

洪山区（东湖高新）土地征收成片开发
（2026-2029 年）符合公共利益的说明
(编号：2026CPKF4201110001)

征求意见稿

洪山区人民政府

2026 年 8 月

为促进洪山区经济社会发展和维护公共利益需要，根据《中华人民共和国土地管理法》以及国家和省有关要求，洪山区人民政府拟实施洪山区（东湖高新）土地征收成片开发（2026-2029年）并依法征收农民集体所有土地，相关内容说明如下：

一、成片开发基本情况

（一）土地位置及范围

本次成片开发范围位于左岭街花园村、吕墩村，九峰街群建村、三星村、新洪村，总面积 10.8961 公顷。其中集中连片区块 1 个，零星地块 19 个。片区 1 面积 7.7691 公顷，四至范围为东至大吕路，南至规划绿地，西至光谷三路，北至流芳园横路；零星地块 1-2 面积 0.7221 公顷，位于光谷三路东侧绿化带；零星地块 3-18 面积 1.6771 公顷，位于光谷五路两侧绿化带；零星地块 19 面积 0.7277 公顷，位于花园村和左岭村交界处武黄大道北侧。

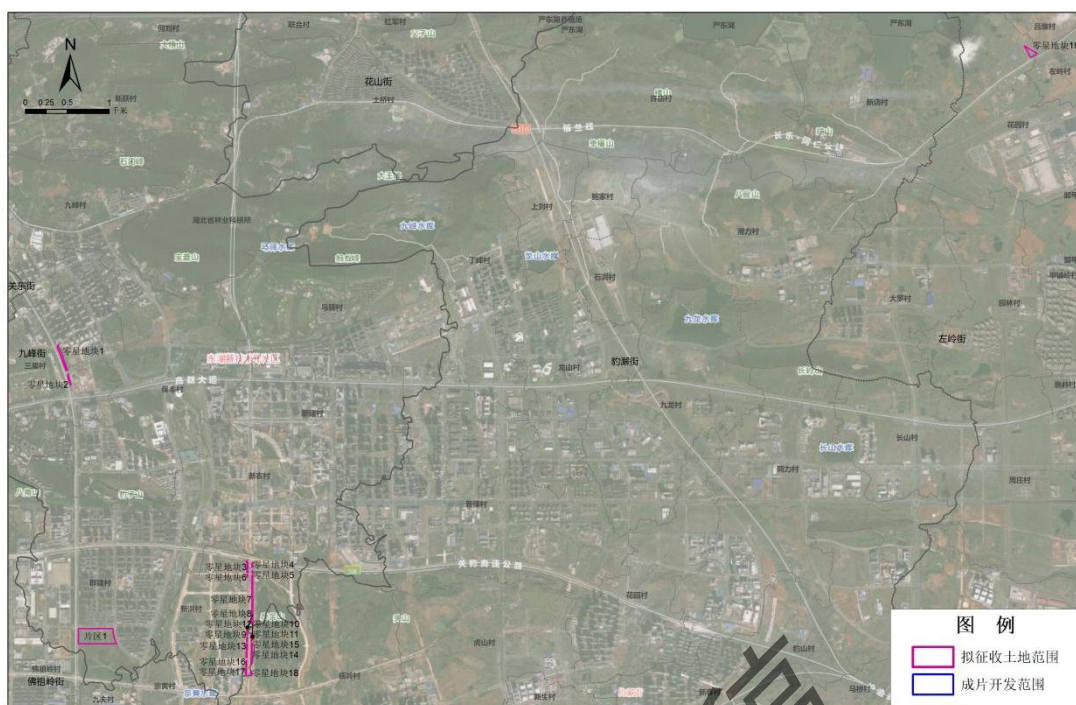


图 1 土地征收成片开发位置示意图

(二) 土地现状、权属及征收土地情况

1. 土地利用现状

根据 2024 年国土变更调查成果，本次拟用地总面积 10.8961 公顷。其中：耕地 6.2850 公顷，草地 1.0857 公顷，工矿用地 0.5370 公顷，住宅用地 0.4962 公顷，公共管理与公共服务用地 0.4998 公顷，交通运输用地 1.9666 公顷，水域及水利设施用地 0.0258 公顷。

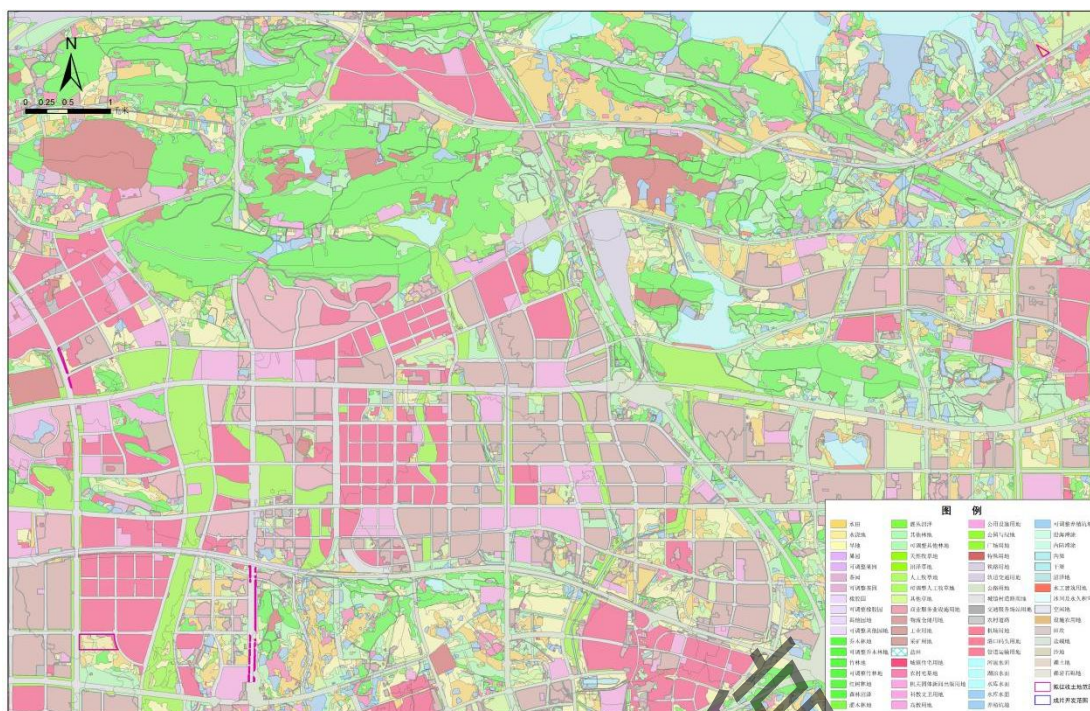


图 2 土地利用现状图

2.土地权属状况

本次成片开发全部为集体土地，面积 10.8961 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

本次成片开发范围内拟征收土地 10.8961 公顷，共 20 个地块，涉及左岭街花园村、吕墩村，九峰街群建村、三星村、新洪村等 2 个街道 5 个村。

本次成片开发范围内，拟征收土地占用耕地 6.2850 公顷，其中水田 1.0377 公顷，水浇地 4.9394 公顷，旱地 0.3079 公顷。将严格落实耕地“占一补一、占优补优、占水田补水田”制度，拟通过省级统筹方式购买耕地指标落实占补平衡。

（三）基础设施条件

1.交通条件

成片开发范围紧邻光谷三路、光谷五路、高新大道、高新二路、高新三路、高新四路、老武黄公路等城市骨干道路，交通便利。

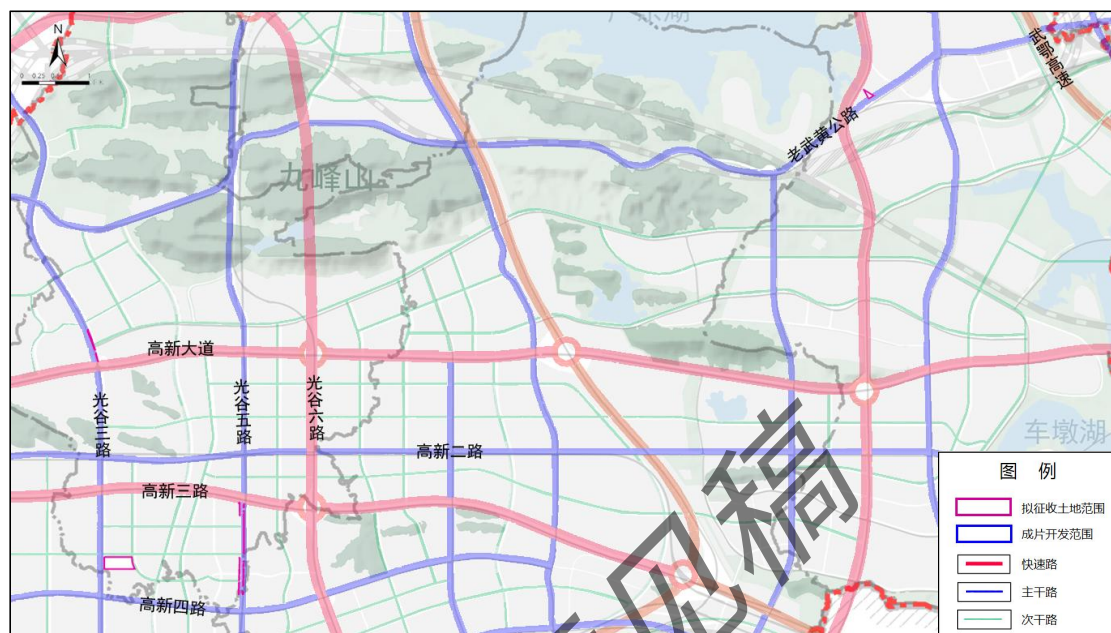


图3 成片开发区域交通条件示意图

2.供排水条件

根据东湖高新区分区规划，成片开发范围邻近现状佛祖岭加压站和规划左岭加压站，可保障用水需求。邻近中芯国际 1#泵站、星月污水泵站、豹澥污水处理厂、左岭 4#污水泵站等，可保障片区内污水处理需求。



图 4 成片开发区域供水条件示意图

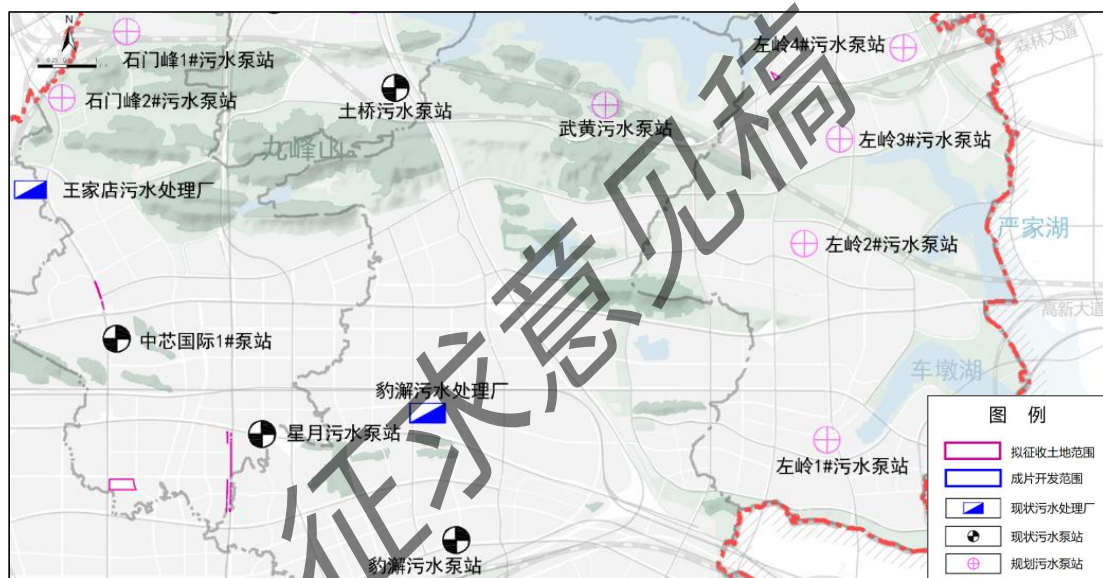


图 5 成片开发区域排水条件示意图

3.供电条件

根据东湖高新区分区规划和供电设施现状，成片开发范围邻近现状光谷 500KV 变电站和二妃山 220KV 变电站，可为片区用地提供用电支撑。



图 6 成片开发区域供电条件示意图

4.供气条件

根据东湖高新区分区规划，成片开发范围临近群英高中压调压站、左岭高高压调压站，左岭高中压调压站，可为片区用地提供用气支撑。



图 7 成片开发区域供气条件示意图

二、成片开发的必要性、主要用途和拟实现功能

(一) 实施土地征收的必要性

1.完善城镇功能的需要

本次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

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）主要用途和拟实现功能

成片开发范围主要用途为工业用地、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，拟实现促进产业发展、完善公共基础设施建设、改善城市生态系统等功能。

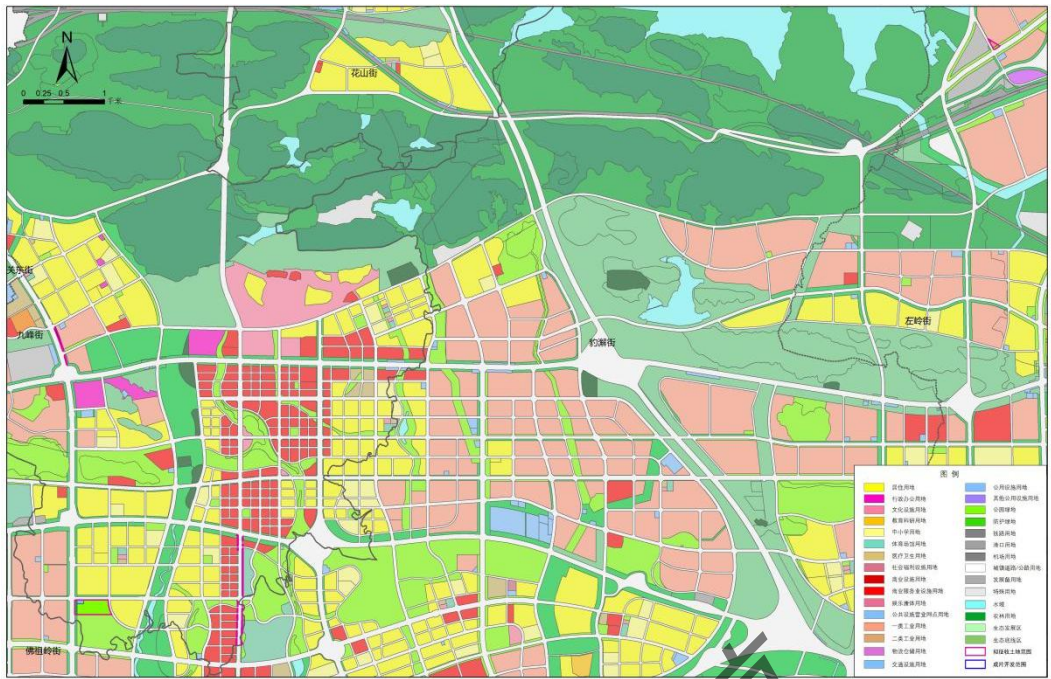


图 8 武汉市新城组群控制性详细规划导则图

(三) 实施计划

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 0.7277 公顷。

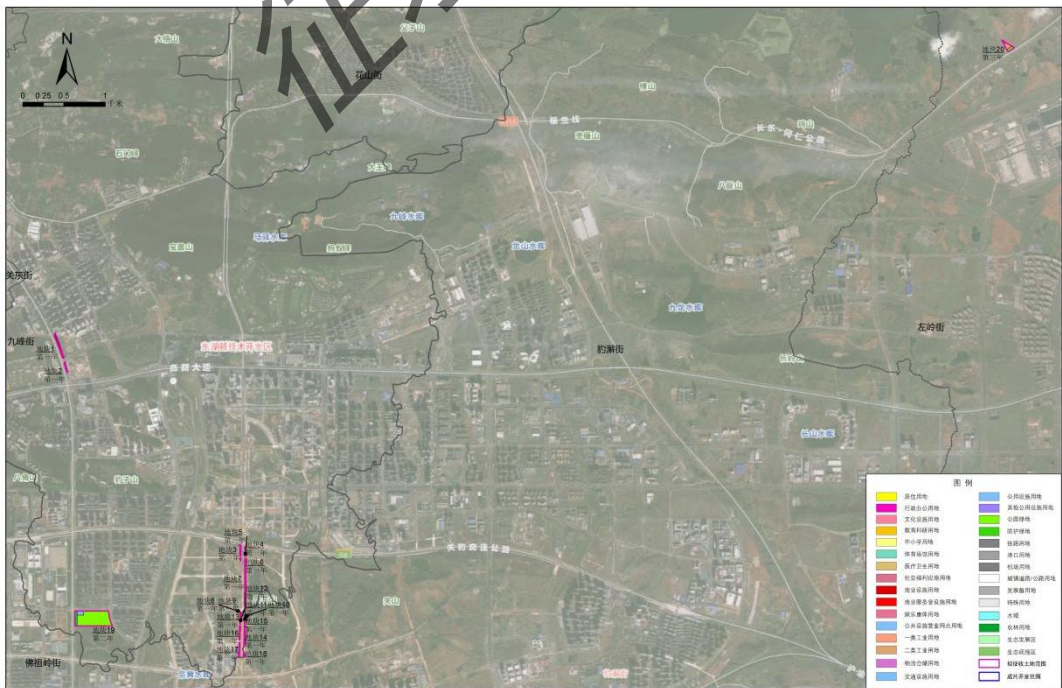


图 9 成片开发用途类型与时序图

三、规划符合情况及选址适宜性分析

（一）国民经济和社会发展规划符合性分析

《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）国土空间规划符合性分析

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和城镇开发边界内，符合国土空间规划要求。

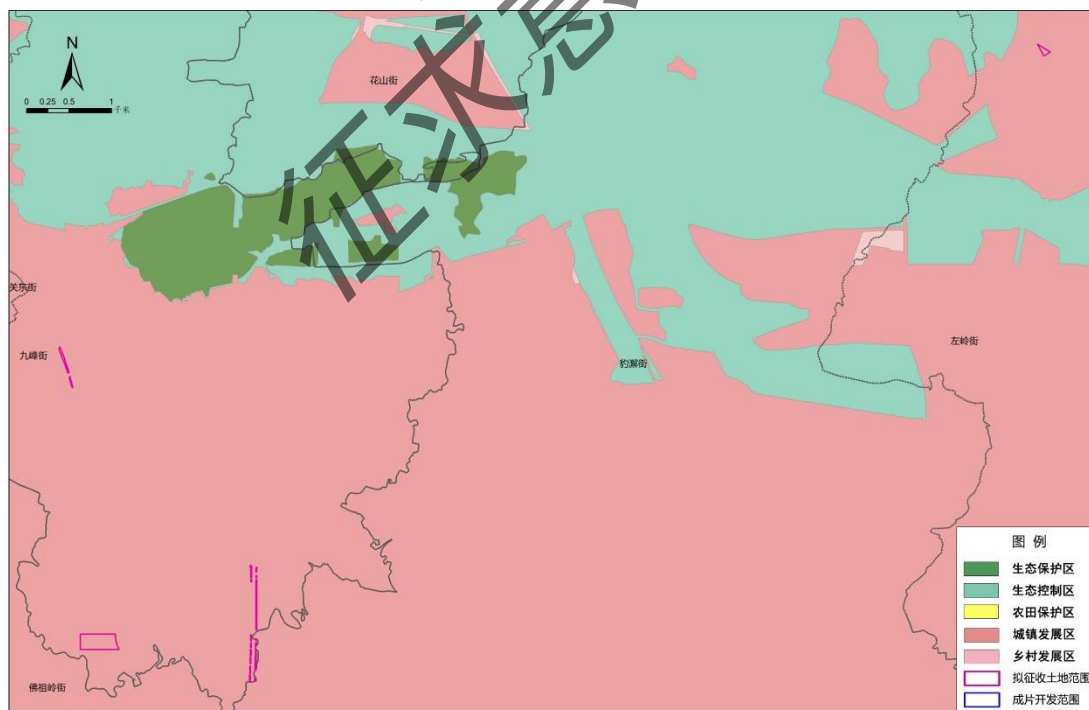


图 10 国土空间总体规划分区图

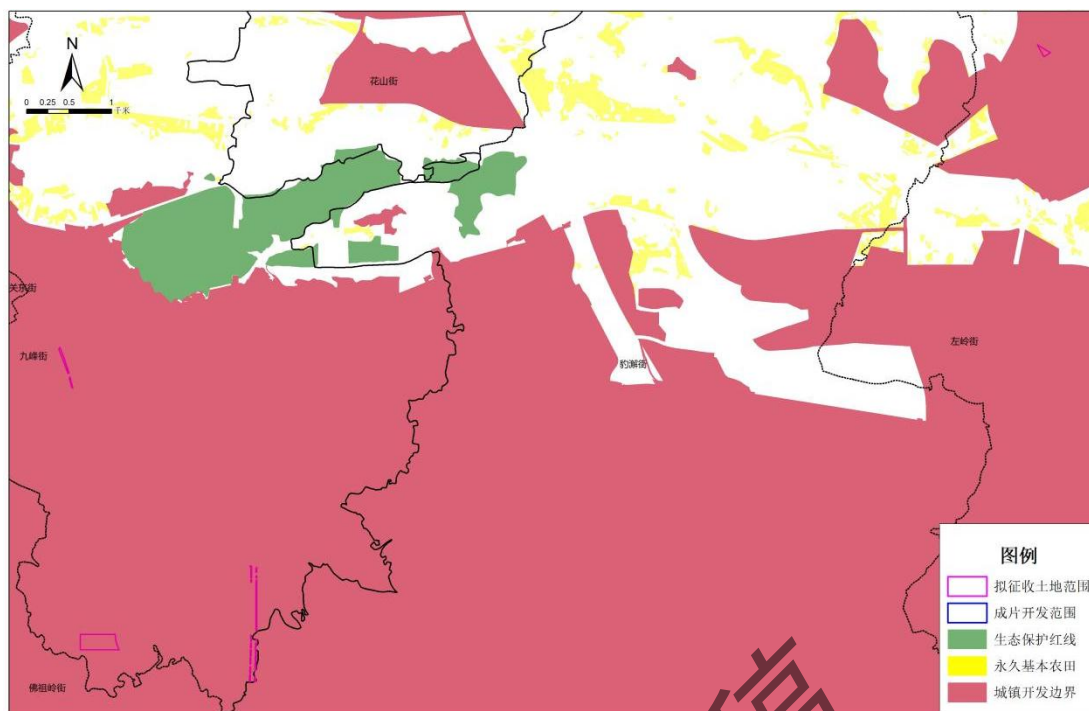


图 11 成片开发范围与“三线”关系图

(三) 选址适宜性分析

成片开发范围涉及地质灾害中易发区、低易发区及不易发区，按照鄂土资发〔2017〕1号文规定，建设单位将在用地报批阶段，委托有资质的单位编制地质灾害危险性评估报告。根据《武汉市矿产资源规划》（2021-2025 年），成片开发范围未压覆重要矿产资源。

四、公益性用地及效益分析

(一) 公益性用地分析

成片开发范围内公益性用地包括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。公益性用地总面积 10.1995 公顷，占成片开发总面积的 93.61%，符合公益性用地占比一般不低于 40%的规定。

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	0.6966	6.39%	工业生产功能
	小计	0.6966	6.39%	——
公益性用地	公共管理与公共服务用地	0.0023	0.02%	行政办公、文化等功能
	交通运输用地	0.4085	3.75%	道路交通工程
	公园绿地	7.1043	65.20%	改善城区环境功能
	防护绿地	2.6844	24.64%	满足城市卫生、隔离与安全需求
	小计	10.1995	93.61%	——
合计		10.8961	100.00%	——

(二) 效益分析

1. 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。

2. 经济效益

本次成片开发拟出让工业用地 0.6966 公顷。通过土地成片开发，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，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。

3.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。

4.生态效益

成片开发范围内规划公园绿地和防护绿地 9.7887 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。成片开发范围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。

五、征求意见情况说明

（一）征求集体经济组织和村民意见情况

（二）听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者意见等情况

（三）最终采纳意见和不予采纳意见情况说明

六、其他情况说明

（一）占用永久基本农田、生态保护红线、自然保护区情况

成片开发范围不占用永久基本农田、生态保护红线和自然保护区。

（二）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

2025 年，湖北省自然资源厅未下达批而未供土地处置任务，东湖开发区批而未供土地处置面积为 457.01 公顷，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

省厅、市局下发东湖开发区 2025 年闲置土地面积 201.93 公顷，2025 年年内东湖开发区新增闲置土地面积 11.21 公顷。按照相关要求，东湖开发区 2025 年应完成闲置土地净处置率不低于 8%。截至 2025 年 12 月 31 日，已完成处置闲置土地面积 68.10 公顷，东湖新技术开发区年度闲置土地净处置率为 28.17%，完成了省厅、市局下达的年度目标任务。

（三）开发区、城市新区建设用地节约集约考核评价情况

我区不存在各类开发区、城市新区建设用地节约集约考核评价中连续三年排名末尾的情况，达到《湖北省土地征收成片开发实施细则》要求。

（四）已批准土地征收成片开发方案、“说明”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 60%。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 95%；

《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，已实施完成 25%，该方案批复时间未满一年，正在按计划实施。

表 2 已批准土地征收成片开发方案实施情况

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%	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%	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	196.6657	60%	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	33.8376	95%	2024.10.12

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	
5	洪山区（东湖高新）土地征收成片 开发方案（2025-2028 年） 2025CPKF4201110001	133.5967	33.3345	25%	2025.11.20
合计		649.6024	413.7733	63.70%	-

七、结论

洪山区（东湖高新）土地征收成片开发（2026-2029 年）征收土地符合公共利益需要，符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划，已纳入国民经济和社会发展年度计划，符合国家、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，能够促进经济社会可持续发展。

- 附件： 1.土地征收成片开发基本情况表
- 2.土地征收成片开发位置示意图、国土空间规划
套合图、用途类型与时序图
- 3.成片开发区域内农村集体经济组织和村民意见
- 4.县（市、区）人民政府相关职能部门意见情况
- 5.公开征求人大代表、政协委员、社会公众和有
关专家学者意见情况
- 6.符合国民经济和社会发展规划年度计划证明材料
- 7.符合现行国土空间规划批复证明材料
- 8.市（州）自然资源和城乡建设局审查意见

附表

洪山区（东湖高新）土地征收成片开发（2026-2029 年）

基本情况表

（编号：2026CPKF4201110001）

单位：公顷

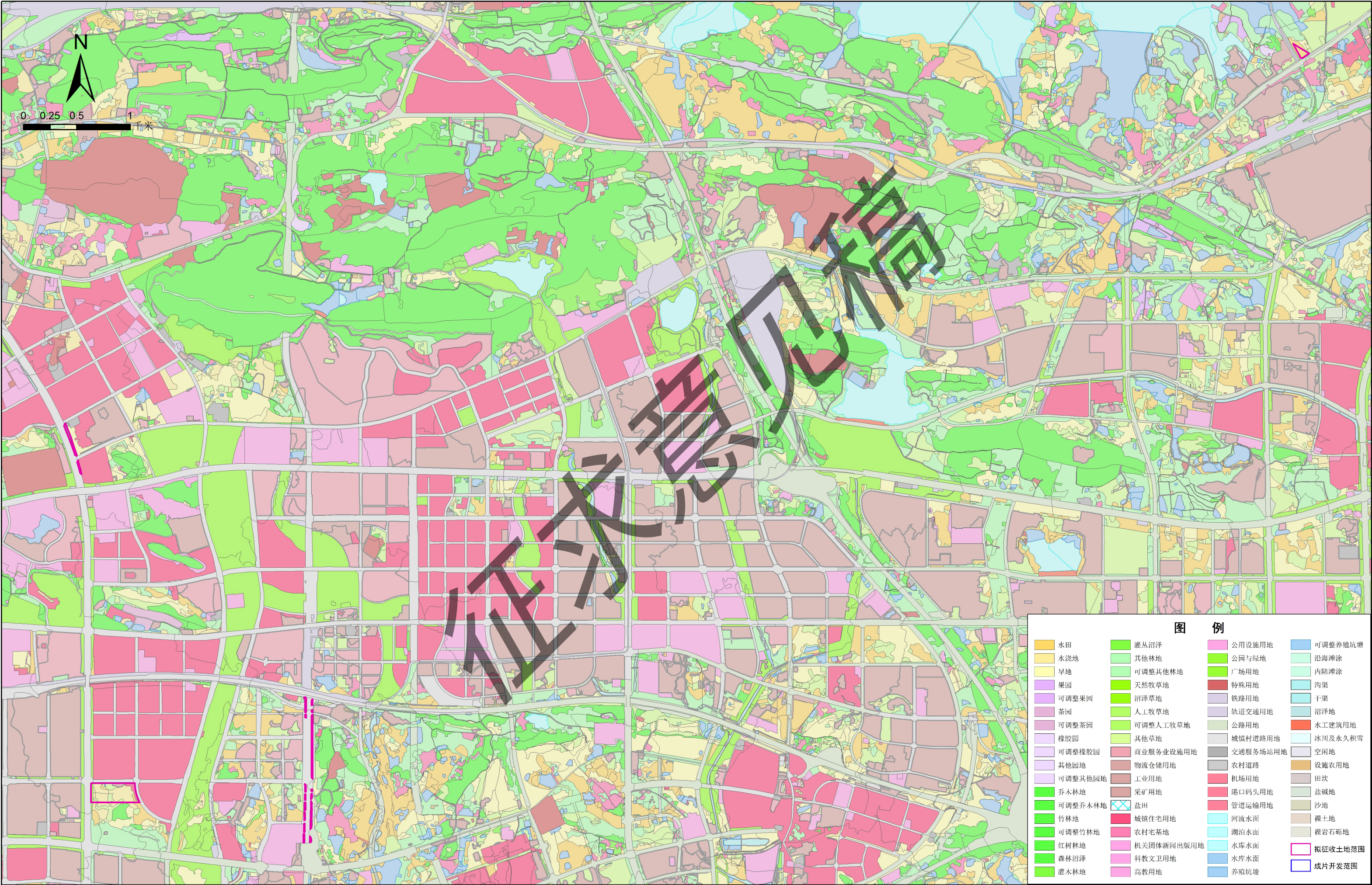
一、成片开发范围现状情况						
位置	洪山区左岭街、九峰街					
四至范围	片区 1 四至范围为东至大吕路，南至规划绿地，西至光谷三路，北至流芳园横路；零星地块 1-2 位于光谷三路东侧绿化带；零星地块 3-18 位于光谷五路两侧绿化带；零星地块 19 位于花园村和左岭村交界处武黄大道北侧。					
土地利用现状	地类	成片开发范围				其中：拟征收土地范围面积
		占成片开发总面积比例	小计	国有土地	集体土地	
	耕地（01）	57.68%	6.2850	0	6.2850	6.2850
	草地（04）	9.96%	1.0857	0	1.0857	1.0857
	工矿用地（06）	4.93%	0.5370	0	0.5370	0.5370
	住宅用地（07）	4.55%	0.4962	0	0.4962	0.4962
	公共管理与公共服务用地（08）	4.59%	0.4998	0	0.4998	0.4998
	交通运输用地（10）	18.05%	1.9666	0	1.9666	1.9666
	水域及水利设施用地（11）	0.24%	0.0258	0	0.0258	0.0258
合计	100.00%	10.8961	0	10.8961	10.8961	
二、成片开发范围规划情况						
依据的规划名称	《武汉市国土空间总体规划（2021-2035 年）》 《武汉市新城组群控制性详细规划导则》					
主要用途	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					
拟实现功能	工业、公共管理与公共服务、道路交通、公园绿化、防护减灾等					
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	10.1995 公顷					
公益性用地比例	93.61%					
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		
2027 年	2.3993			2.3993		
2028 年	7.7691			7.7691		
2029 年	0.7277			0.7277		
合计	10.8961			10.8961		

注：1.编号：编制年份 + CPKF + 县级行政代码 + 编制次数，如 2026CPKF420101001；
2.位置：填写××市××县（区）××乡（镇、街道）、××乡（镇、街道）.....；
3.四至范围：为成片开发范围中相对完整的集中建设区块，填写东至××，南至××，西至××，北至××，四至边界应为行政界线、权属界线或自然地理边界线；零星地块填写具体位置。
4.依据的规划名称：填写具体国民经济和社会发展规划、国土空间规划名称；
5.主要用途：根据片区内规划的主导功能情况填写；
6.拟实现功能：根据成片开发实现的功能实际情况填写，如居住生活、综合服务、商业商务等；
7.公益性用地包含的用地类型详见《公益性用地用途分类》；
8.征地面积：成片开发范围内，各实施年度拟征收土地面积；供地面积：成片开发范围内，各实施年度拟征收土地计划供应面积。

征求意见稿

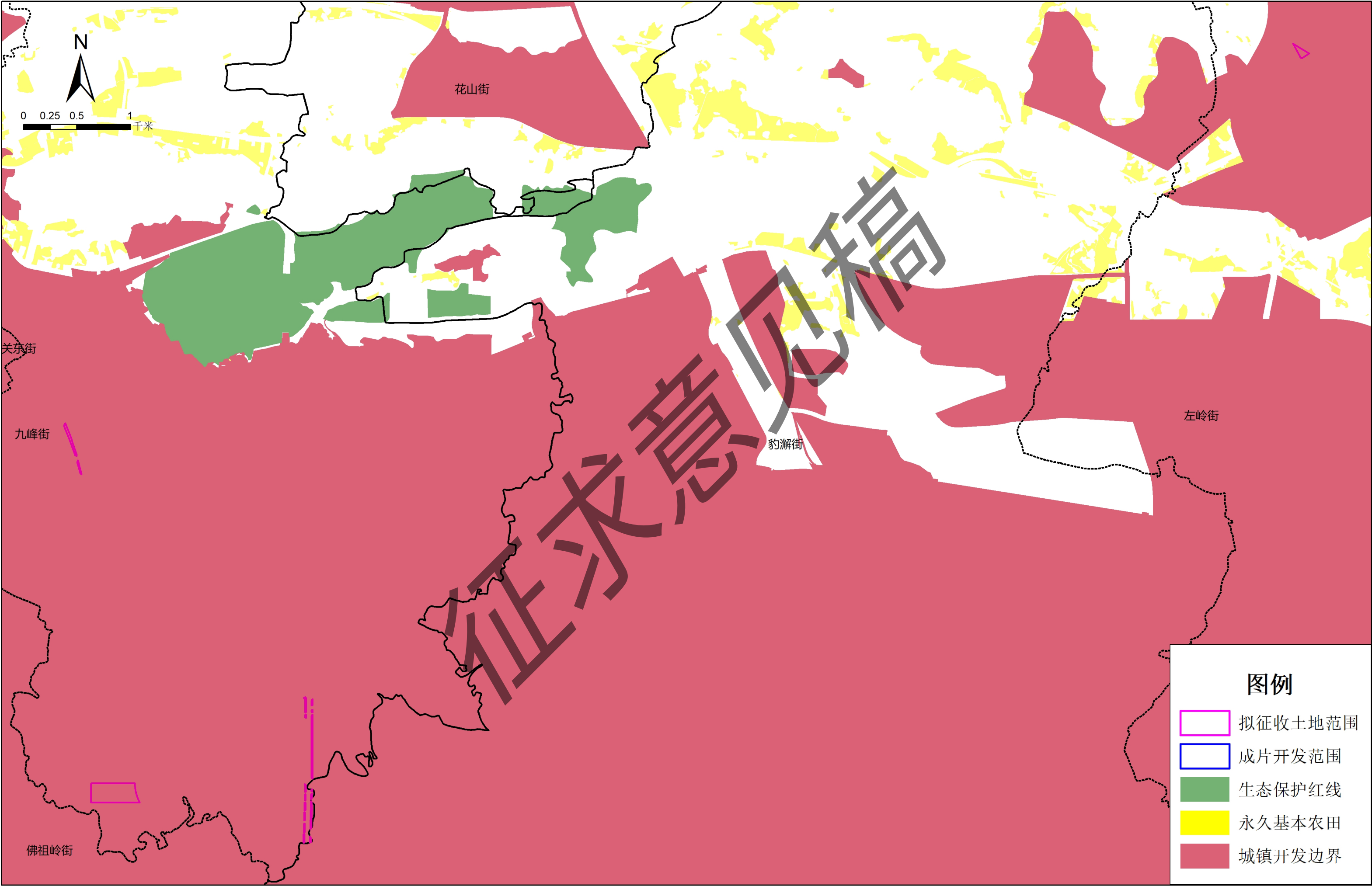
土地征收成片开发位置示意图





洪山区（东湖高新）土地征收成片开发（2026-2029年）

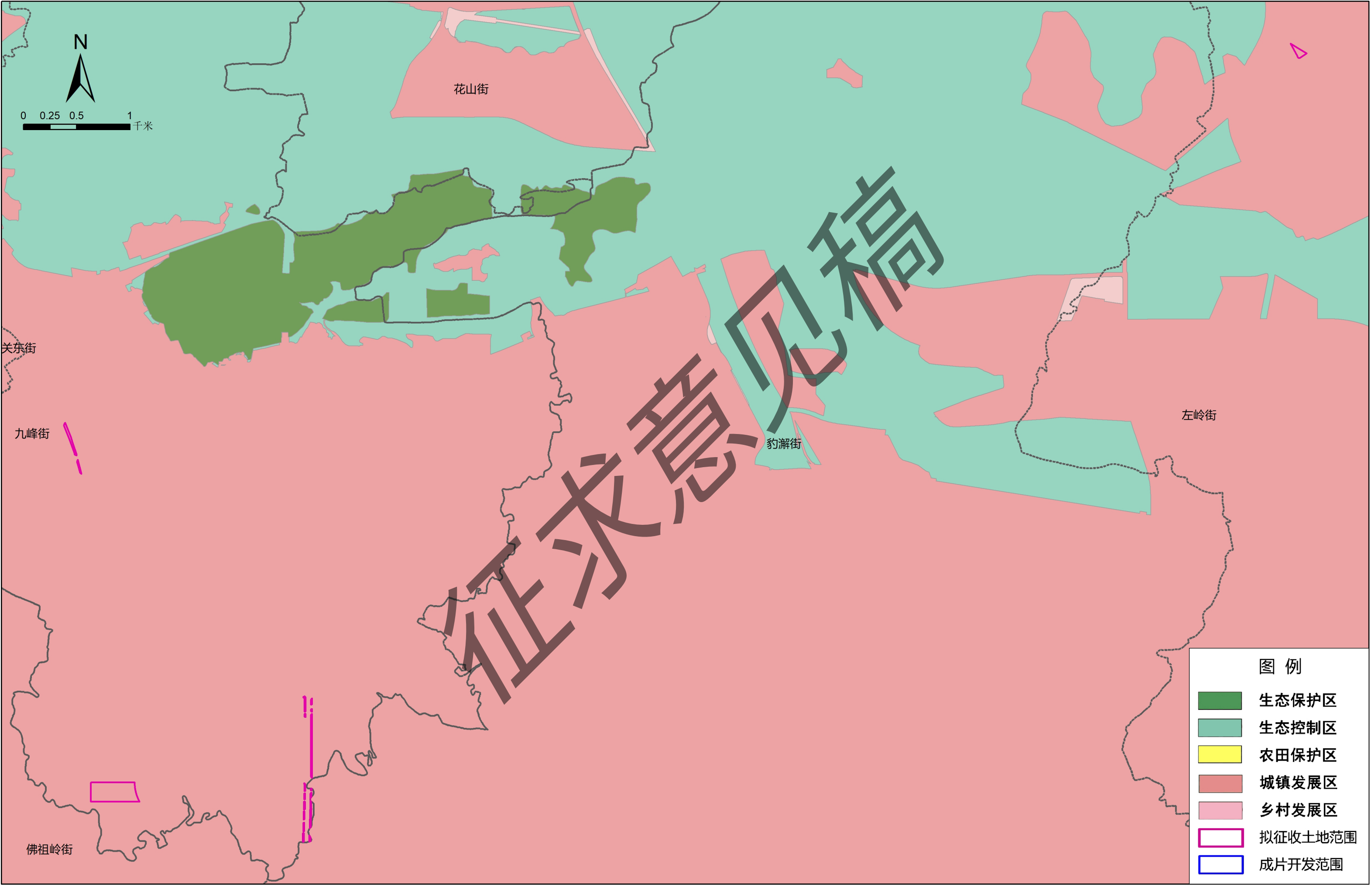
自然资源部审核下发“三线”套合图



制图单位：武汉市洪山区自然资源和城乡建设局

洪山区（东湖高新）土地征收成片开发（2026-2029年）

国土空间总体规划分区图



洪山区（东湖高新）土地征收成片开发（2026-2029年）

成片开发用途类型与时序图

