

河源市紫金县 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)《广东省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,结合紫金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,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,推动紫金县、河源江东新区实现高质量发展,紫金县人民政府组织编制了《河源市紫金县 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 2 年(2024-2025 年)。

三、基本情况

(一) 区域位置

本次土地征收成片开发范围位于河源市紫金县,共涉及 11 个镇(紫城镇、蓝塘镇、柏埔镇、凤安镇、好义镇、龙窝镇、南岭镇、水墩镇、苏区镇、紫城镇、中坝镇、临江镇)。共划定了 4 个成片开发片区,分别为紫金东北片区、紫金东南片区、紫金西北片区和紫金西南片区。

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
紫金东北片区	1-01	3.1681	紫城镇林田村中部
	1-02	4.1833	紫城镇林田村西北部
	1-03	1.1044	紫城镇林田村中部
	1-04	0.4292	
	1-05	1.0676	
	1-06	0.0420	紫城镇中埔村北部
	1-07	0.0370	
	1-08	1.2996	紫城镇林田村西北部
	1-09	3.1734	紫城镇林田村与中埔村交界处
	1-10	0.3954	紫城镇中埔村北部
	1-11	10.0052	紫城镇林田村北部
	1-12	0.0490	紫城镇林田村中部
	1-13	1.6996	紫城镇城东社区与九田社区交界处
	1-14	0.4343	紫城镇城西村与城南社区交界处
	1-15	8.9653	紫城镇城西村南部
	1-16	2.8313	紫城镇蓝坑村西部
	1-17	0.6000	中坝镇良庄村中部
小计		39.4847	——
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	0.1381	龙窝镇龙窝村南部
	2-06	0.0767	
	2-07	4.8417	
	2-08	0.6064	
小计		15.5537	——
紫金西北片区	3-01	1.4825	柏埔镇柏埔社区与东升村交界处
	3-02	1.0000	柏埔镇梅中村南部
	3-03	0.1369	临江镇桂林村北部
	3-04	78.3358	临江镇前进村与东升村交界处
	3-05	94.4188	临江镇桂林村与前进村、联新村交界处
	3-06	0.1457	临江镇年丰村南部
	3-07	0.8314	临江镇年丰村与澄岭村交界处
	3-08	230.0188	临江镇年丰村与澄岭村、联新村交界处
	3-09	0.6628	临江镇禾坑村与澄岭村交界处
小计		407.0327	——
紫金西南片区	4-01	0.7620	好义镇积良村与小古村交界处
	4-02	2.0000	凤安镇觉民村北部
	4-03	31.5245	蓝塘镇砂糖村与自然村交界处
	4-04	12.5498	蓝塘镇砂糖村南部
	4-05	4.0401	
	4-06	0.0455	蓝塘镇砂糖村与长塘村交界处
	4-07	2.4705	蓝塘镇双兴村西南部
	4-08	1.0000	蓝塘镇双兴村西部
小计		54.3924	——
总计		516.4635	——

（二）方案范围

紫金县成片开发范围总用地面积 516.4635 公顷，土地利用现状以农用地为主，其中农用地 427.9088 公顷，占比 82.86%；建设用地 87.0413 公顷，占比 16.85%；未利用地 1.5134 公顷，占比 0.29%。

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	紫金东北片区	28.0083	10.9196	0.5568	39.4847
2	紫金东南片区	14.9544	0.5993	0.0000	15.5537
3	紫金西北片区	349.0118	57.0761	0.8402	407.0327
4	紫金西南片区	35.9343	18.4463	0.1164	54.3924
	合计	427.9088	87.0413	1.5134	516.4635

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方案的事实将推动紫金、河源江东新区建设现代化经济体系进程，坚持以“融湾”为纲，以“融深”为牵引，抓住粤港澳大湾区和深圳先行示范区建设双重机遇，加强与大湾区在产业结构、发展平台和经贸体系方面联系，承接大湾区功能疏解，引导资金、技术、人才、信息流向紫金、河源江东新区，聚力打造经济发展新标杆，推动产业升级，打造更具竞争力的现代产业体系，保障基础设施用地需求，促进紫金公共服务设施建设，优化土地利用空间格局，因地制宜合理配置土地资源，提高土地利用效率和使用效益，实现土地综合开发和高效利用，实现经济社会可持续发展。

（二）合规性分析

1.本次土地征收成片开发符合现行国民经济和社会发展规划，并已纳入 2023 年国民经济和社会发展规划，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

展年度计划的要求。

2.成片开发方案中，拟征范围均位于《河源市紫金县土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案》城镇建设用地范围内或现行有效的各乡镇总体规划建设用地范围内；并承诺将成片开发范围纳入国土空间总体规划的成果中，符合成片开发范围划定要求。

3.成片开发方案中，4个片区内42个成片开发范围的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；4个片区内42个成片开发范围中拟征收面积占比均超过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.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和生态保护红线，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。

5.近五年来，紫金县供地率大于60%、土地闲置率低于5%，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。

6.紫金县不存在土地利用效率低下的情况，符合成片开发方案上报审查的要求。

7.紫金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、土地用途与公益性用地情况

（一）公益性用地情况

成片开发区域内公益性用地214.5985公顷，占总用地比例41.55%，4个片区内42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不低于40%的要求。

表3 各成片开发范围公益性用地占比情况表

单位：公顷、%

片区名称	范围编号	总用地面积	公益性用地面积	公益性用地占比	公益性用途
紫金东北片区	1-01	3.1681	2.0575	64.94	防护绿地、道路与交通设施用地
	1-02	4.1833	2.1168	50.60	防护绿地、道路与交通设施用地
	1-03	1.1044	0.4418	40.00	防护绿地
	1-04	0.4292	0.1717	40.00	防护绿地
	1-05	1.0676	0.4271	40.01	防护绿地、道路与交通设施用地
	1-06	0.0420	0.0169	40.24	道路与交通设施用地
	1-07	0.0370	0.0149	40.27	防护绿地
	1-08	1.2996	0.5199	40.00	防护绿地、道路与交通设施用地
	1-09	3.1734	1.8000	56.72	道路与交通设施用地
	1-10	0.3954	0.1582	40.01	道路与交通设施用地
	1-11	10.0052	4.0021	40.00	防护绿地、道路与交通设施用地
	1-12	0.0490	0.0196	40.00	道路与交通设施用地
	1-13	1.6996	0.6799	40.00	防护绿地、道路与交通设施用地
	1-14	0.4343	0.1853	42.67	防护绿地、公园绿地、道路与交通设施用地
	1-15	8.9653	3.5862	40.00	防护绿地、道路与交通设施用地
	1-16	2.8313	1.1326	40.00	防护绿地
	1-17	0.6000	0.2400	40.00	道路与交通设施用地
	小计	39.4847	17.5705	44.50	——
紫金东南片区	2-01	2.2842	2.2842	100	文化设施用地
	2-02	1.7768	1.7768	100	文化设施用地
	2-03	4.0966	4.0966	100	文化设施用地
	2-04	1.7332	1.7332	100	文化设施用地
	2-05	0.1381	0.0553	40.04	医疗卫生用地
	2-06	0.0767	0.0307	40.03	医疗卫生用地
	2-07	4.8417	1.9367	40.00	道路与交通设施用地
	2-08	0.6064	0.2426	40.01	道路与交通设施用地
		小计	15.5537	12.1561	78.16
紫金西北片区	3-01	1.4825	0.5930	40.00	文化设施用地
	3-02	1.0000	0.4000	40.00	防护绿地
	3-03	0.1369	0.0548	40.03	道路与交通设施用地
	3-04	78.3358	31.5112	40.23	防护绿地、公园绿地、道路与交通设施用地、教育科研
	3-05	94.4188	37.7853	40.02	市政设施、防护绿地、公园绿地、道路与交通设施用地、教育科研
	3-06	0.1457	0.0701	48.14	防护绿地、道路与交通设施用地
	3-07	0.8314	0.3749	45.09	防护绿地、道路与交通设施用地
	3-08	230.0188	92.0256	40.01	市政设施、防护绿地、公园绿地、道路与交通设施用地、文化设施、教育科研
	3-09	0.6628	0.2910	43.90	防护绿地、道路与交通设施用地
		小计	407.0327	163.1059	40.07
紫金西南片区	4-01	0.7620	0.3048	40.00	道路与交通设施用地
	4-02	2.0000	0.8000	40.00	防护绿地、道路与交通设施用地
	4-03	31.5245	12.6098	40.00	市政设施、防护绿地、道路与交通设施用地
	4-04	12.5498	5.0200	40.00	防护绿地、道路与交通设施用地

片区名称	范围编号	总用地面积	公益性用地面积	公益性用地占比	公益性用途
	4-05	4.0401	1.6161	40.00	道路与交通设施用地
	4-06	0.0455	0.0182	40.00	道路与交通设施用地
	4-07	2.4705	0.9882	40.00	防护绿地
	4-08	1.0000	0.4000	40.00	防护绿地
	小计	54.3924	21.7571	40.00	——
总计	516.4635	214.5896	41.55	——	

(二) 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 516.4635 公顷，拟征面积共 393.5968 公顷，拟征收面积占成片开发范围的 76.21%。本次土地征收成片开发 4 个片区内 42 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 4 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
紫金东北片区	1-01	3.1681	3.1681	100
	1-02	4.1833	2.5996	62.14
	1-03	1.1044	1.1023	99.81
	1-04	0.4292	0.4292	100
	1-05	1.0676	1.0676	100
	1-06	0.0420	0.0420	100
	1-07	0.0370	0.0222	60.00
	1-08	1.2996	1.2996	100
	1-09	3.1734	3.1734	100
	1-10	0.3954	0.3954	100
	1-11	10.0052	10.0052	100
	1-12	0.0490	0.0490	100
	1-13	1.6996	1.6874	99.28
	1-14	0.4343	0.2609	60.07
	1-15	8.9653	8.0525	89.82
	1-16	2.8313	2.8313	100
	1-17	0.6000	0.6000	100
小计		39.4847	36.7857	93.16
紫金东南片区	2-01	2.2842	2.2330	97.76
	2-02	1.7768	1.7767	99.99
	2-03	4.0966	4.0653	99.24
	2-04	1.7332	1.7332	100
	2-05	0.1381	0.1310	94.86
	2-06	0.0767	0.0571	74.45
	2-07	4.8417	4.8417	100
	2-08	0.6064	0.6063	99.98
小计		15.5537	15.4443	99.30
紫金西北片区	3-01	1.4825	1.4562	98.23
	3-02	1.0000	1.0000	100
	3-03	0.1369	0.0822	60.04

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
	3-04	78.3358	52.5291	67.06
	3-05	94.4188	65.8697	69.76
	3-06	0.1457	0.1457	100
	3-07	0.8314	0.7512	90.35
	3-08	230.0188	166.0935	72.21
	3-09	0.6628	0.3984	60.11
小计		407.0327	288.3260	70.84
紫金西南片区	4-01	0.7620	0.4573	60.01
	4-02	2.0000	2.0000	100
	4-03	31.5245	30.4851	96.70
	4-04	12.5498	12.5498	100
	4-05	4.0401	4.0397	99.99
	4-06	0.0455	0.0384	84.40
	4-07	2.4705	2.4705	100
	4-08	1.0000	1.0000	100
小计		54.3924	53.0408	97.52
总计		516.4635	393.5968	76.21

六、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,会和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、生态红线保护区等基础资料。开发片区拟安排项目29个,主要包括公共管理与公共服务类、乡村旅游类、工业类、居住类、道路类,拟征地总面积393.5968公顷。

表5 成片开发实施计划一览表

单位:公顷

片区名称	拟征编号	拟征地面积	项目名称	实施时序
紫金东北片区	1-01-01	3.1681	紫金县紫城工业园二期基础设施建设项目	2025
	1-02-01	2.5996		2024
	1-03-01	1.1023		2024
	1-04-01	0.4292		2024
	1-05-01	1.0676		2024
	1-06-01	0.0420	紫金县紫城工业园二期基础设施建设项目(聚飞鑫)	2025
	1-07-01	0.0222		2025
	1-08-01	1.2996	紫金县紫城工业园二期基础设施建设项目	2024
	1-09-01	3.1734	紫金县紫城工业园二期基础设施建设项目(聚飞鑫)	2025
	1-10-01	0.3954		2025
	1-11-01	10.0052	紫金县紫城工业园二期基础设施建设项目(益良)	2025
	1-12-01	0.0490	林田油站	2025
	1-13-01	1.6874	千家寨地块(政府储备)	2025
	1-14-01	0.2609	城南新区居住项目	2024
	1-15-01	8.0525	省道S242边安置地	2025

片区名称	拟征编号	拟征地面积	项目名称	实施时序
	1-16-01	2.8313	紫金县紫城工业园二期基础设施建设项目（ 金沙）	2025
	1-17-01	0.6000	河源市紫金县中坝镇天然饮用水项目	2025
	小计	36.7857	——	——
紫金东南 片区	2-01-01	2.2330	紫金县苏区镇文化旅游基础设施建设项目（ 首期）	2024
	2-02-01	1.7767		2024
	2-03-01	4.0653		2024
	2-04-01	1.7332		2024
	2-05-01	0.1310	紫金县第三人民医院建设项目	2024
	2-06-01	0.0010		2024
	2-06-02	0.0032		2024
	2-06-03	0.0529		2024
	2-07-01	4.8417	紫金县水墩镇矿泉水产业项目一期	2024
	2-08-01	0.6063	紫金县南岭镇乡村振兴农旅建设项目	2024
	小计	15.4443	——	——
紫金西北 片区	3-01-01	1.4562	圩镇提质扩容项目	2025
	3-02-01	1.0000	恒锋建林建设项目	2025
	3-03-01	0.0822	滨江新城居住项目	2025
	3-04-01	41.1747	河源国家高新区跨江融合发展首期开发项目	2025
	3-04-02	0.0387	滨江新城居住项目	2025
	3-04-03	3.7370	井水工业园项目	2025
	3-04-04	0.2794		2025
	3-04-05	5.3356		2025
	3-04-06	1.9637		2025
	3-05-01	65.8697	河源国家高新区跨江融合发展首期开发项目	2025
	3-06-01	0.1457	江东新区产业园东扩起步区项目	2024
	3-07-01	0.7512		2024
	3-08-01	14.6355		2025
	3-08-02	12.4654		2025
	3-08-03	4.6853		2025
	3-08-04	4.6006		2025
	3-08-05	0.7623		2025
	3-08-06	100.3580		2025
	3-08-07	2.8175		2025
	3-08-08	0.6116		2025
	3-08-09	3.2639		2025
	3-08-10	9.5990	2025	
	3-08-11	12.2944	2025	
3-09-01	0.3984	2025		
小计	288.3260	——	——	
紫金西南 片区	4-01-01	0.1884	好义镇炸弹湖	2024
	4-01-02	0.2689		2024
	4-02-01	2.0000	蒋氏食品	2024
	4-03-01	22.2945	紫金县钢铁项目二期	2024
	4-03-02	5.3322	紫金县蓝塘产业新城工业建设项目	2025
	4-03-03	2.0016		2025
	4-03-04	0.8568		2025
	4-04-01	11.8266	紫金县蓝塘产业新城科创产业园项目一期	2024
	4-04-02	0.7232	科创园生活配套用房	2025
4-05-01	4.0397	禾远明德东边地块	2025	

片区名称	拟征编号	拟征面积	项目名称	实施时序
	4-06-01	0.0384	蓝塘产业新城安置区	2024
	4-07-01	2.4705	华志混凝土	2025
	4-08-01	1.0000	一方肉鸽养殖	2024
	小计	53.0408	——	——
合计		393.5968	——	——

七、效益分析

（一）土地利用效益评估

通过土地利用成片开发，将有效解决重大产业发展平台基础设施配套不够完善、产业发展空间不足等问题，有效推动用地节约集约利用，避免用地浪费，实现土地资源合理配置。

在布局优化方面，规划用地符合紫金县城市总体规划或控制性详细规划等相关规划要求，因地制宜配置各类用地，优化用地布局与用地结构。

在连片开发方面，开发片区规划包含基础设施、公共服务设施及其他公益性用地、非公益性用地，通过与周边地块作充分衔接，合理安排用地规模和调整用地结构，促进区域用地功能结构相互协调，促进区域土地的集中连片发展和高效利用。

（二）经济效益评估

成片开发片区建设，将极大推动紫金县、河源江东新区产业发展平台建设，促进区域产业集聚，加强产业协作互补，实现高质量发展。结合“融湾”“融深”需要，积极承接“双区”产业延伸和企业转移，找准产业支点，加快产业集聚，推进园区提质增效，实现工业转型升级。同时，产业发展将带动区域配套设施建设，进一步完善区域配套，为经济高质量发展提供基础保障，推动社会经济高质量发展。

（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。同时，方案通过对教育用地、道路用地、居住用地和服务设施的合理配置，加强公共服务设施和道路交通的统筹建设，保障区域基础设施配套建设需求，有效缓解区域设施配套不足的矛盾，满足经济和社会发展规划的需求。

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，将保障农民合法权益，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。

（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。

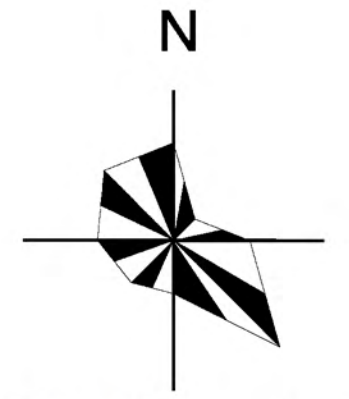
方案结合控制性详细规划、城市设计提供的多元城市生态空间，提升区域生态环境品质，改善人居环境，提供更多城市绿地休闲空间。同时项目开发建设将充分结合项目类型采取有效措施，控制及减少对环境的影响，减少对区域大气环境、生态环境、水环境和土壤环境造成污染的负面因素，避免对区域生态环境产生不利影响。

方案实施将加速淘汰高耗能高污染企业，促进产业转型升级，优化产业结构，提高产业现代化、信息化水平，带动紫金低碳化转型，加快形成绿色低碳生活生产方式，建设生态宜居宜业城市。

八、总结

综上所述，《河源市紫金县 2023 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）《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。

河源市紫金县2023年度土地征收成片开发方案范围分布图



0 3,000 6,000 12,000 米

图例

- 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
- 地级市界
- 县、区、县级市界
- 乡、镇、街道界

