

河源市和平县 2022 年度土地征收

成片开发方案

(公示稿)

河源市和平县人民政府

二〇二二年五月

目 录

一、编制依据	1
二、成片开发范围基本情况	1
三、成片开发的必要性	3
四、可行性分析	4
五、配套设施与主要用途	5
六、实施计划	5
七、成片开发效益评估	7
八、结论	8
九、附图	8

一、编制依据

依据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）、《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）等相关文件，编制《河源市和平县2022年度土地征收成片开发方案》。

二、成片开发范围基本情况

本次成片开发范围涉及阳明镇、大坝镇、青州镇、林寨镇、长塘镇和下车镇六个镇，总面积182.438公顷，共划分为三个片区，分别为幸福新城片区、东出口片区和工业园片区，详细信息见下表。

表：成片开发区域详细信息一览表

序号	成片开发片区名称	区域位置	面积（公顷）	现状土地利用情况及基础设施条件
1	福和产业园大坝集聚区片区	大坝镇半坑村与上镇村交界处	23.1836	现状地类：现状农用地19.9631公顷，其中，耕地10.9002公顷，建设用地2.7498公顷，未利用地0.4707公顷。 现状基础设施条件：片区东侧紧邻S230省道，区域交通条件便利；现状以农用地为主，未形成完善的城市综合服务能力。
2	和平县高岭土新材料生产基地产业园片区	大坝镇龙狮村	101.1778	现状地类：现状农用地66.5516公顷，其中，耕地0.6156公顷，建设用地33.8645公顷，未利用地0.7617公顷。 现状基础设施条件：现状以农用地为主，项目为工业用地，周边为采矿用地，是依托矿产资源加工型产业项目，周边尚未形成完善的城市配套设施。

3	福和产业园北扩片区	阳明镇大楼村	18.5965	<p>现状地类：现状农用地 12.4697 公顷，其中，耕地 5.9245 公顷，建设用地 5.8456 公顷，未利用地 0.2812 公顷。</p> <p>现状基础设施条件：S230 省道呈东西向横穿片区，区域交通条件便利；现状以农用地为主，周边基础设施较为完善。</p>
4	老气象局综合改造开发片区	阳明镇城西村	3.5089	<p>现状地类：现状全部为建设用地，面积为 3.5089 公顷。</p> <p>现状基础设施条件：片区东部紧邻和平大道，区域交通条件便利；现状以农用地为主；附近有阳明中学、县人民医院等公共服务配套，周边基础设施较为完善。</p>
5	粤深钢网络钢铁产业片区	大坝镇高发村、水背村、石陂村交界处	16.6861	<p>现状地类：现状农用地 11.7433 公顷，其中，耕地 0.0223 公顷，建设用地 4.6128 公顷，未利用地 0.3300 公顷。</p> <p>现状基础设施条件：片区西部紧邻 S230 省道，南部为村居及村道，区域交通条件便利；现状以农用地为主，未形成完善的城市综合服务能力。</p>
6	青州加油站片区	青州镇星和村	0.3339	<p>现状地类：现状全部为非耕农用地，面积为 0.3339 公顷。</p> <p>现状基础设施条件：片区西部邻近县道 182，区域交通条件便利，现状全部为非耕农用地，未形成完善的城市综合服务能力。</p>
7	林寨加油站片区	林寨镇石江村	0.2038	<p>现状地类：现状全部为建设用地，面积为 0.2038 公顷。</p> <p>现状基础设施条件：片区西部紧邻 S220 省道，区域交通条件便利，本项目属于公用设施营业网点用地，将有利于提升周边的公共设施水平，现状周边未形成完善的城市综合服务能力。</p>

8	阳明镇九子岗综合开发片区	阳明镇与大坝镇交界处	5.7015	<p>现状地类：现状农用地 4.9881 公顷，其中，耕地 0.0524 公顷，建设用地 0.0749 公顷，未利用地 0.6385 公顷。</p> <p>现状基础设施条件：片区西部紧邻 G358 国道，区域交通条件便利，南部邻近和平县人民政府、和平县商务中心，周边基础设施较为完善。</p>
9	和平县大坝镇腐竹产业园片区	大坝镇石井村与镇鹅塘村交界处	2.4604	<p>现状地类：现状农用地 1.9092 公顷，全部为非耕农用地，建设用地 0.1705 公顷，未利用地 0.3807 公顷。</p> <p>现状基础设施条件：片区东部紧邻村道，区域交通条件较为便利，周边未形成完善的城市综合服务能力。</p>
10	长塘加油站片区	长塘镇四围村	0.0721	<p>现状地类：现状农用地 0.0085 公顷，其中，耕地 0.0077 公顷，建设用地 0.0636。</p> <p>现状基础设施条件：片区紧邻省道 S229，区域交通条件便利，本项目属于公用设施营业网点用地，将有利于提升周边的公共设施水平，现状周边未形成完善的城市综合服务能力。</p>
11	大坝加油站片区	大坝镇石陂村与水背村交界处	0.3025	<p>现状地类：现状农用地 0.2842 公顷，全部为非耕农用地，建设用地 0.0183。</p> <p>现状基础设施条件：片区西部紧邻 S230 省道，区域交通条件便利，本项目属于公用设施营业网点用地，将有利于提升周边的公共设施水平，现状周边未形成完善的城市综合服务能力。</p>
12	下车燃气站片区	下车镇镇山村	0.5339	<p>现状地类：现状农用地 0.5339 公顷，全部为非耕农用地。</p> <p>现状基础设施条件：片区东部紧邻 S229 省道，区域交通条件便利，周边未形成完善的城市综合服务能力。</p>

三、成片开发的必要性

成片开发方案的编制实施是响应“双区驱动”政策要求，能够提升和平县区域发展引擎力；是助力和平县城市高质量发展、品质化建设、

提升公共服务水平的需求；保障拟于近期开展土地征收工作的产业项目顺利推进。

四、可行性分析

（一）本次土地征收成片开发方案符合国民经济和社会发展规划、在编国土空间规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划，已纳入国民经济和社会发展年度计划，符合《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》。

（二）本次土地征收成片开发方案不涉及生态保护红线和一般生态空间，符合环境质量底线要求，符合资源利用上线要求，符合所在管控单元生态环境准入清单的要求，符合“三线一单”生态环境分区管控方案要求。

（三）本次土地征收成片开发方案共划定 12 个成片开发范围，总面积为 172.7610 公顷，拟征收地块总用地面积 137.2773 公顷，占成片开发范围面积的比例为 79.46%，符合拟征收地块面积不得小于土地征收成片开发范围面积的 60%的要求。

（四）本次土地征收成片开发方案已编制控制性详细规划片区（或符合城镇总体规划片区）公益性用地总面积为 70.1744 公顷，占成片开发范围总用地的比例为 41.43%，尚未开展控制性详细规划编制的片区由县自然资源局承诺在后续的控制性详细规划编制过程中予以落实公益性用地比例不小于 40%的要求；各个成片开发范围公益性用地面积均不低于成片开发范围面积的 40%，均符合自然资规〔2020〕5 号文关于公益性用地比例一般不低于 40%的要求。本次土地征收成片开发方案以人民为中心，注重保护耕地，注重维护农民合法权益，注重节

约集约用地，注重生态环境保护，有利于促进和平县经济社会可持续发展，方案编制充分听取了人大代表、政协委员、社会公众、专家学者及区相关部门的意见，并经成片开发范围内农民集体经济组织成员的村民会议三分之二以上村民代表同意。

（五）本次土地征收成片开发方案不涉及生态保护红线，和平县近五年供地率、土地闲置率均符合自然资规〔2020〕5号文的要求，不存在大量批而未供、闲置土地以及土地利用效率低下的情况，不存在不得批准土地征收成片开发方案的情况，符合成片开发方案上报审查的要求。

五、配套设施与主要用途

本次土地征收成片开发已规划公益性用地面积 70.1744 公顷，占总用地比例 41.43%，主要包括交通设施用地、绿化广场用地、公用设施用地等。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。

六、实施计划

本方案拟安排 12 宗项目，面积 137.2773 公顷，拟建项目开发时序为 3 年（即 2022 年至 2024 年）。

表 6-1 成片开发实施计划一览表

序号	成片开发片区名称	片区编号	拟实施开发年份
1	福和产业园大坝集聚区片区	DL-01	2023-2024
		DB-01-02	2023-2024
		DB-01-03	2023-2024
		DB-01-04	2023-2024
		DB-01-05	2023-2024
		DB-01-07	2023-2024
		DB-01-08	2023-2024
		DB-01-09	2023-2024
		DB-01-10	2023-2024
		DB-02-02	2023-2024
		DB-02-03	2023-2024
2	和平县高岭土高新材料生产基地产业园	第一期范围	2022
		第二期范围	2023
		第三期范围	2024
3	福和产业园北扩片区	S-01	2024
		S-02	2023
		S-03	2022
		C-01-8	2022
		E-01-01	2022
		G1-01-01	2023
		G1-02-02	2022
4	老气象局综合改造开发片区	QXJ-01	2022

		QXJ-03	2022
5	粤深钢网络钢铁产业片区	DBDN-B01-05	2022
		DBDN-B01-01	2023-2024
		DBDN-A04-07	2023-2024
		DBDN-A04-01	2023-2024
		DBDN-A04-02	2023-2024
		DBDN-A04-03	2023-2024
6	青州加油站片区	QZ-01	2022
7	林寨加油站片区	LZ-01	2022
		LZ-02	2022
8	阳明镇九子岗综合开发片区	JSG-01	2022
		JSG-02	2022
9	和平县大坝镇腐竹产业园片区	DBFZ-01	2022-2023
10	长塘加油站片区	CT-01	2022-2023
11	大坝加油站片区	DBYZ-01	2022-2023
12	下车燃气站片区	XCRQ-01	2022-2023

七、成片开发效益评估

（一）土地利用效益评估

本次土地征收成片开发坚持土地资源开发保护的总体策略，推动土地资源要素合理配置和高效利用，对促进土地集中连片、提升土地价值具有重要作用。通过本次土地征收成片开发，有效盘活低效建设用地，同时通过土地征收与城市更新协同，推动“三旧”改造、“三园”

转型、“三乱”整治，发挥重大平台产城融合作用，改善和平县城乡混杂的现状面貌，促进和平县的产业转型升级和经济高质量发展。

（二）经济效益评估

本次土地征收成片开发围绕和平县重大产业平台、重点产业园区建设，打造先进制造业转移的重要承载地、优质农产品的重要供应地、绿色康养的重要目的地、粤赣现代物流的重要集散地等多个千亿级产业集群，助力实现十四五规划目标。

（三）社会效益评估

本次土地征收成片开发方案可推动拟征收地块内部、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；通过各类居住、基础设施的开发建设，完善周边服务配套设施，打造舒适生活圈。

（四）生态效益评估

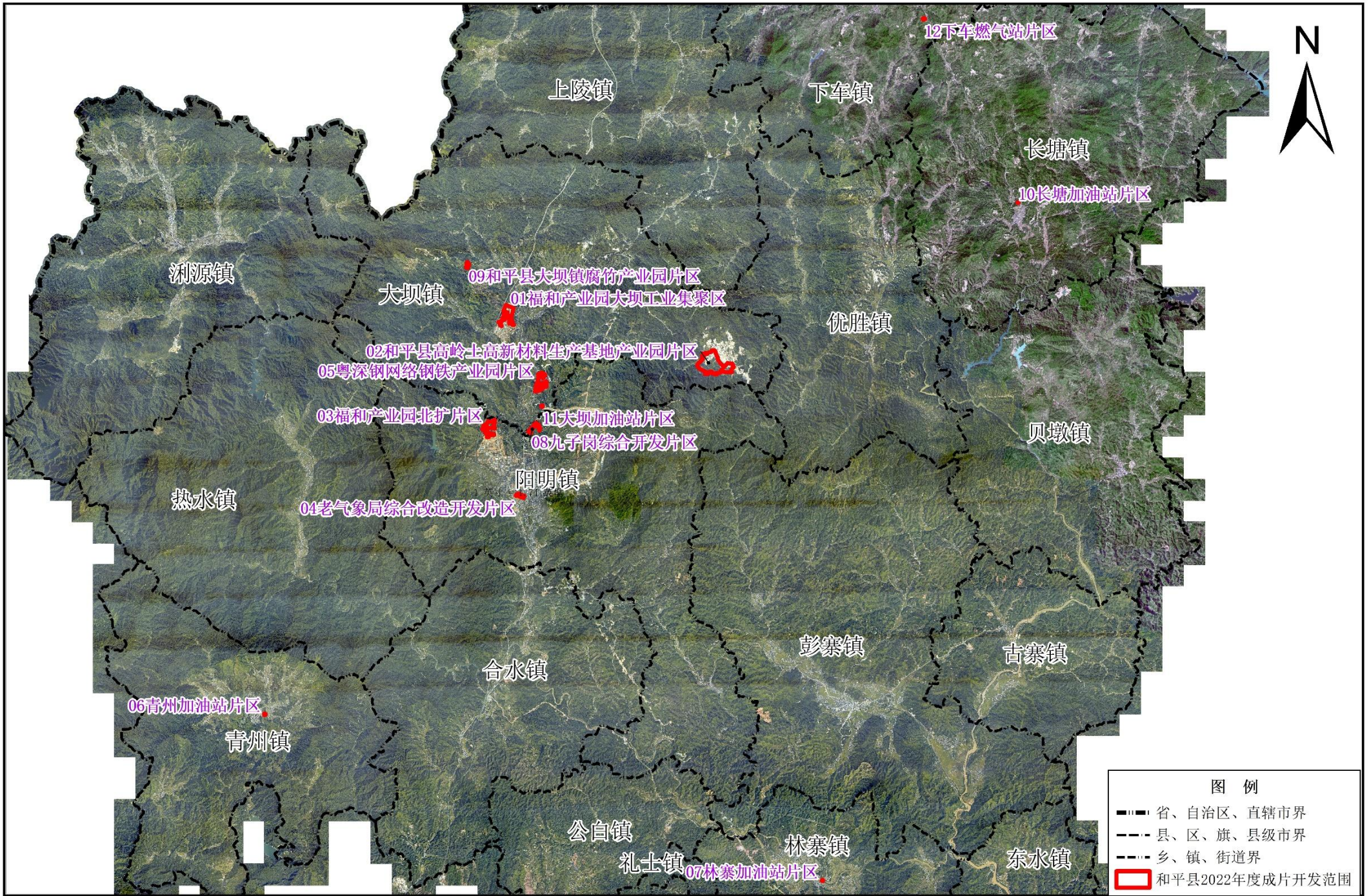
成片开发范围内不涉及永久基本农田、自然保护地、陆域生态保护红线，不涉及《广东省“三线一单”生态环境分区管控方案》、《河源市“三线一单”生态环境分区管控方案》划定的“陆域管控单元”中的优先保护单元，符合生态环境保护要求。

八、结论

综上所述，《河源市和平县 2022 年度土地征收成片开发方案》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）的要求。

九、附图

和平县2022年度成片开发范围分布情况图



2000大地坐标系
高斯克吕格投影

1:110,000
0 2 4 8 12 16 千米

和平县自然资源局 编制
二〇二二年 五月 制图