# 梅州市蕉岭县2024年度土地征收成片开发方案(征求意见稿)

#### 一、编制背景

### (一) 经济背景

在国家实施粤港澳大湾区建设和深圳先行示范区建设的"双区驱动"战略背景下,蕉岭县全力推进"双区"建设"双城"联动、进一步推动老区苏区振兴发展、构建"一核一带一区"区域发展新格局,为蕉岭县扩大有效投资、实现跨越发展提供了机遇;全力加快建设"世界寿乡·富美蕉岭",朝着打造梅州寿乡品牌目标,全面加快蕉岭苏区振兴发展,聚力打造生态经济发展新标杆,奋力开创生态发展区先行示范建设蕉岭新篇章,实现蕉岭更高质量、更有效率、更加公平、更可持续的发展。蕉岭县发展迎来了重大战略机遇和重要窗口期。

为此,蕉岭县以习近平新时代中国特色社会主义思想总揽改革发展全局,围绕广东省委提出的"1+1+9"发展战略和梅州市委提出的"123456"工作思路举措,创新实施"1161"工作思路,全力以赴建设生态发展区,凝心聚力发展生态经济,加快构建绿色现代产业体系,推进治理体系和治理能力现代化。蕉岭县人民政府按照梅州市、蕉岭县"十四五"规划目标与年度国民经济和社会发展计划,在各片区范围内进行综合性开发建设,并按项目实施计划,逐步实施土地征收及建设。

# (二)政策背景

成片开发,是指在国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区,由县级以上地方人民政府组织的对一定范围的土地进行的综合

性开发建设活动。土地征收成片开发应当坚持新发展理念,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,促进当地经济社会可持续发展。

1.新《土地管理法》提出可依法征收成片开发建设需要用地

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条规定,"在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内,经省级人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要用地的,可以依法实施征收"。自2020年1月1日新《土地管理法》启用之后,各区县除明确的军事、外交用地、基础设施建设、公共事业建设、扶贫搬迁、保障性安居工程建设外,其他需征收农民集体所有的土地的,均需编制土地征收成片开发方案方可开展成片开发建设。

2.国家制定标准指导和规范土地征收成片开发工作

为落实好《中华人民共和国土地管理法》的授权立法事项,自然资源部于2023年10月31日印发《土地征收成片开发标准》(自然资规〔2023〕7号),《标准》规定成片开发建设需要用地而实施土地征收的,需要编制土地征收成片开发方案,并按程序进行审批。

3.广东省规范土地征收成片开发工作

2021年11月1日发布了《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),2023年12月20日,广东省自然资源厅关于征求《关于进一步规范土地征收成片开发 工作的通知》(征求意见稿)(粤自然资管制〔2023〕2658号),均 对开发范围、方案的编制、方案的审批以及方案的后续调整要求、不 得批准成片开发方案的情形进行了明确的规定。

为此, 蕉岭县人民政府为落实国家、省、市相关法律法规及规范

性文件要求,根据《中华人民共和国土地管理法》、自然资源部《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)、广东省自然资源厅关于征求《关于进一步规范土地征收成片开发工作的通知》(征求意见稿)(粤自然资管制〔2023〕2658号)等相关文件的要求,保障被征地农民合法权益,促进土地集约节约利用,推动蕉岭县实现高质量发展,同时结合本县国民经济和社会发展规划、国土空间规划,编制《梅州市蕉岭县2024年度土地征收成片开发方案》。

#### 二、成片开发范围基本情况

#### (一)位置与范围

本次成片开发范围为梅州市蕉岭县行政辖区内拟进行成片开发的区域。根据蕉岭县土地征收工作安排及拟开发项目连片程度,本方案划定3个成片开发范围共21.1482公顷,分别为广福镇豪岭村的豪岭片区成片开发范围、豪岭村和石峰村的豪岭-石峰片区成片开发范围、文福镇坑头村的白湖片区。各开发范围位置示意图详见下图。

蕉岭监狱 乐干村 豪岭片区 图例 拟征收范围 成片开发范围 ---- 村界

蕉岭县广福镇豪岭片区成片开发范围位置影像图 (局部)

图 2-1 蕉岭县广福镇豪岭片区成片开发范围位置示意图

蕉岭县广福镇豪岭-石峰片区成片开发范围位置影像图(局部)

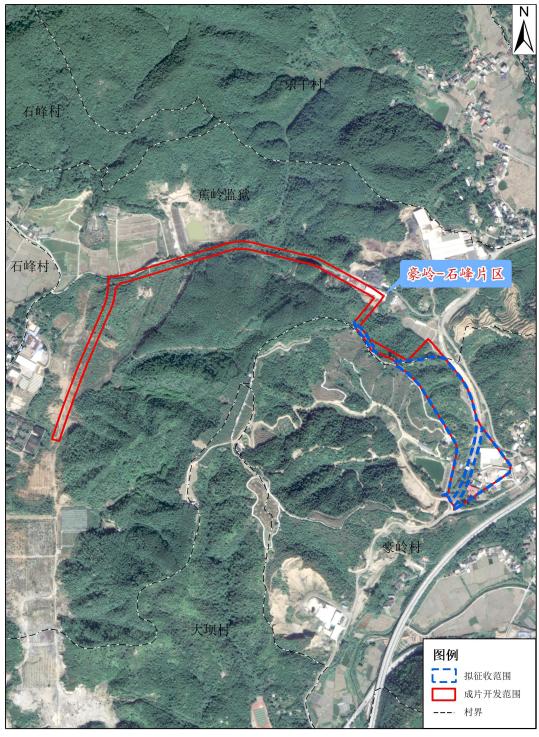


图 2-2 蕉岭县广福镇豪岭-石峰片区成片开发范围位置示意图



蕉岭县文福镇白湖片区成片开发范围位置影像图 (局部)

图 2-3 蕉岭县文福镇白湖片区成片开发范围位置示意图

# (二)土地利用现状及面积

成片开发范围总用地面积 21.1482 公顷,根据 2022 年度土地利用 变更调查统计现状地类为农用地 17.6845 公顷(其中耕地 5.6057 公顷,

园地 0.8483 公顷, 林地 9.7265 公顷, 草地 1.2111 公顷, 其他农用地 0.2929 公顷), 建设用地 3.1013 公顷, 未利用地 0.3624 公顷。成片开 发范围土地利用现状统计表见下表, 土地利用现状图见下图。

表 2-1 蕉岭县成片开发范围土地利用现状汇总表

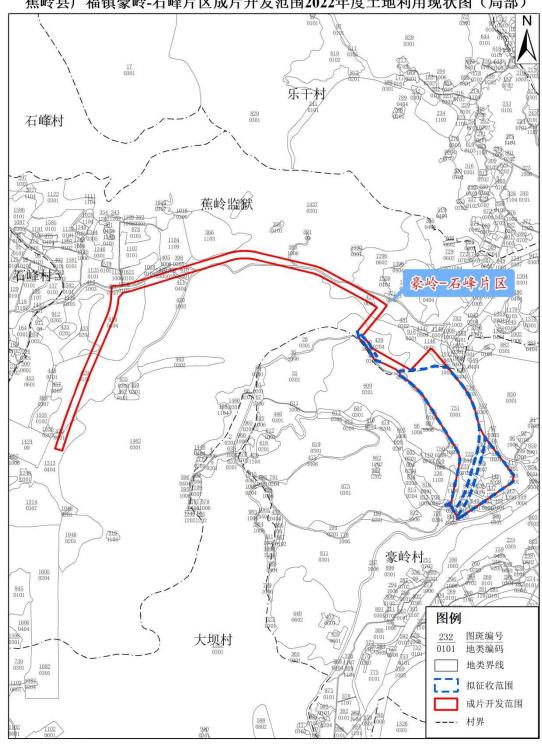
序号	开发范围		地美	<u>K</u>	面积(公顷)		
			农用	5.2194			
				耕地	4.3457		
		廿山		水田	4.3457		
		其中	其中	水浇地	0		
				旱地	0		
			非	耕农用地	0.8737		
1	直			园地	0.1296		
1	豪岭片区	其中		林地	0.5581		
		共十	其中	草地	0.0100		
				可调整地类	0		
				其他农用地	0.1760		
			建设户	0.0235			
			未利用	0			
			小讠	5.2429			
			农用	11.0162			
			耕地		1.2600		
		其中		水田	1.1544		
		共工	其中	水浇地	0.0014		
				旱地	0.1042		
			非	耕农用地	9.7562		
2	豪岭-石峰片区			园地	0.7187		
		其中		林地	7.7195		
		共工	其中	草地	1.2011		
				可调整地类	0.0000		
				其他农用地	0.1169		
			建设户	3.0546			
			未利用	0.3624			

			小	计	14.4332
			农月	1.4489	
				耕地	0
		其中		水田	0
		一 共 T	其中 水浇地	0	
				0	
			3	非耕农用地	1.4489
,	白湖片区			园地	0
3	口侧斤区	其中		林地	1.4489
		一 共 T	其中	草地	0
				可调整地类	0
				其他农用地	0
			建设	0.0232	
		未利用地			0
			小	计	1.4721
		合计	-		21.1482

265 268 1006 9101 264 1107 302 253 0702 291 630 288 0305 0300 0102 207 207 02 207 0702 305 03 0404 717 714 0701 100 0702 0701 1104 1540 0601 0701 1307 0404 0701 0601 蕉岭监狱 1341 340 1295 0307 99 0305 0601 918 1198 598 | 05H1 0501 1257 0601 1144 15387 1066 11970508 0601 | 0301 1144 15387 1066 11970508 10601 | 0301 1144 15387 1066 11970508 10601 | 0301 1144 15387 1066 11970508 10601 | 0301 1144 15387 1066 11970508 10601 | 0301 1144 15387 1066 11970508 10601 | 0301 1144 15387 1066 11970508 | 0301 1144 15387 1066 11970508 | 0301 1144 15387 1066 11970508 | 0301 1144 15387 1066 11970508 | 0301 1144 15387 1066 11970508 | 0301 1144 15387 1066 11970508 | 0301 1144 15387 1066 11970508 | 0301 1144 15387 1066 11970508 | 0301 1144 15387 1066 11970508 | 0301 1144 15387 1066 11970508 | 0301 1144 15387 1066 11970508 | 0301 1144 15387 1066 11970508 | 0301 1144 15387 1066 11970508 | 0301 1144 15387 1066 11970508 | 0301 1144 15387 1066 11970508 | 0301 1144 15387 1066 11970508 | 0301 1144 15387 1066 11970508 | 0301 1144 15387 1066 11970508 | 0301 1144 15387 1066 11970508 | 0301 1144 15387 1066 11970508 | 0301 1144 15387 1066 11970508 | 0301 1144 15387 1066 11970508 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 15387 | 0301 1144 | 0301 1144 | 0301 1144 | 0301 1144 | 0301 1144 | 0601 0809  $\frac{1570}{1104}$ 乐干村 1618 1104 0301 豪岭片区 0301 5 426 0301 0404 1<u>5</u> 0201 0301 5 0301 29 0101 0301 0301 0101 0101 144 1107 1101 181 1561 462 (6770) 460 332 (772) 461 (7 豪岭村 0601 120 167 1006 0702 图例 图斑编号 地类编码 地类界线 0601 855 1206 拟征收范围 162 1004 157 51 1201 成片开发范围 161 139 0201 551 0702 641 1004 318 ---- 村界

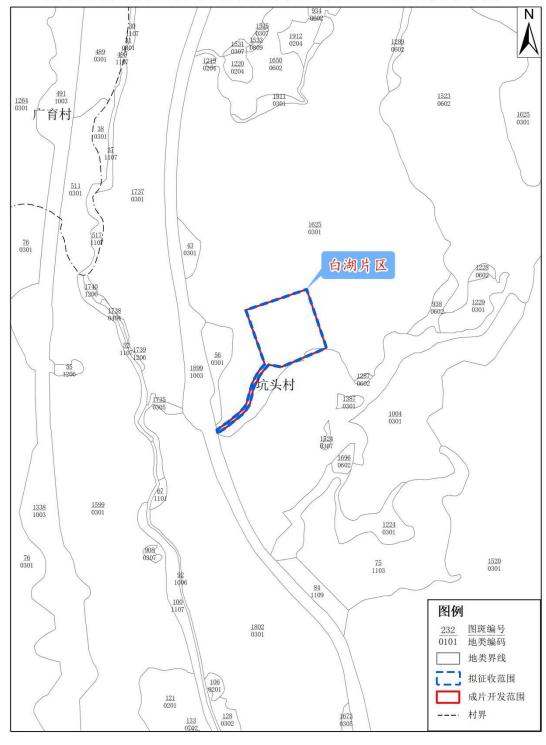
蕉岭县广福镇豪岭片区成片开发范围2022年度土地利用现状图(局部)

图 2-4 蕉岭县广福镇豪岭片区成片开发范围土地利用现状图



蕉岭县广福镇豪岭-石峰片区成片开发范围2022年度土地利用现状图(局部)

图 2-5 蕉岭县广福镇豪岭-石峰片区成片开发范围土地利用现状图



蕉岭县文福镇白湖片区成片开发范围2022年度土地利用现状图 (局部)

图 2-6 蕉岭县文福镇白湖片区成片开发范围土地利用现状图

## (三)耕地情况分析

根据《国土资源部关于补足耕地数量与提升耕地质量相结合落实占补平衡的指导意见》(国土资规〔2016〕8号)和《关于加大耕地提

质改造力度严格落实占补平衡的通知》(粤国土资规字〔2016〕2号)等相关文件规定,对无法避让耕地的非农建设项目,必须严格落实占补平衡,实现建设占用耕地占一补一、占优补优、占水田补水田,确保耕地占补平衡数量质量双到位。相关项目后期用地报批时,应结合实际占用需求进行等质等量补充耕地,切实做到耕地占补动态平衡,保证耕地数量不减少、质量不降低。由蕉岭县人民政府通过县内补划、异地购买等方式补充耕地后,再进行项目建设,建设项目按照相关政策要求补充耕地后不影响区域内耕地保护任务落实。补充耕地后,再进行项目建设,建设项目按照相关政策要求补充耕地后不影响区域内耕地保护任务落实。补充耕地后,再进行项目建设,建设项目按照相关政策要求补充耕地后不影响区域内耕地保护任务落实。

此次方案成片开发范围总面积 21.1482 公顷, 经核查蕉岭县 2022 年土地利用变更调查数据,成片开发范围涉及现状耕地 5.6057 公顷(其中: 水田 5.5001 公顷, 水浇地 0.0014 公顷, 旱地 0.1042 公顷), 耕地质量等别为 5 等、6 等、7 等,在用地报批阶段落实耕地占补平衡,从 蕉岭县或者梅州市补充耕地储备库中挂钩落实,以落实耕地占优补优,占水田补水田的要求,实现耕地占补平衡。成片开发范围耕地占补平衡分析表见下表。

# 表 2-2 成片开发范围耕地占补平衡分析表

单位: 公顷

项目名称:蕉岭县 2022 年度土地征收成片开发方案																		
					其中耕地质量等别(国家利用等)面积													
类;	别	耕地数量	水田规模	1等	2 等	3 等	4 等	5 等	6等	7等	8 等	9等	10 等	11 等	12 等	13 等	14 等	15 等
占用耕地	面积 (Z)	5.6057	5.5001					1.0635	4.2756	0.2666								
补充耕地	面积 (B)	5.6057	5.5001															
占补平衡分析(H)		0	0															

## (四)权属情况

根据梅州市蕉岭县农村集体土地所有权登记发证成果数据,本次土地征收成片开发范围涉及蕉岭县广福镇、文福镇及部分国有土地,其中国有土地 6.4261 公顷,集体土地 14.7221 公顷,权属涉及广福镇 2个行政村,分别为豪岭村、石峰村,文福镇 1 个行政村,为白湖村。成片开发范围内土地权属清晰,权利人明确,符合相关规定要求。各开发范围位置、面积和权属单位具体详见下表。

表 2-3 成片开发范围相关信息一览表

序号	成片开发 范围名称	权利人名称	面积 (公顷)				
	豪岭片区	蕉岭县广福镇豪岭股份经济合作联合社农民集体					
1		蕉岭县广福镇豪岭村河一股份经济合作社农民集体/ 蕉岭县广福镇豪岭村河二股份经济合作社农民集体/ 蕉岭县广福镇豪岭村绿河股份经济合作社农民集体	5.2140				
	小计						
	豪岭-石峰 片区	蕉岭县广福镇豪岭村背屋股份经济合作社农民集体	0.3709				
2		蕉岭县广福镇豪岭村七二股份经济合作社农民集体	4.8749				
			蕉岭县广福镇豪岭股份经济合作联合社农民集体	2.7613			
	小计						
3	白湖片区	蕉岭县文福镇白湖村股份经济合作联合社农民集体	1.4721				
	小计						
合计							

## 三、成片开发的必要性分析

蕉岭县国民经济和社会发展十四五规划纲要提出推进产业转型升级,培育壮大战略性新兴产业,推动园区扩能增效,在"十四五"期间,把蕉岭建设成为粤东北高质量新型建材产业示范基地,通过本次成片开发方案的编制实施,将推动蕉岭县实现产业动能转换升级,保障产业园区等重点产业项目的土地征收工作顺利推进,助力该地区高质量发展。

### (一)响应我省加快建设制造强省的需要

目前我省处于工业化进程中,与先进国家或地区相比还有较大差距,工业发展面临着产业核心技术少、产业层次不高、产业链条不完善等方面的制约。与此同时,资源环境要素约束趋紧,企业综合成本上升,部分行业产能过剩,国际国内竞争日益加剧等,都迫切要求加快发展先进制造业,牵引全省制造业结构调整和转型升级。土地成片连片征收将带动园区开发建设,园区建设既是广东省解决区域发展不均衡问题的重要抓手,也是化解传统制造业企业发展低效、新的先进制造业企业又面临土地要素资源制约瓶颈难题的必要举措。加强产业园区配套设施建设,促进提质增效,被视为实现粤东西北地区振兴的决定性因素之一,因此,通过土地征收不仅可以带动当地相关行业的发展,还可以吸引更多的投资和企业进驻,提高当地的经济水平和综合实力。

# (二)加快建设产业转移平台,促进优势传统产业转型升级的重要基础

对蕉岭县自身而言,振兴发展实体经济,加快建设产业转移平台,加快产业结构优化升级是蕉岭县县域经济发展的内在要求。蕉岭县国

民经济和社会发展十四五规划纲要提出:要加快推进符合蕉岭特色新型工业化进程,抓住新一轮科技革命和产业变革的重大机遇,全面优化产业布局,深入推进信息化与工业化深度融合,加快产业结构的优化升级,推进产业集聚化、链条化、高端化、智慧化发展,加快形成现代产业体系。

通过成片开发方案的项目实施推动蕉岭县形成产业发展新格局; 是加快发展新型产业,改造提升传统产业的重要抓手。同时通过项目 建设可进一步优化工业布局,推动工业园区向专业化、特色化方向发 展,以专业园区带动产业集聚发展。

#### (三)提升土地利用效益,优化资源配置的重要抓手

通过土地征收成片开发,强化土地集中管理,优化土地利用空间格局,因地制宜配置用地,推动闲置土地处置和城镇低效用地再开发利用,有利于提高现有用地使用效益,优先向重点项目、优质项目、民生项目倾斜,促进土地资源合理流动和高效配置,促进经济发展,健全经营性建设用地市场化配置机制,探索工业用地弹性出让,提高土地投入产出率。

# (四)有利于盘活存量土地利用,提高土地集约利用

有利于保障蕉岭县重点项目的土地征收工作,盘活蕉岭县存量土地利用,提高城市品质、改善城市环境,保障开发范围相关项目的顺利推进。伴随着全国进入国土空间规划的新时期,生态文明和高质量发展已成为热点,需要理顺顶层设计、创新低效用地处置方式、突破土地征拆难题、优化区域平衡机制、再造审批服务流程等方面开展创新探索。

# (五)推动项目落实,保障被征地农民合法权益

通过成片开发方案的编制实施,保障相关开发范围项目土地征收 工作,落实相关村社集体发展需求,推动解决历史遗留问题,切实保 障被征地农民的合法权益,全力助推乡村振兴战略实施。

近年来,蕉岭县土地征收在推动城市发展进程、保障农民的长远 利益方面取得了明显的成效,但是由于农村集体开发建设水平的局限, 部分土地开发利用存在选而未批、空间零散、利用效率低下等问题, 亟需进行合理的开发利用。

#### 四、成片开发合规性分析

#### (一)与国民经济和社会发展规划衔接情况

《蕉岭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》提出,作为国家可持续发展实验区、世界长寿乡,将聚焦构建现代产业体系、推动"三宜"城市建设、提升生态文明水平、着力民生改善、创新社会治理等领域,主要目标是综合实力实现新跃升、科技创新激发新动力、产业发展形成新优势、生态文明开创新局面、协调发展取得新突破、民生福祉满足新期待、改革开放激发新动力、治理能力迈向新台阶。

本次土地征收成片开发拟建项目围绕着建设"世界寿乡·富美蕉岭"的发展目标,依托区域资源和产业发展基础,推动蕉岭县城区域融合发展,大力推进广福园区基础设施及载体建设,将工业园区及周边区域生活、医疗、教育等公共服务设施统筹布局,推动区域空间、资源、产业、功能整合,优化功能布局,提升园区公共服务水平。促进产业项目向园区集中、城市功能向园区拓展,实现广福园区从单纯工业园区向产城一体、功能完善、宜居宜业的现代化新城区转变,提升城市价值。成片开发范围是围绕蕉岭县国民经济和社会发展年度计划中提出的重点发展广福园区等区域,同时结合重大平台、重点项目开发需求划定的,并已纳入蕉岭县国民经济和社会发展年度计划,与蕉岭县国民经济和社会发展规划相衔接。

#### 蕉岭县国民经济和社会发展第十四个 五年规划和二○三五年远景目标纲要

成以大健康产品生产为主的产业区和多功能的城市新片区。

一加快基础设施建设步伐。大力推进广福园区、蕉华园区、205 国道沿线工业长廊"两园一长廊"基础设施及载体建设。 积极争取中央专项债券资金,科学谋划园区市政基础设施、资源循环利用等项目,加快完善园区路网、管线、绿化、自来水、冷链物流等设施建设,规划建设污水处理厂和工业垃圾处理等环保环卫设施,做到开发一片、配套一片、完善一片,不断提升承接产业企业落地的能力。

——强力提升和商引资质量。坚持把招商引资作为园区建设第一要务,围绕"人要进来、新产业要进来、龙头企业要进来、货要出去"三进一出原则,以园区招商和产业招商为重点,制定招商引资扶持政策。强化领导干部带头招商,重点围绕健康食品、医药工业和康体养生等主导产业,突出产业链招商。用好用足省、市(含广州市)招商优惠政策,全面落实好《梅州市促进先进制造业招商引资工作若干措施》,从项目引进、固定资产投资、贷款贴息、科技创新、企业上市等方面给予扶持,释放招商引资政策红利。加快构建"5311"级色产业体系,积极面向国内外行业龙头企业、"链主"企业,着力引进一批关联性高、成长性好、带动性强的大项目好项目。围绕大健康产业转型升级需求,突出大健性强的大项目好项目。围绕大健康产业转型升级需求,突出大健

#### 专栏 4-3 蕉岭县产业园区重点基础设施项目

- 1、基华工业园区通用标准厂房二期建设及配套基础设施项目: (1)通用标准厂 房二期12 标标准厂房建设项目; (2)5 核员工保障性安居工程; (3)公共服务 配套设施项目; (4)基础设施配套项目。
- 2、梅州集华产业转移工业园智慧化建设项目:推进智慧园区管理云共享平台、园区政务服务平台、园区企业服务平台、园区公共服务平台、园区创新产业服务平台、园区安全监测服务平台建设。
- 3、梅州蕉华工业园区消防市政公用设施项目。
- 4、蕉岭县产业集聚地基础设施:广福园区新建一座污水处理厂、8万平方米标准
- 化厂房,在中心园区实施整体提升改造工程等。
- 5、蕉华工业园食品药品通用仓储物流项目。

#### 第四节 提升企业发展竞争能力

——改造提升传统产业。 着重推动传统木业、纸业、家具制造业、新兴电子制造业等特色传统产业升级发展,积极稳妥化解产能过剩。深入实施"资源-产品"特化工程,积极培育大企业,积极谋划新产业。 坚持推进"技改提升、兼并重组",通过股权转让、并购、联合、控股等方式,鼓励企业强强联合、强弱兼并。推动蕉岭县纸业有限责任公司年产10万吨涂布白板纸生产线智能化、机械化升级改造等改造提升项目加快建设。提高企业项目的科技含量,扎实推进固特公司新增洗碗机、飞扬机电水泵加工装配生产线、佰霖荧光工业技改等项目。

— 假造毛竹等传统产业链长板。依托区域毛竹资源,发展产业生态主导型企业,推进竹林资源经营向规模化、组织化集聚,实现多模式、集约化发展。加强与院校科研单位合作,形成完备的现代竹子栽培丰产培育技术。通过政策扶持和产业引导,进一步做大做强价笋深度精加工产业。加快推进健态实业竹制品深加

#### 图 4-1 成片开发与国民经济发展计划的衔接示意图

#### (二)与蕉岭县国土空间总体规划衔接情况

根据《蕉岭县国土空间总体规划(2021-2035年)》,蕉岭县 2024年度土地征收成片开发范围包含 3 个片区,共计 21.1482 公顷,拟实施土地征收成片开发用地共计 14.7221 公顷,均位于国土空间规划确定的城镇建设用地范围内,不涉及土地利用总体规划确定的禁止建设区、城市(镇)总体规划确定的禁建区。不违反城市(镇)总体规划的强制性内容,并严格按规划依法依规建设。拟征收地块国土空间总体规划符合情况详见下表,国土空间总体规划情况详见下表。

表 4-1 拟征收地块国土空间规划符合情况表

				国土空间总体规划符合情况				
序号	拟征收地块名称	成片开发 范围名称	拟征收面积 (公顷)	是否纳入城 镇建设用地 范围内	是否违反城市 (镇)总体规划 的强制性内容 (是/否)			

1	广东梅州蕉华工 业园区北部发展 区基础设施配套 和标准化厂房建 设项目	豪岭片区	5.2429	是	否
2	梅州市承接安产业有序转移省人广福片区,新材料特色循环。 经济产业园基础设施配套和标准化厂房建设项目	豪岭-石峰 片区	8.0071	是	否
3	蕉岭县建筑用花 岗岩及机制砂加 工项目	白湖片区	1.4721	是	否
	合计		14.7221	-	-

蕉岭监狱 乐干村 豪岭片区 豪岭村 叶柏村 图例 城镇用地 村庄用地

蕉岭县广福镇豪岭片区成片开发范围国土空间总体规划图 (局部)

图 4-2 蕉岭县广福镇豪岭片区成片开发范围国土空间总体规划图

成片开发范围

--- 村界

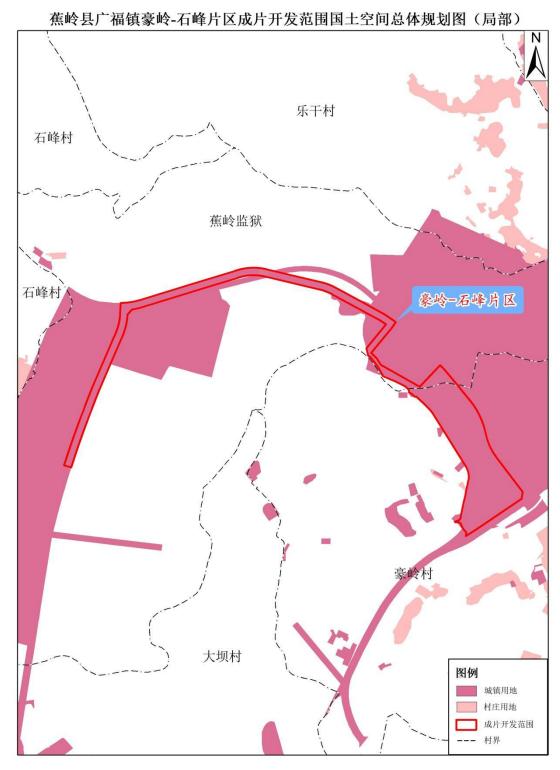


图 4-3 蕉岭县广福镇豪岭-石峰片区成片开发范围国土空间总体规划图

广育村 白湖片区 坑头村 图例 城镇用地 村庄用地 成片开发范围

蕉岭县文福镇白湖片区成片开发范围国土空间总体规划图 (局部)

图 4-4 蕉岭县文福镇白湖片区成片开发范围国土空间总体规划图

# (三)与控制性详细规划衔接情况

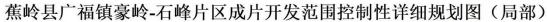
本次成片开发范围符合控制性详细规划要求,项目落实后为广东梅州蕉华工业园区北部发展区基础设施配套和标准化厂房建设项目、

梅州市承接产业有序转移省级主平台(广福片区)新材料特色循环经济产业园基础设施配套和标准化厂房建设项目和蕉岭县建筑用花岗岩及机制砂加工项目等重点项目建设发展提供保障。拟征收用地不突破法定规划确定的禁建区和强制性内容,因此,本次成片开发范围与控制性详细规划相衔接,开发范围内相关规划见下图。



蕉岭县广福镇豪岭片区成片开发范围控制性详细规划图 (局部)

图 4-5 蕉岭县广福镇豪岭片区成片开发范围控制性详细规划图



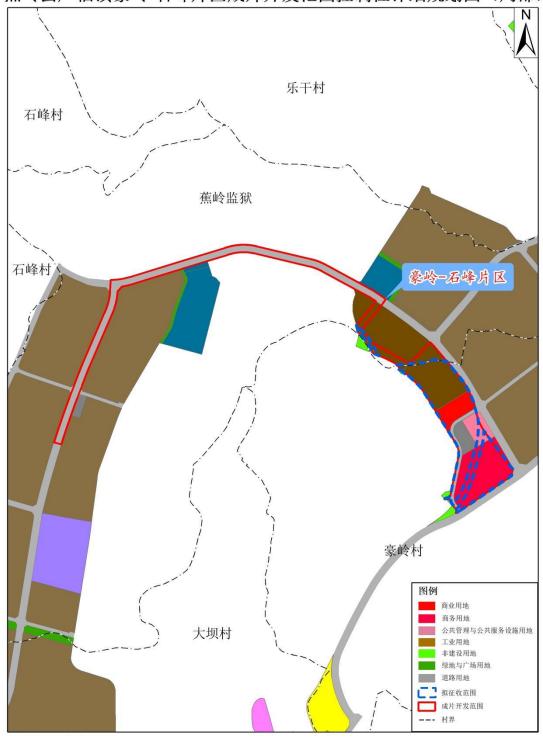
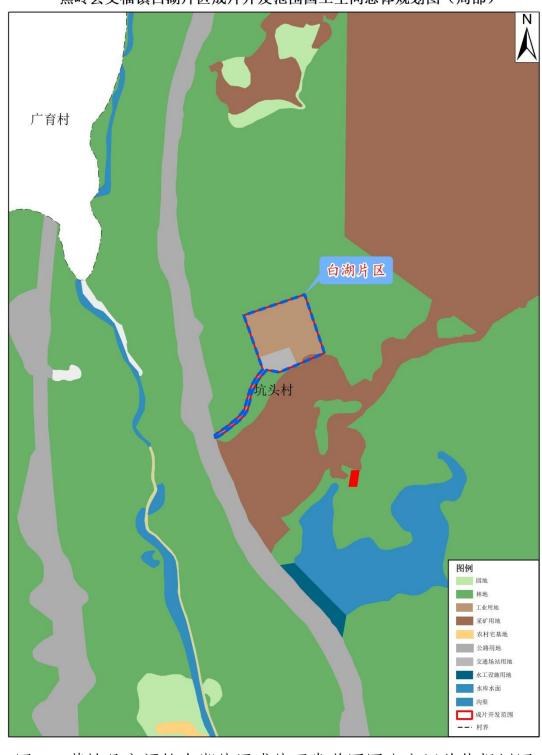


图 4-6 蕉岭县广福镇豪岭-石峰片区成片开发范围控制性详细规划图



蕉岭县文福镇白湖片区成片开发范围国土空间总体规划图 (局部)

图 4-7 蕉岭县文福镇白湖片区成片开发范围国土空间总体规划图

# (四)与永久基本农田和生态保护红线衔接情况

根据蕉岭县国土空间总体规划和经部质检通过的"三区三线"划定成果,蕉岭县2024年度土地征收成片开发范围均位于国土空间总体

规划确定的城镇建设用地范围内,不涉及永久基本农田和生态保护红线,符合成片开发方案上报审查的要求。开发范围内的永久基本农田和生态保护红线示意图如下图。

蕉岭县广福镇豪岭片区成片开发范围永久基本农田和生态保护红线示意图 (局部)

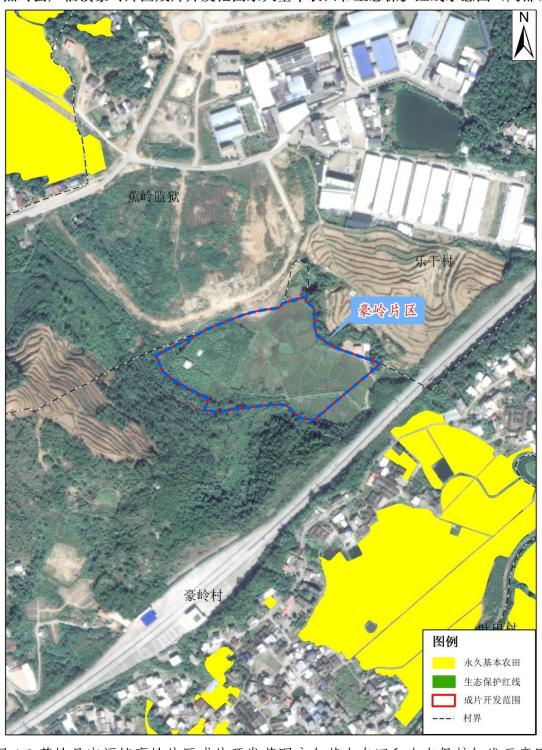


图 4-8 蕉岭县广福镇豪岭片区成片开发范围永久基本农田和生态保护红线示意图

豪岭-石峰片区 图例 永久基本农田 生态保护红线 成片开发范围 ---- 村界

蕉岭县广福镇豪岭-石峰片区成片开发范围永久基本农田和生态保护红线示意图(局部)

图 4-9 蕉岭县豪岭-石峰片区成片开发范围永久基本农田和生态保护红线示意图

广育村 白湖片区 永久基本农田 生态保护红线 成片开发范围 ---- 村界

蕉岭县文福镇白湖片区成片开发范围永久基本农田和生态保护红线示意图 (局部)

图 4-10 蕉岭县文福镇白湖片区成片开发范围永久基本农田和生态保护红线示意图

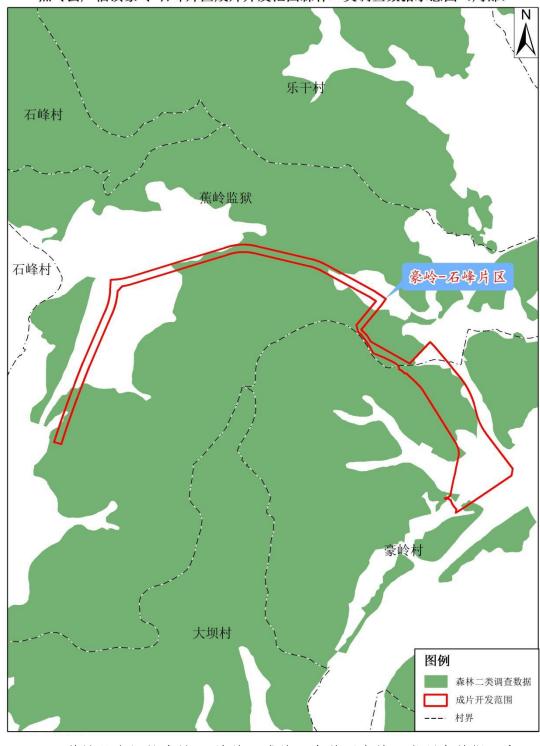
# (五)与森林资源二类调查衔接情况

根据森林资源二类调查数据,成片开发范围占用森林二类调查面积 8.3915 公顷,其中豪岭片区 0.2292 公顷,白湖片区 1.4118 公顷,豪

岭-石峰片区 6.7505 公顷。占用林地将在用地报批阶段实行占补平衡, 依法申报林地征、占用审核报批制度和程序,确保林地保有量不减少。



图 4-11 蕉岭县广福镇豪岭片区成片开发范围森林二类调查数据示意图



蕉岭县广福镇豪岭-石峰片区成片开发范围森林二类调查数据示意图(局部)

图 4-12 蕉岭县广福镇豪岭-石峰片区成片开发范围森林二类调查数据示意图



蕉岭县文福镇白湖片区成片开发范围森林二类调查数据示意图 (局部)

图 4-13 蕉岭县文福镇白湖片区成片开发范围森林二类调查数据示意图

# (六)与环境保护相关规划衔接情况

根据《梅州市"三线一单"生态环境分区管控方案》,本土地征收成片开发豪岭片区、豪岭-石峰片区及白湖片区涉及"环境管控单元"

中的优先保护管控单元(环境管控单元编码: ZH44142710001),拟建设广东梅州蕉华工业园区北部发展区基础设施配套和标准化厂房项目、梅州市承接产业有序转移省级主平台(广福片区)新材料特色循环经济产业园基础设施配套和标准化厂房项目和蕉岭县建筑用花岗岩及机制砂加工项目,均符合"产业/鼓励引导类"中提及的"统筹推进城镇产业特色发展,各镇因地制宜,发展工贸、商贸、生态农业、生态观光康养旅游等特色产业",不涉及禁止类、限制类所涉及内容。

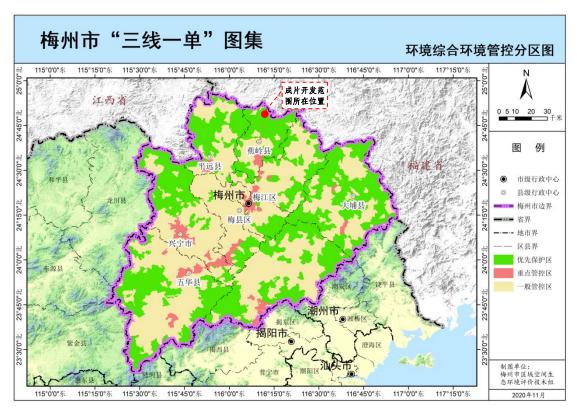


图 4-14 成片开发范围与梅州市环境管控单元衔接图

# (七)土地节约集约利用效率情况

根据广东省土地市场动态监测与监管系统,广东省全省近五年平均供地率 60%,全省土地闲置率 6%;蕉岭县近 5年供地率 67.21%,闲置率 1.13%;蕉岭县省级以上开发区、产业园区近五年供地率 97.87%,闲置率 0%,综合容积率 1.06,详见下图 4-13。因此,蕉岭县不存在大量批而未供和闲置土地,符合成片开发方案上报审查的要求。

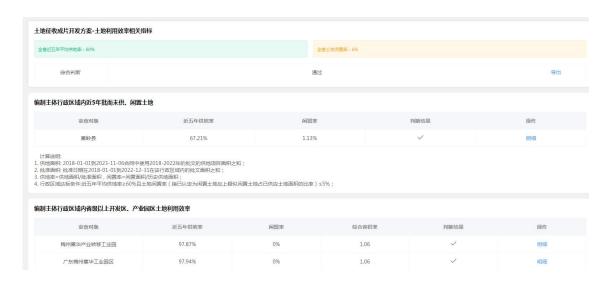


图 4-15 广东省土地市场动态监测与监管系统

#### (八)与征地安置补偿措施衔接情况

蕉岭县人民政府将严格按规定开展土地征收预公告、土地现状调查、社会稳定风险评估、征地补偿安置公告、办理补偿登记、签订补偿安置协议等工作,并视情况组织听证。本次土地征收成片开发征地补偿安置标准按照梅州市人民政府印发《关于公布实施征收农用地区片综合地价的公告》执行,做好开发项目与区片综合地价实施的衔接工作。

# (九)与2022年度成片开发方案的衔接情况

## 1.往年计划情况

2023年1月18日,《广东省人民政府关于<梅州市蕉岭县2022年度土地征收成片开发方案>的批复》(粤府土审成片(09)[2023]1号),计划将在3年内完成,其中2023年实施项目1个,计划实施面积32.8833公顷;2025年实施项目1个,计划实施面积6.5983公顷。

# 2.与往年方案对比情况

经对比,梅州市蕉岭县 2022 年度土地征收成片开发地块与 2024 年度土地征收成片开发地块之间不存在重叠。

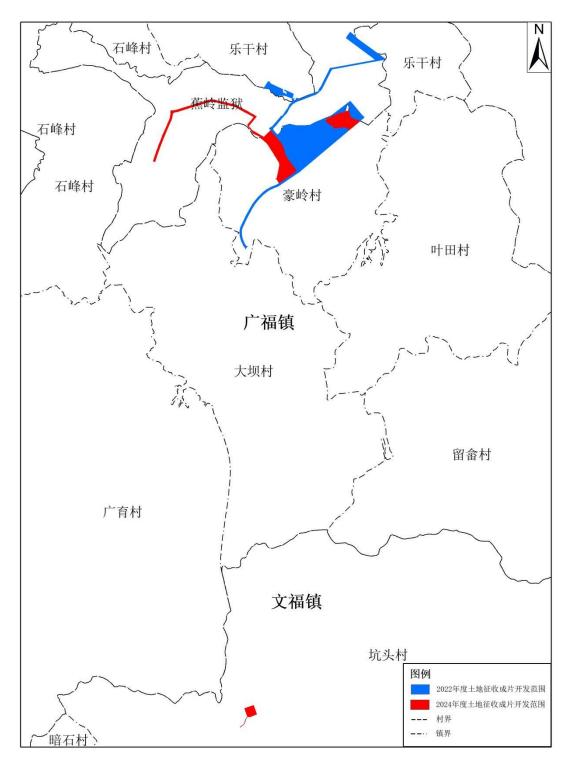


图 4-16 蕉岭县 2022 年度成片开发范围与 2024 年度成片开发范围示意图

#### 五、成片开发的土地用途与公益性用地情况

#### (一)主要用途和功能

### 1.主要用途

此次土地征收成片开发方案共有 3 个开发范围,面积共 21.1482 公顷,其中豪岭片区用地总面积为 5.2429 公顷,土地用途主要以工业用地、城市道路用地为主;豪岭-石峰片区用地总面积为 14.4332 公顷,土地用途主要以商业用地、商务用地、工业用地、城市道路用地、社会停车场用地和行政办公用地为主,白湖片区用地总面积为 1.4721 公顷,土地用途主要以工业用地、交通场站用地、城镇道路用地为主。详细见下表。

表 5-1 各开发范围项目用途信息表

序号	成片开发范围名称	规划用途	面积(公顷)	占比
		工业用地	4.8486	92.48%
1	豪岭片区	城市道路用地	0.3943	7.52%
		小计	5.2429	100%
2	豪岭-石峰片区	商业用地	3.2272	22.36%
		商务用地	0.9859	6.83%
		工业用地	3.7432	25.93%
		城市道路用地	5.3067	36.77%
		社会停车场用地	0.5694	3.95%
		行政办公用地	0.6008	4.16%
		小计	14.4332	100%
3	白湖片区	工业用地	1.1453	77.80%
		采矿用地	0.0231	1.58%
		城镇道路用地	0.0943	6.40%

		交通场站用地	0.2094	14.22%
		小计	1.4721	100%
	合计		21.1482	-

### 2.成片开发实现功能

#### (1) 豪岭片区

蕉华工业园区北部发展区基础设施配套和标准化厂房项目建设是响应我省加快建设制造强省的需要,是加快发展新型产业,改造提升传统产业的重要基础,将聚焦产城融合,以产业与城市互动融合发展为主线,优化功能布局,以园区转型升级、职住平衡为重点,促进产业项目向园区集中、城市功能向园区拓展,实现广福园区从单纯工业园区向产城一体、功能完善、宜居宜业的现代化新城区转变,形成公共配套基本完善、公共服务全面保障的良好创新创业生态环境,融合低碳、生态、智慧、宜业宜居和幸福感五大元素,集商业办公、休闲娱乐宜居新城。

## (2) 豪岭-石峰片区

广福园区围绕"强龙头、补链条、聚集群"的总体要求,在发展新材料产业上精准发力,产业规模不断壮大。通过完善城市功能,优化园区生产生活配套服务,促进区域产城融合,形成产业联动,充分展示了地区发展的综合潜力。建立"相互融合、共同发展"理念,以工业开发功能和生活功能为核心,以智慧创新为特色,实现产城融合发展,打造绿水交织、智慧创新核心示范区。

# (3) 白湖片区

通过实施蕉岭县建筑用花岗岩及机制砂加工项目,提高废弃物综合利用水平,构筑循环经济产业链,延伸拓展产业链,加快推进矿产品产业发展的基础设施建设,推动传统产业转型升级,推动工业设计

服务领域延伸和服务模式升级,助力塑造建材等制造业发展新优势,加快发展战略性新兴产业,构建实体经济、科技创新、环境保护、人力资源协同发展的现代绿色产业体系。

#### (二) 成片开发公益性用地占比情况

公益性用地包含绿地与广场用地(G)、道路与交通设施用地(S)、 区域交通设施用地(H2)、区域公用设施用地(H3)、特殊用地(H4)、 公用设施用地(U)、公共管理与公共服务设施用地(A)等用途。本 方案各成片开发范围规划土地用途一览表见下表。

依据《广东省自然资源厅关于征求<关于进一步规范土地征收成片开发工作的通知>(征求意见稿)》(粤自然资管制[2023]2658号), 国土空间规划确定的一个完整的成片开发范围内的基础设施、公共服务设施及其他公益性用地比例一般不低于40%,但对于符合城镇开发边界外布局建设项目准入目录(试行)的乡村振兴建设项目,公益性用地比例不低于20%;纳入重大项目清单的产业项目,以及投资额10亿元以上的产业项目,公益性用地比例不作限制。

豪岭片区总面积 5.2429 公顷,公益性用地面积 0.3943 公顷,占比7.52%,因广东梅州蕉华工业园区北部发展区基础设施配套和标准化厂房建设项目已纳入广东省 2023 年重点建设项目计划清单且投资额为39.13 亿元,属于重大项目清单的产业项目,故公益性用地比例不作限制。

豪岭-石峰片区总面积 14.4332 公顷,公益性用地面积 6.4769 公顷, 占比 44.88%,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。

白湖片区总面积 1.4721 公顷,公益性用地面积 0.3036 公顷,占比

20.62%,属于蕉岭县建筑用花岗岩及机制砂加工项目,项目类型符合城镇开发边界外布局建设项目准入目录(试行)的乡村振兴建设项目,故公益性用地比例不低于20%。

表 5-2 成片开发范围内公益性用地占比一览表

序号	成片开发范 围名称	用地性质	用地类别	用地面积(公 顷)	公益性\ 非公益性 用地比例	
1	豪岭片区成 片开发范围	道路与交通设施 用地	基础设施、公 共服务设施 以及其他公 益性用地	0.3943	7.52%	
		工业用地	非公益性	4.8486	92.48%	
	小计			5.2429	-	
2	豪岭-石峰 片区成片开 发范围	公共管理与公共 服务设施用地	基础设施、公共服务设施	0.6008	44.88%	
		道路与交通设施 用地	以及其他公 益性用地	5.8761		
		工业用地	11 . 3 . 32 . 1.)	3.7432		
		商业服务业设施 用地	非公益性	4.2131	55.12%	
	小计			14.4332	-	
3	白湖片区成	交通场站用地	基础设施、公 共服务设施	0.2094	14.22%	
		道路用地	以及其他公 益性用地	0.0943	6.40%	
	片开发范围	工业用地	非公益性	1.1453	77.80%	
		采矿用地	17公無圧	0.0231	1.58%	
	小计			1.4721	-	

蕉岭县广福镇豪岭片区成片开发范围公益性用地示意图 (局部)

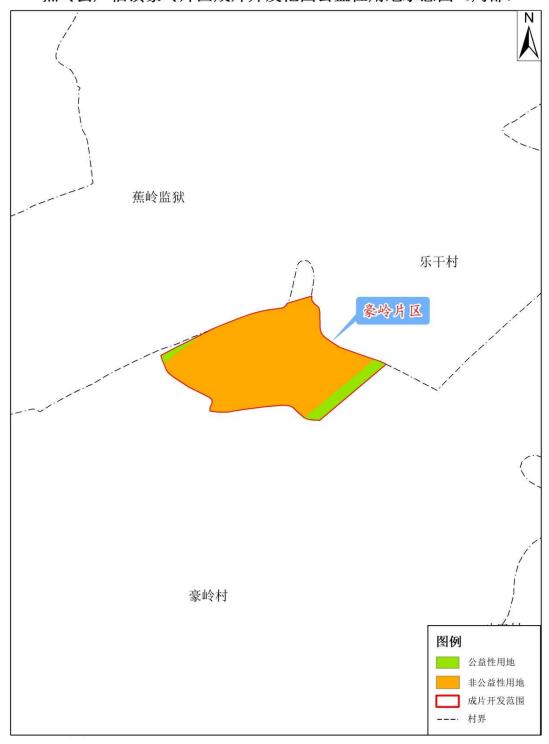
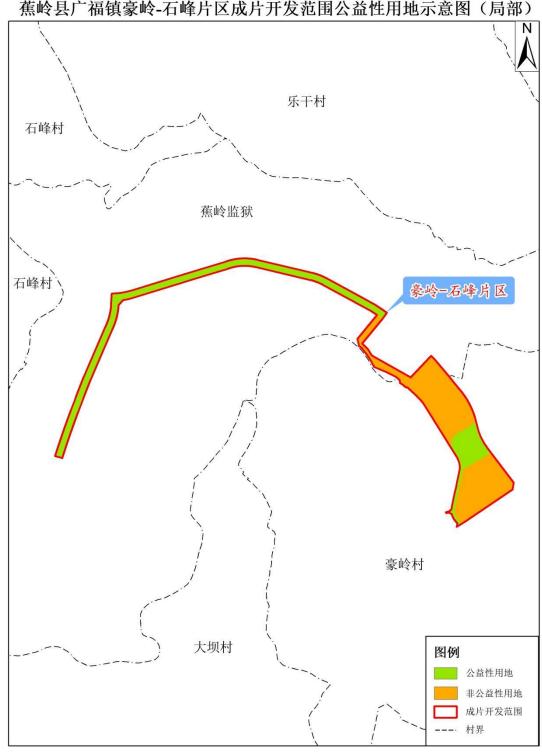


图 5-1 蕉岭县广福镇豪岭片区成片开发范围公益性用地示意图



蕉岭县广福镇豪岭-石峰片区成片开发范围公益性用地示意图(局部)

图 5-2 蕉岭县广福镇豪岭-石峰片区成片开发范围公益性用地示意图

蕉岭县文福镇白湖片区成片开发范围公益性用地示意图(局部)

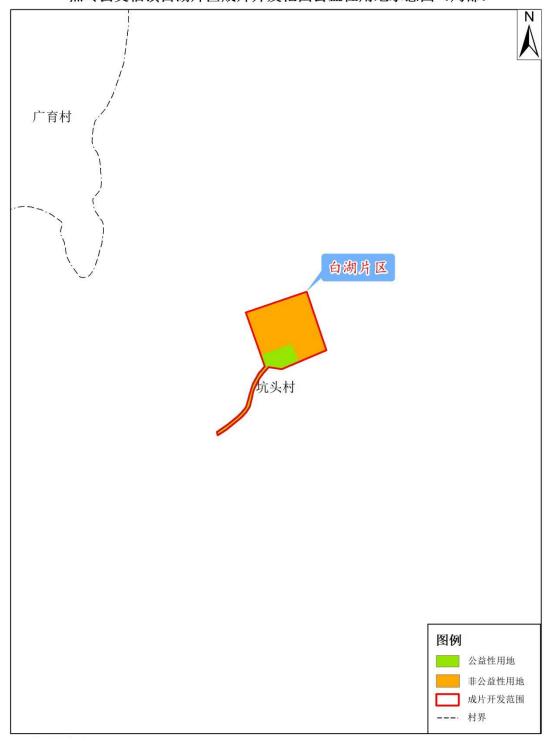


图 5-3 蕉岭县文福镇白湖片区成片开发范围公益性用地示意图

#### 六、成片开发拟征收范围及年度实施计划

#### (一) 拟征收地块情况

根据《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)的规定,依据国土空间规划确定的一个 完整的土地征收成片开发范围内,可包含多个拟征收地块,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%。不同成片开发方 案的范围不得相互重叠。

本次土地征收成片开发方案共划定 3 个开发范围,成片开发范围 面积为 21.1482 公顷,拟征收地块面积为 14.7221 公顷,拟征收项目占成片开发范围 69.61%,符合文件要求,情况详见下表:

白湖片区	园基础设施配套和标准化 厂房建设项目 蕉岭县建筑用花岗岩及机 制砂加工项目	1.4721	1.4721		
豪岭-石峰 片区	梅州市承接产业有序转移 省级主平台(广福片区) 新材料特色循环经济产业	8.0071	14.4332	69.61%	
豪岭片区	广东梅州蕉华工业园区北 部发展区基础设施配套和 标准化厂房建设项目	5.2429	5.2429		
分布开发 范围	项目名称	拟征收范围面积(公顷)	成片开发范 围面积 (公顷)	拟征收地 块面积范围 开发和比例	

表 6-1 成片开发范围拟征收面积占比情况统计表

## (二)建设项目安排

根据相关政策规定,会同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、控制性详细规划、生态红线和自然保护区、国土空间总体规划等基础资料,

经前期摸查筛选,本方案拟安排3个项目纳入本次土地征收成片开发方案,详见表6-2。

表 6-2 拟建设项目安排表

序号	成片开发范围	项目名称
1	豪岭片区	广东梅州蕉华工业园区北部发展区基础 设施配套和标准化厂房建设项目
2	豪岭-石峰片区	梅州市承接产业有序转移省级主平台 (广福片区)新材料特色循环经济产业 园基础设施配套和标准化厂房建设项目
3	白湖片区	蕉岭县建筑用花岗岩及机制砂加工项目

### (三)成片开发时序和年度实施计划

结合建设计划、被征地单位意愿、征地资金情况、土地审批信息情况、相关文件政策等因素,综合分析论证后制定本方案的开发时序为 2024-2026 年,三年内实施完毕,拟安排实施 3 个项目,开发时序和年度实施计划见表 6-3。

表 6-3 成片开发范围拟实施项目开发时序和年度实施计划统计表

序号	成片开发范围	具体项目名称	年度实施面积(公顷)			总计
		<b>大体火口</b> 石 W	2024 年	2025 年	2026年	
1	豪岭片区成片开发范围	广东梅州蕉华工业园区北部发展区基础 设施配套和标准化厂房建设项目	5.2429	0	0	5.2429
2	豪岭-石峰片区成片开发范围	梅州市承接产业有序转移省级主平台 (广福片区)新材料特色循环经济产业 园基础设施配套和标准化厂房建设项目	0	4.4062	10.0270	14.4332
3	白湖片区成片开发范围	蕉岭县建筑用花岗岩及机制砂加工项目	0	1.4721	0	1.4721
总计			5.2429	5.8783	10.0270	21.1482

#### 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,拟征收范围均位于蕉岭县国土空间总体规划确定的城镇建设用地范围内,符合国土空间总体规划,同时也满足国民经济社会发展和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。

在成片开发方面,开发范围内合理规划公益性用地和非公益用地, 在总面积 21.1482 公顷中,公益性用地 7.1748 公顷,充分考虑了与周 边环境的协调性,对周边地做了衔接,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。

因此,本次成片开发将进一步拓展城市发展空间,有利于完善区域内交通、市政等相关配套,有利于盘活区域内的低效用地,既实现存量土地价值提升,又提高区域土地利用效率,优化建设用地空间布局,符合成片开发方案的编制要求。

## (二)经济效益评估

开发范围周边区域开发建设较为成熟,开发范围建设经济盈利能 力和抗风险能力相对较强,预计可产生良好的经济效益。

本次纳入成片开发方案的项目,是为了巩固实体经济,在产业升级中实现经济新突破。一是加快绿色健康产业创新发展,蕉岭县深入落实促进实体经济、民营经济发展惠企政策,发展产业生态主导型企业,推动项目、资金、用地等向龙头骨干企业、重点企业倾斜。以蕉岭优美的生态环境,独具特色的产品美食为基础,积极实施"一企一

策",重点扶持广东梅州蕉华工业园区北部发展区基础设施配套和标准化厂房建设项目、梅州市承接产业有序转移省级主平台(广福片区)新材料特色循环经济产业园基础设施配套和标准化厂房建设项目、蕉岭县建筑用花岗岩及机制砂加工项目等健康食品产业项目加快建设,推进产业延链补链强链,塑造绿色发展新优势,推进绿色能源和绿色制造深度融合,提高产业附加值。二是推动工业园区扩能增效,全力推动蕉岭产业集聚地与蕉华产业转移工业园融合发展,按"个十百千万"的工作思路抓好蕉岭集聚地各项建设,集中力量抓好蕉华园区、广福园区等各项建设工作,推动梅州蕉华产业转移工业园(含蕉岭集聚地)、广福产业园区形成基础配套设施齐全、产业集聚发展、环境保护严格、土地高效节约集约利用、综合效益显著的高质量园区。

本次成片开发共安排 3 个项目, 预计在"十四五"期间总投资达709295 万元, 项目建成之后, 预计年产值达 841979 万元, 同时将吸引更多符合当地产业方向的企业落户, 满足蕉岭县作为全市重点产业平台的规划发展需要, 同时保障多元化产业发展空间, 加强实体经济支撑, 推动产业复合化发展, 避免单一产业过度依赖。项目开发用地与周边土地利用充分衔接, 进一步完善了区域的产业结构, 与周边形成协同发展, 规模效应突显, 投资持续拉动经济增长, 同时增加政府财政税收, 实现经济社会的协调发展。

## (三)社会效益评估

本次土地征收成片开发,能够促进产业转型升级、完善区域各项设施配套、提升综合服务能力,有利于城市总体形象的营造及空间规划的执行,强化与国民经济和社会发展规划相适应,保障城市开发建设科学有序。

在产业方面,围绕"产业生态化,生态产业化",推动产业转型升级,建成粤东西北高质量绿色建材产业示范基地,加速培育新兴产业,推动产业基础高级化,提高产业链现代化水平,产业结构进一步优化。

在完善基础设施方面,开发范围内公共设施、生态网络、道路设施等统筹建设,能够有效保障开发范围设施配套建设需求。广福园区基础设施的完善,加速推进工业园区与城市公共设施无缝对接,为园区企业和职工吃、住、娱乐、购物、就医、子女入学提供便利,解决企业发展的后顾之忧,优化园区发展环境,提升园区公共服务水平。

在带动就业方面,通过开发范围项目的建设,能够扩大产业发展规模,推动产业转型升级,增加就业岗位,以豪岭-石峰片区成片开发范围的梅州市承接产业有序转移省级主平台(广福片区)新材料特色循环经济产业园基础设施配套和标准化厂房建设项目为例,建成之后,预计增加 200 个以上就业岗位,有利于吸收周边剩余劳动力,缓解就业压力。

在城市形象方面,开发范围开发项目的建设利于城市总体形象的 营造及空间规划的落实,符合国民经济和社会发展规划的要求,保障 城市开发建设科学有序地推进。

## (四)生态效益评估

本次成片开发严守生态安全底线,禁止从事不符合生态保护方向的各类开发建设活动,方案严格限制开发范围内的建设用地生产生活活动,不得破坏城市生态平衡,对区域大气环境、生态环境、地下水环境、土壤环境的影响较小。蕉岭县持续推动绿色健康制造业规模发展,依法依规加快淘汰一批高能耗、高排放、低产出企业,腾出环境

容量,留足生态空间。一是以广东梅州蕉华工业园区北部发展区基础设施配套和标准化厂房建设项目为契机,推进招商工作的国际化、市场化、专业化,着力招引一批有利于大健康产业链完善、产业结构优化的优质项目。二是推进园区基础设施及载体建设,规划建设公共管理设施和工业垃圾处理等环保环卫设施,做到开发一片、配套一片、完善一片,提高园区的生态承载能力。

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品质产生不利影响。

成片开发范围不涉及国土空间总体规划永久基本农田、自然保护 地、陆域生态保护红线等生态底线管控要素,符合生态环境保护要求。 认真落实广东省"三线一单"生态环境分区管控方案,严守生态功能 保障基线、环境质量安全底线、自然资源利用上线"三大红线",坚 决把"生态+"理念融入产业发展全过程。

#### 八、结论

- 1.《方案》成片开发范围总面积 21.1482 公顷,符合国民经济和社会 会发展规划、国土空间总体规划、专项规划,已纳入国民经济和社会 发展年度计划,不涉及生态保护红线、永久基本农田、土地利用总体规划确定的禁建区等底线管控要素,符合国土空间总体规划管控要求。《方案》涉及 3 个土地征收成片开发片区,涉及 5 个拟征地块,均位于国土空间规划确定的城镇建设用地范围内,不存在违反城市(镇)总体规划的强制性内容等情况,符合土地征收成片开发工作标准。
- 2.本次土地征收成片开发方案公益性用地 7.1748 公顷,其中豪岭-石峰片区公益性用地面积 6.4769 公顷,占比 44.88%,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;豪岭片区公益性用地面积 0.3943 公顷,占比 7.52%,项目已纳入广东省 2023年重点建设项目计划清单且投资额为 39.13 亿元,符合纳入重大项目清单的产业项目,以及投资额 10 亿元以上的产业项目,公益性用地比例不作限制要求;白湖片区公益性用地面积 0.3036 公顷,占比 20.62%,符合城镇开发边界外布局建设项目准入目录(试行)的乡村振兴建设项目,公益性用地比例不低于 20%要求。
- 3.本次土地征收成片开发范围总面积 21.1482 公顷,拟实施土地征收面积 14.7221 公顷,拟征收面积占开发范围总面积的 69.61%,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。
- 4.本次土地征收成片开发方案不涉及占用永久基本农田和生态保护红线,蕉岭县近年不存在大量批而未供或者闲置土地的、不存在各类开发区和城市新区土地利用效率低下的情形,符合土地征收成片开发方案上报审查的要求。

5.本次土地征收成片开发方案有利于蕉岭县加快建设产业创新强县、构建宜居宜业宜产新城,完善成片开发区域公共配套设施,提升土地利用效益,维护生态平衡,成片开发方案是必要的。