

河源市源城区 2022 年度土地征收 成片开发方案

河源市源城区人民政府

二〇二二年六月

目录

第一章 概述	1
一、编制背景	1
二、编制原则	3
三、工作依据	4
四、成片开发范围划定	5
第二章 基本情况	6
一、源城区概况	6
二、开发项目基本情况	7
三、区域现状基础设施	11
第三章 成片开发的必要性、主要用途和实现功能	12
一、必要性分析	12
二、土地用途与实现功能	13
第四章 可行性分析	14
一、基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例 ..	14
二、与国土空间规划衔接分析	14
三、与环境保护规划衔接情况分析	15
四、耕地占补平衡分析	16
五、相关政策符合性分析	16
第五章 实施计划	19
一、项目安排	19
二、开发时序与实施计划	19

第六章 成片开发效益评估	21
一、土地利用效益评估	21
二、经济效益评估	21
三、社会效益评估	22
四、生态效益评估	22
第七章 结论	23
第八章 附图	25

第一章 概述

一、编制背景

（一）经济背景

“十三五”期间，源城区坚持稳中求进总基调，贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，积极抓住粤港澳大湾区和深圳先行示范区建设等重大机遇，坚持以“融湾”为纲，以“融深”为牵引，奋力在加快“示范区”“排头兵”建设征程中走在河源市前列。全域全面融入粤港澳大湾区建设，全力支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区，加快推进基础设施和体制机制改革，积极推进与粤港澳大湾区规则对接，主动承接“双区”产业转移，产业协同发展不断深入，开放步伐全面提速，促进“融深”“融湾”质效双升。

“十四五”时期，源城区将全面融入“双区”和两个合作区建设，持续做大城区经济总量，使经济社会高质量发展并迈上新台阶，使源城区整体影响力、竞争力、辐射力得到显著增强，打造幸福和谐美丽河源“首善之区”。源城区经济社会发展环境将面临着重大机遇和挑战：新一代信息技术、生物技术、新能源技术、新材料技术、智能制造技术等领域必将取得革命性突破，为产业高质量发展提供创新要素支撑；构建国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局蕴含着巨大的投资、创新和产业发展空间；国家坚持“绿水青山就是金山银山的发展理念”、广东省委强调北部生态发展区突出生态优先、绿色发展，有助于源城区把生态优势转化为产业优势、发展优势，有助于源城在河源市打造生态经济发展新标杆中做好示范引领；“双区驱动效应”使源城跨越式发展成为可能，“一核一带一区”区域发展格局有利于源城在发挥“区”“核”双质中率先崛起，新型城镇化建设和全面实施乡村振

兴战略为源城注入重大发展动力。同时，粤港澳大湾区各项配套设施的不断发展，交流合作、生产生活等日益便捷，穗港深等湾区核心城市的优势不断凸显，对大湾区内外资源的虹吸效应显著增强，源城区将面临着新一轮资源外流的风险；河源市各县区经济格局再平衡再优化不可避免地使经济发展诸多要素和资源受到制约；在满足生态保护和自然资源管控要求的前提下，推进新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展的挑战极大；生态环境是源城区发展的重要资源，但区域发展基础薄弱，生态资源优势转化为经济优势能力有待提升。

（二）政策背景

1.新《土地管理法》提出成片开发建设需征收土地的新要求

根据新修正的《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土地的，可以依法实施征收”。自 2020 年 1 月 1 日新《土地管理法》实施之后，各县区除军事、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《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 2020 年 11 月印发《土地征收成片开发标准（试行）》（自然资规〔2020〕5 号）（以下简称《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.广东省规范成片开发建设用地审批

2021 年 6 月，《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）提出应规范成片开发

建设用地审批，要求各地级以上市人民政府受省政府委托批准土地征收的，应严格审核是否符合《中华人民共和国土地管理法》第四十五条规定。属于第四十五条第（五）款成片开发建设用地情形的，应按照自然资源部《土地征收成片开发标准（试行）》要求编制土地征收成片开发方案。

2021 年 11 月，《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，以下简称《通知》）对土地征收成片开发的开发范围、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提出了明确要求。

为此，源城区人民政府按照相关文件的要求，衔接河源市和源城区“十四五”国民经济和社会发展规划、年度国民经济和社会发展规划、国土空间规划，编制了河源市源城区 2022 年度土地征收成片开发方案（以下简称“《方案》”）。

二、编制原则

（一）遵守法律法规、维护公共利益原则

1.土地征收成片开发应遵循相关法律、法规和规程，符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划，符合国家产业政策和供地政策。

2.土地征收成片开发要以人民为中心、基于公共利益的需要，规定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的比例；兼顾群众的现实和长远利益，维护群众合法权益，充分征求成片开发范围内农村集体经济组织的意见。

（二）科学合理编制、确保开发必要原则

土地征收成片开发应当坚持新发展理念，立足城市的长远发展，根据土地经济规律、社会经济发展和市场需求，确保开发的必要性。因地制宜开展编制工作，着重解决实际问题，对近期难以实施的项目暂不纳

入成片开发方案编制范畴。

（三）严格保护耕地、保护生态环境、节约集约用地原则

土地征收成片开发应落实最严格的耕地保护制度，尽量避让优质耕地，占用耕地应严格落实耕地占补平衡，做到“占优补优，占水田补水田”；对于涉及自然保护区等不符合成片开发要求的项目暂不纳入成片开发方案编制范畴。要根据经济社会发展状况、实际用地需求、土地利用相关政策，确定成片开发范围，科学合理规划布局，优化资源配置，节约集约利用土地，提高土地利用效率。

三、工作依据

（一）法律法规

1. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；
2. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）。

（二）政策文件

1. 《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）；
2. 《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）；
3. 《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）。

（三）规划文件

1. 《河源市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；
2. 《河源市源城区国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；
3. 《河源市源城区土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方

案》;

4. 《河源市城市总体规划（2009-2020）》;
5. 《河源市“三线一单”生态环境分区管控方案》;
6. 源城区各成片开发范围控制性详细规划。

(四) 相关资料

1. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》;
2. 《源城区 2021 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2022 年计划草案报告》;
3. 源城区 2020 年度土地利用变更调查成果;
4. 源城区生态保护红线、城镇开发边界、永久基本农田划定成果;
5. 其他相关文件。

四、成片开发范围划定

《方案》编制范围涉及源城区行政区划范围，包括 2 个镇、6 个街道办事处（含城东街道办事处），源城区土地总面积 361.5 平方公里。拟纳入本次成片开发拟征收范围的权属涉及 2 个镇，分别为源南镇、埔前镇。最终确定 3 个成片开发范围纳入《方案》，分别为：源城区工业园第四期成片开发范围、源城区工业园第五期（第二批）成片开发范围、春沐源成片开发范围，并制定了 2022-2024 年的三年实施计划。

第二章 基本情况

一、源城区概况

（一）基本情况

源城区地处广东省东北部、河源市南部，东江中上游与新丰江的汇合处，处于东经 $114^{\circ} 31' 34''$ 至 $114^{\circ} 45' 4''$ ，北纬 $23^{\circ} 31' 21''$ 至 $23^{\circ} 51'$ 之间，东与紫金县临江镇接壤，西接东源县新港镇，南接博罗县石坝镇，北与东源县仙塘镇毗邻，是河源市的政治、经济、文化中心，全区总面积 361.5 平方公里，共有 2 个镇、6 个街道办事处（含城东街道办事处，城东街道为河源市源城区下辖街道，由河源江东新区代管），2020 年常住人口 70.41 万人，户籍人口 33.62 万人，属客家文化地区。

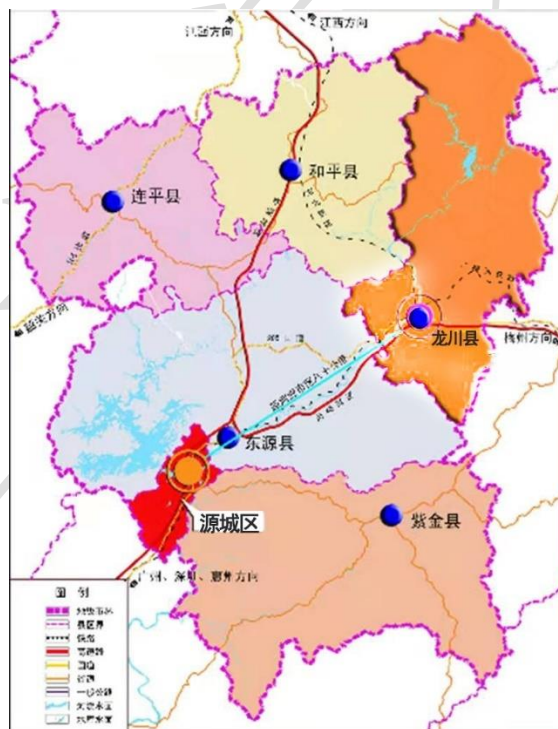


图 1 源城区区位示意图

（二）经济发展概况

2021 年，源城区实现地区生产总值（GDP）302.98 亿元，同比增

长 9.2%；规模以上工业总产值 279.81 亿元，同比增长 23.1%；规上工业增加值 66.65 亿元，同比增长 23.0%；固定资产投资同比增长 10.6%；社会消费品零售总额 136.21 亿元，同比增长 7.5%；实际利用外资 12245 万元，同比增长 20.0%；一般公共预算收入 12.59 亿元，同比增长 5.8%；城镇居民人均可支配收入 35680 元，同比增长 4.0%，农村居民人均可支配收入 26455 元，同比增长 12.1%。经济运行稳中向好、社会发展和谐稳定，实现了“十四五”良好开局。

（三）交通条件概况

源城区的交通条件非常优越，是粤东北的交通枢纽，水陆交通比较发达，对外交通便利。境内 205 国道、河惠高速公路纵贯南北，河汕公路横跨东西，205 国道、西环路、粤赣高速公路及河龙高速公路分别从城区的东西两边通过，中国南北第二大动脉京九铁路以及广梅汕铁路连接城区。东江航运上可达龙川，下可通惠州、广州。

（四）土地利用概况

根据源城区 2020 年度土地利用变更调查数据，源城区土地利用现状以林地为主，林地面积达 190.99km²，占全区总面积的 52.83%，集中分布在西部和北部区域；水域及水利设施用地面积达 22.94 km²，占全区总面积的 6.35%；耕地面积为 20.61 km²，占全区总面积的 5.70%，主要分布在南部区域；城镇村及工矿用地面积为 74.79km²，占全区总面积的 20.69%，主要分布在东北部和中部区域，沿主要交通干道和江河两岸分布。

二、开发项目基本情况

（一）项目基本情况

本次土地征收成片开发范围位于河源市源城区，行政坐落共涉及 2 个镇，分别为源南镇、埔前镇街道。源城区 2022 年共计划开展 3 个成

片开发范围（详见表 1），成片开发总面积为 118.5676 公顷，拟征收土地面积 110.9735 公顷，占成片开发总面积 93.60%，各开发片区具体情况汇总如下。

表 1 源城区土地征收成片开发各片区情况汇总表

单位：公顷

编号	成片开发范围名称	行政区坐落	片区总面积	拟征收面积	拟征收占比（%）
1	源城区工业园第五期（第二批）成片开发范围	源南镇	48.441	48.4186	99.95
2	源城区工业园第四期成片开发范围	埔前镇	46.5021	44.9863	96.74
3	春沐源成片开发范围	埔前镇	23.6245	17.5686	74.37
总计		——	118.5676	110.9735	93.60



图 2 源城区土地征收成片开发方案各项目分布图

(二) 各成片开发范围土地开发利用现状

根据源城区 2020 年度土地利用变更调查数据，成片开发项目内土地利用现状主要以农用地为主，面积 99.7835 公顷，占总用地面积 84.16%，其中耕地面积 15.0278 公顷（水田 6.2446 公顷、水浇地 6.5581 公顷、旱地 2.2251 公顷）、其余农用地 84.7557 公顷，不涉及可调整地

类。建设用地面积 16.7023 公顷，占总用地面积 14.09%。未利用地面积 2.0818 公顷，占总用地面积 1.76%。各成片开发项目具体现状地类情况见下表

表 2 各成片开发范围土地利用现状表

单位：公顷

项目名称	农用地						建设用地	未利用地	总计
	合计	耕地				其余农用地			
		小计	水田	水浇地	旱地				
源城区工业园第五期（第二批）成片开发范围	41.9146	13.6669	5.6567	6.4357	1.5745	28.2477	5.2832	1.2432	48.4410
源城区工业园第四期成片开发范围	39.7440	0.9994	0.2287	0.1201	0.6506	38.7446	6.2189	0.5392	46.5021
春沐源成片开发范围	18.1249	0.3615	0.3592	0.0023	0	17.7634	5.2002	0.2994	23.6245
总计	99.7835	15.0278	6.2446	6.5581	2.2251	84.7557	16.7023	2.0818	118.5676

（三）成片开发范围土地权属情况

根据河源市源城区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内拟征收集体土地 110.9735 公顷，权属涉及 2 个镇，分别为源南镇的风光村、榄坝村、墩头村、白田村和埔前镇的陂角村、南陂村、中田村，共 7 个行政村。

成片开发范围内地块权属无争议，土地权属清晰，权利人明确，符合相关规定要求。涉及具体权利人名称见下表：

表 3 各项目集体土地权属情况统计表

单位：公顷

序号	权利人名称	面积
1	河源市源城区源南镇风光经济联合社农民集体	0.8535
2	河源市源城区源南镇榄坝村陈岭第一队、陈岭第二队经济合作社共有	2.2517
3	河源市源城区源南镇榄坝村车站潘屋、车站队经济合作社共有	1.6622

序号	权利人名称	面积
8	河源市源城区源南镇榄坝村金竹岗第二队、金竹岗第三队、金竹岗第四队、甲麻塘甲一队、甲麻塘甲二队、甲麻塘甲三队、甲麻塘甲四队经济合作社共有	1.9657
4	河源市源城区源南镇墩头村下围第十队、下围第十一队、下围第十二队经济合作社共有	0.1027
5	河源市源城区源南镇白田村白田一队、白田二队经济合作社共有	3.5437
6	河源市源城区源南镇白田村新杨新一、新杨杨二经济合作社共有	37.0034
7	河源市源城区源南镇白田村大塘埔第一、大塘埔第二、大塘埔第三、大塘埔第四、大塘埔第五、大塘埔第六经济合作社共有	1.0357
9	河源市源城区埔前镇陂角小坑上屋经济合作社农民集体	2.2314
10	河源市源城区埔前镇陂角小坑下屋经济合作社农民集体	0.4934
14	河源市源城区埔前镇陂角经济联合社农民集体	14.8032
16	河源市源城区埔前镇陂角村小坑上屋、小坑下屋经济合作社共有	0.0406
13	河源市源城区埔前镇中田村赤塘经济合作社农民集体	21.5302
12	河源市源城区埔前镇中田经济联合社农民集体	1.5084
11	河源市源城区埔前镇南陂村龙合经济合作社农民集体	12.97
15	河源市源城区埔前镇南陂村广栈经济合作社农民集体	6.6565
17	河源市源城区埔前镇南陂村龙合、广栈、立新经济合作社共有	0.5580
18	河源市源城区埔前镇南陂村龙合、和平、新建、全胜、矮岭、学胡、横岭、卫东、永红、红卫、围肚、林合经济合作社共有	1.7632
合计		110.9735

三、区域现状基础设施

源城区各成片开发范围均位于原建成区或工业园区周边，交通较为便利，供水、供电、污水处理等基础设施较为完善。

第三章 成片开发的必要性、主要用途和实现功能

一、必要性分析

（一）保障落实“融湾”“融深”发展策略

“十四五”时期，源城区将持之以恒落实省委“1+1+9”工作部署和河源市委工作安排，坚持以“融湾”为纲、“融深”为牵引，在产业链条、规则体系、发展平台、经贸网络等方面与粤港澳大湾区深度对接联通，使源城成为承接大湾区功能疏解的承载地、对接粤港澳大湾区的门户窗口。加快建设现代化经济体系，打造河源市生态经济发展新标杆和新发展格局战略支点，打造河源市综合枢纽和发展引擎，在“示范区”“排头兵”建设中发挥示范引领作用。成片开发建设有利于源城区抓住粤港澳大湾区和深圳先行示范区建设双重机遇，发挥“双区”辐射带动第一圈层、深圳对口帮扶区等优势，建设成为“双区”现代产业延伸区，成为大湾区科技成果转化应用示范区，成为与大湾区世界级城市群一体化发展先行区，成为大湾区的生态廊道和优质生活功能区。重点推进源城区工业园第五期扩园（5G产业城）项目、工业园第四期（低碳产业园）项目、河源春沐源小镇项目等重大建设项目，保障落实“融湾”“融深”发展策略。

（二）促进基础设施建设和产业升级的重要举措

在新一轮科技革命和产业变革中，信息技术领域不断迭代更新必将推动世界产业和科技的蜕变。源城区将布局建设5G产业园等新一代信息技术产业项目，推动河源加快转型升级，提升产业发展水平。土地征收成片开发是进一步落实5G产业园用地布局、保障工业园第五期扩园用地需求的必经之路，是不断完善工业园基础设施和公共服务设施建设、促进产业转型升级的重要举措。

（三）构建城市发展新空间格局的重要举措

“十四五”时期，源城将推进中心城区南部埔前镇、源南镇、高埔岗街道和区工业园产城融合、绿色发展，构建城市发展新空间格局。通过成片开发建设积极对接“双区”、融入市区，强化区域交通联系，配合“三桥十路”等市政设施建设，加快打通“动脉血管”，完善与市产业高质量发展功能平台、城市高质量发展区域平台的通道，实现内优外联。将推动新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展，并推进旅游业提质发展，打造“双区”现代产业延伸区和现代产业新城。源城区围绕城市扩容、产业发展，抓好 5G 产业城、低碳产业园、河源春沐源生态旅游小镇等重大项目规划建设，打造河源新“城市客厅”和都市经济新引擎，建设都市经济发展示范窗口。同时，源城区坚持强化服务市区发展大局意识，实现在支持市高新区、钓鱼台片区建设发展中借力借势加快自身发展。

二、土地用途与实现功能

本次成片开发范围共包括 3 个成片开发范围，主要用途为工业用地、商住用地、配套设施用地等类型。成片开发范围的最终用途以法定规划实际批复用地性质为准。

第四章 可行性分析

一、基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例

成片开发范围内公益性用地总面积 56.1802 公顷，占成片开发总面积的 47.38%。主要为道路用地、公共设施用地、绿地与广场用地、公共管理与公共服务设施用地等。

根据各项目土地用途统计，各成片开发项目公益性用地比例均超过 40%，均满足《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）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 40%的要求。公益性用地占比详细情况见表 12。

表 4 各片区公益性用地统计表

单位：公顷

编号	片区名称	片区总面积	公益用地总面积	公益用地比例(%)
1	源城区工业园第五期（第二批）成片开发范围	48.4410	25.6827	53.02
2	源城区工业园第四期成片开发范围	46.5021	19.8731	42.74
3	春沐源成片开发范围	23.6245	10.6244	44.97
合计		118.5676	56.1802	47.38

二、与国土空间规划衔接分析

《方案》包含 3 个成片开发项目，共计 118.5676 公顷，不涉及土地利用总体规划确定的禁止建设区，不涉及生态保护红线。拟实施土地征收成片开发用地共计 110.9735 公顷，全部位于土地利用总体规划确定的城乡建设用地范围内，不违反城市（镇）总体规划的强制性内容，并严格按照规划依法依规建设。

表 5 成片开发国土空间规划符合情况表

单位：公顷

成片开发项目名称	拟征地块面积	国土空间规划符合情况	
		符合规划情形	是否违反城市（镇）总体规划的强制性内容
源城区工业园第五期（第二批）成片开发范围	48.4186	符合当地土地利用总体规划	否
源城区工业园第四期成片开发范围	44.9863	符合当地土地利用总体规划	否
春沐源成片开发范围	17.5686	符合当地土地利用总体规划	否

由于《河源市国土空间总体规划（2020-2035 年）》正在编制阶段，城镇开发边界还在优化完善，《方案》已衔接当前已呈报审核的三线划定成果，源城区人民政府已承诺将成片开发范围纳入在编的国土空间规划的城镇开发边界集中建设区，确保符合国土空间总体规划实施管理的要求，确保实施土地征收成片开发范围内用地符合《土地管理法》第四十五条第（五）项的规定。

三、与环境保护规划衔接情况分析

根据《河源市生态环境保护“十四五”规划》有关要求，积极推进生态保护红线监管，建立健全生态环境空间管控体系，出台“三线一单”生态环境分区管控方案；

经核，《方案》与《河源市生态环境保护“十四五”规划》相衔接，生态环境保护任重道远，谋划好“十四五”生态环境保护工作，必须保持生态环境保护战略定力，适应进入新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局对生态环境保护工作提出的新任务新要求，以生态环境高水平保护推动经济高质量发展，加快打造令人向往的现代品质城市。本次土地征收成片开发范围不涉及《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，符合绿色发展的理念；

因此，《方案》与环境保护规划相衔接。

四、耕地占补平衡分析

根据按照《中共中央 国务院关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》（中发〔2017〕4号）、《国土资源部关于改进管理方式切实落实耕地占补平衡的通知》（国土资规〔2017〕13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，必须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。

经核源城区 2020 年度土地变更调查数据，《方案》拟安排成片开发项目共涉及现状耕地面积 15.0278 公顷（其中水田 6.2446 公顷、水浇地 6.5581 公顷、旱地 2.2251 公顷），约占成片开发总面积的 12.67%，耕地质量等以 4 等、5 等、6 等为主。项目在选址时，已对集中连片耕地进行避让，但城市建设具有相对集聚性，规模性，在各项目相对有限的发展空间中难以避让。

在项目用地报批前，计划采取两种方式完成耕地占补平衡。第一，通过开展土地开发整理项目，自行补充耕地；第二，由于源城区耕地资源非常有限，计划通过市统筹、异地购买等方式补充耕地。按照本方案及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。

五、相关政策符合性分析

（一）永久基本农田与生态保护红线情况

根据《河源市源城区土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善》数据库成果、河源市源城区永久基本农田划定成果以及河源市源城区生态保护红线划定成果（广东省自然资源厅下发 2021 年 6 月版），本次成片开发范围不涉及永久基本农田与生态保护红线。

（二）国民经济和社会发展规划情况

经核，《方案》与《源城区 2021 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2022 年计划草案报告》、《河源市源城区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》均相衔接。

（三）土地供应和闲置情况

根据河源市、源城区土地供应及闲置信息数据统计，2017-2021 年期间，源城区总批准用地面积合计 757.7521 公顷，批准用地中已供地面积 454.6513 公顷，2017-2021 年全区平均供地率达 60.00%，符合供地面积不低于 60%的要求。

闲置土地方面，源城区土地供应总面积 3300.5113 公顷，其中已认定为闲置土地面积 154.5120 公顷，土地闲置率为 4.68%，源城区土地闲置率小于 5%。

因此，源城区不存在大量批而未供和闲置土地，符合粤自然资发〔2021〕20 号文的要求。

表 6 源城区 2017-2021 年土地供应情况统计表

单位：公顷

行政区	批准年份	批准面积	批准用地中已供地面积	供地率
源城区	2017-2021 年	757.7521	454.6513	60.00%

表 7 源城区土地闲置情况统计表

单位：公顷

行政区	供地总面积	闲置土地面积	土地闲置率
源城区	3300.5113	154.5120	4.68%

（四）省级以上开发区、产业转移园情况

源城区行政管辖范围内经国务院或省人民政府批准设立的开发区、产业转移工业园有源城高新技术产业开发区、深圳（河源）产业转移工业园、深圳大鹏（河源源城）产业转移工业园共三个开发区、产业转移

工业园。源城区内无国家级新区。

根据各园区 2017-2021 年土地节约集约利用评价成果数据以及省下发建设用地审批成果数据库与供地红线等成果统计,2017 年-2021 年,源城高新技术产业开发区平均供地率为 3.85%,无闲置土地,土地闲置率为 0,近五年综合容积率为 0.88;深圳(河源)产业转移工业园平均供地率为 28.97%,土地闲置率为 3.69%,近五年综合容积率为 1.15;深圳大鹏(河源源城)产业转移工业园平均供地率为 60.00%,土地闲置率为 9.48%,近五年综合容积率为 0.99。

综上,源城区三个园区均不涉及不得批准成片开发方案的情形,符合粤自然资发〔2021〕20 号文的要求。

(五) 已批准实施的成片开发方案实施情况

《方案》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的情形。

第五章 实施计划

一、项目安排

纳入《方案》的成片开发项目主要包括产业制造类、商业居住类项目，共计 3 个项目，共需征收集体土地面积 110.9735 公顷，并制定三年实施计划（2022-2024 年）。

表 8 各项目 2022-2024 年土地征收实施计划一览表

单位：公顷

片区名称	项目编号	项目名称	拟征地面积	征地主要用途	征地组卷报批时间
源城区工业园第五期（第二批）成片开发范围	1	源城区工业园第五期扩园（5G 产业城）项目	48.4186	工业用地、居住兼商业服务业设施用地	2024
源城区工业园第四期成片开发范围	2	源城区工业园第四期（低碳产业园）项目	26.6817	工业用地、公共管理与公共服务设施用地	2022
			18.3046		2024
春沐源成片开发范围	3	河源春沐源小镇项目	17.5686	居住用地、商业用地	2023
合计			110.9735	——	——

二、开发时序与实施计划

结合规划建设计划、被征地单位意愿、征地资金情况、土地审批信息情况等因素，确定各成片开发项目的开发时序，制定了三年实施计划，即 2022-2024 年完成 110.9735 公顷集体土地征收工作，其中 2022 年计划征收 26.6817 公顷，2023 年计划征收 17.5686 公顷，2024 年计划征收 66.7232 公顷。各片区 2022-2024 年实施征收时序具体见下图：

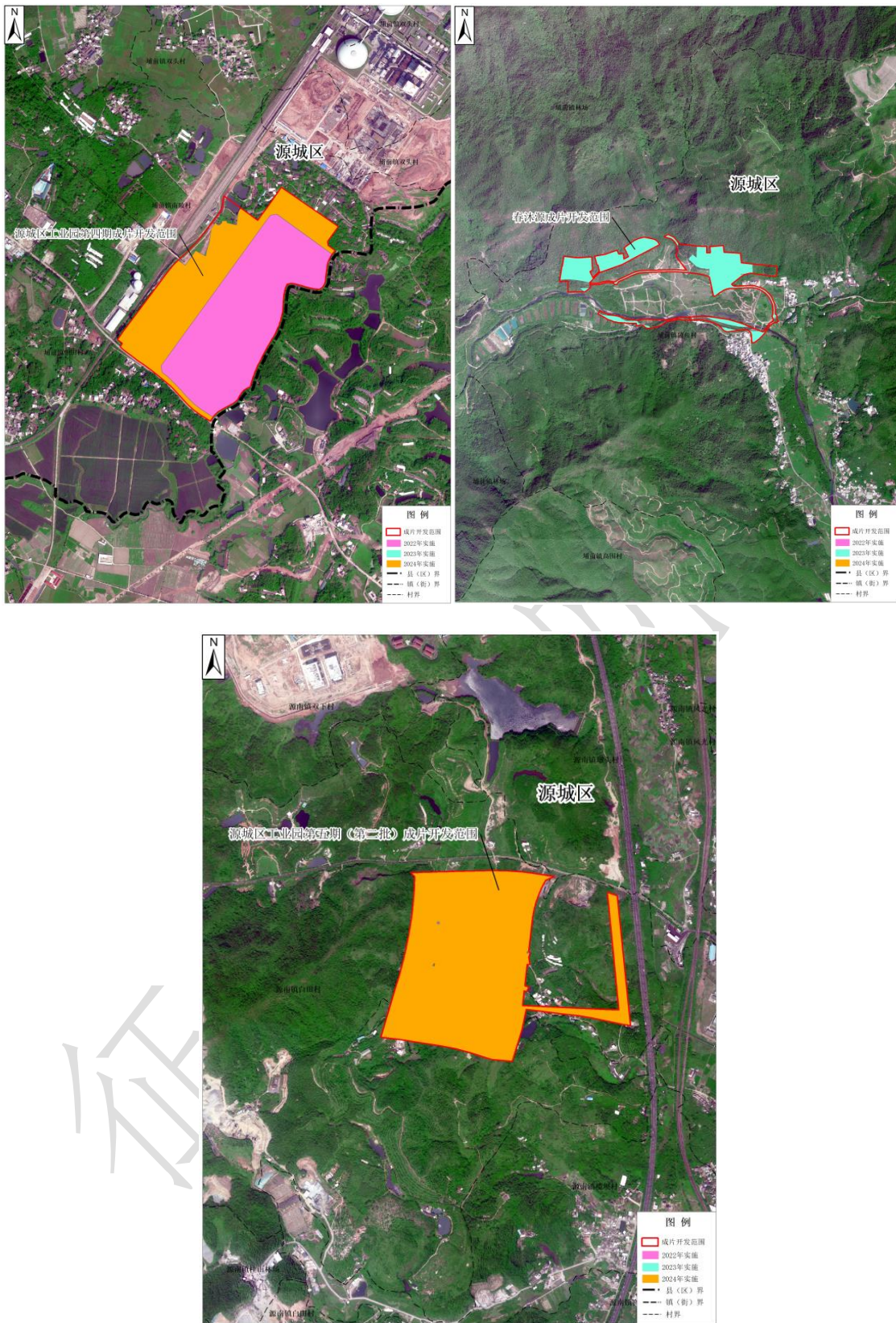


图 3 各成片开发范围 2022-2024 开发时序图

第六章 成片开发效益评估

一、土地利用效益评估

《方案》实施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，有效推进用地节约集约利用，提升园区集约节约发展水平，推动工业产业集约聚集、专业高效发展，避免用地浪费，实现土地资源的合理配置。

在布局优化方面，项目开发建设符合源城区各项目控制性详细规划等相关规范导则要求，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，各个项目开发建设包含基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地、非公益性用地，与周边地块作了充分衔接，充分考虑了区域环境的协调性，将进一步促进区域的集中连片发展，不断完善区域公共配套设施，促进提升城市功能品质。

二、经济效益评估

规划到 2025 年，源城区需实现地区生产总值 380 亿元，“十四五”年均增速 7.5%。为达到此目标，源城区将着力发展实体经济，提高产业链供应链现代化水平，积极承接“双区”产业延伸、企业转移，加强产业协作互补、协同创新，推进园区提质增效，推进工业转型升级，实现工业增量，建设城市南部产城融合示范区，保障新型工业化、信息化、城镇化同步发展，打造“双区”现代产业延伸区和现代产业新城，建设“融深”“融湾”示范窗口。同时，产业发展将带动居住、商业等配套设施建设发展，可进一步完善区域配套，推动地方经济高质量发展。

经初步评估，《方案》重点保障工业园第五期扩园（5G 产业城）项目、工业园第四期（低碳产业园）项目和河源春沐源小镇项目的土地征收成片开发。《方案》实施后，源城区预计地区生产总值、新增固定资产投资、企业税收、居民人均可支配收入增长等经济指标都可得到较大

提升。同时，项目建设施工期间及运营实施阶段，均可带动上下游产业链发展，提供大量就业机会；促进招商引资与渠道拓展，推动区域产城高效融合，进一步保障区域经济发展项目顺利落地实施，推进经济社会高质量发展。

三、社会效益评估

《方案》实施后，可推进成片开发范围内部及周边基础设施、公共服务设施的升级和建设，提升区域公共服务水平。

在基础设施和生活配套设施方面，《方案》安排了道路交通用地和公共服务设施，区域内公共服务设施，道路交通等将被统筹建设，能够有效保障区域配套设施建设需求。

在农民利益方面，《方案》安排了留用地和安置地，使被征地农民的生产、生活有长远稳定的保障，留出生存和发展空间，通过发展二、三产业解决部分农民的就业，也可通过壮大集体经济，为被征地农民提供多方面的保障。

四、生态效益评估

成片开发范围不涉及永久基本农田、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。同时，《方案》成片开发范围涉及占用耕地 15.0278 公顷，将严格按照国家和省有关要求落实耕地占补平衡。项目开发建设将结合城市控制性详细规划和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。同时，项目开发建设将结合项目类型采取有效的环境影响保护控制及减缓措施，避免对区域大气环境、水环境、土壤环境、生态环境等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。

第七章 结论

1、《方案》以人民为中心，征收土地权属清晰，注重维护农民合法权益。开发建设注重保护耕地，注重节约集约用地，注重生态环境保护，可促进源城区经济社会可持续发展。

2、《方案》编制实施有利于源城区构建现代产业体系，建设城市发展新格局，促进“融湾”“融深”，完善区域公共配套设施，提升土地利用效益，维护生态平衡，《方案》编制是必要的、可行的。

3、《方案》安排基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地 56.1802 公顷，占总用地比例 47.38 %，且各成片开发范围公益性用地比例均大于 40%，符合基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例一般不低于 40%的要求，符合土地征收成片开发有关要求。

4、《方案》符合国民经济和社会发展规划、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，并与在编国土空间规划进行了充分衔接，项目纳入了城镇开发边界集中建设区内，符合土地征收成片开发有关要求。

5、《方案》不涉及占用永久基本农田和生态保护红线，源城区 2017-2021 年平均供地率大于 60%、土地闲置率小于 5%，不存在大量批而未供土地或者闲置土地。源城区三个省级以上的开发区园区均不涉及不得批准成片开发方案的情形，符合土地征收成片开发有关要求。

6、《方案》制定了合理实施计划，计划在 2022-2024 年期间完成土地征收，其中 2022 年计划征收 26.6817 公顷，2023 年计划征收 17.5686 公顷，2024 年计划征收 66.7232 公顷，实施计划综合考虑规划建设计划、被征地单位意愿、征地资金等情况，实施计划切实可行。

7、《方案》实施将进一步优化建设用地空间布局，提高建设用地集约利用水平和城市化建设水平，推进园区提质增效，推动产业项目集聚

集约发展，推进工业转型升级，实现工业增量。同时，为当地居民提供更多公共、商业设施与就业机会，有利于吸引大量人才，有较大的经济与社会效益。同时，开发建设不涉及生态敏感、脆弱区域，将减少原先对粗放无序发展、对生态资源的低效利用与破坏，提高人民群众对生态环境的满意度和获得感，具有较好的生态效益。

综上所述，《方案》符合政策要求、程序规范；土地征收实施计划安排合理、可行性高；成片开发能带来较大的经济、社会、生态效益。

第八章 附图

附图：

河源市源城区2022年度土地征收成片开发范围影像图



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

河源市自然资源局源城分局
2022年6月