地利用变更调查成果，本方案百朋片区成片开发范围规模为 25.9721 公顷，成片开发范围内涉及现状农用地面积为 12.0606 公顷，其中耕地 2.4083 公顷（含旱地 1.4872 公顷），园地 1.1500 公顷，林

地 8.2490 公顷，其他农用地 0.2532 公顷；建设用地面积为 9.2363 公顷，其中住宅用地 0.6576 公顷，公共管理与公共服务设施用地 4.7711 公顷，商业服务业设施用地 0.1859 公顷，工矿用地 1.8700 公顷，交通运输用地 1.2459 公顷，物流仓储用地 0.0511 公顷，公用设施用地 0.4547 公顷；未利用地 4.6753 公顷，其中水域 2.5106 公顷，其他土地 2.1647 公顷。

本方案百朋片区土地征收范围规模为 18.5997 公顷，土地征收范围内涉及现状农用地面积为 11.9078 公顷，其中耕地 2.3370 公顷（含水田 0.8868 公顷），园地 1.1500 公顷，林地 8.1710 公顷，其他农用地 0.2498 公顷；建设用地面积为 2.0423 公顷，其中住宅用地 0.1553 公顷，工矿用地 1.8565 公顷，交通运输用地 0.0115 公顷，物流仓储用地 0.0191 公顷；未利用地面积为 4.6495 公顷，其中水域 2.4849 公顷，其他土地 2.1647 公顷。

百朋片区土地征收面积占成片开发范围面积比例为 71.61%，土地利用现状情况详见表 2-7 和土地征收成片开发范围土地利用现状图（附图 2）。

表 2-7 土地利用现状面积统计表（百朋片区）

百朋片区土地利用现状面积统计表					
地类			成片开发范围面积 (公顷)	土地征收范围面积 (公顷)	比例
农用地	耕地	水田	0.9211	0.8868	96.28%
		旱地	1.4872	1.4502	97.51%
		小计	2.4083	2.3370	97.04%
	园地	果园	1.1500	1.1500	100.00%
		小计	1.1500	1.1500	100.00%
	林地	灌木林地	1.6694	1.6694	100.00%
		乔木林地	4.9929	4.9149	98.44%
		其他林地	1.5868	1.5868	100.00%

	其他农用地	小计	8.2490	8.1710	99.05%
		农村道路	0.2532	0.2498	98.65%
		小计	0.2532	0.2498	98.65%
	合计		12.0606	11.9078	98.73%
建设 用地	住宅用地	城镇住宅用地	0.3904	0.0000	0.00%
		农村宅基地	0.2671	0.1553	58.13%
		小计	0.6576	0.1553	23.62%
	公共管理与公共 服务设施用地	机关团体新闻 出版用地	0.3336	0.0000	0.00%
		科教文卫用地	4.4375	0.0000	0.00%
		小计	4.7711	0.0000	0.00%
	商业服务业设施 用地	商业服务业设 施用地	0.1859	0.0000	0.00%
		小计	0.1859	0.0000	0.00%
	工矿用地	工业用地	1.8700	1.8565	99.28%
		小计	1.8700	1.8565	99.28%
	交通运输用地	城镇村道路用 地	0.9360	0.0000	0.00%
		公路用地	0.3100	0.0115	3.70%
		小计	1.2459	0.0115	0.92%
	物流仓储用地	物流仓储用地	0.0511	0.0191	37.30%
		小计	0.0511	0.0191	37.30%
	公用设施用地	公用设施用地	0.4547	0.0000	0.00%
		小计	0.4547	0.0000	0.00%
	合计		9.2363	2.0423	22.11%
未利 用地	水域	沟渠	0.0550	0.0292	53.20%
		坑塘水面	2.4556	2.4556	100.00%
		小计	2.5106	2.4849	98.98%
	其他土地	其他草地	2.1647	2.1647	100.00%

		小计	2.1647	2.1647	100.00%
	合计		4.6753	4.6495	99.45%
总计			25.9721	18.5997	71.61%

7.成团片区

根据柳州市 2020 年土地利用变更调查成果，本方案成团片区成片开发范围规模与土地征收规模完全一致，面积为 1.8493 公顷，成片开发范围内涉及现状农用地面积为 0.6885 公顷，其中耕地 0.5567 公顷（含水田 0.5567 公顷），其他农用地 0.13 公顷；建设用地面积为 1.12 公顷，其中住宅用地 0.41 公顷，公共管理与公共服务设施 0.23 公顷，交通运输用地 0.48 公顷，特殊用地 0.01 公顷；未利用地 0.04 公顷，其中沟渠 0.04 公顷。

成团片区土地征收面积占成片开发范围面积比例为 100%，土地利用现状情况详见表 2-8 和土地征收成片开发范围土地利用现状图（附图 2）。

表 2-8 土地利用现状面积统计表（百朋片区）

成团片区土地利用现状面积统计表					
地类			成片开发范围面积（公顷）	土地征收范围面积（公顷）	比例
农用地	耕地	水田	0.5567	0.5567	100.00%
		小计	0.5567	0.5567	100.00%
	其他农用地	农村道路	0.0111	0.0111	100.00%
		养殖坑塘	0.1207	0.1207	100.00%
		小计	0.1318	0.1318	100.00%
	合计		0.6885	0.6885	100.00%
建设用地	住宅用地	农村宅基地	0.4062	0.4062	100.00%
		小计	0.4062	0.4062	100.00%
	公共管理与公共服务设施	科教文卫用地	0.2295	0.2295	100.00%
		小计	0.2295	0.2295	100.00%

	交通运输用地	城镇村道路用地	0.0004	0.0004	100.00%
		公路用地	0.0099	0.0099	100.00%
		交通服务场站用地	0.4699	0.4699	100.00%
		小计	0.4803	0.4803	100.00%
	特殊用地	特殊用地	0.0081	0.0081	100.00%
		小计	0.0081	0.0081	100.00%
	合计		1.1241	1.1241	100.00%
未 利 用地	水域	沟渠	0.0366	0.0366	100.00%
		小计	0.0366	0.0366	100.00%
	合计		0.0366	0.0366	100.00%
总计			1.8493	1.8493	100.00%

8.三都片区

根据柳州市 2020 年土地利用变更调查成果，本方案三都片区成片开发范围规模与土地征收规模完全一致，面积为 1.7638 公顷，成片开发范围内涉及现状农用地面积为 1.5242 公顷，其中耕地 1.5103 公顷（含水田 1.3115 公顷），林地 0.0139 公顷；未利用地面积为 0.2395 公顷。

三都片区土地征收面积占成片开发范围面积比例为 100%，土地利用现状情况详见表 2-9 和土地征收成片开发范围土地利用现状图（附图 2）。

表 2-9 土地利用现状面积统计表（三都片区）

三都片区土地利用现状面积统计表					
地类			成片开发范围面积（公顷）	土地征收范围面积（公顷）	比例
农 用 地	耕地	旱地	0.1988	0.1988	100.00%
		水田	1.3115	1.3115	100.00%
		小计	1.5103	1.5103	100.00%

	林地	其他林地	0.0139	0.0139	100.00%
		小计	0.0139	0.0139	100.00%
	合计		1.5242	1.5242	100.00%
未 利 用地	其他土地	其他草地	0.2395	0.2395	100.00%
		小计	0.2395	0.2395	100.00%
	合计		0.2395	0.2395	100.00%
总计			1.7638	1.7638	100.00%

9.里高片区

根据柳州市 2020 年土地利用变更调查成果，本方案里高片区成片开发范围规模为 83.7729 公顷，成片开发范围内涉及现状农用地面积为 60.8780 公顷，其中耕地 42.1079 公顷（含水田 18.8325 公顷），园地 10.4953 公顷，林地 7.2857 公顷，其他农用地 0.9891 公顷；建设用地面积为 20.9326 公顷，其中住宅用地 0.2336 公顷，公共管理与公共服务设施用地 0.3988 公顷，交通运输用地 9.6678 公顷，工矿用地 10.5989 公顷，特殊用地 0.0335 公顷；未利用地 1.9623 公顷，其中水域 1.3301 公顷，其他土地 0.6323 公顷。

本方案里高片区土地征收范围规模为 83.3741 公顷，土地征收范围内涉及现状农用地面积为 60.8780 公顷，其中耕地 42.1079 公顷（含水田 18.8325 公顷），园地 10.4953 公顷，林地 7.2857 公顷，其他农用地 0.9891 公顷；建设用地面积为 20.5338 公顷，其中住宅用地 0.2336 公顷，交通运输用地 9.6678 公顷，工矿用地 10.5989 公顷，特殊用地 0.0335 公顷；未利用地 1.9623 公顷，其中水域 1.3301 公顷，其他土地 0.6323 公顷。

里高片区土地征收面积占成片开发范围面积比例为 99.52%，土地利用现状情况详见表 2-10 和土地征收成片开发范围土地利用现状图（附图 2）。

表 2-10 土地利用现状面积统计表（里高片区）

里高片区土地利用现状面积统计表					
地类			成片开发范围面积（公顷）	土地征收范围面积（公顷）	比例
农用地	耕地	水田	18.8325	18.8325	100.00%
		旱地	23.2754	23.2754	100.00%
		小计	42.1079	42.1079	100.00%
	园地	果园	10.1826	10.1826	100.00%
		其他园地	0.3127	0.3127	100.00%
		小计	10.4953	10.4953	100.00%
	林地	灌木林地	3.8984	3.8984	100.00%
		乔木林地	2.3258	2.3258	100.00%
		竹林地	0.6305	0.6305	100.00%
		其他林地	0.4311	0.4311	100.00%
		小计	7.2857	7.2857	100.00%
	其他农用地	农村道路	0.3763	0.3763	100.00%
		设施农用地	0.4778	0.4778	100.00%
		养殖坑塘	0.1350	0.1350	100.00%
		小计	0.9891	0.9891	100.00%
	合计		60.8780	60.8780	100.00%
建设用地	住宅用地	农村宅基地	0.2336	0.2336	100.00%
		小计	0.2336	0.2336	100.00%
	公共管理与公共服务设施用地	科教文卫用地	0.3988	0.0000	0.00%
		小计	0.3988	0.0000	0.00%
	交通运输用地	公路用地	9.6678	9.6678	100.00%
		小计	9.6678	9.6678	100.00%
	工矿用地	工业用地	2.7938	2.7938	100.00%
		采矿用地	7.8051	7.8051	100.00%
		小计	10.5989	10.5989	100.00%

	特殊用地	特殊用地	0.0335	0.0335	100.00%
		小计	0.0335	0.0335	100.00%
	合计		20.9326	20.5338	98.09%
未 利 用 地	水域	坑塘水面	0.2282	0.2282	100.00%
		沟渠	1.1019	1.1019	100.00%
		小计	1.3301	1.3301	100.00%
	其他土地	其他草地	0.6323	0.6323	100.00%
		小计	0.6323	0.6323	100.00%
	合计		1.9623	1.9623	100.00%
	总计		83.7729	83.3741	99.52%

（三）土地权属情况

开展土地征收成片开发是提高土地利用效率的重要途径，其最主要的内容之一就是土地权属调整。土地权属调整涉及到国家、集体、农民等各方面的利益，做好土地征收成片开发中的权属管理，对于保障规划成果的顺利实施，提高土地利用效益，避免产生土地产权纠纷具有重要意义。根据 2020 年土地利用变更调查成果，本次成片开发范围面积为 635.7218 公顷，涉及国有土地 315.5550 公顷，集体土地 320.1668 公顷，各地块权属明确，界限清晰无争议，土地权属统计成片开发权属统计详见表 3-1。

表 3-1 土地权属统计表（柳江区）

柳江区土地征收成片开发土地权属统计表			
片区名称	权属性质	权属名称	面积（公顷）
柳江区	国有土地	百朋镇	6.7701
		成团镇	1.0011
		城中社区居委会	20.8720
		进德镇	22.3479
		拉堡村委会	2.7328

		拉堡镇	17.4669
		柳江区	0.4434
		柳江区公路局	25.7810
		柳江区水利局	3.9661
		柳西社区居委会	3.2824
		柳州市里雍纸浆厂	0.3453
		柳州市立冲沟垃圾填埋场	0.4653
		新兴农场	210.0806
		小计	315.5550
	集体土地	百朋村委会	18.1398
		板六村委会	37.3957
		槎山村委会	1.8224
		渡村街社区居委会	0.5822
		果郎村委会	45.1176
		进德村委会	66.4119
		拉堡村委会	31.0185
		里高街社区居委会	0.6724
		灵江村委会	1.8394
		木罗村委会	12.4649
		琴屯村委会	0.7332
		三都街社区居委会	1.7638
		三千村委会	53.9494
		沙子村委会	9.6375
		思贤村委会	12.2982
		四连村委会	16.0489
		塘头村委会	10.2521
		五九村委会	0.0191
		小计	320.1668

合计	635.7218
----	----------

1.拉堡片区

根据 2020 年土地利用变更调查成果，本次拉堡片区成片开发范围面积为 94.6446 公顷，涉及国有土地 53.2281 公顷，集体土地 41.4165 公顷，各地块权属明确，界限清晰无争议，土地权属统计成片开发权属统计详见表 3-2。

表 3-2 土地权属统计表（拉堡片区）

片区名称	权属性质	权属名称	面积（公顷）
拉堡片区	国有土地	城中社区居委会	20.8720
		拉堡村委会	2.7328
		拉堡镇	14.7978
		柳江区	0.4434
		柳江区公路局	7.5181
		柳江区水利局	3.5816
		柳西社区居委会	3.2824
		小计	53.2281
	集体土地	拉堡村委会	31.0185
		木罗村委会	4.0451
		思贤村委会	6.3529
		小计	41.4165
合计			94.6446

2.新城片区

根据 2020 年土地利用变更调查成果，本次新城片区成片开发范围面积为 122.8619 公顷，涉及国有土地 31.8652 公顷，集体土地 90.9966 公顷，各

地块权属明确，界限清晰无争议，成片开发权属统计详见表 3-3。

表 3-3 土地权属统计表（新城片区）

片区名称	权属性质	权属名称	面积（公顷）
新城片区	国有土地	成团镇	1.0011
		进德镇	21.7410
		拉堡镇	2.6691
		柳江区公路局	6.0748
		柳江区水利局	0.3792
		小计	31.8652
	集体土地	渡村街社区居委会	0.5822
		进德村委会	66.4119
		木罗村委会	8.4198
		沙子村委会	9.6375
		思贤村委会	5.9452
		小计	90.9966
合计			122.8619

3.南环路片区

根据 2020 年土地利用变更调查成果，本次南环路片区成片开发范围面积为 13.18559 公顷，涉及国有土地 1.1111 公顷，集体土地 12.0745 公顷，各地块权属明确，界限清晰无争议，成片开发权属统计详见表 3-4。

表 3-4 土地权属统计表（南环路片区）

片区名称	权属性质	权属名称	面积（公顷）
南环路片区	国有土地	柳江区公路局	1.1111
		小计	1.1111
	集体土地	槎山村委会	1.8224
		塘头村委会	10.2521
		小计	12.0745

合计	13.1856
----	---------

4.进德片区

根据 2020 年土地利用变更调查成果，本次进德片区成片开发范围面积为 79.3229 公顷，涉及国有土地 9.3247 公顷，集体土地 69.9982 公顷，各地块权属明确，界限清晰无争议，成片开发权属统计详见表 3-5。

表 3-5 土地权属统计表（进德片区）

片区名称	权属性质	权属名称	面积（公顷）
进德片区	国有土地	进德镇	0.6069
		柳江区公路局	8.7125
		柳江区水利局	0.0053
		小计	9.3247
	集体土地	三千村委会	53.9494
		四连村委会	16.0489
		小计	69.9982
合计			79.3229

5.新兴工业园河表片区

根据 2020 年土地利用变更调查成果，本次新兴工业园河表片区成片开发范围面积为 106.76 公顷，涉及国有土地 106.76 公顷。各地块权属明确，界限清晰无争议，成片开发权属统计详见表 3-6。

表 3-6 土地权属统计表（新兴工业园河表片区）

片区名称	权属性质	权属名称	面积（公顷）
新兴工业园河表片区	国有土地	柳江区公路局	1.4574
		柳州市里雍纸浆厂	0.3453
		柳州市立冲沟垃圾填埋场	0.4653
		新兴农场	210.0806
		小计	212.3487
合计			212.3487

6.百朋片区

根据 2020 年土地利用变更调查成果，本次百朋片区成片开发范围面积为 25.97 公顷，涉及国有土地 7.08 公顷，集体土地 18.89 公顷。各地块权属明确，界限清晰无争议，成片开发权属统计详见表 3-7。

表 3-7 土地权属统计表（百朋片区）

片区名称	权属性质	权属名称	面积（公顷）
百朋片区	国有土地	百朋镇	6.7701
		柳江区公路局	0.3100
		小计	7.0800
	集体土地	百朋村委会	18.1398
		琴屯村委会	0.7332
		五九村委会	0.0191
		小计	18.8921
合计			25.9721

7.成团片区

根据 2020 年土地利用变更调查成果，本次成团片区成片开发范围面积为 1.8493 公顷，涉及国有土地 0.0099 公顷，集体土地 1.8394 公顷。各地块权属明确，界限清晰无争议，成片开发权属统计详见表 3-8。

表 3-8 土地权属统计表（成团片区）

片区名称	权属性质	权属名称	面积（公顷）
成团片区	国有土地	柳江区公路局	0.0099
		小计	0.0099
	集体土地	灵江村委会	1.8394
		小计	1.8394
合计			1.8493

8 三都片区

根据 2020 年土地利用变更调查成果，本次三都片区成片开发范围面积为 1.7638 公顷，集体土地 1.7638 公顷。各地块权属明确，界限清晰无争议，成片开发权属统计详见表 3-9。

表 3-9 土地权属统计表（三都片区）

片区名称	权属性质	权属名称	面积（公顷）
三都片区	集体土地	三都街社区村委会	1.7638
		小计	1.7638
合计			1.7638

9 里高片区

根据 2020 年土地利用变更调查成果，本次里高片区成片开发范围面积为 83.7729 公顷，集体土地 83.1857 公顷。各地块权属明确，界限清晰无争议，成片开发权属统计详见表 3-10。

表 3-10 土地权属统计表（里高片区）

片区名称	权属性质	权属名称	面积（公顷）
里高片区	国有土地	柳江区公路局	0.5872
		小计	0.5872
	集体土地	板六村委会	37.3957
		果郎村委会	45.1176
		里高街社区居委会	0.6724
		小计	83.1857
合计			83.7729

三、土地征收成片开发的合规性、必要性及公益性分析

（一）合规性分析

1. 符合柳州市国民经济和社会发展规划

根据《柳州市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，柳州市“十四五”时期经济社会发展对柳江区工业产业布局发展定位为：加快打造粤桂智能家电集聚区。在壮大工业规模、优化产业结构、增强创新实力、提升质量效益的基础上，推动智能家电、汽车和工程机械零部件、食品加工产业等工业经济再上新台阶。调整优化园区产业布局和产业定位，调整优化产业结构，推进产业转型升级。积极发展空港经济，建设区域性空铁联运基地，全力打造空港物流产业园。

建设现代服务业基地，引进城市综合体、商业综合体、商业步行街、高品质酒店等，大力发展现代物流、旅游、商贸服务、金融保险等服务业，推进柳江区与中心城区服务业在地域和产业上的融合，成为城市服务业新的承载地。建立产学研联盟，高效链接研发、设计、制造和市场各个环节，服务柳州乃至广西经济高质量发展。柳江区依托产业优势和资源禀赋，加快智能家电产业发展，进一步提升城区综合承载能力，拉开新区发展格局，打造全市产业转型升级新高地。因此本次成片开发方案符合柳州市国民经济和社会发展规划。

2.符合柳江区国民经济和社会发展的第十四个五年规划纲要

根据《柳州市柳江区国民经济和社会发展的第十四个五年规划纲要》，柳州市柳江区新“十四五”期间发展主要目标为：

经济综合实力更强。到 2025 年，全区地区生产总值年均增长 8%以上；工业总产值达到 800 亿元以上，规模以上工业增加值年均增长 5%以上；财政收入年均增长 5%以上；固定资产投资年均增长 10%以上。构建一批具有优势竞争力的新兴产业集群，推动“柳江制造”向“柳江智造”转变。到“十四

五”期末，一二三产业深度融合发展，新经济新业态新模式全面加快推进，产业创新力和竞争力持续增强，产业发展的巨大潜力进一步转化为经济增长的强大动能，推动经济高质量发展目标全面实现。

城乡人居环境更美。到 2025 年，常住人口城镇化率达到 60%以上。实现乡村“由点带面”向“基本全覆盖”战略转换，产业发展与美丽乡村建设同步，打造美丽乡村“升级版”。持续推进城乡路网、给排水、供配电、管道天然气、信息网等基础设施向农村延伸，城乡基础设施全面实现无缝对接。

人民生活品质更高。坚持以人为本、惠民优先，统筹推进城乡公共服务均等化发展，持续满足人民群众日益增长的美好生活需要，全面提升人民群众幸福指数。到 2025 年，全覆盖、保基本、多层次、可持续的基本公共服务体系全面建成，城乡健康养老、医疗卫生体系更加健全，社会保障能力显著提升，文化体育生活更加丰富，社会文明程度明显提升。城乡居民人均可支配收入实现可持续增长，“大众创业、万众创新”蔚然成风。

生态环境保护更优。将生态文明建设纳入经济社会发展整体布局，坚持山水林田湖草系统治理，基本构建系统完整的生态文明制度体系，绿色、低碳、环保的生产和生活方式深入人心。能源资源利用效率不断提高，主要污染物排放得到有效控制，城镇污水处理、城乡生活垃圾无害化处理效率明显提高，环境空气质量进一步改善，资源节约型和环境友好型社会建设取得显著成效，形成人与自然和谐发展的新格局。

本轮成片开发方案符合《柳江区国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》，项目纳入年度实施计划。成片开发方案的编制，正是在“十四五”规划的框架下提出的城市开发建设迫切需要的着力点，成片开发方案的编

制以及项目的建设将有利于柳州市柳江区产业、经济高质量发展，壮大全产业链“工业树”、“产业林”，更有利于坚持以人为本，走集约、智能、绿色、低碳的新型城镇化道路，优化城镇布局，拓展城镇化空间，统筹新型城镇化和乡村振兴战略，全面增强承载能力，提高城镇化质量和水平。

3.符合国土空间规划

根据广西壮族自治区自然资源厅印发《关于做好我区土地征收成片开发工作的通知》（桂自然资发〔2021〕41号）和广西壮族自治区自然资源厅办公室印发了《广西壮族自治区土地征收成片开发方案编制指南（试行）的通知》（桂自然资办〔2022〕333号）的要求，成片开发范围应符合国土空间规划。根据《柳州市国土空间总体规划（2021-2035年）》（征求意见稿），本次成片开发范围和土地征收范围均位于国土空间规划城镇开发边界的集中建设区内，地块均不涉及永久基本农田与生态保护红线，不违反国土空间规划限制性内容，方案符合国土空间规划，详见土地征收成片开发范围与国土空间控制线规划衔接图（附图3）。

（二）必要性分析

1.是融入国家和地区发展战略的需要

随着中国-东盟自由贸易区全面建成，广西北部湾经济区和珠江-西江经济带开放开发全面实施，广西在国家总体战略中的地位作用进一步提升，形成多重政策叠加历史机遇，柳江区也将迎来新的发展机遇，这要求柳江区进一步加快开放发展，积极融入多层次区域合作、在更大空间谋划发展、接收都市产业经济辐射带动、借力加快旅游业发展。

本次土地征收成片开发方案有利于柳江新城及新兴工业园区的规划开

发和建设，加速传统产业的升级改造，打造高质量发展新引擎，有利于促进工业转型升级和生产性服务业的发展，从而更好地服务柳州乃至广西经济高质量发展。

2.是加快重点区域用地调整、助推重大建设项目实施落地的保障

根据《柳州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》（征求意见稿）和《柳州市柳江区国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》要求，柳江区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。编制柳江区土地征收成片开发方案，引导重点区域统一规划建设，落实土地供应，促进土地集约复合开发，为重大项目建设落地提供了有力保障。

3.是提高土地集约利用程度，推动城镇高质量发展的抓手

土地节约集约利用是以符合有关法规、政策、规划等为导向，通过增加对土地的投入，改善经营管理，挖掘土地利用潜力，不断提高土地利用效率和经济效益的一种开发经营模式。土地征收成片开发强调坚持新发展理念，以人民为中心，注重保护耕地，维护农民合法权益，节约集约用地，保护生态环境，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将优化国土空间利用结构，符合国民经济和社会发展规划和专项规划，是推动柳江区城镇高质量发展的有效抓手。通过土地征收成片开发，缩小征地范围，规范征地区域，按照批复一片、征收一片、建成一片的总体思想，集约高效用地，促进柳江区土地节约集约利用。

4.是完善各类基础设施，提升景观风貌和生态环境建设的途径

柳江区将从基础设施短板入手，围绕提升城市功能，提高宜居水平，加快推进项目建设，全面推进柳江区高质量发展。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，加快柳江区生产生活的便捷性和通达度，优化国土开发空间，构筑科学合理的空间结构，促进城镇、产业、基础设施协调发展、资源高效配置，从而提升城市整体形象及竞争力，吸引外商投资，促进经济的发展和生态文明的建设，保障区域的可持续发展。

5.成片开发有利于统一规划、统一实施

成片开发是综合开发的基础，是地上和地下、基础设施和房产开发、商业和公益、居住和公共服务，生产、生活与生态的统筹规划、集中性、一体化开发，通过统筹规划各类配置,各种功能相互协调，实现土地的综合利用和高效利用。为了达到综合开发、高效利用的目的，需要在一个相对成片的区域内，综合考虑各种业态，居住和配套，开发和保护，经济与文化，生产、生活和生态等多种需求，各方面统筹考虑，综合平衡，合理布局，统一规划，统一实施。

6.是促进城乡经济社会协调发展的需要

土地综合开发建设促进区域经济发展，必将产生人才的聚集效应，从而带动科技、教育、文化、卫生等各项社会事业的迅速发展。并通过传导作用，将先进科学技术、文化知识、管理经验等辐射、传播到农村，对农村经济社会发展产生积极的带动作用，减小城乡差距，促进城乡一体化，从而实现城乡经济社会的协调发展。

流通是社会再生产的重要环节，是市场经济发展的产物，市场经济越

发展流通越来越重要。随着项目的建设，将拥有更为强大的流通经济优势。项目建成将带来：人才流信息流资金流、商品流旅客流货币流、文化流技术流。更活跃的经济要素流通必将带来更充分利用地理区位，以生态优势大力发展特色旅游及相关产业。

7.能提供更多的就业岗位，缓解就业压力

项目建成后能提供更多的工作岗位，提高就业率、缓解当地就业压力，促进社会和谐。项目区的建设和投产为有利于吸收当地剩余劳动力，降低城市就业压力，减轻政府负担，对稳定政治、社会大局，加强社会管理等有着重要意义。同时相关企业的生产消费和纳税也将促进地方经济，增加政府财政收入。一方面，有利于安置农村剩余劳动力，提高农村生活质量；另一方面，促进柳江区经济的增长，不断增加区域人民的经济收入，提高当地人民生活水平和质量。

8.带动相关产业与社会经济发展

目前柳州市正在加快建设成为新时代珠江—西江经济带高质量发展重要支点、广西内陆承接东部产业转移新高地。柳江区正全力加快推进粤桂智能家电产业集聚区建设，形成开发面积 10000 亩以上、产业链供应链集聚发展，总投资超 100 亿元、工业总产值超 300 亿元的智能家电产业集聚区；通过 10 年左右的培育，打造广西新的千亿产业集聚区。

项目区土地开发建设促进区域经济发展，必将产生人才的聚集效应，从而带动科技、教育、文化、卫生等各项社会事业的迅速发展。并通过传导作用，将先进科学技术、文化知识、管理经验等辐射、传播到农村，对农村经济社会发展产生积极的带动作用，减小了城乡差距，促进城乡一体

化，从而实现城乡经济社会的协调发展。

项目可形成和发挥规模经济和范围经济的效应，同时亦可产生强大的溢出效应，带动地区乃至全市经济的发展。成片开发的经济效益主要体现在带动区域经济发展、土地增值、人民生活水平提高以及由配套设施齐全带来的经济、社会的发展，并且通过稳定产业增长为“一带一路”战略发展提供强大的产业支撑，意义更重大。

（三）公益性分析

成片开发范围内基础设施、公共服务设施以及公益性用地数据来源于根据已批复的《拉堡片控制性详细规划》、《新城中心片控制性详细规划》、《南环路南片控制详细规划（在编）》、《南环路北片控制详细规划》、《进德火车站片控制信息规划》、《新兴工业园河表片控制性详细规划》、《新兴小城镇产业园区控制性详细规划》、《新兴农场场部及周边区域控制性详细规划》、《柳州市柳江县百朋镇控制性详细规划（2012-2030 年）》、《柳州市柳江区成团镇控制性详细规划》、《柳江县三都镇镇区控制性详细规划（2016-2030 年）》和《柳江县里高镇控制性详细规划》等控制性详细规划成果，结合成片开发范围内拟建项目相关规划设计资料（土地征收成片开发范围与城市规划及控规衔接分析详见附图 4）。

土地征收成片开发范围内控制性详细规划确定的基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地面积 255.5340 公顷（主要用途是保障性安居工程、城市道路用地、公园绿地和防护绿地等），土地征收成片开发范围总规模为 635.7218 公顷，公益性用地比例为 40.20%，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）和

《广西壮族自治区自然资源厅办公室关于印发<广西壮族自治区土地征收成片开发方案编制指南（试行）>的通知》（桂自然资办〔2022〕333 号）土地征收成片开发范围内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地的比例不低于 40%的要求。公益性用地分布详见表 4-1。

表 4-1 土地征收成片开发范围公益性用地情况表

地块编号	地块面积（公顷）	基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地面积（公顷）	比例
地块 001	37.982929	7.8078	20.56%
地块 002	45.117621	1.8935	4.20%
地块 003	9.043086	8.1307	89.91%
地块 004	16.929056	0.0000	0.00%
地块 005	1.763755	0.0000	0.00%
地块 006	5.728756	1.7662	30.83%
地块 007	0.203081	0.0077	3.77%
地块 008	0.248006	0.0000	0.00%
地块 009	1.822398	0.1484	8.14%
地块 010	27.334581	0.5046	1.85%
地块 011	26.615634	0.0359	0.13%
地块 012	2.942159	2.2601	76.82%
地块 013	2.006353	0.0498	2.48%
地块 014	25.372735	17.6830	69.69%
地块 015	1.849254	0.7179	38.82%
地块 016	0.672391	0.3988	59.32%
地块 017	104.678665	31.1576	29.76%
地块 018	0.077188	0.0772	100.00%
地块 019	107.592816	51.5001	47.87%
地块 020	13.086972	3.3531	25.62%

地块 021	11.363199	1.8136	15.96%
地块 022	83.351038	59.5726	71.47%
地块 023	8.836153	8.3899	94.95%
地块 024	92.530085	56.0894	60.62%
地块 025	8.573889	2.1762	25.38%
合计	635.7218	255.5340	40.20%

四、土地征收成片开发实施安排

（一）应纳入土地征收成片开发范围的事项

土地征收范围中,涉及“承诺制”项目 115.1199 公顷,计划征收 462.1367 公顷。按照《广西壮族自治区自然资源厅关于启动我区土地征收成片开发方案审查报批工作的通知》(桂自然资发〔2022〕76 号)要求,柳江区 2020 年 11 月 5 日以来已批准土地征收且属于成片开发建设需要作为征地条件的用地总面积(即“承诺制”项目)115.1199 公顷,全部位于已划定的城镇开发边界的集中建设区内且纳入本次成片开发范围内,不涉及占用永久基本农田、生态保护红线。

表 4-2 柳州市柳江区成片开发范围统计表

单位:公顷

序号	片区名称	成片开发范围	土地征收范围		
			小计	“承诺制”项目	计划征收范围
1	拉堡片区	94.6446	40.3975	15.8494	24.5481
2	新城片区	122.8619	86.3007	10.6247	75.676
3	南环路片区	13.1856	12.6710	2.4769	10.1941
4	进德片区	79.3229	60.8892	6.9390	53.9502
5	新兴工业园河表片区	212.3487	156.2926	79.2299	77.0627
6	百朋片区	25.9721	18.5997	0	18.5997
7	成团片区	1.8493	1.8493	0	1.8493
8	三都片区	1.7638	1.7638	0	1.7638
9	里高片区	83.7729	83.3730	0	83.373

序号	片区名称	成片开发范围	土地征收范围		
	总计	635.7218	462.1367	115.1199	347.0168

（二）成片开发土地用途安排

柳州市柳江区土地成片开发共计 9 个片区，涉及柳州市柳江区拉堡片区、新城片区、南环路片区、进德片区、新兴工业园河表片区、百朋片区、成团片区、三都片区、里高片区。

1.拉堡片区

该片区规模成片开发范围面积 94.6446 公顷，发展定位主要以城镇开发和产业园区建设为重点，并配套建设居住、商业、物流和金融保险等服务行业和道路交通等基础设施。拟安排项目规划用地用地性质主要以工业用地、绿地与广场用地、居住用地和交通运输用地为主，其中非建设用地面积为 0.4511 公顷，占比 0.48%；居住用地面积 29.1998 公顷，占比 30.85%；公共管理与公共服务设施用地面积 12.3669 公顷，占比 13.07%；商业服务业设施用地面积 0.8540 公顷，占比 0.90%；绿地与广场用地面积 18.5139 公顷，占比 19.56%；道路交通用地面积 21.4272 公顷，占比 22.64%；公用设施用地 0.1486 公顷，占比 0.16%；物流仓储用地 1.9706 公顷，占比 2.08%；特殊用地 1.5682 公顷，占比 1.66%；非建设用地 8.1444 公顷，占比 8.61%；其中还存在 0.4511 公顷用地未被控规覆盖，该部分用地主要是工业用地。各用地性质情况详见表 4-3。

表 4-3 成片开发范围内拟安排项目规划土地用途一览表（拉堡片区）

片区	规划用地分类	面积（公顷）	占比（%）
拉堡片区	居住用地	29.1998	30.85%
	公共管理与公共服务设施用地	12.3669	13.07%
	商业服务业设施用地	0.8540	0.90%

片区	规划用地分类	面积（公顷）	占比（%）
	绿地与广场用地	18.5139	19.56%
	道路交通用地	21.4272	22.64%
	公用设施用地	0.1486	0.16%
	物流仓储用地	1.9706	2.08%
	特殊用地	1.5682	1.66%
	非建设用地	8.1444	8.61%
	其他用地（控规未覆盖区域）	0.4511	0.48%
合计		94.6446	100.00%

2.新城片区

该片区规模成片开发范围面积 122.8619 公顷，发展目标主要为完善、统一、和谐的行政服务、商务系统、文化中心，营造高效、高质、高水平的城市副中心，并配套建设居住、商业、物流和金融保险等服务行业和道路交通等基础设施。拟安排项目规划用地用地性质主要以公共管理与公共服务设施用地、绿地与广场用地、工业用地和居住用地为主，其中居住用地面积为 42.7312 公顷，占比 34.78%；公共管理与公共服务设施用地面积为 21.8530 公顷，占比 17.79%；商业服务业设施用地面积 1.6982 公顷，占比 1.38%；绿地与广场用地面积 13.0518 公顷，占比 10.62%；道路交通用地面积 35.5493 公顷，占比 28.93%；公用设施用地面积 0.0836 公顷，占比 0.07%，非建设用地面积 2.1660 公顷，占比 1.76%；其中还存在 5.7288 公顷用地未被控规覆盖，该部分用地主要是科教文卫用地、农用地等。各用地性质情况详见表 4-4。

表 4-4 成片开发范围内拟安排项目规划土地用途一览表（新城片区）

片区	规划用地分类	面积（公顷）	占比（%）
新城片区	居住用地	42.7312	34.78%
	公共管理与公共服务设施用	21.8530	17.79%

片区	规划用地分类	面积（公顷）	占比（%）
	地		
	商业服务业设施用地	1.6982	1.38%
	绿地与广场用地	13.0518	10.62%
	道路交通用地	35.5493	28.93%
	公用设施用地	0.0836	0.07%
	非建设用地	2.1660	1.76%
	其他用地（控规未覆盖区域）	5.7288	4.66%
合计		122.8619	100.00%

3.南环路片区

该片区规模成片开发范围面积 13.1856 公顷，南环路片区功能定位主要是以产城融合、设施配套完善、宜居宜业等功能为主。拟安排项目规划用地用地性质主要以居住用地、绿地与广场用地和物流仓储用地为主，其中居住用地面积为 8.7108 公顷，占比 66.06%；商业服务业设施用地面积为 0.8618 公顷，占比 6.54%；绿地与广场用地面积 1.0478 公顷，占比 7.95%；绿地与广场用地面积 1.0478 公顷，占比 7.95%；道路交通用地面积 0.8912 公顷，占比 6.76%；物流仓储用地面积 1.6740 公顷，占比 12.70%；各用地性质情况详见表 4-5。

表 4-5 成片开发范围内拟安排项目规划土地用途一览表（南环路片区）

片区	规划用地分类	面积（公顷）	占比（%）
南环路片区	居住用地	8.7108	66.06%
	商业服务业设施用地	0.8618	6.54%
	绿地与广场用地	1.0478	7.95%
	道路交通用地	0.8912	6.76%
	物流仓储用地	1.6740	12.70%
合计		13.1856	100.00%

4.进德片区

该片区规模成片开发范围面积 79.3229 公顷，进德片区功能定位主要是配合完成宜柳高速柳州进德互通等外联路网建设，进一步规划和完善新城主干道、次干道、支路建设，全面提升柳江新城内外联接、一体贯通水平。

拟安排项目规划用地用地性质主要以道路交通用地、物流仓储用地为主，其中绿地与广场用地面积为 1.7977 公顷，占比 2.27%；道路交通用地面积为 9.2550 公顷，占比 11.67%；公用设施用地面积 0.2983 公顷，占比 0.38%；物流仓储用地面积 9.2380 公顷，占比 11.65%；其中还存在 58.7338 公顷用地未被控规覆盖，该部分现状用地主要是农用地、道路交通用地等。各用地性质情况详见表 4-6。

表 4-6 成片开发范围内拟安排项目规划土地用途一览表（进德片区）

片区	规划用地分类	面积（公顷）	占比（%）
进德片区	绿地与广场用地	1.7977	2.27%
	道路交通用地	9.2550	11.67%
	公用设施用地	0.2983	0.38%
	物流仓储用地	9.2380	11.65%
	其他用地（控规未覆盖区域）	58.7338	74.04%
合计		79.3229	100.00%

5.新兴工业园河表片区

该片区规模成片开发范围面积 212.3487 公顷，新兴工业园河表片区在“十四五”规划中重点要求推进智能家电产业园、智能制造示范工厂、食品产业园、生物医药产业园推动化工、食品、建材等传统产业向绿色化、集约化、品牌化发展。

拟安排项目规划用地用地性质主要以道路交通用地、物流仓储用地为主，其中绿地与广场用地面积为 1.7977 公顷，占比 2.27%；道路交通用地

面积为 9.2550 公顷，占比 11.67%；公用设施用地面积 0.2983 公顷，占比 0.38%；物流仓储用地面积 9.2380 公顷，占比 11.65%；其中还存在 58.7338 公顷用地未被控规覆盖，该部分现状用地主要是农用地、道路交通用地等。各用地性质情况详见表 4-7。

**表 4-7 成片开发范围内拟安排项目规划土地用途一览表
(新兴工业园河表片区)**

片区	规划用地分类	面积 (公顷)	占比 (%)
新兴工业园河表片区	居住用地	9.0362	4.26%
	公共管理与公共服务设施用地	19.0853	8.99%
	商业服务业设施用地	1.4396	0.68%
	绿地与广场用地	22.6277	10.66%
	道路交通用地	24.9142	11.73%
	公用设施用地	23.0047	10.83%
	物流仓储用地	7.5112	3.54%
	工业用地	83.4951	39.32%
	非建设用地	21.2345	10.00%
合计		212.3487	100.00%

6.百朋片区

该片区规模成片开发范围面积 25.9721 公顷，百朋片区在“十四五”规划中重点要求全面开发提速旅游资源，加快人文景观建设，提高旅游设施和配套基础设施的完善程度，使得旅游服务和运营体系进一步完善。拟安排项目规划用地用地性质主要以居住用地、公共管理与服务设施用地为主，其中居住用地面积为 5.6451 公顷，占比 21.74%；公共管理与公共服务用地面积为 2.3964 公顷，占比 9.23%；道路交通用地面积 0.9268 公顷，占比

3.57%；其中还存在 16.9291 公顷用地未被控规覆盖，该部分现状用地主要是农用地、道路交通用地等。各用地性质情况详见表 4-8。

表 4-8 成片开发范围内拟安排项目规划土地用途一览表
(百朋片区)

片区	规划用地分类	面积 (公顷)	占比 (%)
百朋片区	居住用地	5.6451	21.74%
	公共管理与公共服务设施用地	2.3964	9.23%
	道路交通用地	0.9268	3.57%
	公用设施用地	0.0747	0.29%
	其他用地 (控规未覆盖区域)	16.9291	65.18%
合计		25.9721	100.00%

7.成团片区

该片区规模成片开发范围面积 1.8493 公顷，成团片区在“十四五”规划中重点要求现代观光农业区，依托现有的规模化、标准化农业产业，大力发展高效农业和环都市农业休闲观光旅游业。

拟安排项目规划用地用地性质主要以公共管理与服务设施用地为主，存在 1.8493 公顷用地未被控规覆盖，该部分现状用地主要是农用地。各用地性质情况详见表 4-9。

表 4-9 成片开发范围内拟安排项目规划土地用途一览表
(成团片区)

片区	规划用地分类	面积 (公顷)	占比 (%)
成团片区	其他用地 (控规未覆盖区域)	1.8493	100.00%
合计		1.8493	100.00%

8.三都片区

根据已批复的《三都镇控制性详细规划》成果，该片区规模成片开发范围面积 1.7638 公顷，三都片区在“十四五”规划中重点要求现代观光农业区，依托现有的规模化、标准化农业产业，大力发展高效农业和环都市农业休闲观光旅游业。

拟安排项目规划用地用地性质主要以公共管理与服务设施用地为主，存在 1.7638 公顷用地未被控规覆盖，该部分现状用地主要是农用地。各用地性质情况详见表 4-10。

表 4-10 成片开发范围内拟安排项目规划土地用途一览表
(三都片区)

片区	规划用地分类	面积 (公顷)	占比 (%)
三都片区	其他用地 (控规未覆盖区域)	1.7638	100.00%
合计		1.7638	100.00%

9.里高片区

该片区规模成片开发范围面积 83.7729 公顷，里高片区在“十四五”规划中重点要求发展智能家电、先进装备制造、生物医药、新材料等新兴产业发展壮大，汽车零配件、机械制造、建材等传统产业提质增效。

拟安排项目规划用地用地性质主要以工业用地为主，存在 83.1006 公顷用地未被控规覆盖，该部分现状用地主要是农用地。各用地性质情况详见表 4-11。

表 4-11 成片开发范围内拟安排项目规划土地用途一览表
(里高片区)

片区	规划用地分类	面积 (公顷)	占比 (%)
	公共管理与公共服务设施用地	0.2725	0.33%

片区	规划用地分类	面积（公顷）	占比（%）
	居住用地	0.3998	0.48%
里高片区	其他用地（控规未覆盖区域）	83.1006	99.20%
合计		83.7729	100.00%

（三）开发时序及项目安排

根据柳州市柳江区发展需求，本次成片开发范围包含 41 个项目，涉及土地征收项目面积共计 462.1367 公顷。2023 年拟征收项目面积共计 310.1506 公顷，2024 年拟征收项目面积共计 151.9861 公顷。其中拉堡片区 40.3975 公顷，涉及土地征收项目个数共 6 个；新城片区 86.3007 公顷，涉及土地征收项目个数共 10 个；南环路片区 12.6710 公顷，涉及土地征收项目个数共 4 个；进德片区 60.8892 公顷，涉及土地征收项目个数共 2 个；新兴工业园河表片区 156.2926 公顷，涉及土地征收项目个数共 12 个；百朋片区 18.5996 公顷，涉及土地征收项目个数共 3 个；成团片区 1.8493 公顷，涉及土地征收项目个数共计 1 个；三都片区 1.7638 公顷，涉及土地征收项目个数共计 1 个；里高片区 83.3730 公顷，涉及土地征收项目个数共计 2 个。详见表 4。

表 4 土地征收范围内建设项目及开发时序统计表					
序号	拟安排项目名称	地块面积（公顷）	土地用途	预计完成土地征收报批时间	所在地块编号
1	百朋镇客运站	1.1701	道路交通用地	2023 年	地块 003
2	百朋镇螺蛳粉产业园	16.9291	工业用地	2023 年	地块 004
3	百朋镇综合能源站	0.5005	公用设施用地	2023 年	地块 003
4	柳州·一都米原乡文化旅游项	53.9502	商业服务业设施用地	2024 年	地块 010、地块

	目				011
5	物流园项目	6.9390	物流仓储用地	2023 年	地块 014
6	柳江区拉堡镇莲塘地块	2.0064	公共管理与公共服务设施用地	2024 年	地块 013
7	柳江区拉堡镇木罗村委下板桥屯土地收储项目	0.5374	公共管理与公共服务设施用地	2023 年	地块 023
8	柳江区汽车客运枢纽站	4.0958	道路交通用地	2023 年	地块 023
9	柳江区物流仓储土地收储项目	0.4511	物流仓储用地	2023 年	地块 007、地块 008
10	柳江区乡村振兴生态环境建设项目（一期）	21.7408	公共管理与公共服务设施用地	2023 年	地块 022
11	柳江新城区柳江大道以北九曲河段水环境综合治理及周边土地开发项目二期	11.5661	公共管理与公共服务设施用地	2023 年	地块 022
12	里高石材产业园	83.1006	工业用地	2024 年	地块 001、地块 002
13	里高卫生院项目	0.2725	公共管理与公共服务设施用地	2023 年	地块 016
14	柳江新城区毅德商贸城南面、东六路东侧土地收储项目	1.0071	公共管理与公共服务设施用地	2023 年	地块 009
15	柳江新城区毅德商贸城西南侧、武警柳江中队东侧土地收储项目	0.6670	公共管理与公共服务设施用地	2023 年	地块 009
16	柳州市公安局柳江分局业务技术用房及警务技能训练基地项目	0.8028	公共管理与公共服务设施用地	2023 年	地块 021
17	毅德商贸物流城（地块一）	10.1941	商业服务业设施用地	2024 年	地块 021
18	三都镇医疗中心收储项目	1.7638	公共管理与公共服务设施用地	2023 年	地块 005

19	柳江东二路项目	2.2494	道路交通用地	2023 年	地块 024
20	柳江蒙水片区城市更新项目	2.7348	居住用地	2024 年	地块 020
21	柳江区岫公塘湿地公园项目	0.3923	绿地与广场空间用地	2023 年	地块 024
22	柳江新城沙子片区（二期） 土地一级整理	1.2965	公共管理与公共服务 设施用地	2023 年	地块 012
23	柳江新城西一路西面、南一 路南面一带土地收储项目	3.9027	公共管理与公共服务 设施用地	2023 年	地块 020
24	柳州市柳江区“粮安工程”中 心粮库项目（二期）	0.5072	公共管理与公共服务 设施用地	2023 年	地块 006
25	柳州市柳江区政府物资储备 中心项目	1.8000	公共管理与公共服务 设施用地	2023 年	地块 006
26	柳州市柳江新高中项目	0.8088	公共管理与公共服务 设施用地	2023 年	地块 024
27	沙子三产用地	8.5739	商业服务业设施用地	2023 年	地块 025
28	自治区储备中心收储地块	64.0350	公共管理与公共服务 设施用地	2023 年	地块 024
29	柳州市洛维工业园区（河表片 区）污水处理厂一期工程项目 （B-1 地块至 B-2 地块）	2.7382	公用设施用地	2023 年	地块 017
30	柳州市河表产业园基础设施 工程（C-1 至 C-4 地块）	9.488606	公共管理与公共服务 设施用地	2023 年	地块 017
31	柳州市方便速食产品生产基 地	7.5381	工业用地	2023 年	地块 017
32	柳江区新兴片区配套商住项 目（四期）	14.6136	居住用地	2023 年	地块 017、地块 019
33	洛维工业园东侧土地一级整 理项目	1.4953	公共管理与公共服务 设施用地	2023 年	地块 019
34	柳州市静脉产业园西北区项 目配套工程	17.1610	工业用地	2023 年	地块 019

35	新型环保建材预制装配式混凝土产业园	36.1672	工业用地	2023 年	地块 019
36	福沃得柳州东盟食品加工项目	18.3565	工业用地	2023 年	地块 019
37	柳州市农副食品工业园	20.6444	工业用地	2023 年	地块 019
38	柳州市中药饮片项目	27.9031	工业用地	2023 年	地块 019
39	鸿翔标准厂房（二期）（增补用地一）	0.1095	工业用地	2023 年	地块 019
40	柳州市洛维工业集中区 35 号路工程（乡镇）（C 地块）	0.0772	工业用地	2023 年	地块 018
41	成团会议旧址	1.8493	公共管理与公共服务设施用地	2023 年	地块 015
合计	/	462.136656	/	/	/

1.拉堡片区

拉堡片区拟安排项目共 6 个，项目总面积 40.3975 公顷，建设土地用途主要为交通运输用地、公共管理与公共服务设施用地，具体土地征收范围内建设项目及开发时序情况详见表 4-12。

表 4-12 土地征收范围内建设项目及开发时序统计表（拉堡片区）

序号	拟安排项目名称	地块面积（公顷）	土地用途	预计完成土地征收报批时间	所在地块编号
1	柳江区拉堡镇莲塘地块	2.0064	公共管理与公共服务设施用地	2024 年	地块 013
2	柳江区拉堡镇木罗村委下板桥屯土地收储项目	0.5374	公共管理与公共服务设施用地	2023 年	地块 023
3	柳江区汽车客运枢纽站	4.0958	道路交通用地	2023 年	地块 023
4	柳江区物流仓储土地收储项目	0.4511	物流仓储用地	2023 年	地块 007、地块 008
5	柳江区乡村振兴生态环境建	21.7408	公共管理与公	2023 年	地块

序号	拟安排项目名称	地块面积 (公顷)	土地用途	预计完成土地 征收报批时间	所在地 块编号
	设项目（一期）		共服务设施用 地		022
6	柳江新城区柳江大道以北九 曲河段水环境综合治理及周 边土地开发项目二期	11.5661	公共管理与公 共服务设施用 地	2023 年	地块 022
合计		40.3975			

2.新城片区

沙塘片区拟安排项目共 10 个，项目总面积 86.3007 公顷，建设土地用途主要为交通运输用地、商业服务业设施用地和居住用地，具体土地征收范围内建设项目及开发时序情况详见表 4-13。

表 4-13 土地征收范围内建设项目及开发时序统计表（新城片区）

序号	拟安排项目名称	地块面积 (公顷)	土地用途	预计完成 土地征收 报批时间	所在地 块编号
1	柳江东二路项目	2.2494	道路交通用地	2023 年	地块 024
2	柳江蒙水片区城市更新项目	2.7348	居住用地	2024 年	地块 020
3	柳江区岜公塘湿地公园项目	0.3923	绿地与广场空间 用地	2023 年	地块 024
4	柳江新城区沙子片区（二期） 土地一级整理	1.2965	公共管理与公共 服务设施用地	2023 年	地块 012
5	柳江新城区西一路西面、南一 路南面一带土地收储项目	3.9027	公共管理与公共 服务设施用地	2023 年	地块 020
6	柳州市柳江区“粮安工程”中心 粮库项目（二期）	0.5072	公共管理与公共 服务设施用地	2023 年	地块 006
7	柳州市柳江区政府物资储备中 心项目	1.8000	公共管理与公共 服务设施用地	2023 年	地块 006
8	柳州市柳江新高中项目	0.8088	公共管理与公共 服务设施用地	2023 年	地块 024
9	沙子三产用地	8.5739	商业服务业设施 用地	2023 年	地块 025
10	自治区储备中心收储地块	64.0350	公共管理与公共 服务设施用地	2023 年	地块 024
合计		86.3007	-	-	-

3.南环路片区

南环路片区拟安排项目共 4 个，项目总面积 12.6710 公顷，建设土地用途主要为商业服务业设施用地和公共管理与公共服务设施用地，具体土地征收范围内建设项目及开发时序情况详见表 4-14。

表 4-14 土地征收范围内建设项目及开发时序统计表（南环路片区）

序号	拟安排项目名称	地块面积 (公顷)	土地用途	预计完成 土地征收 报批时间	所在地块 编号
1	柳江新城区毅德商贸城南面、东六路东侧土地收储项目	1.0071	公共管理与公共服务设施用地	2023 年	地块 009
2	柳江新城区毅德商贸城西南侧、武警柳江中队东侧土地收储项目	0.6670	公共管理与公共服务设施用地	2023 年	地块 009
3	柳州市公安局柳江分局业务技术用房及警务技能训练基地项目	0.8028	公共管理与公共服务设施用地	2023 年	地块 021
4	毅德商贸物流城（地块一）	10.1941	商业服务业设施用地	2024 年	地块 021
合计		12.6710	-	-	-

4.进德片区

进德片区拟安排项目共 2 个，项目总面积 60.8892 公顷，建设土地用途主要为商业服务业设施用地和物流仓储用地，具体土地征收范围内建设项目及开发时序情况详见表 4-15。

表 4-15 土地征收范围内建设项目及开发时序统计表（进德片区）

序号	拟安排项目名称	地块面积 (公顷)	土地用途	预计完成 土地征收 报批时间	所在地块 编号
1	柳州·一都米原乡文化旅游项目	53.9502	商业服务业设施用地	2024 年	地块 010、地块 011
2	物流园项目	6.9390	物流仓储用地	2023 年	地块 014
合计		60.8892	-	-	-

5.新兴工业园河表片区

新兴工业园河表片区拟安排项目共 12 个，项目总面积 156.2926 公顷，建设土地用途主要为居住用地和工业用地，具体土地征收范围内建设项目及开发时序情况详见表 4-16。

表 4-16 土地征收范围内建设项目及开发时序统计表(新兴工业园河表片区)

序号	拟安排项目名称	地块面积 (公顷)	土地用途	预计完成 土地征收 报批时间	所在地块 编号
1	柳州市洛维工业园区（河表片区）污水处理厂一期工程项目（B-1 地块至 B-2 地块）	2.7382	公用设施用地	2023 年	地块 017
2	柳州市河表产业园基础设施工程（C-1 至 C-4 地块）	9.488606	公共管理与公共服务设施用地	2023 年	地块 017
3	柳州市方便速食产品生产基地	7.5381	工业用地	2023 年	地块 017
4	柳江区新兴片区配套商住项目（四期）	14.6136	居住用地	2023 年	地块 017、地块 019
5	洛维工业园东侧土地一级整理项目	1.4953	公共管理与公共服务设施用地	2023 年	地块 019
6	柳州市静脉产业园西北区项目配套工程	17.1610	工业用地	2023 年	地块 019
7	新型环保建材预制装配式混凝土产业园	36.1672	工业用地	2023 年	地块 019
8	福沃得柳州东盟食品加工项目	18.3565	工业用地	2023 年	地块 019
9	柳州市农副食品工业园	20.6444	工业用地	2023 年	地块 019
10	柳州市中药饮片项目	27.9031	工业用地	2023 年	地块 019
11	鸿翔标准厂房（二期）（增补用地一）	0.1095	工业用地	2023 年	地块 019
12	柳州市洛维工业集中区 35 号路工程（乡镇）（C 地块）	0.0772	工业用地	2023 年	地块 018
合计		156.2926	-	-	-

6.百朋片区

百朋片区拟安排项目共 3 个，项目总面积 18.5997 公顷，建设土地用途主要为道路交通用地和工业用地，具体土地征收范围内建设项目及开发时序情况详见表 4-17。

表 4-17 土地征收范围内建设项目及开发时序统计表（百朋片区）

序号	拟安排项目名称	地块面积 (公顷)	土地用途	预计完成 土地征收 报批时间	所在地块 编号
1	百朋镇客运站	1.1701	道路交通用地	2023 年	地块 003
2	百朋镇螺蛳粉产业园	16.9291	工业用地	2023 年	地块 004
3	百朋镇综合能源站	0.5005	公用设施用地	2023 年	地块 003
合计		18.5997	-	-	-

7.成团片区

成团片区拟安排项目共 1 个，项目总面积 1.8493 公顷，建设土地用途为公共管理与公共服务设施用地，具体土地征收范围内建设项目及开发时序情况详见表 4-18。

表 4-18 土地征收范围内建设项目及开发时序统计表（成团片区）

序号	拟安排项目名称	地块面积 (公顷)	土地用途	预计完成 土地征收 报批时间	所在地块 编号
1	成团会议旧址	1.8493	公共管理与公共服 务设施用地	2023 年	地块 015
合计		1.8493	-	-	-

8.三都片区

三都片区拟安排项目共 1 个，项目总面积 1.7638 公顷，建设土地用途为公共管理与公共服务设施用地，具体土地征收范围内建设项目及开发时序情况详见表 4-19。

表 4-19 土地征收范围内建设项目及开发时序统计表（三都片区）

序号	拟安排项目名称	地块面积 (公顷)	土地用途	预计完成 土地征收 报批时间	所在地块 编号
1	三都镇医疗中心收储项目	1.7638	公共管理与公共服 务设施用地	2023 年	地块 005
合计		1.7638	-	-	-

9.里高片区

里高片区拟安排项目共 2 个，项目总面积 83.3730 公顷，建设土地用途主要为工业用地和公共管理与公共服务设施用地，具体土地征收范围内建

设项目及开发时序情况详见表 4-20。

表 4-20 土地征收范围内建设项目及开发时序统计表（里高片区）

序号	拟安排项目名称	地块面积 (公顷)	土地用途	预计完成 土地征收 报批时间	所在地块 编号
1	里高石材产业园	83.1006	工业用地	2024 年	地块 001、地 块 002
2	里高卫生院项目	0.2725	公共管理与公共服 务设施用地	2023 年	地块 016
合计		83.3730	-	-	-

五、土地征收成片开发效益评估

（一）经济效益评估

本方案持续顺利推进有利于进一步完善产业结构，形成优势互补，进一步突显规模效应。增加税收，积极拉动地方财政收入、国资持股增值及相关上下游产业。有利于促进城镇经济快速发展，提升全区的综合发展水平，加快城镇化发展步伐。通过城镇的传导作用，带动农村经济社会的发展，加速城乡一体化，从而增强在区域经济发展中的辐射带动力，实现城乡经济社会的协调发展。

（二）社会效益评估

1.增加就业机会，提高当地居民收入水平

随着市政交通设施、公共服务设施的建设，教育、医疗、就业方面的资源共享，柳江区的开发建设将为当地居民创造大量的就业岗位，使当地居民的就业机会增加，提高家庭收入，同时将加快周边商业金融用地的土地征收工作，为居民提供更便利、舒适地生活体验，促进区域经济发展。

2.改善区域设施服务水平

项目开发建设后大大提升柳江区的交通通行能力。基础服务设施随更加完善，进一步方便居民出行。道路等基础配套设施，改善了柳江区的市政配套服务。区内商业配套日趋成熟，为人们提供了便捷的生活服务，高端酒店、各类餐厅、大型商业中心、农贸市场、医疗机构、学校等配套服务设施逐步完善，满足了各方面的生活需求。

3.促进城镇集聚效应

项目开发建设后将改变城乡二元经济和社会结构,大力推进城镇化进程,使更多的农村富余劳动力转到城镇就业,使农民更快地富裕起来。土地开发建设有利于引导人口进一步向城镇聚集，同时产业类项目提供就业机会，提高社会服务水平，加快城镇化进程，促进城镇集聚效应。

（三）生态效益

本方案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、永久基本农田和生态保护红线。本方案贯彻了“生态优先，绿色发展”的理念，提高了区域人均公共绿地面积，对加强生态环境建设、防治工业污染，保护和改善区域环境质量，具有显著的环境生态效益。成片开发的发展重点是发展技术含量高、市场情景好、带动性强、耗能低、物耗小、无污染的项目。有利于通过公共环保设施的配套完善，集中进行环境的综合治理，降低环境治理成本，有利于强化环境管理工作，通过集中的环境管理和服务使环境保护得以落到实处。

六、公众参与情况

（一）征求意见情况

通过大力宣传，集中会议，征集成片开发方案涉及到的单位、村委会以及村民意见，普遍认为柳州市柳江区土地征收成片开发方案的实施，有利于帮助群众就业增收，创新土地开发利用与管理新模式，探索成片土地开发综合开发利用，对保护耕地，拓展建设用地空间，缓解用地供需矛盾，增加建设用地有效供给，保障柳州市柳江区基础设施发展的用地需求，推进土地规范、科学有序开发利用，增强土地资源对经济社会发展的保障能力，提高土地资源利用的经济、社会和生态综合效益等具有重要意义，支持该项目的建设。

（二）公共参与目的

本次成片开发实施方案公众参与的目的，是使广大公众更直接了解该项目的基本情况及其实施可能对成片开发征收土地、被征地群众的安置补偿意见等内容。保障公众对成片征收开发充分发表个人建议或意见的参与权和话语权，坚持成片开发方案的战略性、时效性、科学性、可行性相统一。

（三）公共参与调查方法

公众参与调查方法主要采取集中会议形式召集成片开发区域内的农村集体经济组织成员或村民代表参会征求意见、发放征求意见表征求人大政协及相关学者意见以及发放定向团体调查表三种的方式进行。定向调查表的对象为当地各级政府机构和相关部门，征求相关部门的意见。

（四）征求意见分析

项目征求意见阶段充分征求了村民代表的意见，2022 年 12 月，项目涉及的各村民委员会组织各村民小组召开《柳州市柳江区土地征收成片开发方案》村民征求意见会，柳州市柳江区自然资源局、各乡镇人民政府相关人员参加。方案涉及柳州市柳江区 7 个乡镇、共 22 个村委会。项目共征求村民代表人数 349 人，最终同意的村民数量 266 人。参会村民普遍认为柳州市柳江区土地征收成片开发建设意义重大，有利于强化城市建设。会议中各村民委员会 76.22% 村民代表同意该《方案》实施，支持该项目开发建设，满足三分之二村民代表同意的要求。

七、保障措施

（一）落实节约集约发展理念

贯彻落实节约集约发展理念，毫不动摇坚持最严格的节约集约用地制度，优化土地利用结构，提高土地开发利用效率。按照循序渐进、节约土地、集约发展、合理布局的原则进行成片开发土地综合开发，充分挖掘土地资源潜力，通过市场经济杠杆，发挥土地资源市场配置作用，促进节约集约用地，提高土地利用效率，增强土地资源对社会经济可持续发展的保障能力。

（二）加强组织领导

推进土地成片开发建设是一项事关新区发展的大事，必须要加强组织领导。土地征收成片开发方案是土地成片开发建设的前提。为确保方案能顺利实施，必须发挥政府主导作用，加强工作统筹，建立健全政府主导、

部门协同、群众参与的工作机制，形成工作合力。发改、自然资源、征地办、林业、建设、交通、水利等有关部门，做好成片开发利用项目区实施方案与相关规划的衔接工作，合力推进土地成片开发建设工作。

（三）注重公众参与

进一步加大宣传力度，提高社会公众对土地征收成片开发的认知度。注重公众参与，让更多“住柳江、懂柳江”的专家、社会公众为柳江区土地征收成片开发方案建言纳策，确保方案及后续土地成片开发工作顺利实施。

（四）落实资金保障

积极筹措成片开发方案项目建设资金，并按照项目建设时序投入资金开发建设，保障项目按时完成。成片开发土地增值收益需保障一部分用于公益性设施建设，保障公益性用地真正发挥社会公益作用，提升基数设施服务水平，满足居民提高生活水平的需求。

（五）维护被征地农民权益

落实被征地群众安置补偿、维护群众利益的计划措施。土地征收成片开发方案应当充分征求成片开发方案范围内农村集体经济组织和农民的意见。成片土地开发建设要充分保障被征地农民的合法权益，征地补偿依据《柳州市人民政府关于公布征地区片综合地价标准的通知》（柳政规〔2020〕10 号）文件规定的标准执行，青苗、附着物补偿按照《柳州市人民政府关于公布 2019 年柳州市辖区青苗和地上附着物补偿标准的通知》（柳政规〔2019〕60 号）规定的标准文件要求进行土地征收，认真做好被征地农民

的补偿和安置工作，对开发利用过程中涉及农民权益的问题，要按照国家法律法规和有关规定，维护土地权属主体权益，确保农民合法权益得到保障。

八、附件

（一）附图

附图 1 土地征收成片开发范围示意图

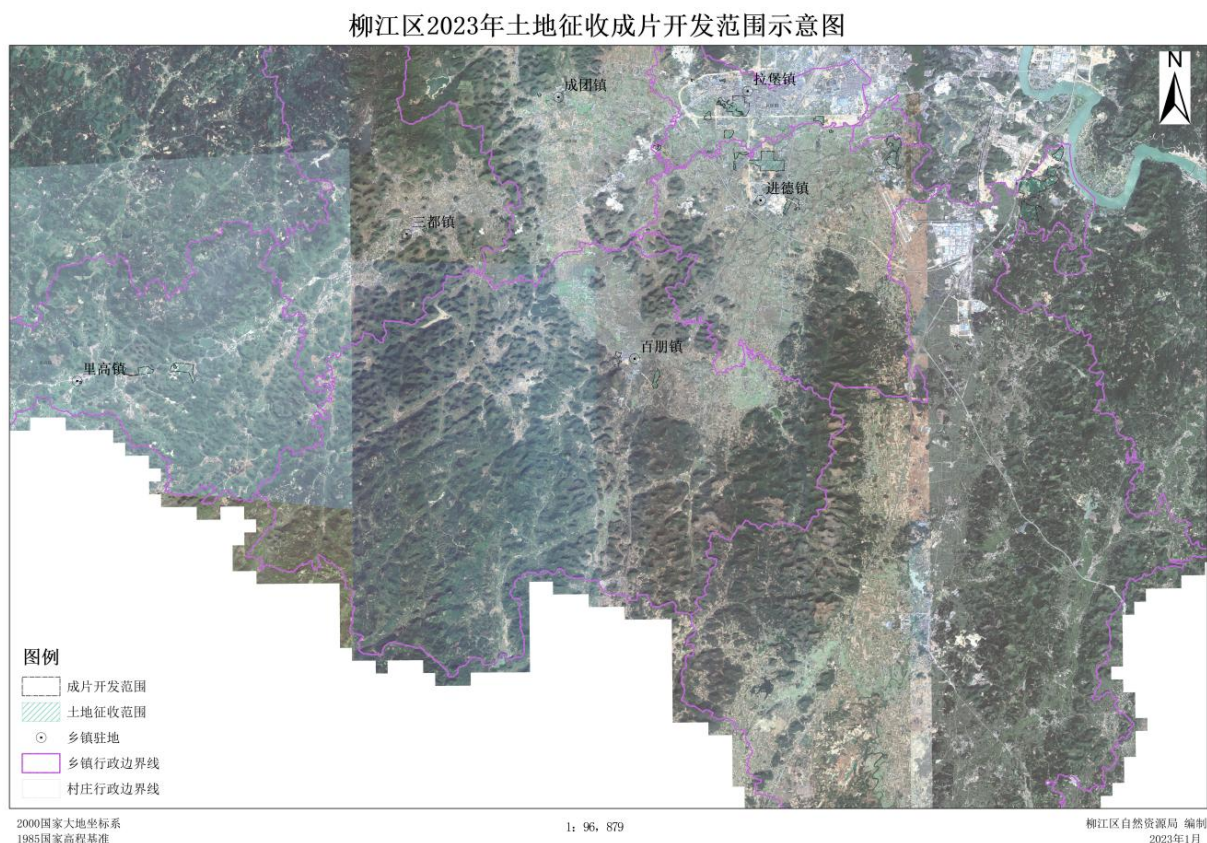
附图 2 土地征收成片开发范围土地利用现状图

附图 3 土地征收成片开发范围与城乡规划衔接图

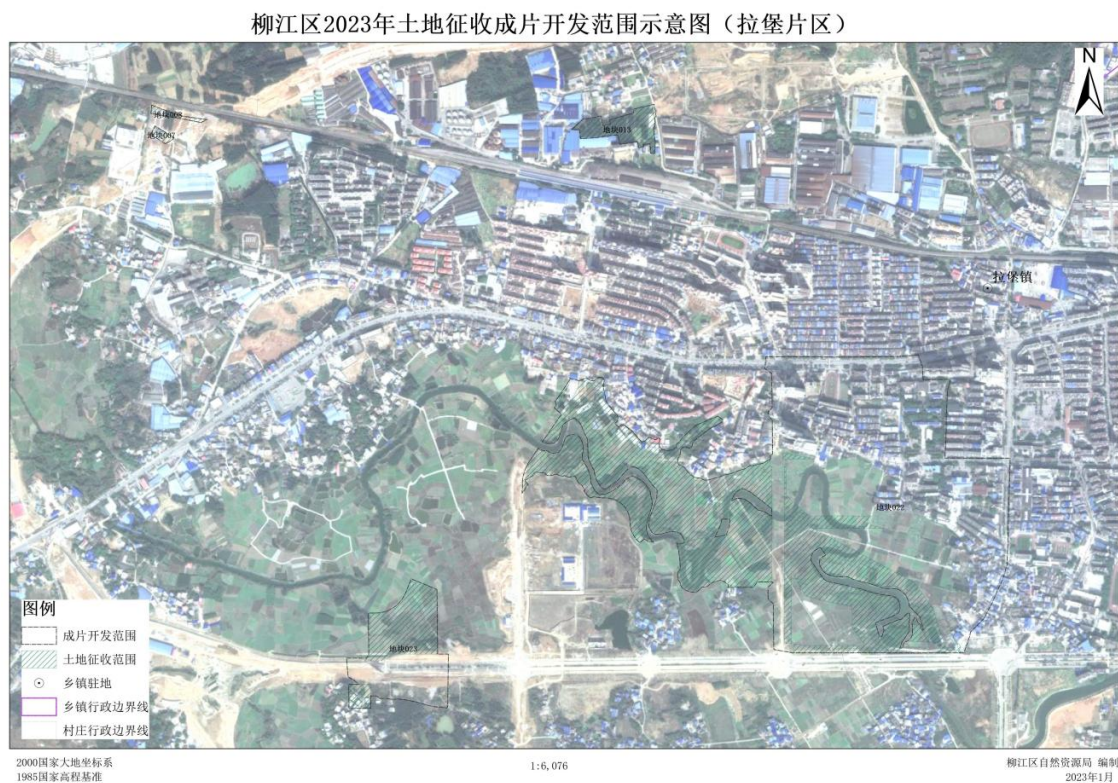
附图 4 土地征收成片开发范围与国土空间控制线规划衔接图

（二）其他附件

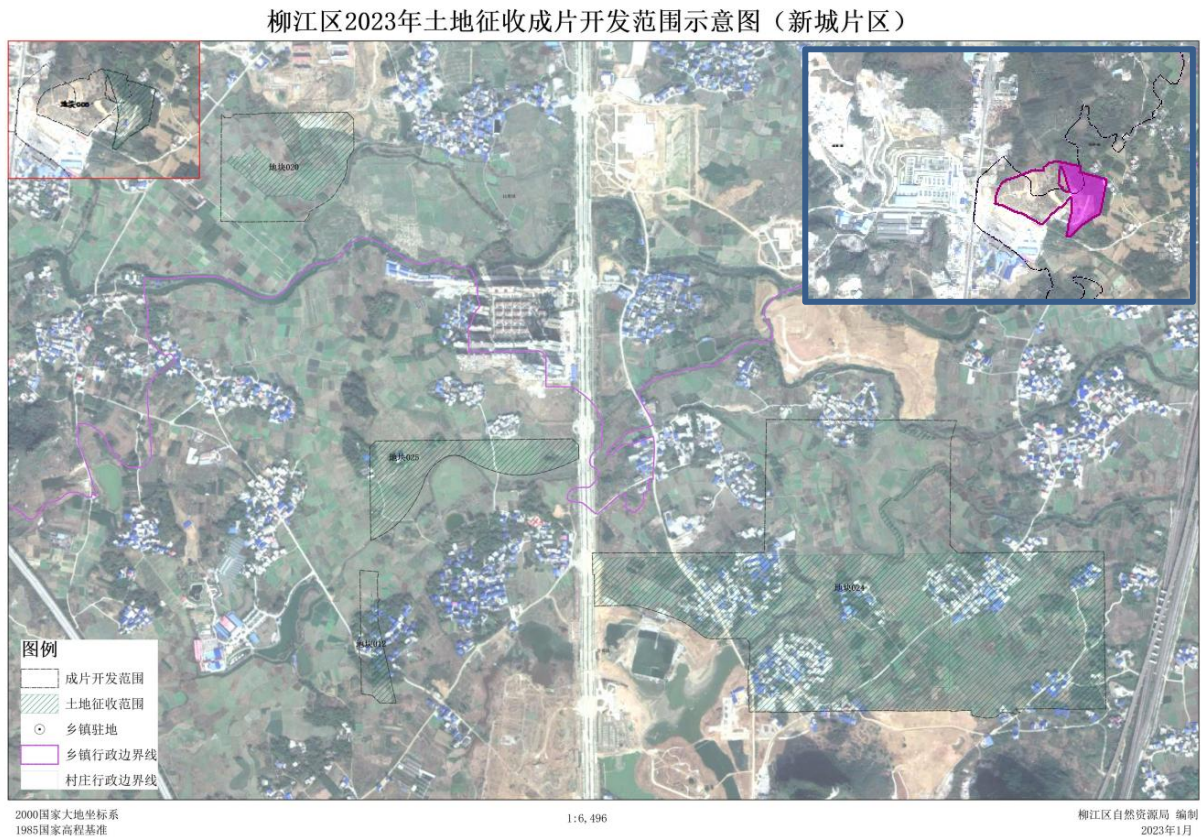
附图 1-1 柳江区 2023 年土地征收成片开发范围示意图



附图 1-2 柳江区 2023 年土地征收成片开发范围示意图（拉堡片区）



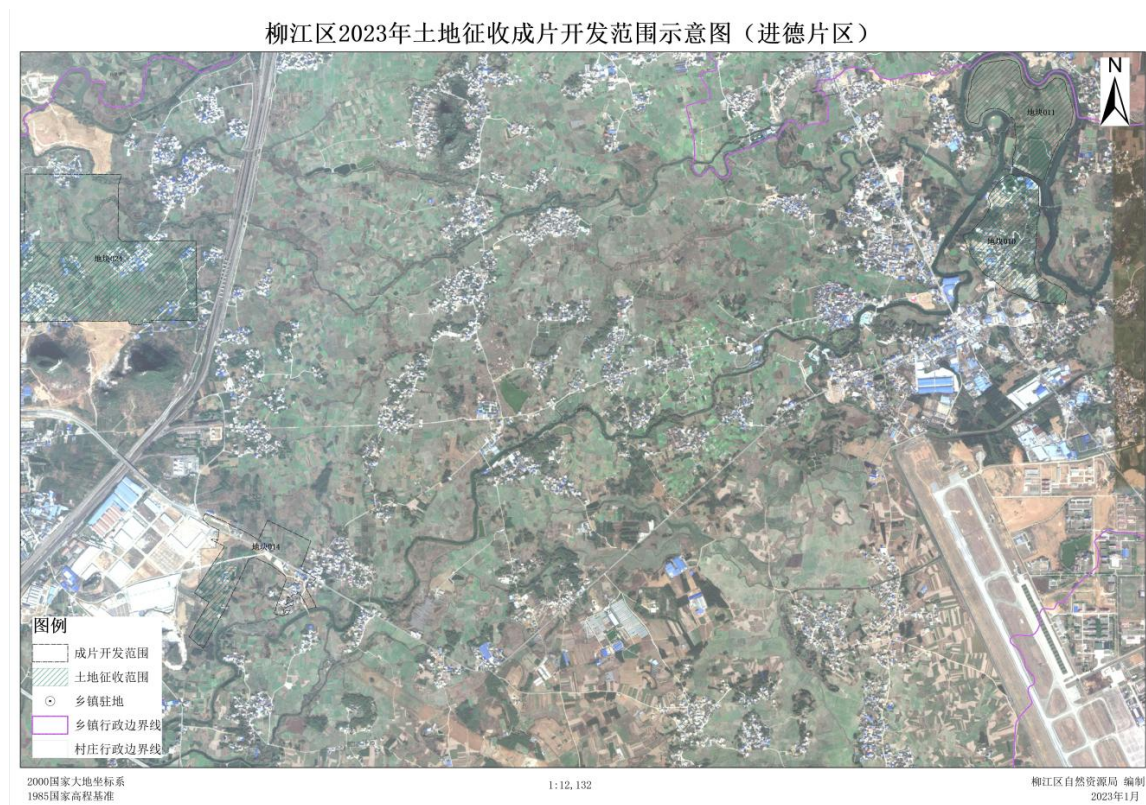
附图 1-3 柳江区 2023 年土地征收成片开发范围示意图（新城片区）



附图 1-4 柳江区 2023 年土地征收成片开发范围示意图（南环路片区）



附图 1-5 柳江区 2023 年土地征收成片开发范围示意图（进德片区）



附图 1-6 柳江区 2023 年土地征收成片开发范围示意图（新兴工业园河表片区）

柳江区2023年土地征收成片开发范围示意图（新兴工业园河表片区）



附图 1-7 柳江区 2023 年土地征收成片开发范围示意图（百朋片区）

柳江区2023年土地征收成片开发范围示意图（百朋片区）



附图 1-8 柳江区 2023 年土地征收成片开发范围示意图（成团片区）

柳江区2023年土地征收成片开发范围示意图（成团片区）



附图 1-9 柳江区 2023 年土地征收成片开发范围示意图（三都片区）

柳江区2023年土地征收成片开发范围示意图（三都片区）



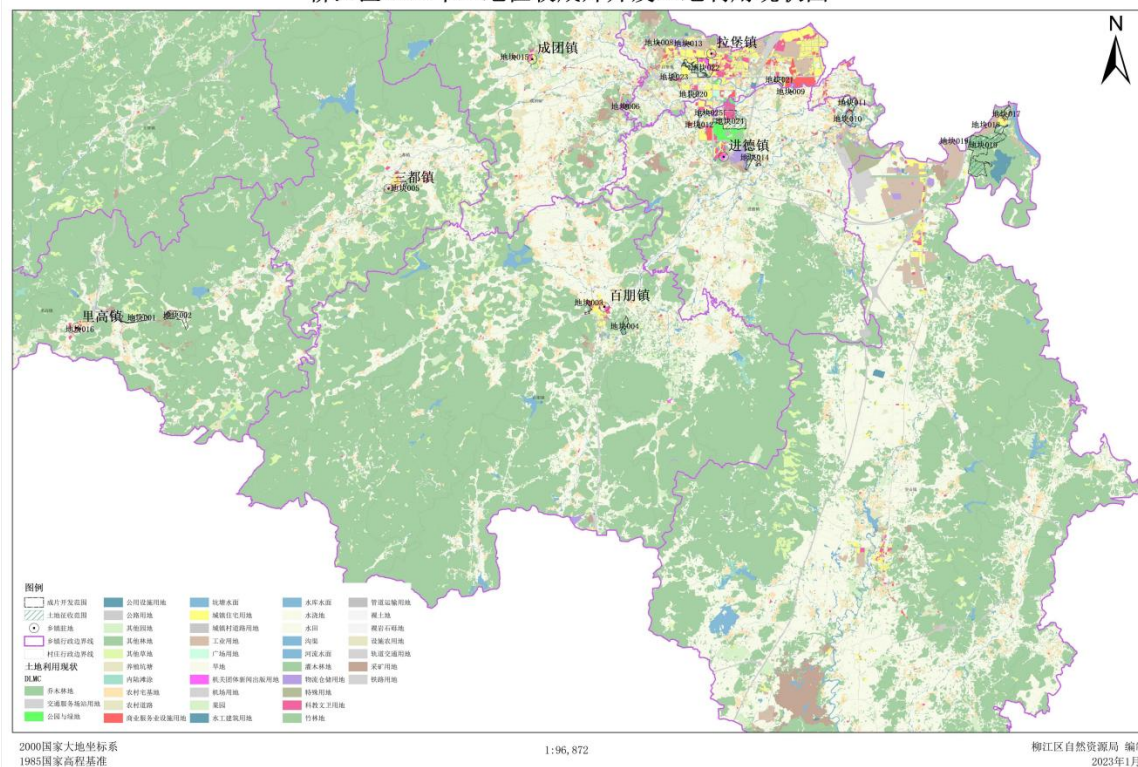
附图 1-10 柳江区 2023 年土地征收成片开发范围示意图（里高片区）

柳江区2023年土地征收成片开发范围示意图（里高片区）

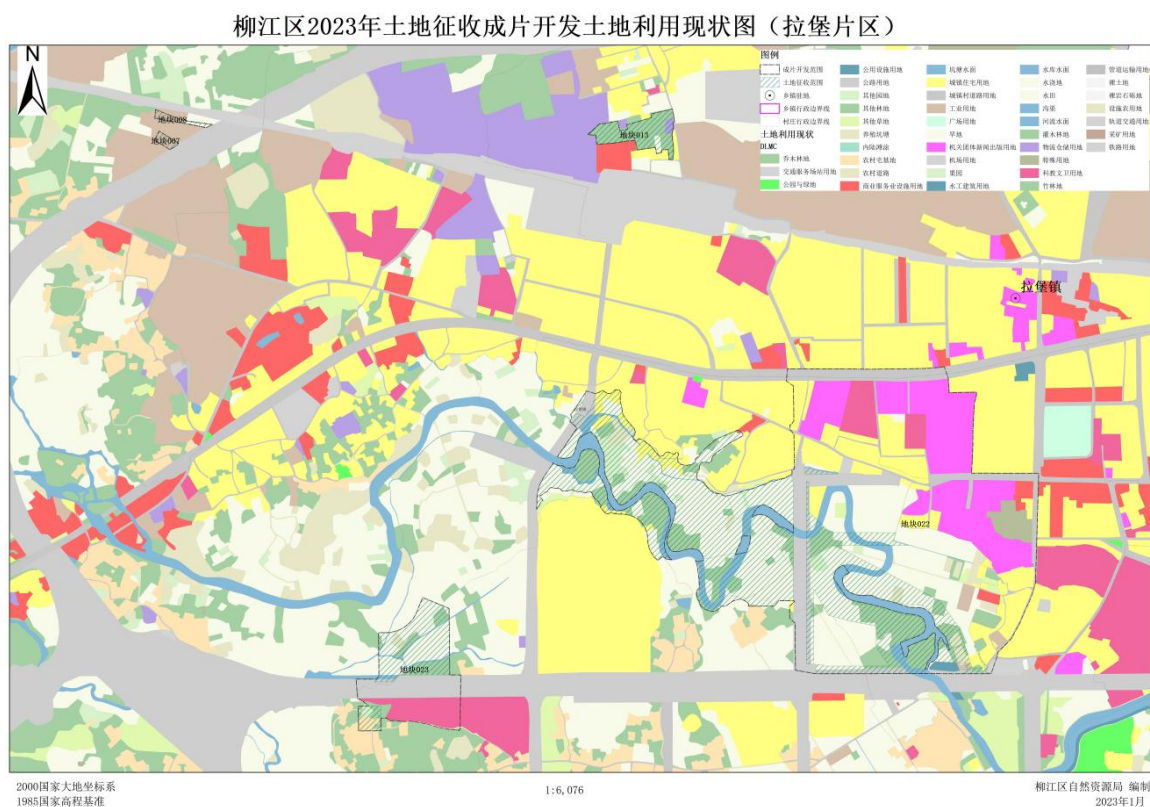


附图 2-1 柳江区 2023 年土地征收成片开发范围土地利用现状图

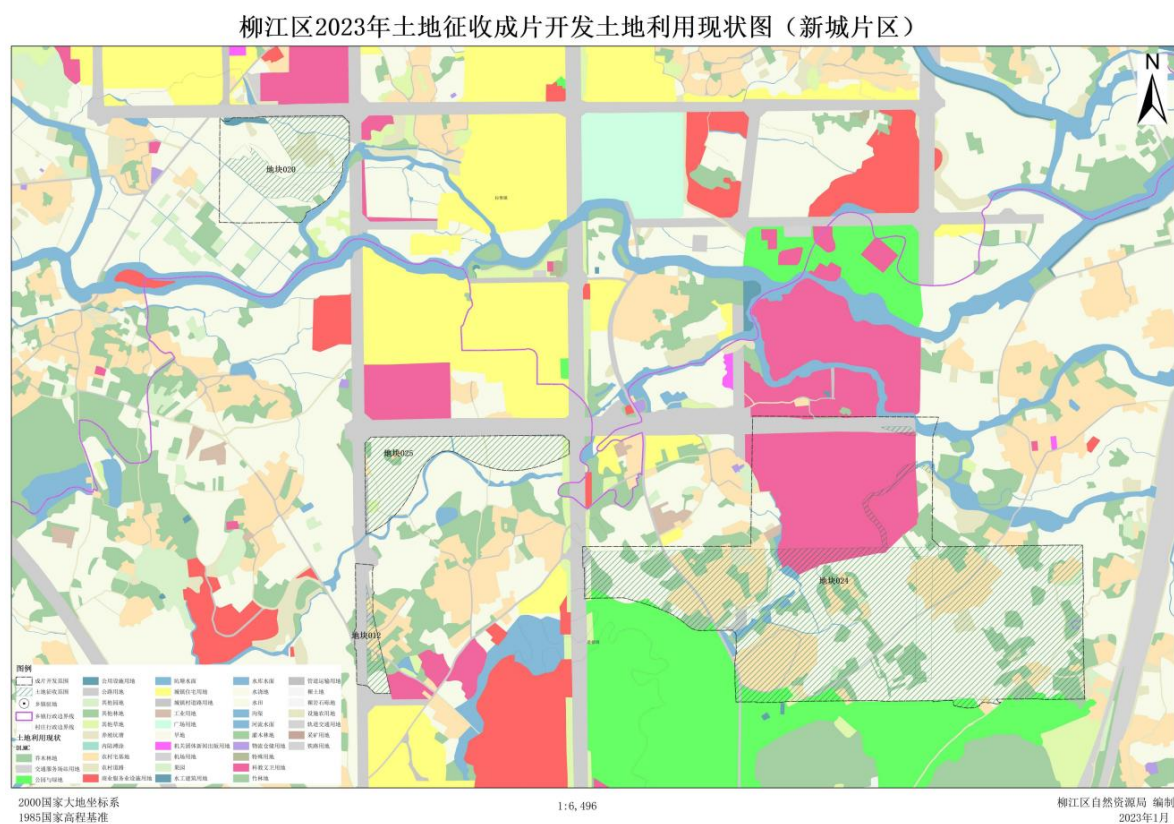
柳江区2023年土地征收成片开发土地利用现状图



附图 2-2 柳江区 2023 年土地征收成片开发范围土地利用现状图(拉堡片区)



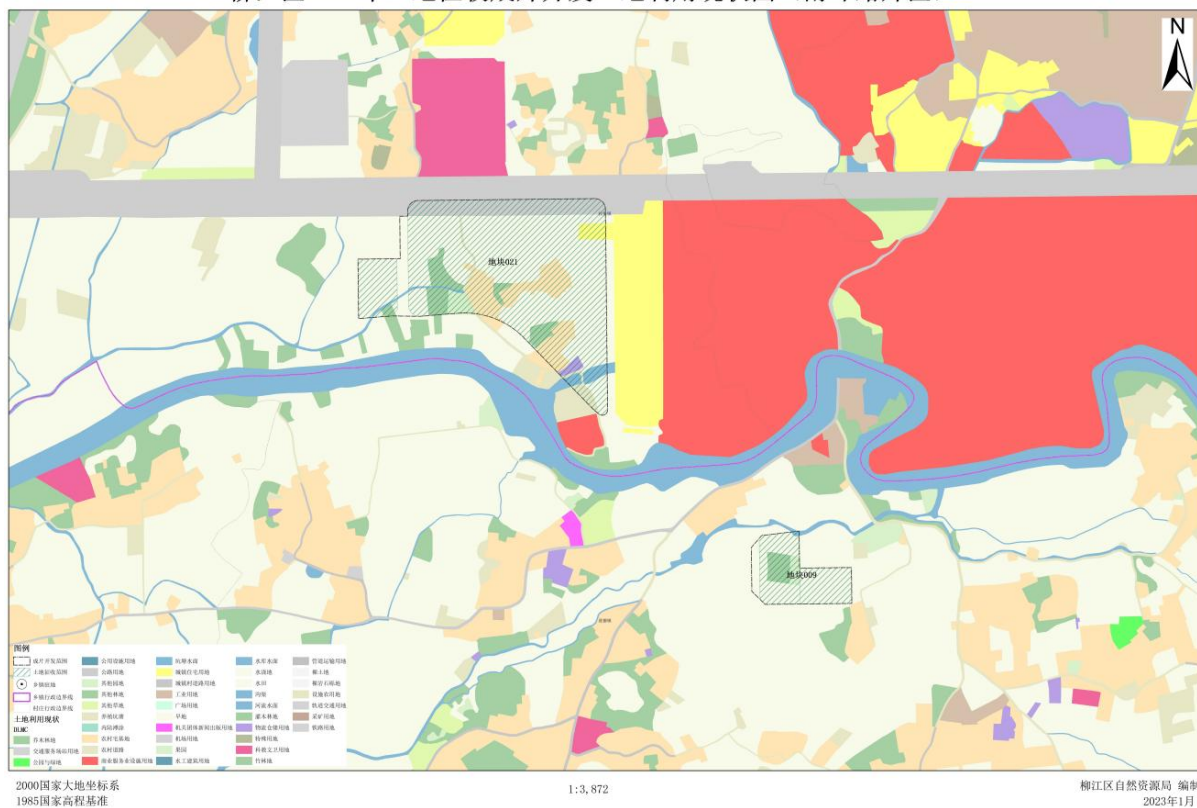
附图 2-3 柳江区 2023 年土地征收成片开发范围土地利用现状图(新城片区)



附图 2-4 柳江区 2023 年土地征收成片开发范围土地利用现状图（南环路片

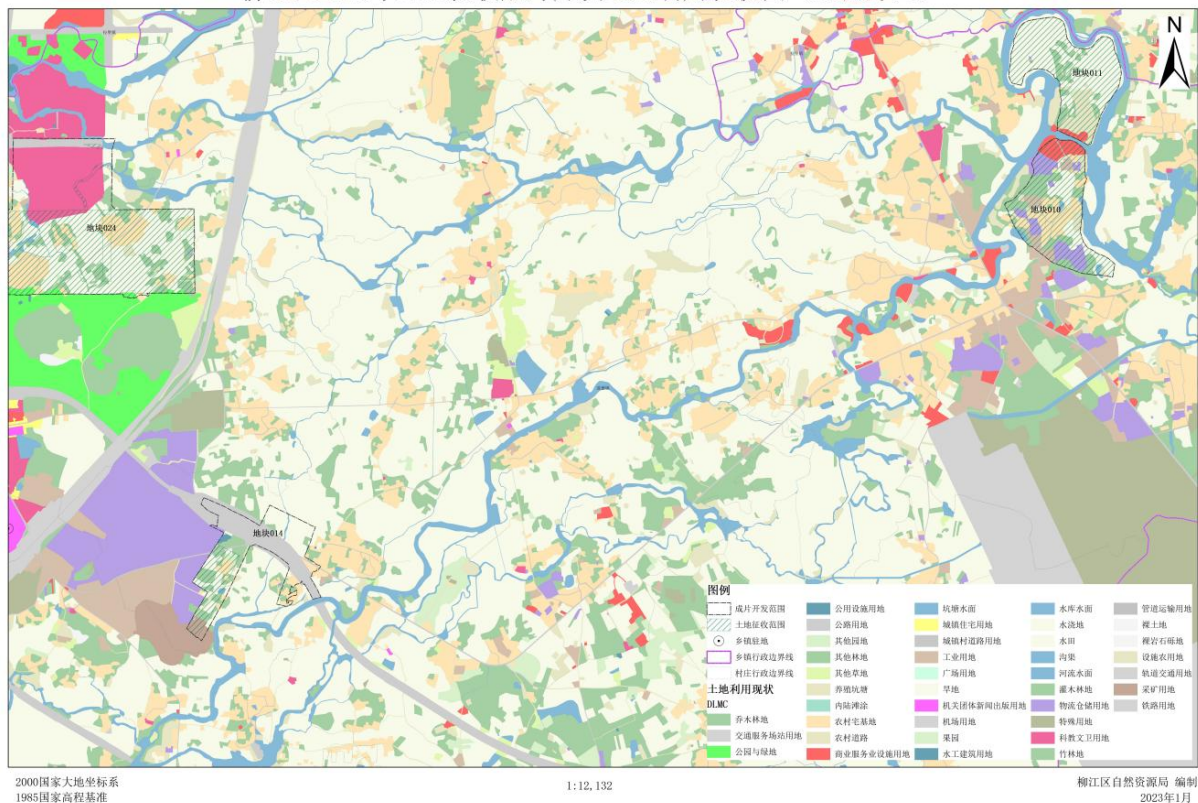
区)

柳江区2023年土地征收成片开发土地利用现状图（南环路片区）



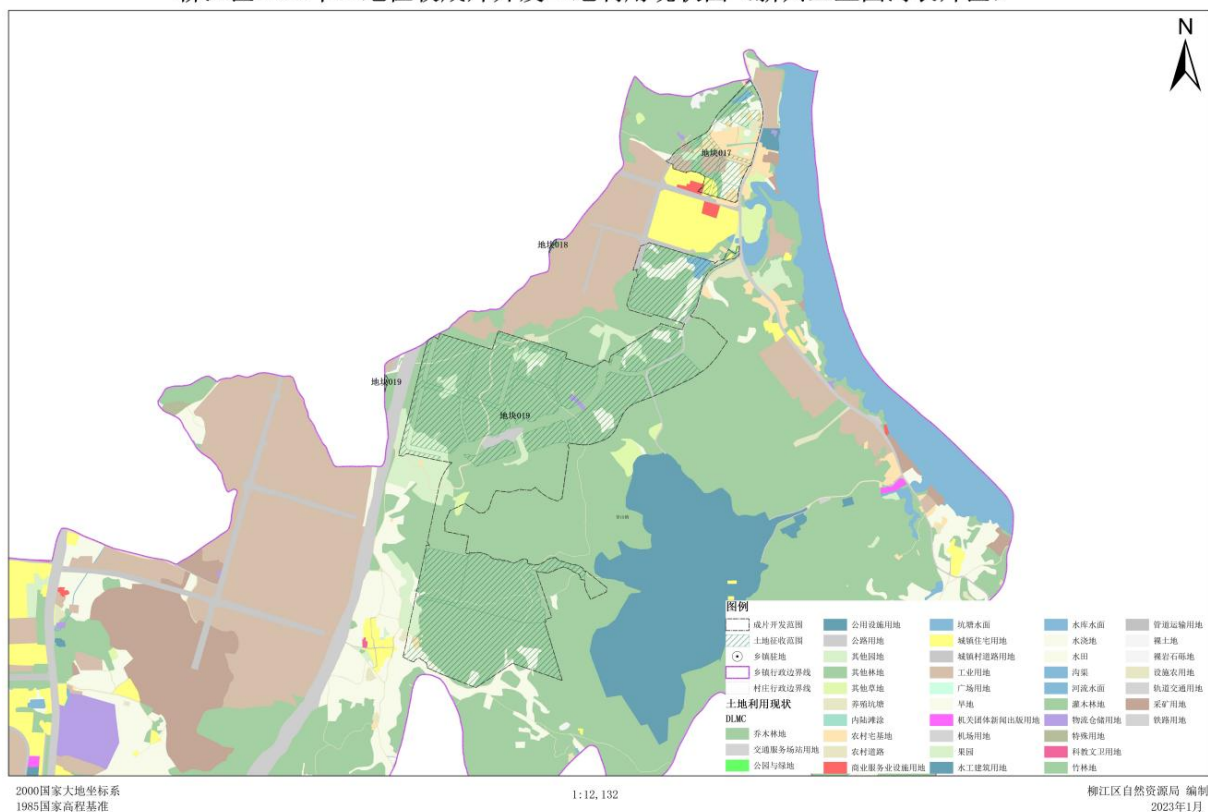
附图 2-5 柳江区 2023 年土地征收成片开发范围土地利用现状图(进德片区)

柳江区2023年土地征收成片开发土地利用现状图（进德片区）



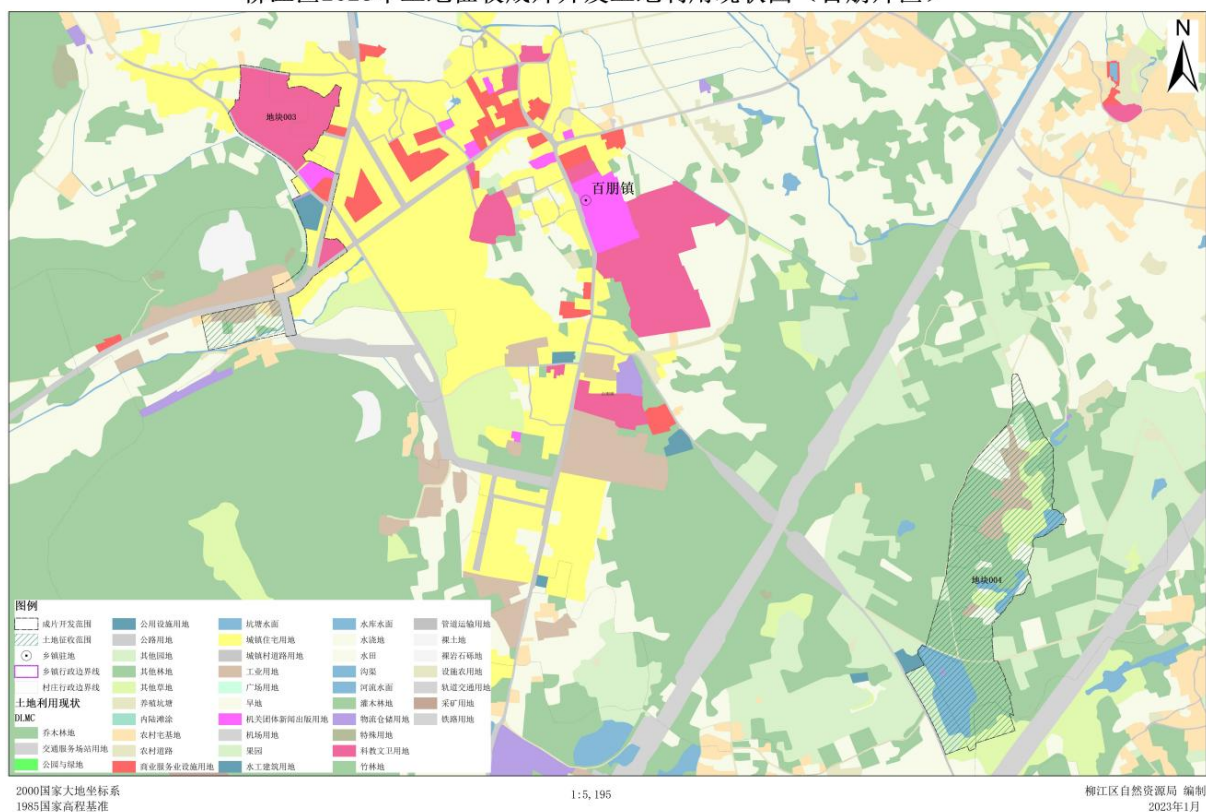
附图 2-6 柳江区 2023 年土地征收成片开发范围土地利用现状图（新兴工业园河表片区）

柳江区2023年土地征收成片开发土地利用现状图（新兴工业园河表片区）

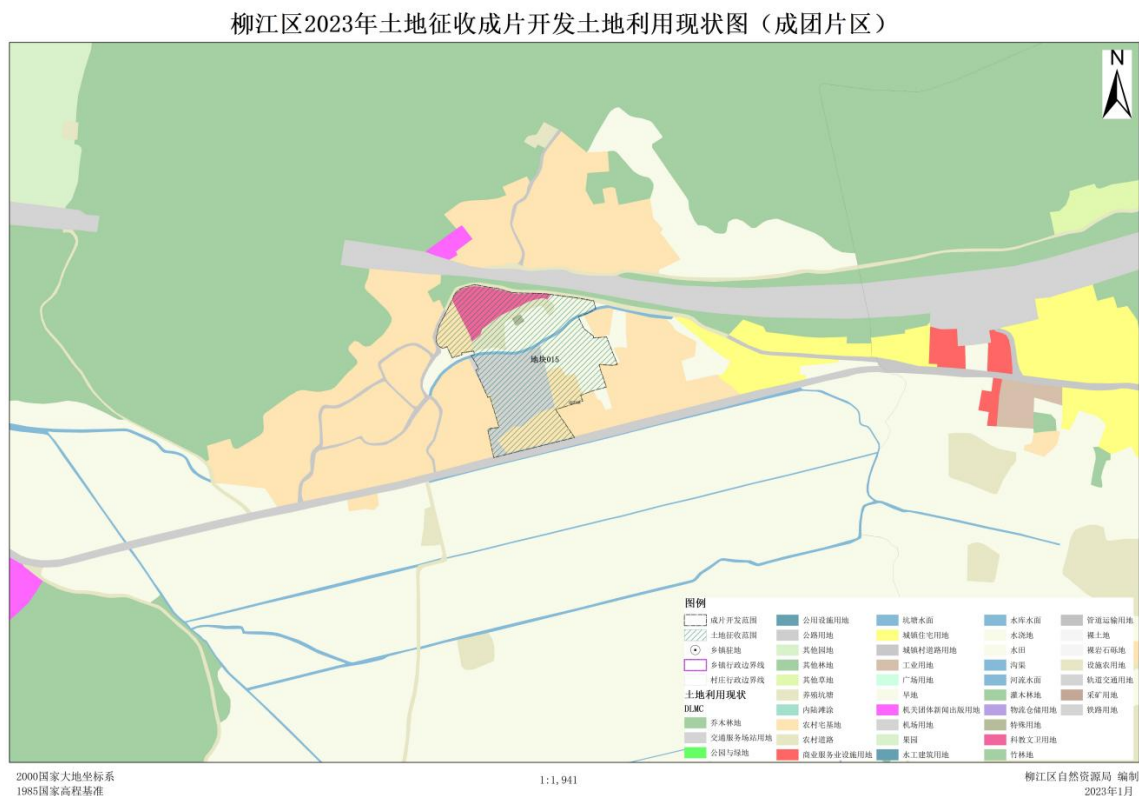


附图 2-7 柳江区 2023 年土地征收成片开发范围土地利用现状图(百朋片区)

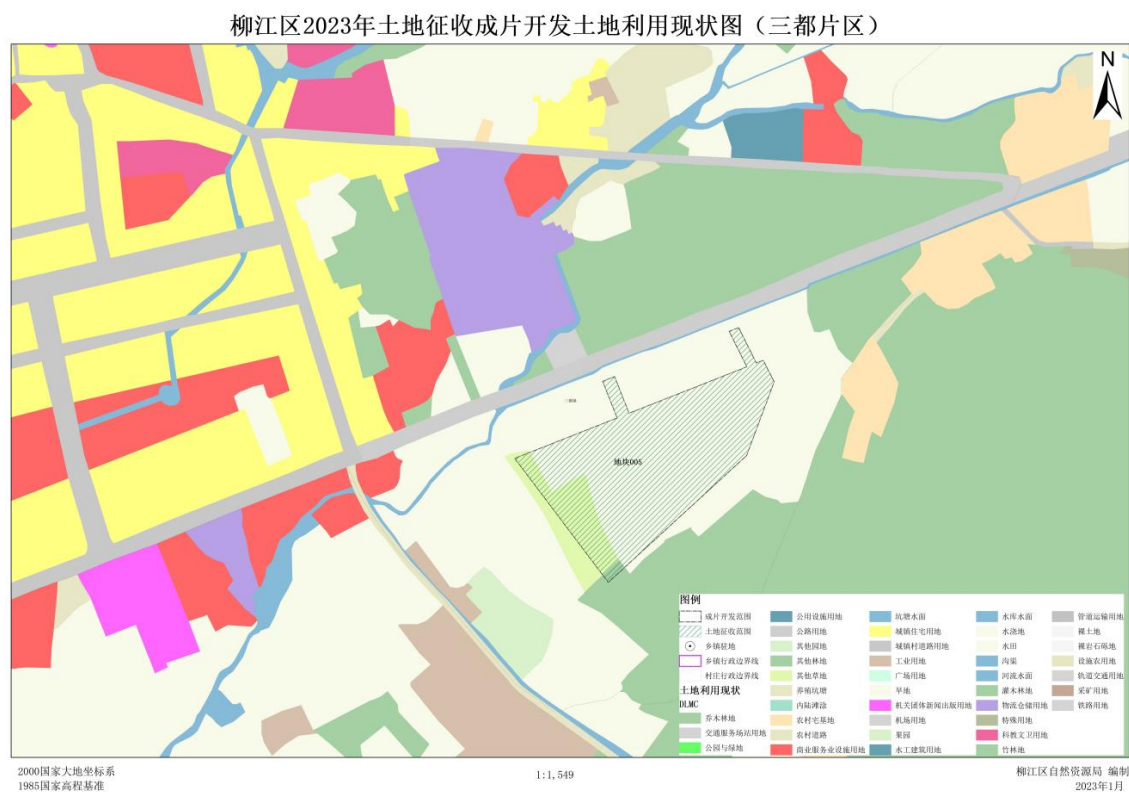
柳江区2023年土地征收成片开发土地利用现状图（百朋片区）



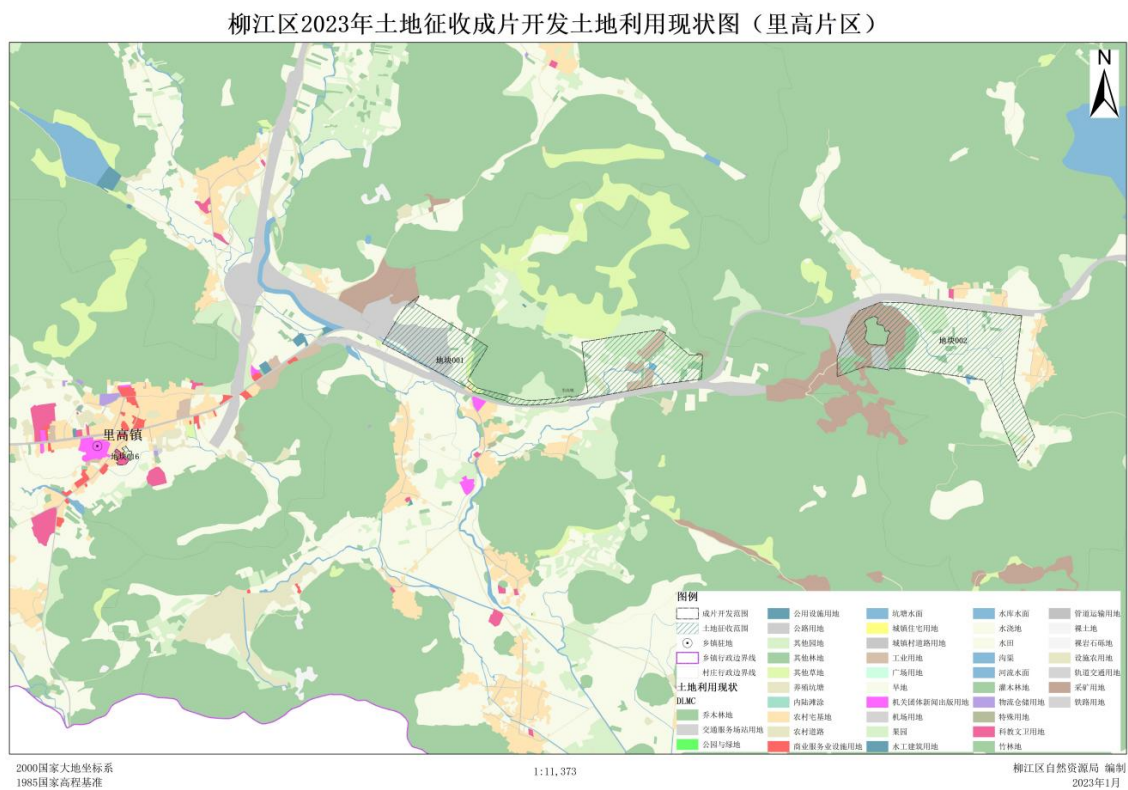
附图 2-8 柳江区 2023 年土地征收成片开发范围土地利用现状图(成团片区)



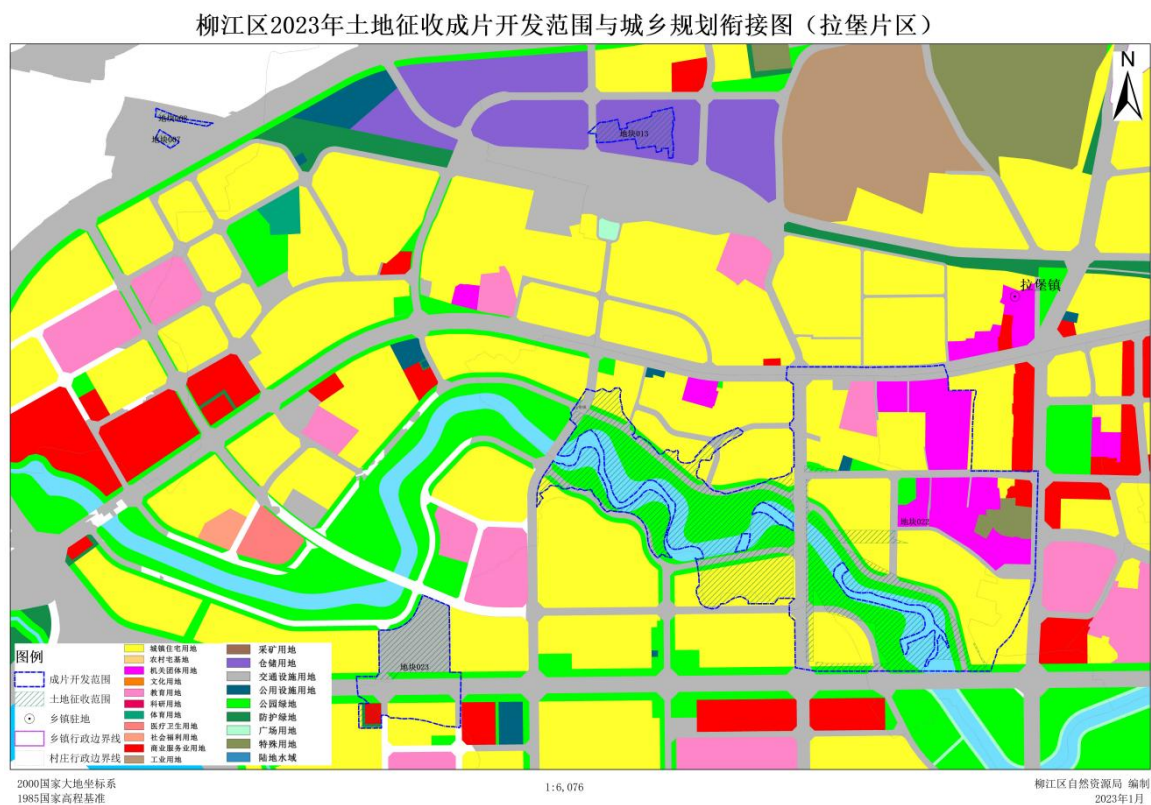
附图 2-9 柳江区 2023 年土地征收成片开发范围土地利用现状图(三都片区)



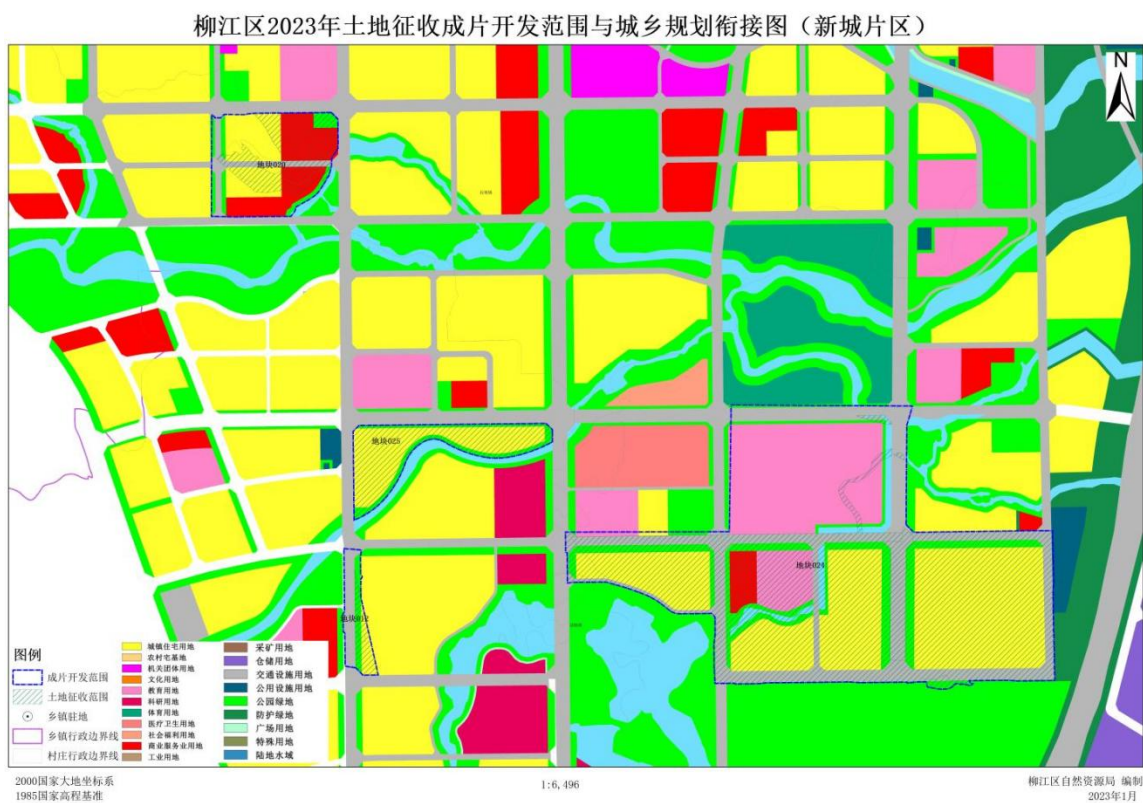
附图 2-10 柳江区 2023 年土地征收成片开发范围土地利用现状图（里高片区）



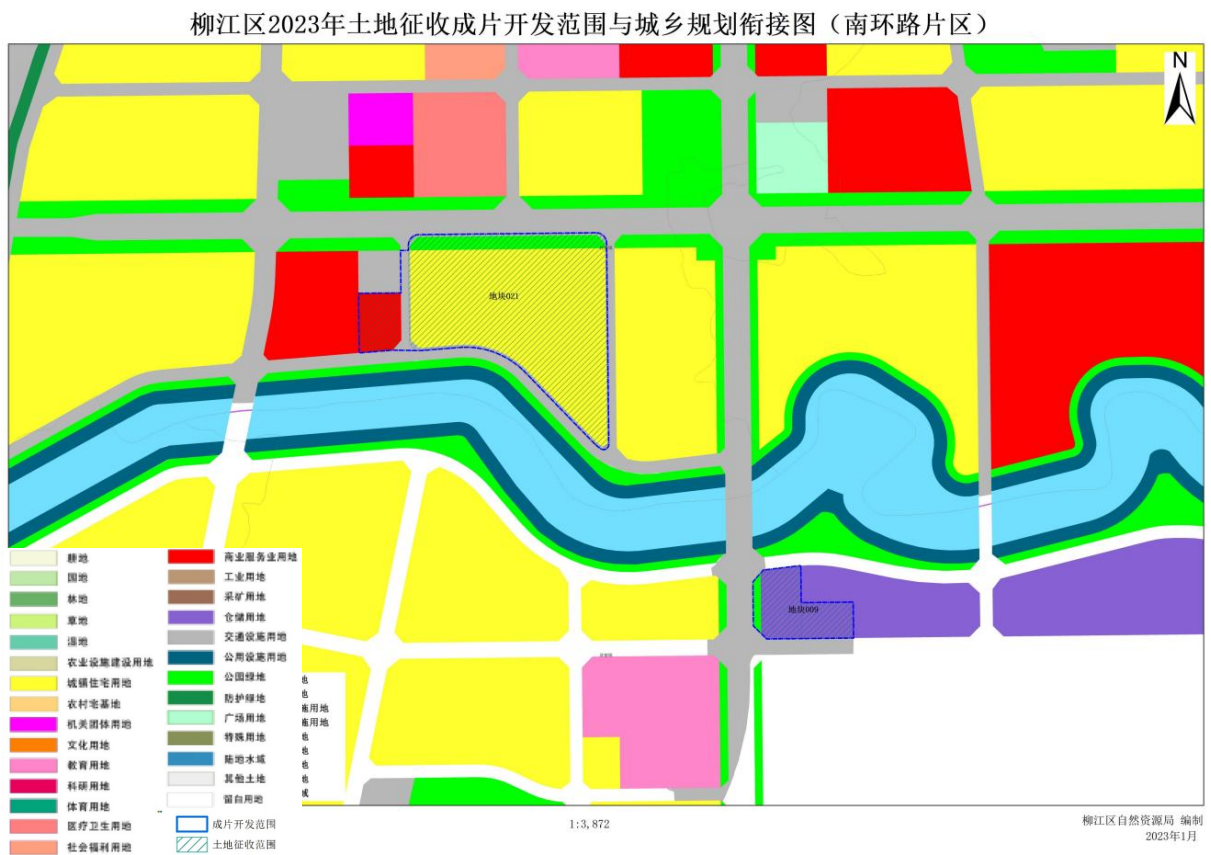
附图 3-1 柳江区 2023 年土地征收成片开发范围与城乡规划衔接图（拉堡片区）



附图 3-2 柳江区 2023 年土地征收成片开发范围与城乡规划衔接图（新城片区）



附图 3-3 柳江区 2023 年土地征收成片开发范围与城乡规划衔接图（南环路片区）



附图 3-4 柳江区 2023 年土地征收成片开发范围与城乡规划衔接图（进德片区）

附图 4 土地征收成片开发范围与国土空间控制线规划衔接图

