

河源市东源县 2023 年度土地征收 成片开发方案 (公示草案)

一、编制依据

为落实《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)(以下简称《标准》)、《广东自然资源厅关于进一步明确建设用地审批有关要求的通知》(粤自然资管制〔2021〕1379号)、《广东省自然资源厅关于规范土地征收成片开发工作的通知》(粤自然资发〔2021〕20号)等相关法律法规及规范性文件的要求,结合东源县国民经济和社会发展规划、在编的国土空间规划,保障被征地农民合法权益,促进土地节约集约利用,推动东源县实现高质量发展,东源县人民政府组织编制了《东源县 2023 年度土地征收成片开发方案》。

二、实施周期

综合考虑当地社会经济发展状况、市场需求情况、资金筹措等因素,本次成片开发方案计划于 2024 年度开始实施,实施周期为 1 年。

三、基本情况

(一) 区域位置

本次土地征收成片开发位于河源市东源县,共涉及 3 个镇(仙塘镇、顺天镇和叶潭镇)。共划定了 3 个片区,分别为盐东物流园片区、

农高区片区和叶潭片区。

表 1 片区概况汇总表

单位：公顷

| 片区名称 | 范围编号 | 面积 | 位置 |
|---------|------|---------|------------|
| 盐东物流园片区 | 1 | 2.5240 | 仙塘镇徐洞村、红光村 |
| 农高区片区 | 2 | 22.7586 | 顺天镇牛生塘村 |
| 叶潭片区 | 3 | 3.1976 | 叶潭镇孙田坑林场 |
| 合计 | | 28.4802 | —— |

(二) 土地现状

东源县成片开发范围总用地面积 28.4802 公顷，土地利用现状以农用地为主，其中农用地 22.9565 公顷，占比 80.61%；建设用地 5.3585 公顷，占比 18.81%；未利用地 0.1625 公顷，占比 0.58%。

表 2 各片区的土地利用现状汇总表

单位：公顷

| 序号 | 片区名称 | 现状地类面积 | | | |
|----|---------|---------|--------|--------|---------|
| | | 农用地 | 建设用地 | 未利用地 | 小计 |
| 1 | 盐东物流园片区 | 0.7405 | 1.7835 | 0 | 2.5240 |
| 2 | 农高区片区 | 21.3976 | 1.1958 | 0.1652 | 22.7586 |
| 3 | 叶潭片区 | 0.8184 | 2.3792 | 0 | 3.1976 |
| 合计 | | 22.9565 | 5.3585 | 0.1652 | 28.4802 |

四、成片开发必要性分析

(一) 必要性分析

本次土地征收成片开发通过完善深河共建东源产业园、灯塔盆地农高区和叶潭镇产业园内公共交通、公园绿地等配套基础设施，完善产业园功能区建设，推进园区提质扩容，加快“一区四园”总体框架建设。推进灯塔盆地发展全产业链模式，加快农业与文化、旅游、教

育、康养等产业融合，形成“农业+”多业态态势，打造具有较强竞争优势的农业高新技术产业集群，保障园区内的重大项目落地，推动灯塔盆地创建国家农高区。保障公益性基础设施配套建设的用地需求，促进公共服务设施建设。强化土地集中管理，统筹规划各类配置，形成规模化征地和集中连片利用，实现土地资源因地制宜合理配置，提高土地利用效率和使用效益，实现土地的综合利用和高效利用，促进经济发展。

（二）合规性分析

1. 本次土地征收成片开发拟开发项目围绕落实“‘融湾’‘融深’”的部署要求，深化产业共建，打造盐东现代物流园区，建设灯塔盆地国家农高区，推进构建“一核一副三重四组团”区域协调发展，助力东源实现“当好‘示范区’‘排头兵’建设的主力军”的目标。符合《土地征收成片开发标准（试行）》（自然资规〔2020〕5号）关于成片开发方案纳入国民经济和社会发展规划的要求。

2. 本次成片开发方案中，成片开发方案拟征地范围位于《河源市东源县土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案》城乡建设用地范围内，并承诺将方案的成片开发范围同步纳入《东源县国土空间总体规划（2020-2035年）》及“一张图”，符合成片开发范围划定要求。

3. 本次成片开发方案3个片区内3个成片开发范围拟征收地块面积占土地征收成片开发范围面积比例均高于60%，符合各个土地征收成片开发范围内，拟征收地块面积不小于土地征收成片开发范围面

积的 60%的要求。

4. 3 个成片开发范围公益性用地占比均高于 40%，符合基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例不低于 40%的要求。

5. 成片开发方案中，成片开发范围均不涉及占用永久基本农田生态保护红线，成片开发范围均位于城镇集中建设区内，符合成片开发方案上报审查的要求。

6. 东源县不存在大量批而未供或闲置土地情况，符合成片开发方案上报审查的要求。

7. 东源县不存在已批准实施的土地征收成片开发连续两年未完成年度土地征收实施计划情况。

五、实施计划

根据《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）的规定，结合各部门收集整理各项目的基本信息，包括土地权属、土地利用现状、土地利用总体规划、城乡规划、生态保护红线等基础资料，拟安排 4 个项目，拟征地总面积 17.3986 公顷。

表 3 成片开发实施计划一览表

单位：公顷

| 片区名称 | 拟征编号 | 拟征面积 | 项目名称 | 主要用途 | 征地组卷报批时间 |
|---------|------|--------|---------------------|------|----------|
| 盐东物流园片区 | 1-01 | 0.5211 | 深圳盐田（东源）共建现代物流园基础设施 | 道路 | 2024 |
| | 1-02 | 0.5659 | 深圳盐田（东源）共建现代物流园项目 | 工业 | 2024 |
| | 1-03 | 0.5352 | | 工业 | 2024 |
| | 小计 | 1.6222 | —— | —— | —— |

| 片区名称 | 拟征编号 | 拟征面积 | 项目名称 | 主要用途 | 征地组卷报批时间 |
|-------|------|----------------|-------------|------|----------|
| 农高区片区 | 2-01 | 0.1164 | 中储粮首期 | 工业 | 2024 |
| | 2-02 | 13.7396 | | | 2024 |
| | 小计 | 13.8560 | —— | —— | —— |
| 叶潭片区 | 3-01 | 0.8522 | 多金属资源再生利用项目 | 工业 | 2024 |
| | 3-02 | 1.0682 | | | 2024 |
| | 小计 | 1.9204 | —— | —— | —— |
| 合计 | | 17.3986 | —— | —— | —— |

六、土地用途与公益性用地情况

（一）公益性用地情况

本次成片开发方案基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地 11.9098 公顷，占总用地比例 41.82%。3 个片区内 3 个成片开发范围均符合基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例一般不低于 40% 的要求。

表 4 片区公益性用地占比分析表

单位：公顷、%

| 片区名称 | 公益性用地面积 | 总用地面积 | 公益地占比 |
|---------|----------------|----------------|--------------|
| 盐东物流园片区 | 1.4124 | 2.5240 | 55.96 |
| 农高区片区 | 9.2130 | 22.7586 | 40.48 |
| 叶潭片区 | 1.2844 | 3.1976 | 40.17 |
| 合计 | 11.9098 | 28.4802 | 41.82 |

（二）拟征收地块面积比例

本次成片开发方案 3 个片区总面积共 28.4802 公顷，拟征面积共 17.3986 公顷，拟征收面积占成片开发范围的 61.09%。本次土地征收成片开发 3 个片区内 3 个成片开发范围拟征面积均不小于土地征收成片开发面积的 60%。

表 5 各成片开发范围拟征收地块用地占比情况表

单位：公顷、%

| 片区名称 | 范围编号 | 总用地面积 | 拟征地块收面积 | 拟征地块收面积占比 |
|---------|------|---------|---------|-----------|
| 盐东物流园片区 | 1 | 2.5240 | 1.6222 | 64.27 |
| 农高区片区 | 2 | 22.7586 | 13.8560 | 60.88 |
| 叶潭片区 | 3 | 3.1976 | 1.9204 | 60.06 |
| 总计 | | 28.4802 | 17.3986 | 61.09 |

七、成片开发效益评估

（一）土地利用效益评估

通过土地征收成片开发，将有效推进用地节约集约利用，避免用地浪费，实现土地资源的合理配置。

在布局优化方面，片区规划用地符合河源市、东源县控制性详细规划等相关规划要求，能够科学合理布局各类用地、优化区域功能结构。

在连片开发方面，开发片区规划有基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地和非公益用地，预计土地开发利用率将达到 61.09%。片区规划与周边地块作了充分衔接，充分考虑与周边环境的协调性，将进一步促进区域的集中连片发展，完善区域公共配套设施。

（二）经济效益评估

成片开发片区建设将极大地提高东源县的吸引力，推动优质项目建设，推动产业集聚，实现高质量发展的需要。结合“产城结合，职住平衡”的发展理念，提升产业智能化水平和创新能力，将推动产业智能化、服务化、生态化、高端化、集聚化、国际化发展，强化空间集约、产业集聚，实现高质量发展。加强片区产业设施建设，进一步

完善区域配套，保障地方经济发展项目能够顺利实施，同时增加政府财政收入，推进经济社会高质量发展。

（三）社会效益评估

成片开发方案的编制实施可推进成片开发范围内部及周边基础设施及公共服务设施的建设，提升区域公共服务水平，创造大量就业岗位。本次成片开发方案拟征收土地中工业用地总面积为 16.5704 公顷，占比为 58.18%，通过深圳盐田—东源共建现代物流园、灯塔盆地国家农高区等片区重点开发项目的建设，将有效够扩大产业发展规模，提供可观的就业岗位。

（四）生态效益评估

本次成片开发方案的开发建设将依托东源县优质山水生态资源，结合详细设计提供多元的城市生态空间，提升区域生态环境品质，能够有效提升生态景观效益、改善人居环境，为社会民众提供了绿色休闲生活场地。

本次成片开发方案的开发建设将结合项目类型采取有效的环境影响保护控制及削减措施，避免对区域大气环境、生态环境、地下水环境、土壤环境产生超出环境容量的影响，减少对区域生态环境产生不利影响。

八、总结

综上，本方案符合《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）及《广东省自然资源厅关于规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资发〔2021〕20号）的要求。