

洪山区（东湖高新）土地征收成片开发方案
（2026-2029 年）
（编号：2026CPKF4201110001）

征求意见稿

编制单位：武汉市洪山区人民政府
编制时间：2026 年 3 月

目 录

一、基本情况	1
二、规划符合情况	2
(一)国民经济和社会发展规划	2
(二)国土空间总体规划情况	3
(三)成片开发范围与“三线”关系情况	3
(四)控制性详细规划	4
三、必要性与主要内容	5
(一)实施必要性	5
(二)主要用途和功能	5
(三)实施计划	5
四、公益性用地分析	6
五、效益分析	7
(一)土地利用效益	7
(二)经济效益	8
(三)社会效益	8
(四)生态效益	8
六、权益保障	8
七、其他需要说明的情况	9
(一)征地补偿安置标准	9
(二)征求意见情况	9
(三)批而未供和闲置土地处置任务完成情况	10
(四)已批准土地征收成片开发方案实施情况	11

附表：土地征收成片开发基本情况表

附图：

- 1.土地征收成片开发位置示意图
- 2.土地利用现状套合图
- 3.国土空间总体规划分区图
- 4.成片开发用途类型与时序图

按照《中华人民共和国土地管理法》《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7号）《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〉的通知》（鄂自然资发〔2024〕23号）等法律法规的相关规定，依据《关于洪山区2025年国民经济和社会发展计划执行情况与2026年国民经济和社会发展计划草案的报告》《武汉市国土空间总体规划（2021-2035年）》，洪山区人民政府组织编制了《洪山区（东湖高新）土地征收成片开发方案（2026-2029年）》（编号：2026CPKF4201110001）（以下简称《方案》）。《方案》内容如下：

一、基本情况

本次上报的《方案》总面积15.1142公顷，全部为集体土地，涉及九峰街马驿村、群建村、三星村、新洪村等4个村，土地产权明晰，界址清楚。

《方案》拟申请征收集体土地15.1142公顷。其中农用地7.3701公顷（含耕地5.7576公顷），建设用地7.7441公顷。

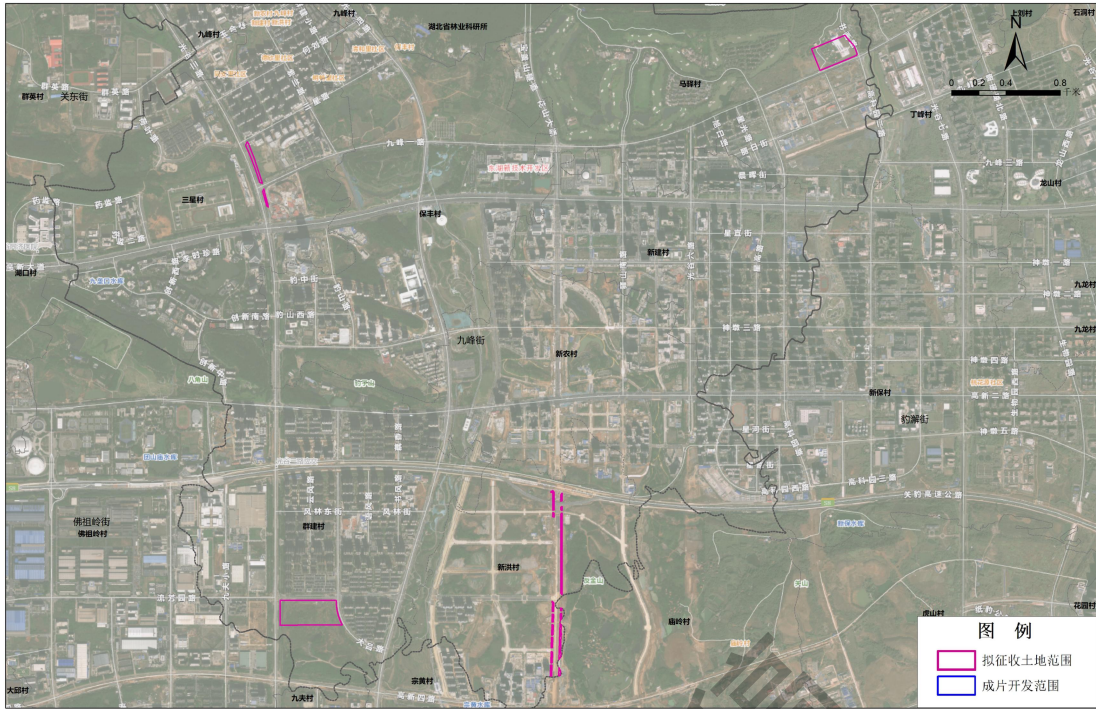


图 1 土地征收成片开发位置示意图

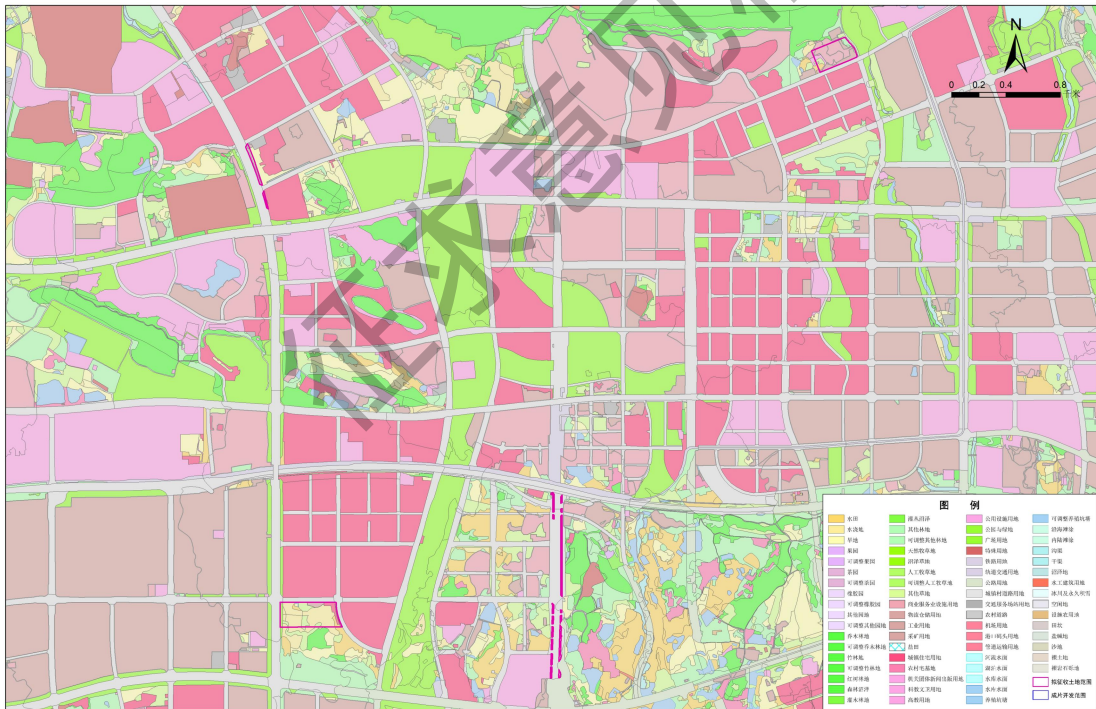


图 2 土地利用现状图

二、规划符合情况

(一) 国民经济和社会发展规划

《关于洪山区 2025 年国民经济和社会发展规划执行情

况与 2026 年国民经济和社会发展规划草案的报告》提出：支持“世界光谷”建设，启动洪山区（东湖高新）土地征收成片开发。

本方案位于“世界光谷”核心区域，符合 2026 年洪山区国民经济和社会发展规划的发展定位及要求。

（二）国土空间总体规划情况

本方案成片开发用地位于《武汉市国土空间总体规划（2021-2035 年）》确定的城镇发展区范围内，符合国土空间规划要求。

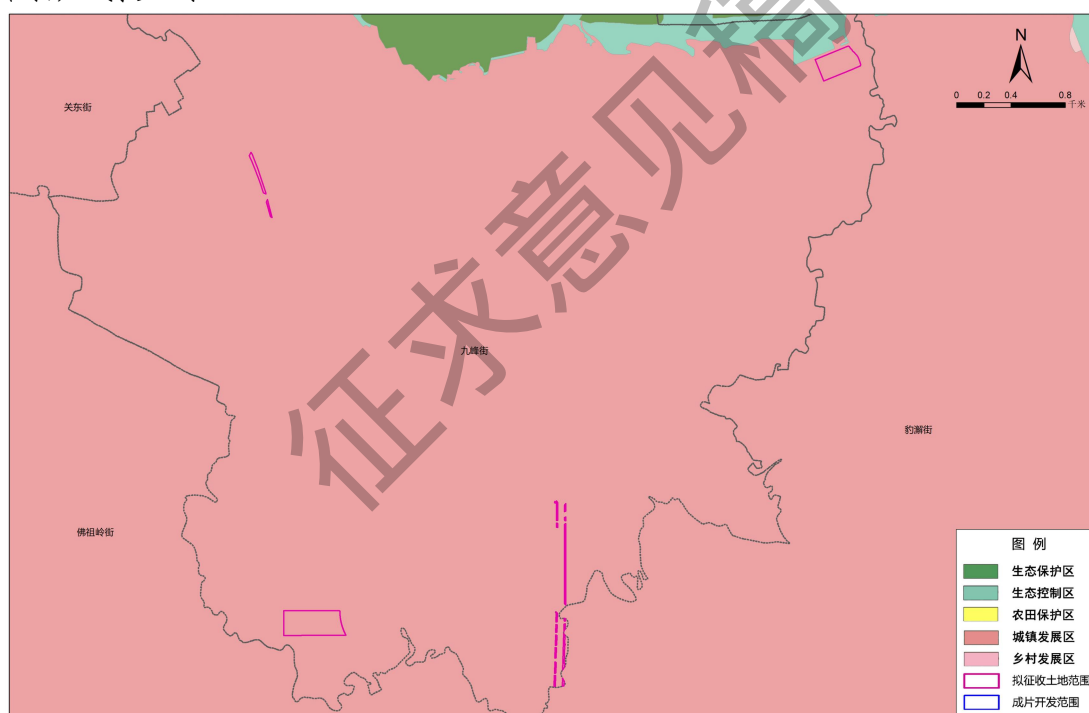


图 3 武汉市国土空间总体规划（2021-2035 年）规划分区图

（三）成片开发范围与“三线”关系情况

根据经自然资源部质检通过的武汉市“三区三线”划定成果（自然资办函〔2022〕2341 号），该项目全部位于城镇开发边界内，符合规划控制要求。

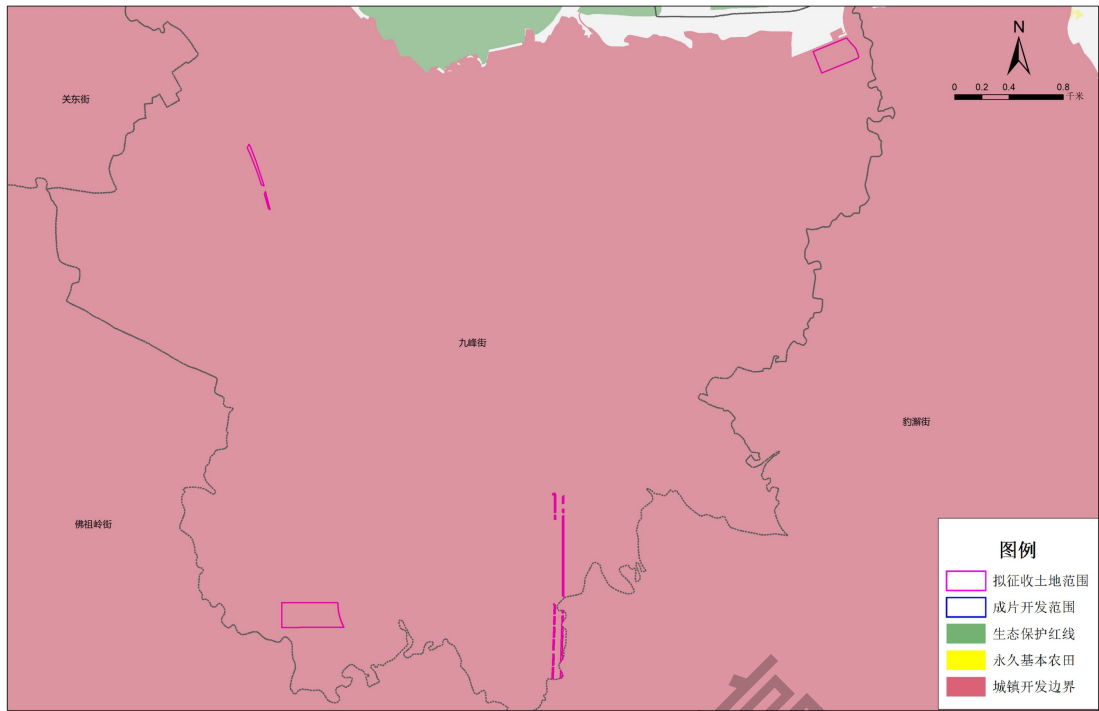


图 4 成片开发范围与“三线”关系图

(四) 控制性详细规划

本方案成片开发用地规划功能为工业用地、农林用地、生态控制线项目清理用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公园绿地、防护绿地等。

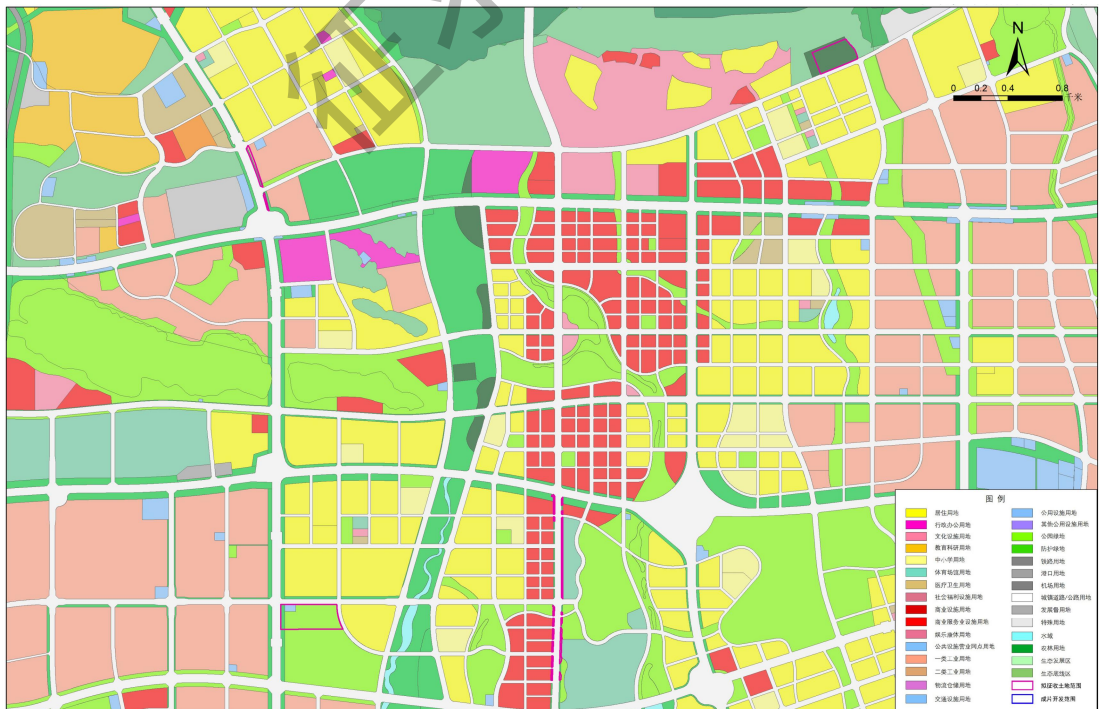


图 5 武汉市新城组群控制性详细规划导则图

三、必要性与主要内容

（一）实施必要性

1.完善城镇功能的需要

本次方案拟征收用地包括工业用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公园绿地、防护绿地等各类综合性用地，方案用地的实施将有助于提升区域产业集聚能力，完善城镇功能，提升城镇品质。

2.增强经济发展动能的需要

通过成片开发，有利于推动区域产业发展，提升基础设施配套服务能力，促进产城融合发展，形成市场竞争力强、吸纳就业多、税收贡献大的辐射效应，增强经济发展动能。

3.提高土地利用效率的需要

本方案实施过程中，我区将通过科学合理确定出让土地的宗地规模、严格落实经营性用地招标拍卖挂牌出让制度、强化用地合同管理及供后监管等节约集约用地措施，合理安排用地规模、结构和布局，提高土地利用效率和效益。

（二）主要用途和功能

本次成片开发拟实施4个项目。主要用途为工业用地、农林用地、生态控制线项目清理用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公园绿地、防护绿地。

通过成片开发进一步促进产业发展、完善公共基础设施建设、提升公共服务能力、改善城市生态系统。

（三）实施计划

方案拟计划 3 年实施完成，并纳入相关年度的国民经济和社会发展年度计划。其中第一年计划实施面积 2.3993 公顷，第二年计划实施面积 7.7691 公顷，第三年计划实施面积 4.9458 公顷。

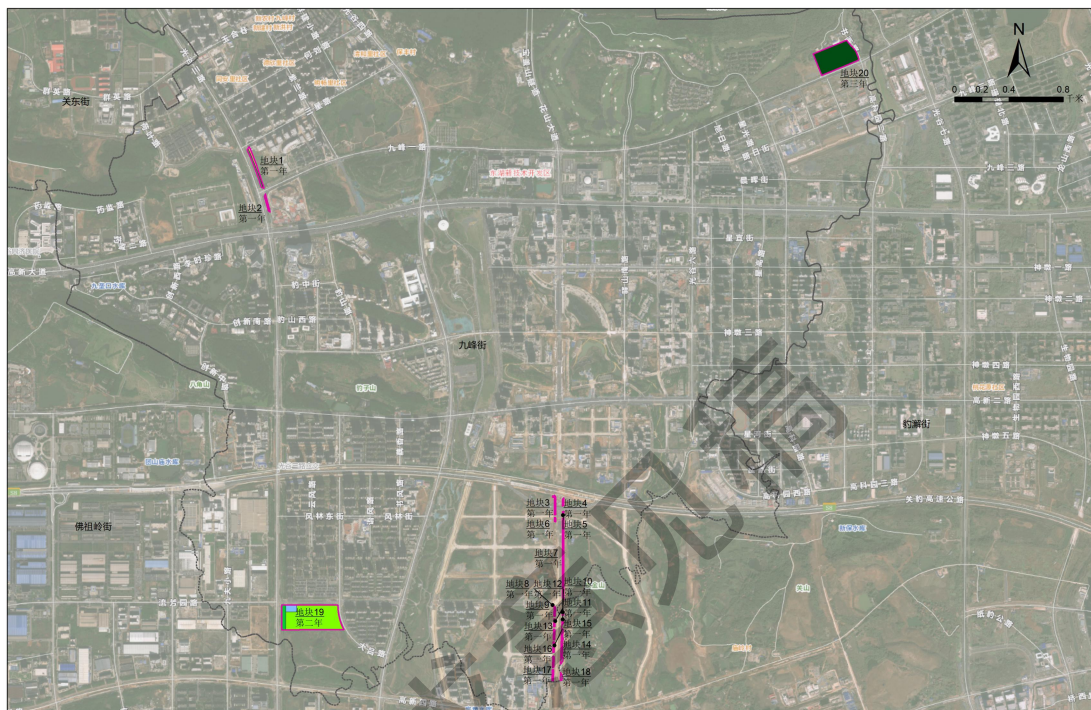


图 6 成片开发用途类型与时序图

四、公益性用地分析

成片开发范围内公益性用地包括交通运输用地等基础设施用地，公共管理与公共服务用地、绿地等公共服务设施用地。公益性用地总面积 9.8907 公顷，占成片开发总面积的 65.44%，符合《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7 号）《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〉的通知》（鄂自然资发〔2024〕23 号）等有关公益性要求。

表 1 地块用途、面积及实现功能统计表

土地用途		用地面积 (公顷)	占比	实现功能
非 公 益 性 用 地	工业用地	0.2778	1.84%	工业生产功能
	农林用地	0.0045	0.03%	农林生产
	生态控制线项目清理	4.9412	32.69%	
	小计	5.2235	34.56%	——
公 益 性 用 地	公共管理与公共服务用地	0.0023	0.01%	行政办公、文化等功能
	交通运输用地	0.4091	2.71%	道路交通工程
	公园绿地	6.8610	45.39%	改善城区环境功能
	防护绿地	2.6183	17.32%	满足城市卫生、隔离与安全需求
	小计	9.8907	65.44%	——
合计		15.1142	100.00%	——

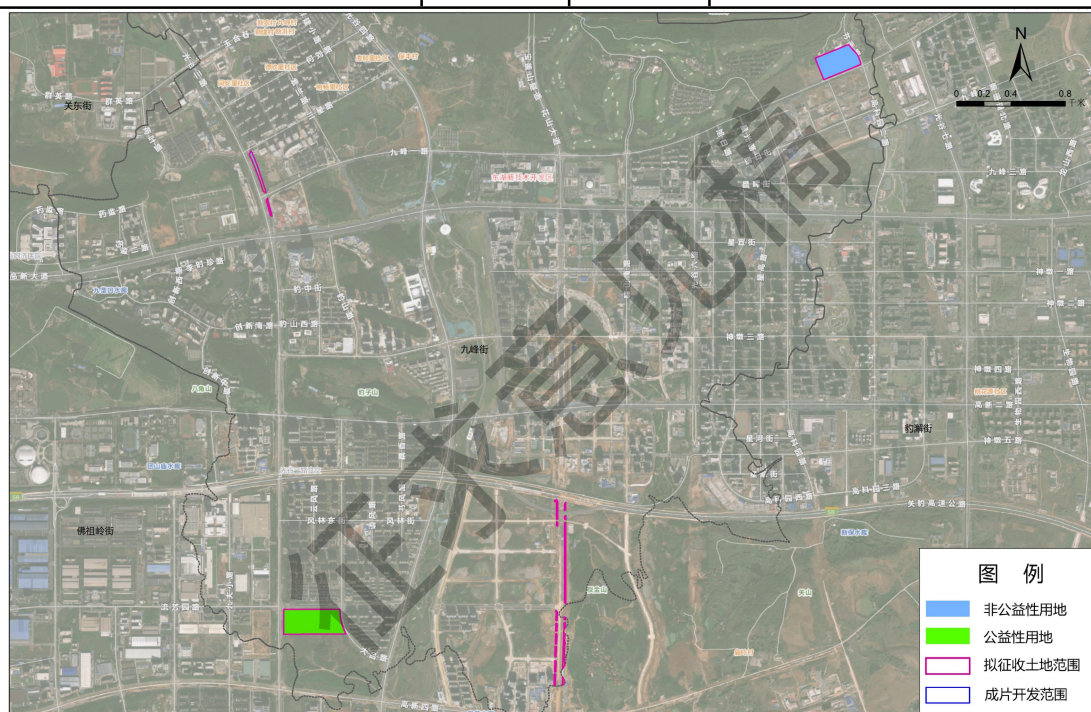


图 7 公益性用地布局图

五、效益分析

(一) 土地利用效益

土地征收成片开发通过统一实施建设道路、管网、学校等市政基础设施和公共服务设施，大幅降低建设成本并提升共享效率，实现土地资源节约集约利用；通过落实规划确定的居住、产业、绿化等功能分区，优化空间布局，促进职住

平衡与区域品质升级，为产业集聚提供优质载体，吸引投资与人才，带动就业并提升土地及不动产价值，形成经济、社会、环境综合发展的强劲动能。

（二）经济效益

本方案拟出让工业用地 0.2778 公顷，通过土地成片开发，将加快“产、城、人”融合发展、推进经济社会高质量发展。成片开发项目的建设将提高土地的综合利用率，打造宜居宜业的品质新城，从而增强在区域经济发展中的辐射带动力，实现经济社会的协调发展。

（三）社会效益

成片开发区域内规划的工业用地建成后，有利于为当地及周边被征地农民、城乡居民创造就业机会和工作岗位，提高城乡居民收入水平。

（四）生态效益

本方案内规划公园绿地和防护绿地 9.4794 公顷，通过绿化建设，有助于城镇景观的打造，有效提高片区生态环境质量。本方案内污水处理率和污水资源化利用率均为 100%，垃圾粪便无害化处理率和工业固体废弃物综合利用率均为 100%，使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。

六、权益保障

《方案》经批准后，在实施征地阶段严格履行征地程序，

做好征地补偿安置工作，确保被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。

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区片综合地价标准的通知》（鄂政发〔2019〕22号）文件标准；地上附着物和青苗补偿标准按照《市政府关于实施武汉市被征收土地上的附着物和青苗补偿标准的通知》（武政规〔2022〕3号）规定的有关标准执行；涉及村民住宅等房屋按照《武汉市集体土地征收补偿安置办法》（政府令317号）补偿安置方案执行；被征地农民的社会保险缴纳按照《湖北省人民政府关于被征地农民参加基本养老保险的指导意见》（鄂政发〔2014〕53号）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九峰街马驿村、群建村、三星村、新洪村等集体经济组织意见，经集体经济组织召开村民代表大会表决，符合三分之二以上村民代表同意的规定。其中：

马驿村应到村民代表 人，参会村民代表 人， 人同意成片开发方案，比例为 %。

群建村应到村民代表 人，参会村民代表 人， 人同

意成片开发方案，比例为 %。

三星村应到村民代表 人，参会村民代表 人， 人同意成片开发方案，比例为 %。

新洪村应到村民代表 人，参会村民代表 人， 人同意成片开发方案，比例为 %。

2.听取人大代表、政协委员、社会公众、有关专家学者和相关部门意见情况

本方案编制过程中，通过各种方式广泛征求意见，收集了人大代表 1 人、政协委员 1 人、专家 1 人以及区财政局、发展改革局、房屋管理局、文化旅游体育局、生态环境和水务湖泊局、建设和管理和交通局、社会事务局、城市管理综合执法局、投资促进局、企业服务和重点项目推进局等相关部门的意见建议。方案已在网上公示征求社会公众意见，公示期间，未收到社会公众反馈意见。

（三）批而未供和闲置土地处置任务完成情况

1.批而未供土地处置情况

2024 年，东湖高新区批而未供土地处置面积为 483.17 公顷，根据湖北省自然资源厅办公室《关于 2024 年度和 2025 年一季度全省国有建设用地供应与开发利用监测监管情况的通报》，不存在批而未供土地未完成上级下达上一年度处置任务情况。

2.闲置土地处置情况

2024 年东湖高新区闲置土地任务基数为 222.99 公顷，

部监测监管系统中已销号闲置土地面积 117.13 公顷，面积整改到位占比 53%，完成市级考核目标。

3.区建设用地节约集约评价考核排名情况

根据《自然资源部办公厅关于 2024 年度国家级开发区土地集约利用监测统计情况的通报》（自然资办函〔2025〕579 号），武汉东湖新技术开发区在 138 个产城融合型开发区土地集约利用监测统计结果综合排序中为第 14 名，不存在在各类开发区、城市新区建设用地节约集约考核评价中连续三年排名末位的情况。

（四）已批准土地征收成片开发方案实施情况

截止目前，东湖新技术开发区托管洪山区范围已编制完成 5 个成片开发方案：《洪山区 2022 年智能制造产业园片区土地征收成片开发方案》《洪山区 2023 年武汉新城光谷北片区土地征收成片开发调整方案》《洪山区 2023 年武汉新城核心区东片区土地征收成片开发调整方案》《洪山区土地征收成片开发方案一（2024-2027 年）》《洪山区（东湖高新）土地征收成片开发方案（2025-2028 年）》。其中：

《洪山区 2022 年智能制造产业园片区土地征收成片开发方案》拟征收土地 41.1447 公顷，已实施完成 96%；

《洪山区 2023 年武汉新城光谷北片区土地征收成片开发调整方案》拟征收土地 113.3037 公顷，已实施完成 97%；

《洪山区 2023 年武汉新城核心区东片区土地征收成片开发调整方案》拟征收土地 325.8121 公顷，已实施完成 52%。

调整方案在原方案基础上，延期一年实施，实施周期为 2023 年 8 月-2027 年 8 月，后续将加快用地报批，按实施计划完成土地征收；

《洪山区土地征收成片开发方案一（2024-2027 年）》拟征收土地 35.7453 公顷，已实施完成 87%；

《洪山区(东湖高新)土地征收成片开发方案(2025-2028 年)》拟征收土地 133.5967 公顷，暂未开始实施。该方案批复时间未滿一年，后续将加快用地报批，按实施计划完成土地征收。

表 2 已批准土地征收成片开发方案实施情况

单位:公顷

序号	项目名称	拟征地面 积	完成土地征收		批复日期
			面积	占比	
1	洪山区 2022 年智能制造产业园片区 土地征收成片开发方案 2022CPKF4201110006	41.1447	39.6922	96.47%	2023.06.07
2	洪山区 2023 年武汉新城光谷北片区 土地征收成片开发调整方案 2023CPKF4201110003	113.3037	110.2433	97.30%	2025.05.24
3	洪山区 2023 年武汉新城核心区东片 区土地征收成片开发调整方案 2023CPKF4201110002	325.8121	169.9402	52.16%	2025.02.14
4	洪山区土地征收成片开发方案一 (2024 年-2027 年) 2024CPKF4201110001	35.7453	31.2220	87.35%	2024.10.12
5	洪山区(东湖高新)土地征收成片 开发方案(2025-2028 年) 2025CPKF4201110001	133.5967	0	0.00%	2025.11.20
合计		516.0058	347.6498	67.37%	-

附表

洪山区（东湖高新）土地征收成片开发方案（2026-2029年）
基本情况表
(编号：2026CPKF4201110001)

单位：公顷

方案总面积		15.1142	
公益性用地面积及比例		9.8907	65.44%
拟征收土地面积	15.1142	农用地	7.3701
		其中:耕地	5.7576
		建设用地	7.7441
		未利用地	0
实施计划	实施计划周期	3年	
	第一年	2.3993	
	第二年	7.7691	
	第三年	4.9458	