

河源市紫金县 2023 年度土地征收成片 开发方案（三次调整） （公示草案）

一、调整背景

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）、《广东省自然资源厅关于进一步规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资规字〔2024〕7号）（下称“《通知》”）等法律法规的相关规定，依据《河源市国民经济和社会发展规划第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》《紫金县国民经济和社会发展规划第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》《紫金县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，为保障被征地农民合法权益，保障重点项目落地，促进土地资源节约、集约、高效利用，促进产业发展，提高当地居民生活水平，推动河源国家高新区、河源江东新区、紫金县实现高质量发展；因国民经济和社会发展规划年度计划调整、重点产业项目急需用地等因素影响，我县组织编制了《河源市紫金县 2023 年度土地征收成片开发方案（三次调整）》，以适应用地开发建设需求。

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 2023 年度开始实施，实施周期为 3 年（2023 年-2025 年）。

三、已批成片开发方案基本情况

（一）方案审批情况

《河源市紫金县 2023 年度土地征收成片开发方案（二次调整）》（下称“《原批准方案》”）已于 2024 年 11 月 15 日取得批复，批

准文号为粤府土审成片（08）〔2024〕5号。

（二）方案划定情况

《原批准方案》共划定4个成片开发区域，面积为573.2447公顷，其中拟征收面积为454.1976公顷，拟征收面积占成片开发范围的79.23%。涉及紫城镇、中坝镇、柏埔镇、苏区镇、南岭镇、龙窝镇、水墩镇、临江镇、古竹镇、蓝塘镇、凤安镇。

表1 调整前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	总用地面积	拟征收地块面积	拟征收占比
紫金东北片区	60.6161	56.9635	93.97
紫金东南片区	18.1909	18.0994	99.50
紫金西北片区	446.1945	331.8027	74.36
紫金西南片区	48.2432	47.3320	98.11
合计	573.2447	454.1976	79.23

（三）方案片区公益性用地情况

《原批准方案》满足《广东省自然资源厅关于进一步规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资规字〔2024〕7号）对土地征收成片开发范围内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例不低于30%的要求。

表2 调整前方案公益性用地占比情况表

单位：公顷、%

片区名称	总用地面积	公益性用地面积	公益性用地占比
紫金东北片区	60.6161	30.2354	49.88
紫金东南片区	18.1909	5.7666	31.70
紫金西北片区	446.1945	181.3523	40.64
紫金西南片区	48.2432	19.2293	39.86
合计	573.2447	236.5836	41.27

四、成片开发方案调整情况

（一）成片开发范围调整情况

调整后，紫金县2023年度土地征收成片开发总面积较调整前缩小了229.9712公顷，由原58个成片开发范围删减、分割、扩大后为52个成片开发范围。成片开发范围调整原因主要是因项目实施紧迫，

扩大成片开发范围、删减项目地块及其成片开发范围、编码调整。

表 3 成片开发范围调整情况分析表

单位：公顷

片区名称	调整前范围编码	调整前总用地面积	调整后范围编码	调整后总用地面积	调整后-调整前	调整原因
紫金东北片区	1-01	4.1787	1-01	3.4226	-0.7561	核减不能按开发时序完成征收的项目范围及其成片开发范围
	1-09	2.8310	1-09	2.7972	-0.0338	
	1-11	1.1481	1-11	0.9388	-0.2093	
	1-12	1.2587	1-12	1.1699	-0.0888	
	1-15	2.4032	1-15	2.3801	-0.0231	
	1-17	0.0866	——	——	-0.0866	
小计		11.9063	——	10.7086	-1.1977	——
紫金东南片区	2-07	6.8751	2-07	6.8724	-0.0027	核减不能按开发时序完成征收的项目范围及其成片开发范围
小计		6.8751	——	6.8724	-0.0027	——
紫金西北片区	3-02	0.1369	——	——	-0.1369	核减不能按开发时序完成征收的项目范围及其成片开发范围
	3-03	88.8015	3-03	78.4135	-10.3880	因重大平台产业项目实施紧迫，扩大成片开发范围；核减不能按开发时序完成征收的项目范围及其成片开发范围
	3-04	113.0838	3-04	110.8431	-2.2407	核减不能按开发时序完成征收的项目范围及其成片开发范围
	3-05	0.1457	——	——	-0.1457	
	3-06	0.8314	——	——	-0.8314	
	3-07	235.3864	——	——	-235.3864	
	3-08	0.6628	——	——	-0.6628	
	3-10	0.5555	3-10	0.0845	-0.4360	核减不能按开发时序完成征收的项目范围及其成片开发范围；编码调整
			3-21	0.0185		
			3-22	0.0165		
	3-11	0.8571	3-11	0.0111	-0.8460	核减不能按开发时序完成征收的项目范围及其成片开发范围
	3-12	0.1330	3-12	0.1029	-0.0301	
	3-13	0.0355	——	——	-0.0355	
	3-14	0.1168	——	——	-0.1168	
	3-17	2.2799	3-17	0.4070	-1.8729	
3-18	0.0868	3-18	0.0710	-0.0158		
3-19	0.9039	3-19	0.6809	-0.2230		
小计		444.0170	——	190.6490	-253.3680	——

片区名称	调整前范围编码	调整前总用地面积	调整后范围编码	调整后总用地面积	调整后-调整前	调整原因
紫金西南片区	4-01	29.1840	4-01	53.7812	24.5972	因县主产业平台建设项目实施紧迫，扩大成片开发范围
小计		29.1840	——	53.7812	24.5972	——
合计		491.9824	——	262.0112	-229.9712	——

(二) 拟征收范围调整情况

调整后，紫金县 2023 年度土地征收成片开发方案拟征收总面积较调整前减少 188.9851 公顷，拟征收地块由 125 个地块删减、分割、扩大后为 111 个拟征地块。拟征收范围调整原因主要是因项目实施紧迫，扩大拟征地范围、删减项目地块、调整实施时序。

表 4 拟征收范围调整情况分析表

单位：公顷

片区名称	调整前范围编码	调整前总用地面积	调整后范围编码	调整后总用地面积	调整后-调整前	调整原因
紫金东北片区	1-01	2.5952	1-01	2.0623	-0.5329	核减不能按开发时序完成征收的项目范围
	1-02	1.2996	1-02	1.2325	-0.0671	
	1-06	15.0609	1-06	14.7271	-0.3338	
	1-09	2.8310	1-09	2.7972	-0.0338	
	1-11	0.7432	1-11	0.5659	-0.1773	
	1-12	0.7574	1-12	0.7375	-0.0199	
	1-14	0.5734	1-14	0.3921	-0.1813	
	1-15	2.4032	1-15	2.3801	-0.0231	
1-17	0.0866	——	——	-0.0866		
小计		26.3505	——	24.8947	-1.4558	——
紫金东南片区	2-07	6.8751	2-07	6.8724	-0.0027	核减不能按开发时序完成征收的项目范围
小计		6.8751	——	6.8724	-0.0027	——
紫金西北片区	3-02	0.0822	——	——	-0.0822	核减不能按开发时序完成征收的项目范围
	3-03	59.1112	3-03	47.0652	-12.0460	因重大平台产业项目实施紧迫，扩大拟征地范围；核减不能按开发时序完成征收的项目范围
	3-04	87.5633	3-04	69.1607	-18.4026	

片区名称	调整前范围编码	调整前总用地面积	调整后范围编码	调整后总用地面积	调整后-调整前	调整原因
	3-05	0.1457	——	——	-0.1457	核减不能按开发时序完成征收的项目范围
	3-06	0.7512	——	——	-0.7512	
	3-07	176.7215	——	——	-176.7215	
	3-08	0.3984	——	——	-0.3984	
	3-10	0.5555	3-10	0.0845	-0.4360	
			3-21	0.0185		
			3-22	0.0165		
	3-11	0.8571	3-11	0.0111	-0.8460	
	3-12	0.1330	3-12	0.1029	-0.0301	
	3-13	0.0355	——	——	-0.0355	
	3-14	0.1168	——	——	-0.1168	
	3-17	2.2799	3-17	0.4070	-1.8729	
	3-18	0.0868	3-18	0.0710	-0.0158	
	3-19	0.9039	3-19	0.6809	-0.2230	
	小计	329.7420	——	117.6183	-212.1237	——
紫金西南片区	4-01	28.6204	4-01	53.2176	24.5972	因县主产业平台建设项目实施紧迫，扩大拟征地范围
	小计	28.6204	——	53.2176	24.5972	——
	合计	391.5880	——	202.6030	-188.9851	——

五、调整后成片开发方案基本情况

（一）方案片区划定情况

调整后，紫金县2023年度土地征收成片开发地块总面积343.2735公顷，拟征收地块总面积265.2125公顷，拟征收面积占成片开发范围的77.26%。共划定了4个成片开发片区，52个成片开发范围，111个拟征收地块。其中，紫金东北片区面积为59.4184公顷，涉及紫城镇、中坝镇，划定25个成片开发范围；紫金东南片区面积为18.1882公顷，涉及苏区镇、水墩镇、龙窝镇，划定7个成片开发范围；紫金西北片区面积为192.8265公顷，涉及柏埔镇、临江镇、古竹镇，划定14个成片开发范围；紫金西南片区面积为72.8404公顷，涉及蓝塘镇、凤安镇，划定6个成片开发范围。

表 5 成片开发范围详细信息一览表

单位：公顷

片区名称	范围编号	面积	位置	
紫金东北片区	1-01	3.4226	紫城镇林田村西北部	
	1-02	1.2996	紫城镇林田村西北部	
	1-04	0.4343	紫城镇城西村与城南社区交界处	
	1-05	2.5384	紫城镇城西村南部	
	1-06	15.0609	紫城镇中埔村	
	1-07	0.5186	紫城镇中埔村	
	1-08	3.1731	紫城镇中埔村与林田村交界处	
	1-09	2.7972	紫城镇蓝坑村	
	1-10	10.0046	紫城镇林田村东北部	
	1-11	0.9388	紫城镇新安社区中部	
	1-12	1.1699		
	1-13	1.3812	紫城镇乌石村东北部	
	1-14	0.5734	紫城镇中埔村北部	
	1-15	2.3801		
	1-16	0.3954		
	1-18	0.0564	紫城镇林田村中北部	
	1-19	0.4292		
	1-20	1.0693		
	1-21	0.1160		
	1-22	1.1045		
	1-23	9.7049		
	1-24	0.1100	中坝镇袁田村北部	
	1-25	0.1100		
	1-26	0.0300		
	1-27	0.6000	中坝镇良庄村北部	
	小计		59.4184	——
	紫金东南片区	2-01	2.2842	苏区镇炮子村中部
2-02		1.7768		
2-03		4.0966		
2-04		1.7332		
2-05		0.6064	南岭镇王告村中部	
2-06		0.8186	龙窝镇龙窝村南部	
2-07		6.8724	水墩镇陂湖村东部	
小计		18.1882	——	
紫金西北片区	3-01	1.5977	柏埔镇柏埔社区与东升村交界处	
	3-03	78.4135	临江镇前进村与东升村交界处	
	3-04	110.8431	临江镇桂林村与前进村、联新村交界处	
	3-09	0.0008	临江镇年丰村与澄岭村交界处	
	3-10	0.0845		
	3-11	0.0111		

片区名称	范围编号	面积	位置
	3-12	0.1029	临江镇梧峰村与年丰村交界处
	3-15	0.2298	
	3-16	0.3492	
	3-17	0.4070	
	3-18	0.0710	临江镇联新村东部
	3-19	0.6809	古竹镇新围村西部
	3-20	0.0185	临江镇年丰村与澄岭村交界处
	3-21	0.0165	
小计		192.8265	——
紫金西南片区	4-01	53.7812	蓝塘镇砂糖村与自然村交界处
	4-02	10.1671	蓝塘镇砂糖村南部
	4-03	0.0455	蓝塘镇砂糖村东侧
	4-04	4.3680	蓝塘镇砂糖村南部
	4-05	2.4786	蓝塘镇砂糖村与自然村交界处
	4-06	2.0000	凤安镇觉民村北部
小计		72.8404	——
总计		343.2735	——

（二）方案片区土地开发利用现状

调整后，成片开发范围总用地面积 343.2735 公顷，现状用地以农用地为主，其中农用地 226.2519 公顷，占比 65.91%；建设用地 116.4616 公顷，占比 33.93%；未利用地 0.5600 公顷，占比 0.16%。

（三）拟征地权属现状

调整后方案拟征收地块涉及紫城镇城西村、蓝坑村、乌石村、中埔村、林田村、新安社区、蓝塘镇砂糖村、自然村、石城村、中坝镇良庄村、袁田村、水墩镇陂湖村、龙窝镇龙窝村、南岭镇王告村、苏区镇炮子村、柏埔镇柏埔社区、东升村、凤安镇觉民村、古竹镇新围村、临江镇澄岭村、桂林村、年丰村、前进村、梧峰村、联新村等 11 个镇 25 个村。

六、调整必要性分析

（1）是保障重大项目落地的需要，优化现代产业结构的重要抓手。（2）是契合国民经济和社会发展规划，与国土空间规划充分衔接的必要途径。

七、方案编制必要性分析

(1)是打造开放合作平台，全域“融湾”“融深”的需要。(2)是完善区域公共配套设施，保障公益性基础设施配套建设的重要举措。

(3)是助推安置地项目的落地，保障被征地农民合法权益的需要。

(4)是提升土地利用效益，维护生态平衡的重要抓手。(5)是满足城镇化发展趋势所带来居住、就业的需求。

八、拟安排项目的年度计划

根据《通知》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、国土空间总体规划、生态保护红线等基础资料，综合规划建设计划、被征地单位意愿、土地审批信息情况等因素，分析论证后制定拟建项目开发时序为3年(即2023年至2025年)，共安排32个项目、111宗项目地块。

九、公益性用地情况

根据《通知》，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一般不低于30%。经核对已批准的紫金县国土空间总体规划和紫金县、河源江东新区现行控制性详细规划，本次土地征收成片开发方案符合规划的基础设施、公共服务设施和其他公益性用地比例符合不低于30%的要求。

表6 公益性用地占比情况表

单位：公顷、%

片区名称	总用地面积	公益性用地面积	公益性用地占比
紫金东北片区	59.4184	29.1510	49.06
紫金东南片区	18.1882	5.7665	31.70
紫金西北片区	192.8265	79.6329	41.30
紫金西南片区	72.8404	21.8506	30.00
合计	343.2735	136.4010	39.74

十、拟征收地块面积比例

本次成片开发方案4个片区总面积共343.2735公顷，拟征占地面积共265.2125公顷，拟征收面积占成片开发范围的77.26%。

表 7 拟征收地块用地占比情况表

单位：公顷、%

片区名称	总用地面积	拟征收地块面积	拟征收占比
紫金东北片区	59.4184	55.5077	93.42
紫金东南片区	18.1882	18.0967	99.50
紫金西北片区	192.8265	119.6790	62.07
紫金西南片区	72.8404	71.9291	98.75
合计	343.2735	265.2125	77.26

十一、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、紫金县国土空间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 77.26%。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。

十二、经济效益评估

成片开发片区建设将极大地提高紫金县、河源江东新区、河源市的吸引力，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。

十三、社会效益评估

成片开发方案中包含交通、市政等基础设施和公共服务设施，方案实施有助于完善区域配套设施，优化公共服务供给，提升区域公共服务水平，提高城市宜居程度。

方案实施将有效推动重点开发项目的落地，扩大产业发展规模，创造可观的就业岗位，有利于吸引各镇周边农村剩余劳动力。

保障农民权益方面，方案编制充分征求成片开发范围内农村集体意见，在后续土地征收过程中，将保障农民合法利益，保障农民的知情权，依据村民集体决定是否开展听证会，并按相关标准给予合理补偿。同时通过产业项目落地，解决部分农民的就业，提升就业收入，为被征地农民提供多方面保障。

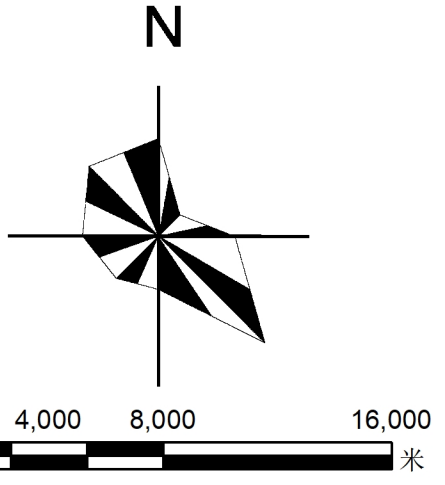
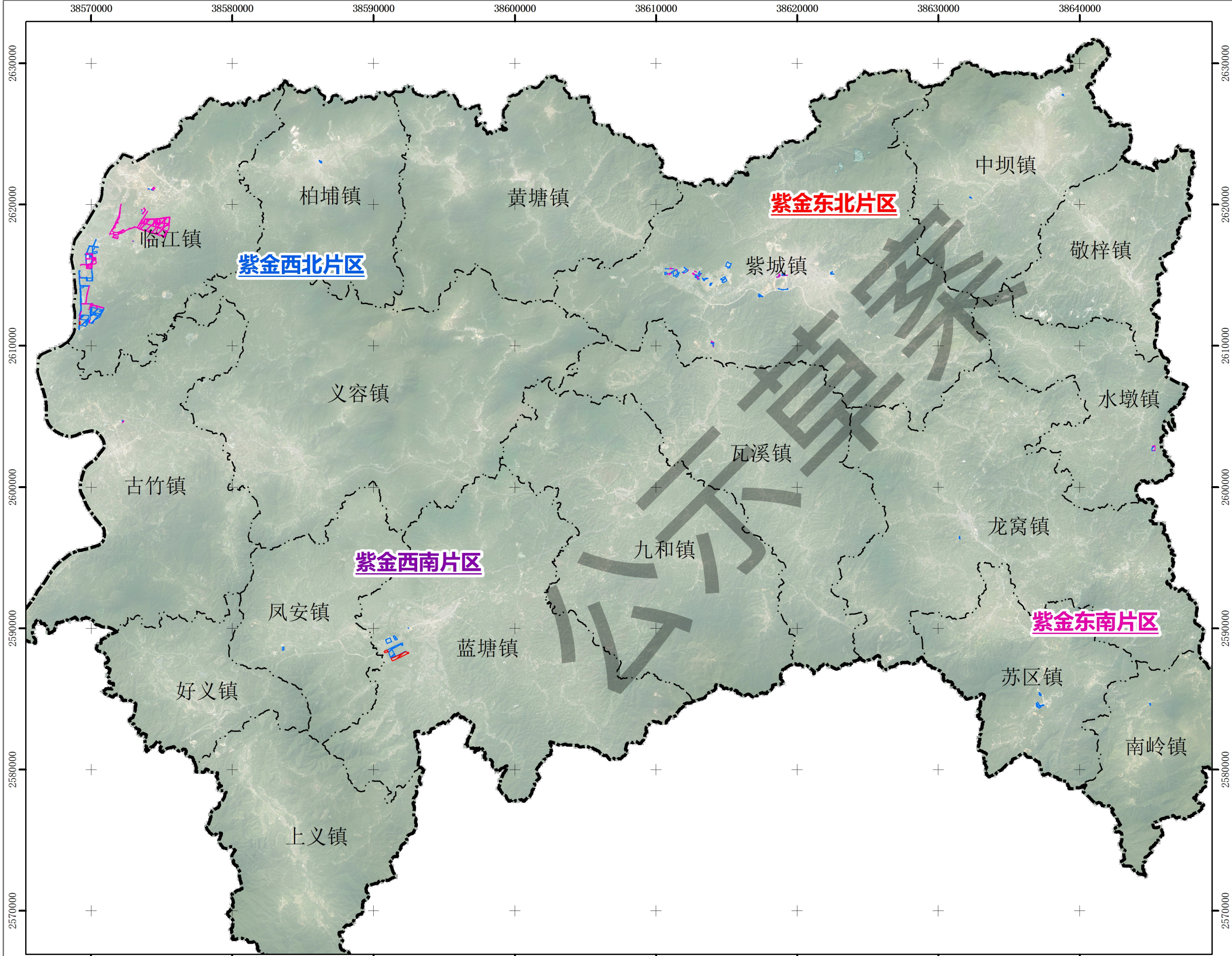
十四、生态效益评估

本次成片开发方案严格落实底线管控要求，不占用永久基本农田和生态保护红线，兼顾经济发展与生态宜居需求，有利于促进紫金生态资源整合与开发利用。

十五、结论

综上所述，《河源市紫金县 2023 年度土地征收成片开发方案（三次调整）》符合《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7号）及广东省相关政策要求。

河源市紫金县2023年度土地征收成片开发方案（三次调整）调整前后对比分析图

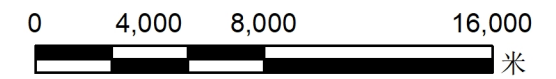
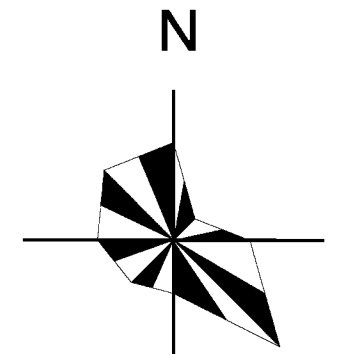


图例

- 地级市界
- · - · 县、区、县级市界
- · - · 乡、镇、街道界
- 保留成片开发范围
- ▨ 保留拟征收地块
- 新增成片开发范围
- ▨ 新增拟征收地块
- 核减成片开发范围
- ▨ 核减拟征收地块

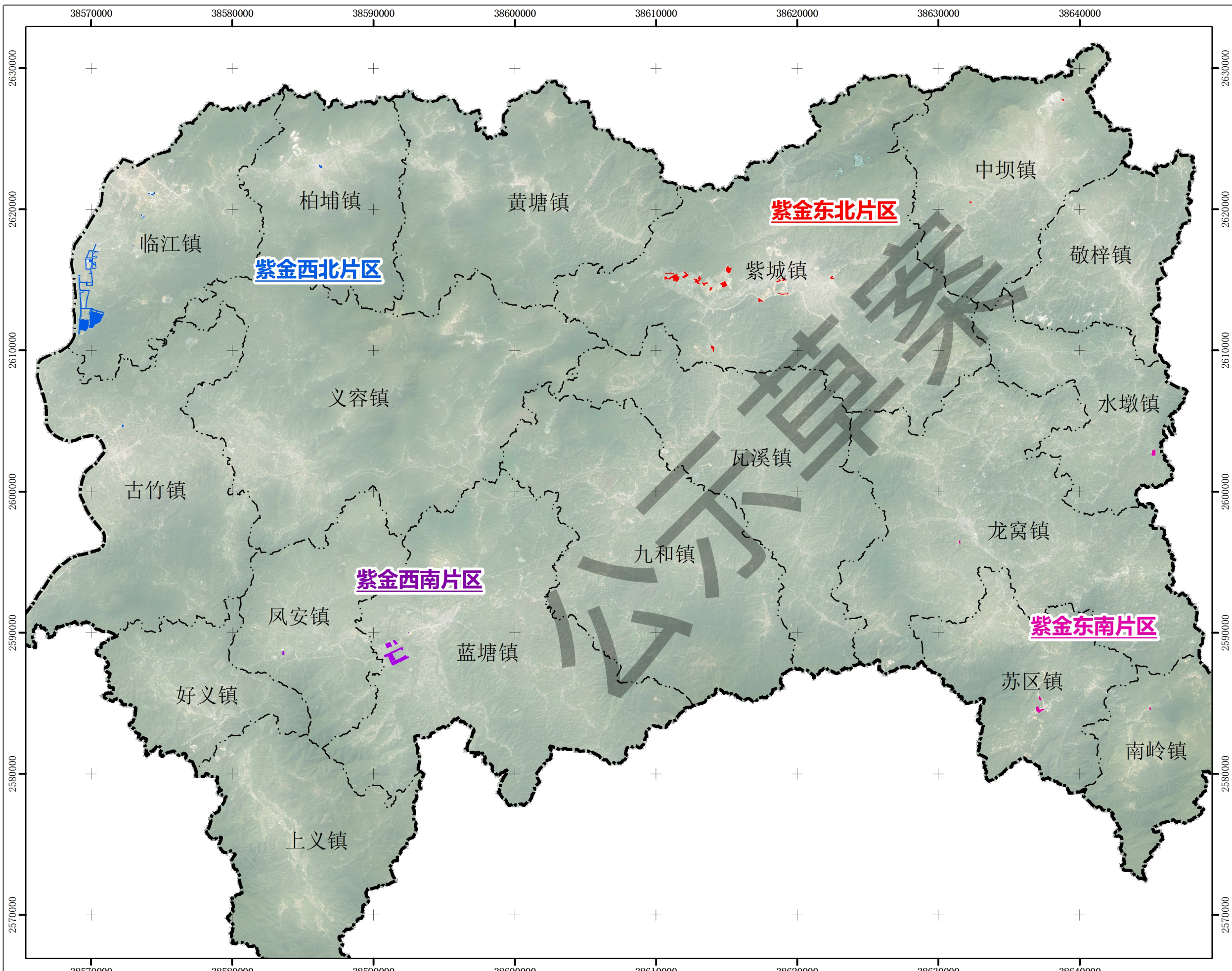
2000国家大地坐标系 1985国家高程基准

河源市紫金县2023年度土地征收成片开发方案（三次调整）范围分布图



图例

- 地级市界
- · - 县、区、县级市界
- · · 乡、镇、街道界
- 紫金东北片区
- 紫金东北片区拟征收地块
- 紫金东南片区
- 紫金东南片区拟征收地块
- 紫金西北片区
- 紫金西北片区拟征收地块
- 紫金西南片区
- 紫金西南片区拟征收地块



2000国家大地坐标系 1985国家高程基准

河源市紫金县人民政府