

河源市和平县 2024 年度土地征收成片开发方案（第一批）

（公示稿）

按照《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）、《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7 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）等法律法规的相关规定，依据《和平县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》《和平县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，和平县人民政府组织编制了《河源市和平县 2024 年度土地征收成片开发方案（第一批）》（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 100.0670 公顷，其中国有土地 21.1869 公顷，集体土地 78.8801 公顷，涉及大坝镇超田村、阳明镇大楼村等 2 个镇 2 个行政村 13 个经济合作社，土地产权明晰，界址清楚。

《方案》拟申请征收集体土地 60.2336 公顷。其中农用地 56.1535 公顷（含耕地 18.3127 公顷），建设用地 1.0781 公顷，

未利用地 3.0020 公顷。

二、必要性及主要内容

(一) 必要性分析

一是提升城乡空间发展质量，助力“百县千镇万村高质量发展工程”建设的重要保障

“百县千镇万村高质量发展工程”关系到党的二十大战略部署在我省落地生根，关系到全省人民群众对美好生活的新期待，关系到广东在新征程中走在全国前列、创造新辉煌，省委、省政府将举全省之力推进实施，全面壮大县域经济，建设强富绿美新县域；全面建设美丽城镇，推动实现“干干净净、整整齐齐、漂漂亮亮、长长久久”；全面推进城乡建设，加快建设宜居宜业的美丽和平；全面加快城乡统筹，全力破除城乡二元结构，努力实现“一年开局起步、三年初见成效、五年显著变化、十年根本改变”。

产业振兴是实现县域高质量发展的重要基石，本次成片开发拟征收用地为福和产业园转移园北扩一期，集聚了多个主导产业，已有电子、箱包、服装、制药、精细化工等多个行业在此建设发展，现产业园用地趋近饱和。为了进一步落实县区产业发展战略，吸纳更多产业在此落地发展，需要增加产业用地，为地区带来发展新的发展机遇，更加主动承接大湾区产业延伸和企业转移，深化与福田区产业共建，加快培育园区特色支柱产业。通过保障高新产业落地，助力实现和平县高质量发展工程。

二是提高土地节约集约利用水平的需要

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。通过成片开发，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，促进和平县集约高效用地。

三是响应河源市国民经济和社会发展规划要求，扎实推进和平产业发展的需要

河源市国民经济和社会发展第十四个五年规划提出，要创新驱动发展、加快发展现代产业，显著提升“融湾”“融深”质量效益，与深圳都市圈的融合发展更加顺畅紧密。河源市级方面积极推动全域全面融入粤港澳大湾区建设，同大湾区在设施联通、产业共建、创新合作、人文交流等方面联系日益紧密，这为和平融入大湾区建设提供了良好的合作通道和制度保障。和平县在“十四五”时期将加快建设现代化经济体系，推动经济社会发展与生态保护两手抓，高质量发展路径不断完善，扎实推进和平产业发展、新型城镇化、乡村振兴、民生保障、深化改革、作风建设、党的建设，以“两个和平”发展战略协同推进“五个和平”建设，朝着建成智慧生态现代新城奋力奔跑，确保社会主义现代化新征程开好头起好步，努力在河源建设成为“示范区”“排头兵”过程中展现和平作为、做出和平贡献。

本次土地征收成片开发范围，将对和平县建设成为河源市综合实力强县，建成现代化经济体系，基本实现新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化起到重要支撑作用，助力为和平现代化征程起好步，为 2035 年与全省同步基本实现社会主义现代化开好局。

四是助力和平县城市高质量发展、品质化建设的需求

“十四五”以来，和平县在经济社会发展、产业结构优化、城乡融合提效、生态环境保护、民生福祉保障等各项工作取得了全方位突破性进展，但和平县发展不平衡不充分的一些突出问题和深层次矛盾问题尚未解决，县城作为县域经济增长拉动力、城镇化人口承载功能有待进一步提升，作为粤港澳大湾区联通赣南、长三角通道作用仍需进一步强化；经济下行压力加大，新旧动能转换接续不畅，制造业占 GDP 比重下降较快，主要产业链处于全球价值链中低端；国有经济还不够强，民营经济活力尚未充分激发，规模企业和龙头企业较少；山区基础设施建设水平不高，尚未形成相互联通的县内交通网络，部分镇或下属村（组）水电气等能源供给、信息等网络设施仍存有较大短板。本次土地征收成片开发针对相应问题，主要解决和平县产业发展、有力支撑和平县应对挑战，实现高质量发展。

（二）主要用途及功能

本次成片开发拟实施 1 个项目。主要用途为文化设施用地、医院用地、商业设施用地、公园绿地、防护绿地、

广场用地、村庄建设用地、一类工业用地、二类工业用地、二类居住用地、消防设施用地。

通过成片开发进一步完善片区内公共基础设施建设，提升公共服务能力，改善城市生态系统。

（三）实施计划

根据《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7号）的规定，汇总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、国土空间规划、生态红线保护区等基础资料，经前期摸查筛选，共划定1个成片开发范围，成片开发范围总面积为100.0670公顷，拟征收面积为60.2336公顷。

为保障项目顺利推进，使开发项目与所在区域的功能充分衔接，加快带动周边基础设施及公共配套设施的完善。根据和平县城市发展诉求和国民经济发展要求，本次成片开发拟安排的建设项目年度征收实施计划是结合和平县城市发展诉求和国民经济发展要求制定的，已综合考虑各年度各项用地指标等问题，符合区域国民经济发展需要，是切实可行的。

方案拟计划三年实施完成（2024年-2026年），并纳入相关年度的国民经济和社会发展年度计划。其中2024年计划实施面积24.0669公顷，2025年计划实施面积3.4735公顷，2026年计划实施面积32.6932公顷。

表2-1各地块拟征地时间计划安排

成片开发名称	拟征收地块编号	面积（公顷）	征地组卷报批时间	征地主 要用途
和平县 电子信 息产业 园建设 项目片 区（福 和产业 转移园 北扩一 期）	地块 01	2.2672	2026	工业、 商业服 务设施
	地块 02	0.1208	2026	
	地块 03	0.1862	2026	
	地块 04	0.2222	2026	
	地块 05	5.2543	2026	
	地块 06	3.2383	2026	
	地块 07	0.2574	2024	
	地块 08	7.5118	2026	
	地块 09	2.8572	2026	
	地块 10	3.1212	2026	
	地块 11	4.3245	2026	
	地块 12	3.5895	2026	
	地块 13	3.4735	2025	
	地块 14	5.3579	2024	
	地块 15	9.9426	2024	
	地块 16	7.4159	2024	
	地块 17	0.3247	2024	
	地块 18	0.7684	2024	

三、公益性用地分析

成片开发范围内公益性用地包括城镇道路用地、排水用地等基础设施用地，医疗卫生用地、消防用地、公园绿地、防护绿地、广场用地、文化用地等公共服务设施用地。公益性用地总面积 40.2160 公顷，占成片开发总面积的 40.19%，符合《土地征收成片开发标准》（自然资源〔2023〕7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）等有关公益性要求，成片开发范围内基础设施、公共服务设施和其他公益性用地比例不低于40%。

表 3-1 成片开发范围公益性用地占比分析表

片区名称	公益性	用地性质	面积 (公顷)	用地比例	
和平县电子信息产业园建设项目片区(福和产业转移园北扩一期)	非公益性用地	城镇住宅用地	2.4868	59.81%	
		工业用地	47.6128		
		商业服务业用地	9.7514		
			小计	59.8510	
	公益性用地		城镇道路用地	26.1995	40.19%
			防护绿地	8.1383	
			公园绿地	2.7424	
			广场用地	0.3509	
			排水用地	0.3766	
			文化用地	0.4019	
			消防用地	0.6913	
			医疗卫生用地	1.3151	
			小计	40.2160	
		合计	100.0670	100.00%	

四、效益分析

（一）土地利用效益评估

通过土地征收成片开发，可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，提升和平县城市面貌，促进和平县的产业转型升级和经济高质量发展。

在布局优化方面，成片开发范围内规划用地符合河源

市、和平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，成片开发范围规划有基础设施、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 60.19%。成片开发范围内用地与周边地块做了充分衔接，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，有效提升和平县公共服务能力。

（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，助力实现“十四五”规划地区生产总值增长 7.5%以上，人均地区生产总值达到 42668 元，年均增长 7%；固定资产投资达 171 亿元，年均增长 12%；社会消费品零售总额 55 亿元，年均增长 9%；地方财政一般公共预算收入 8.7 亿元，年均增长 5%；税收收入 10.3 亿元，年均增长 7%；实际利用外商直接投资年均增长 10%等目标。

（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。

在宜居创建方面，本次成片开发方案安排居住用地 2.4868

公顷，优化和平县中心城区的居住环境，提升居住服务能力。通过各类居住、基础设施的开发建设，将形成舒适住宅社区，打造高品质舒适生活圈。

在带动就业方面，《方案》拟征收土地中工业用地总面积为 47.6128 公顷，通过福和产业园北扩片区（一期）重点开发项目的建设，将有效能够扩大产业发展规模，提供可观的就业岗位。例如福和产业园北扩片区（一期）预计建成投产后将有近百家企业入驻，提供大约近万个就业岗位，有利于吸收和平县农村剩余劳动力，促进相关劳动力回乡就业。

在完善基础设施配套方面，本次成片开发方案安排基础公用设施用地 1.0679 公顷。有效完善成片开发范围周边生产生活设施配套，成片开发范围内基础设施、生态网络、道路设施等统筹建设，能够有效保障区域内设施配套建设需求。

（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，相关项目符合《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”中生态环境综合管控单元及准入清单相关规定，符合生态环境保护要求。

本次成片开发建设将依托和平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。同时后续成片开发范围内的项目建设，

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。

五、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。

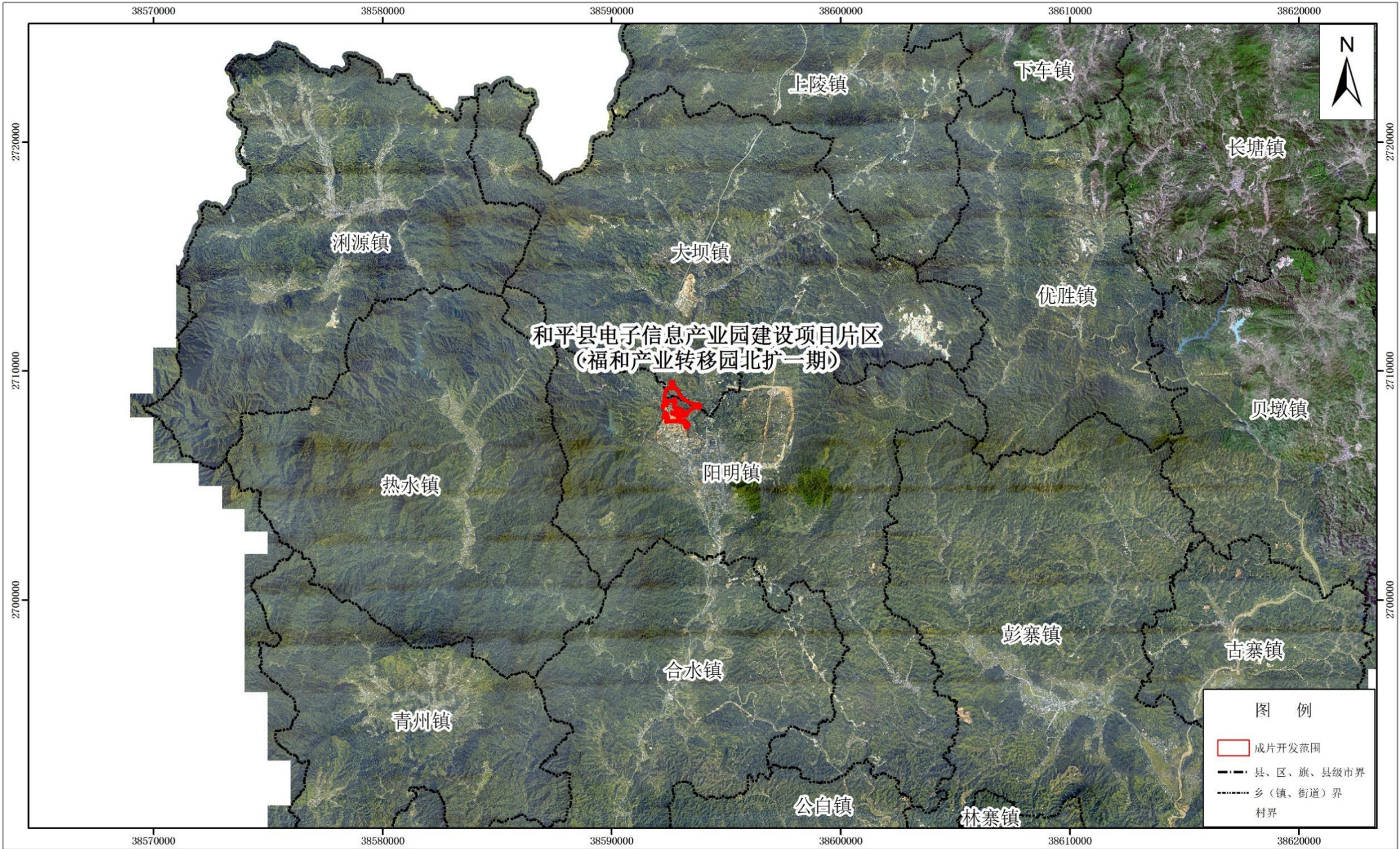
附表:

成片开发方案基本情况表

(公顷)

方案总面积		100.0670	
公益性用地面积及比例		40.2160	40.19%
拟征收土地 面积	60.2336	农用地	56.1535
		其中：耕地	18.3127
		建设用地	1.0781
		未利用地	3.0020
实施计划	实施计划周期	三年	
	第一年	24.0669	
	第二年	3.4735	
	第三年	32.6932	

河源市和平县电子信息产业园建设项目片区（福和产业转移园北扩一期） 成片开发范围位置示意图



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:150,000