河源市源城区2021年度土地征收成片

开发方案（调整）

（公示草案）

河源市源城区人民政府

二〇二三年七月

**目 录**

[第一章 概述 1](#_Toc20645)

[一、 方案调整背景 1](#_Toc21525)

[二、 方案调整原则 3](#_Toc25327)

[三、 方案调整依据 4](#_Toc19538)

[第二章 基本情况 7](#_Toc27135)

[一、 源城区概况 7](#_Toc28773)

[二、 调整前成片开发方案基本情况 9](#_Toc14367)

[三、 成片开发方案调整情况 13](#_Toc9379)

[四、 调整后成片开发方案基本情况 14](#_Toc22195)

[第三章 必要性分析 18](#_Toc20891)

[一、 保障落实“融湾”“融深”发展策略 18](#_Toc1481)

[二、 促进基础设施建设和产业升级的重要举措 18](#_Toc12795)

[三、 构建城市发展新空间格局的重要举措 19](#_Toc27878)

[第四章 可行性分析 20](#_Toc28820)

[一、 与相关规划符合性分析 20](#_Toc12138)

[二、 与相关政策符合性分析 22](#_Toc8120)

[第五章 实施计划 25](#_Toc26894)

[一、 项目安排 25](#_Toc7232)

[二、 开发时序与实施计划 25](#_Toc31549)

[第六章 效益评估 26](#_Toc16888)

[一、 土地利用效益评估 26](#_Toc6753)

[二、 经济效益评估 26](#_Toc17483)

[三、 社会效益评估 27](#_Toc16978)

[四、 生态效益评估 27](#_Toc21852)

[第七章 结论 29](#_Toc13196)

[第八章 附图 31](#_Toc22268)

# 概述

## 方案调整背景

### 经济背景

“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，促进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；构建以国内大循环为主体、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。

源城区人民政府按照河源市、源城区“十四五”规划目标与年度国民经济和社会发展计划，谋划在各片区范围内进行综合性开发建设，编制了源城区2021年度土地征收成片开发方案，严格按照方案实施土地征收及建设。因国民经济和社会发展年度计划调整、拟实施项目选址优化调整等因素影响，源城区2021年度土地征收成片开发方案部分地块难以按原计划实施，故需调整源城区2021年度土地征收成片开发方案。

### 政策背景

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用地的，可以。依法实施征收”。为了落实好《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2020年11月5日印发《土地征收成片开发标准（试行）》（自然资规〔2020〕5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。广东省自然资源厅2021年11月1日发布的《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）明确了因国民经济和社会发展年度计划、国土空间规划调整或者其他不可抗力等因素，导致土地征收成片开发方案需要调整的，调整后的成片开发方案报原批准机关审批。

广东省自然资源厅2022年11月1日印发了《广东省委托土地征收成片开发方案审批权实施方案》（粤自然资发〔2022〕12号），规定“确因国民经济和社会发展年度计划、国土空间规划调整或者其他不可抗力等因素，导致部分地块难以实施需要调整土地征收成片开发方案（含委托前批准）的，由各地级以上市人民政府、广州开发区（广州高新区）管委会依据省政府委托进行调整审批，并在批准后5个工作日内将调整后的土地征收方案和调整批复报省自然资源厅备案。

2023 年 3 月，广东省自然资源厅印发《广东省自然资源厅关于规范已批土地征收成片开发方案调整工作的通知》（粤自然资函〔2023〕 210 号），明确了成片开发方案调整的程序，要求“在原批准的成片开发用地相邻周边扩大成片开发用地范围的，调整后的成片开发方案应征求人大代表、政协委员、社会公众、有关专家学者以及成片开发范围内农村集体经济组织和农民的意见，并按要求组织开展专家论证。”

为此，河源市源城区人民政府按照相关文件的要求，充分考虑实际建设发展需求，对河源市源城区2021年度土地征收成片开发方案进行调整，使调整后的成片开发方案（以下简称《调整方案》）更加合理可行。

## 方案调整原则

遵守法律法规，维护公共利益；科学合理调整，确保开发必要性和实施可行性；严格保护耕地、保护生态环境、节约集约用地。

## 方案调整依据

### 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）；
3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修订）；
4. 《广东省土地管理条例》（2022年8月施行）。

### 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. 《自然资源部办公厅关于印发国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）的通知》（自然资办发〔2020〕51号）；
3. 《自然资源部办公厅关于北京等省（区、市）启用“三区三线”划定成果作为报批建设项目用地用海依据的函》（自然资办函〔2022〕2207号）；
4. 《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）；
5. 《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）；
6. 《广东省人民政府关于调整实施一批省级自然资源行政职权事项的决定》（粤府〔2022〕69号）；
7. 《广东省自然资源厅关于印发广东省委托土地征收成片开发方案审批权实施方案的通知》（粤自然资发〔2022〕12号）；
8. 《广东省自然资源厅关于印发土地征收成片开发方案审查要点和模板的通知》（粤自然资管制〔2022〕2745号）；
9. 《广东省自然资源厅关于规范已批土地征收成片开发方案调整工作的通知》（粤自然资函〔2023〕210 号）。

### 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. 《河源市高新区国民经济和社会发展第十四个五年规划（2021-2025）》；
4. 《河源市源城区土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案》；
5. 《河源市国土空间总体规划（2021-2035年）》（在编）；
6. 《河源市水生态环境保护“十四五”规划》；
7. 《河源市“三线一单”生态环境分区管控方案》；
8. 源城区各成片开发范围控制性详细规划。

### 相关资料

1. 《源城区2021年国民经济和社会发展计划执行情况与2022年计划草案报告》；
2. 源城区2018年度国土变更调查成果；
3. 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；
4. 其他相关文件。

# 基本情况

## 源城区概况

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，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、5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。

源城区的交通条件优越，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、粤赣高速公路纵贯南北，河汕公路横跨东西，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。

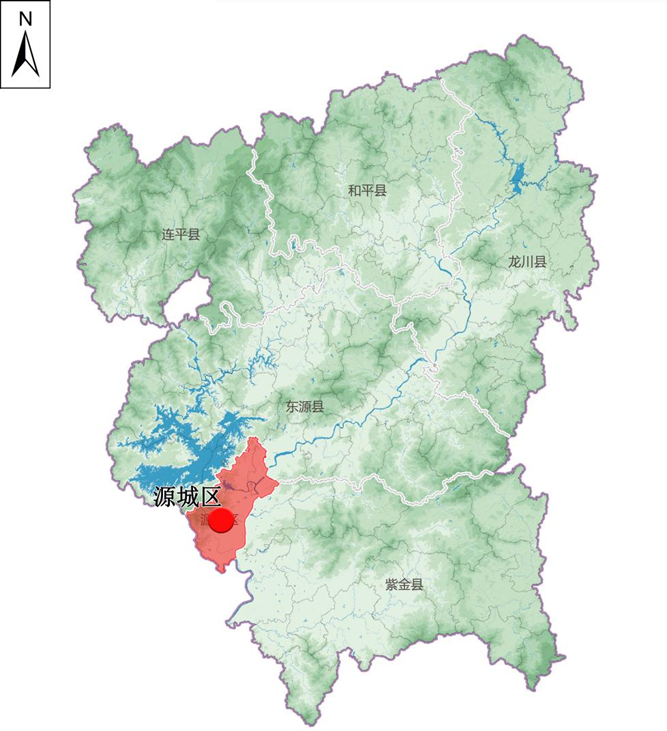


图1-1 源城区区位示意图

## 调整前成片开发方案基本情况

### 方案审批情况

调整前，河源市源城区2021年度土地征收成片开发方案已于2022年5月23日取得批复，批准机关为广东省人民政府，批准文号为“粤自然资函〔2022〕451号”。

### 方案片区划定情况

调整前，河源市源城区2021年度土地征收成片开发方案共划定了8个成片开发片区，总面积为260.7362公顷，拟征收土地面积232.5983公顷，占成片开发总面积89.21%。

表2-1 调整前成片开发各片区拟征收面积占比统计表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 成片开发范围 | 总面积  （公顷） | 拟征收面积  （公顷） | **拟征收占比** |
| 1 | 怡宝成片开发范围 | 97.8289 | 87.3644 | 89.30% |
| 2 | 源城区工业园第五期扩园(5G产业城)成片开发范围 | 35.505 | 35.4053 | 99.72% |
| 3 | 源城区工业园第三期扩园成片开发范围 | 47.613 | 46.0477 | 96.72% |
| 4 | 城市综合体成片开发范围 | 26.5493 | 19.0468 | 71.74% |
| 5 | 河源江东新区文博新城成片开发范围 | 21.2743 | 14.6281 | 68.76% |
| 6 | 河源星河丹堤成片开发范围 | 26.5258 | 26.4936 | 99.88% |
| 7 | 城市建设起步区综合开发项目成片开发范围 | 4.6259 | 3.1044 | 67.11% |
| 8 | 城市建设起步区商住项目成片开发范围 | 0.8140 | 0.5080 | 62.41% |
| 合计 | | 260.7362 | 232.5983 | 89.21% |

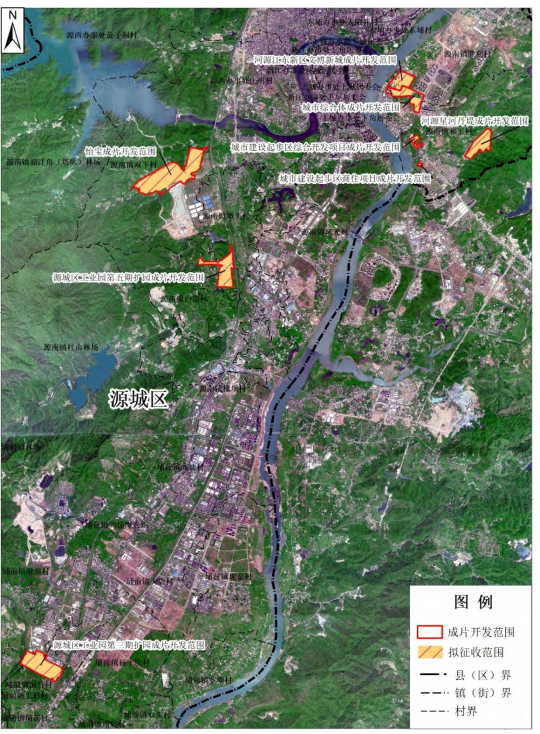


图2-1 调整前成片开发范围布局图

### 方案片区公益性用地情况

调整前，河源市源城区2021年度土地征收成片开发方案各片区公益性用地比例均超过40%，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)、《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)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。

表2-2 调整前各片区公益性用地情况统计表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **成片开发范围** | **总面积（公顷）** | **公益性用地面积（公顷）** | **非公益性用地面积（公顷）** | **公益性用地占比** |
| 1 | 怡宝成片开发范围 | 97.8289 | 45.2125 | 52.6164 | 46.22% |
| 2 | 源城区工业园第五期扩园(5G产业城)成片开发范围 | 35.5050 | 17.8118 | 17.6932 | 50.17% |
| 3 | 源城区工业园第三期扩园成片开发范围 | 47.6130 | 20.5237 | 27.0893 | 43.11% |
| 4 | 城市综合体成片开发范围 | 26.5493 | 12.8786 | 13.6707 | 48.51% |
| 5 | 河源江东新区文博新城成片开发范围 | 21.2743 | 11.2080 | 10.0663 | 52.68% |
| 6 | 河源星河丹堤成片开发范围 | 26.5258 | 13.0940 | 13.4318 | 49.36% |
| 7 | 城市建设起步区综合开发项目成片开发范围 | 4.6259 | 2.3722 | 2.2537 | 51.28% |
| 8 | 城市建设起步区商住项目成片开发范围 | 0.8140 | 0.3384 | 0.4756 | 41.57% |
| 合计 | | 260.7362 | 123.4392 | 137.2970 | 47.34% |

### 方案实施情况

调整前，河源市源城区2021年度土地征收成片开发方案共安排5个项目，共需征收集体土地面积232.5983公顷。其中计划在2021年完成59.7721公顷土地征收，全部计划拟征收土地已取得用地批复，源城区已完成2021年的征收计划，其中因实际征地报批范围与拟征收范围存在微小误差，视为已完成。

表2-3 调整前成片开发方案2021年拟征收项目实施情况

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **成片开发范围** | **项目名称** | **拟征收面积（公顷）** | **用地报批情况** | **备注** |
| 怡宝成片开发范围 | 怡宝项目 | 19.1660 | 已取得用地批复 |  |
| 源城区工业园第五期扩园(5G产业城)  成片开发范围 | 源城区工业园第五期扩园(5G产业城) | 10.3293 | 已取得用地批复 |  |
| 源城区工业园第三期扩园成片开发范围 | 源城区工业园第三期扩园项目 | 30.2768 | 已取得用地批复 |  |
| 总计 |  | 59.7721 |  |  |

计划在2022年完成58.1203公顷土地征收，其中31.6267公顷计划拟征收土地已取得用地批复。

表2-4 调整前成片开发方案2022年拟征收项目实施情况

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **成片开发范围** | **项目名称** | **面积（公顷）** | **用地报批情况** | **备注** |
| 怡宝成片开发范围 | 怡宝项目 | 31.6267 | 已取得用地批复 |  |
| 河源星河丹堤成片开发范围 | 河源星河丹堤项目 | 26.4936 |  |  |
| 总计 |  | 58.1203 |  |  |

计划在2023年完成114.7059公顷土地征收，其中4个项目正在组卷上报。

表2-5 调整前成片开发方案2023年拟征收项目实施情况

单位：公顷

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **成片开发范围** | **项目名称** | **面积**  **（公顷）** | **用地报批情况** | **备注** |
| 怡宝成片开发范围 | 怡宝项目 | 36.5717 | 正在组卷上报 |  |
| 源城区工业园第五期扩园(5G产业城)  成片开发范围 | 源城区工业园第五期扩园(5G产业城) | 25.0760 | 正在组卷上报 |  |
| 源城区工业园第三期扩园成片开发范围 | 源城区工业园第三期扩园项目 | 15.7709 | 正在组卷上报 |  |
| 城市综合体成片开发范围 | 城市综合体项目 | 19.0468 |  |  |
| 河源江东新区文博新城成片开发范围 | 河源江东新区文博新城项目 | 14.6280 | 正在组卷上报 |  |
| 城市建设起步区综合开发项目成片开发范围 | 城市建设起步区综合开发项目 | 3.1044 |  |  |
| 城市建设起步区综合开发项目成片开发范围 | 城市建设起步区综合开发项目 | 0.5080 |  |  |
| 总计 |  | 114.7059 |  |  |

## 成片开发方案调整情况

依据国民经济和社会发展年度计划调整以拟实施项目选址优化调整情况，对原已批成片开发方案部分地块进行调整。调整后，源城区2021年度土地征收成片开发总面积较调整前减少了93.2107公顷，其中拟征收面积减少96.2695公顷。成片开发范围调整原因主要是项目范围发生变化、项目撤销、项目坐标存在偏移以及项目控制性详细规划调整等。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **成片开发范围** | **调整前成片开发面积（公顷）** | **调整前拟征收面积（公顷）** | **调整后成片开发面积（公顷）** | **调整后拟征收面积（公顷）** | **调整原因** |
| 怡宝成片开发范围 | 97.8289 | 87.3644 | 97.94 | 78.1385 | 因用地需求在原批准的成片开发用地周边扩大成片开发用地范围、核减成片开发范围内部分拟征地范围 |
| 源城区工业园第五期扩园(5G产业城)成片开发范围 | 35.5050 | 35.4053 | 0 | 0 | 因项目用地需求时间调整，核减部分用地范围 |
| 源城区工业园第三期扩园成片开发范围 | 47.6130 | 46.0477 | 49.1587 | 43.8688 | 因用地需求在原批准的成片开发用地周边扩大成片开发用地范围 |
| 城市综合体成片开发范围 | 26.5493 | 19.0468 | 11.6124 | 9.0673 | 调整成片开发项目 |
| 河源江东新区文博新城成片开发范围 | 21.2743 | 14.6281 | 11.6124 | 9.0673 | 因项目用地需求时间调整，撤销年度计划 |
| 河源星河丹堤成片开发范围 | 26.5258 | 26.4936 | 0 |  | 因市场变动，项目撤销 |
| 城市建设起步区综合开发项目成片开发范围 | 4.6259 | 3.1044 | 0 |  | 因项目用地需求时间调整，项目撤销 |
| 城市建设起步区综合开发项目成片开发范围 | 0.8140 | 0.5080 | 0 |  | 因项目用地需求时间调整，项目撤销 |
| 皓吉达项目成片开发范围 | 0 | 0 | 5.3518 | 3.2111 | 增补用地需求，在原产业片区周边增加用地范围 |
| 紫泉饮料项目成片开发范围 | 0 | 0 | 3.4626 | 2.0431 | 增补用地需求，在原产业片区周边增加用地范围 |
| 总计 | 260.7362 | 232.5983 | 167.5255 | 136.3288 |  |

表2-6 成片开发方案调整情况表

### 方案片区划定情况

调整后，源城区2021年度土地征收成片开发地块总面积167.5255公顷，拟征收地块总面积136.3288公顷，共划定了5个成片开发范围。

表2-7 调整后成片开发方案情况表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **成片开发范围** | **成片开发面积（公顷）** | **拟征收**  **面积（公顷）** | **公益性用地面积（公顷）** | **拟征收**  **占比（%）** | **公益性用地面积占比（%）** |
| 1 | 怡宝成片开发范围 | 97.94 | 78.1389 | 46.9366 | 79.78 | 47.92 |
| 2 | 源城区工业园第三期扩园成片开发范围 | 49.1587 | 43.8688 | 34.3125 | 89.24 | 69.8 |
| 3 | 城市综合体成片开发范围 | 11.6124 | 9.0673 | 4.7356 | 78.08 | 40.78 |
| 4 | 皓吉达成片开发范围 | 5.3518 | 3.2111 | 2.1407 | 60.00 | 40.00 |
| 5 | 紫泉饮料成片开发范围 | 3.4626 | 2.0431 | 1.4191 | 59.00 | 40.98 |
| 合计 | | 167.5255 | 136.3288 | 89.5445 | 81.38 | 53.45 |

### 方案片区土地开发利用现状

根据源城区2018年度国土变更调查数据成果，调整后，源城区2021年度土地征收成片开发方案总面积167.5255公顷，范围内土地利用现状主要以农用地为主，面积128.0026公顷，其中耕地面积9.7645公顷（水田8.9971公顷），无可调整地类；建设用地面积31.7696公顷，；未利用地面积7.7533 公顷。

表2-8 调整后成片开发土地利用现状表

| **地类面积情况** | | | **现状情况（公顷）** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **总计** | **国有** | **集体** |
| 总计 | | | 167.5255 | 16.5544 | 150.9711 |
| 农用地 | | | 128.0026 | 2.4715 | 125.5311 |
| 其中 | 耕地 | | 9.7645 | 0.0810 | 9.6835 |
| 其中 | 水田 | 8.9971 | 0.0003 | 8.9968 |
| 水浇地 | 0.4880 | 0.0000 | 0.4880 |
| 旱地 | 0.2794 | 0.0807 | 0.1987 |
| 园地 | | 58.6654 | 0.3695 | 58.2959 |
| 林地 | | 50.9982 | 1.6015 | 49.3967 |
| 其他农用地 | | 8.5745 | 0.4195 | 8.1550 |
| 可调整地类 | | 0.0000 | 0.0000 | 0.0000 |
| 建设用地 | | | 31.7696 | 13.4963 | 18.2733 |
| 未利用地 | | | 7.7533 | 0.5866 | 7.1667 |

### 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，调整后源城区2021年度土地征收成片开发范围涉及国有土地16.5544公顷，集体土地150.9711公顷。涉及的农村集体经济组织情况详见下表：

表 2-9 成片开发范围内农村集体经济组织土地权属信息表

单位：公顷

| **序号** | **权利人名称** |
| --- | --- |
| 1 | 河源市源城区城东街道办事处胜利村麻竹窝经济合作社农民集体 |
| 2 | 河源市源城区埔前镇陂角经济联合社农民集体 |
| 3 | 河源市源城区埔前镇高围经济联合社农民集体 |
| 4 | 河源市源城区埔前镇河背村经济联合社农民集体 |
| 5 | 河源市源城区埔前镇河背村上下罗信记经济合作社、河背村上下罗富记经济合作社、河背村上下罗经济合作社共有 |
| 6 | 河源市源城区埔前镇岭背坑新星新村经济合作社、岭背坑新村经济合作社、河背村古岭头新村经济合作社共有 |
| 7 | 河源市源城区埔前镇罗塘村围园经济合作社等四个农民集体共有 |
| 8 | 河源市源城区埔前镇泥金村天湖经济合作社、泥金村茶湖经济合作社共有 |
| 9 | 河源市源城区源南镇双下村第二十队经济合作社、双下村第十九队经济合作社、双下村第十八队经济合作社共有 |
| 10 | 河源市源城区源南镇双下村第二十一队经济合作社、双下村第二十二队经济合作社、双下村第十七队经济合作社共有 |
| 11 | 河源市源城区源南镇双下村第九队经济合作社、双下村第二十五队经济合作社、双下村第二十四队经济合作社、双下村第十一队经济合作社、双下村第十队经济合作社共有 |
| 12 | 河源市源城区源南镇双下村第七队经济合作社、双下村第五队经济合作社、双下村第八队经济合作社、双下村第六队经济合作社共有 |
| 13 | 河源市源城区源南镇双下村第十三队经济合作社、双下村第十二队经济合作社、双下村第十五队经济合作社、双下村第十六队经济合作社、双下村第十四队经济合作社共有 |
| 14 | 河源市源城区源南镇双下经济联合社农民集体 |
| 15 | 源城区埔前镇杨子坑村深潭队经济合作社农民集体 |

# 必要性分析

## 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。立足源城区资源禀赋及区位优势，积极用好政策引导市场机制和深圳河源对口帮扶机制，建好河源市高新技术开发区、江东新区、河源鹏城科技生态园，加快各产业平台规划建设。以对接“双区”产业分工体系、资源配置体系为主渠道，对接“双区”龙头企业特别是“链主”企业，形成与“双区”紧密衔接、互为支撑的产业分工合作关系。

保障落实皓吉达、紫泉饮料等重点产业项目落地，推进怡宝项目、工业园三期项目征地及用地报批工作，是落实保障重要产业平台建设，保障先进制造业、战略性新兴产业发展空间的需求。通过成片开发建 设优质的产业空间，为珠三角地区转移产业提供支撑平台，推动源城经济社会发展搭上快车，当好建设幸福和谐美丽河源主力军。

## 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蛻变。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。

## 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。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。推动新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展，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。围绕城市扩容、产业发展，抓好紫泉饮料项目、皓吉达项目、怡宝项目、城区工业园第三期扩园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。

# 可行性分析

## 与相关规划符合性分析

### 与国民经济和社会发展规划衔接情况

调整后，河源市源城区2021年度土地征收成片开发方案与《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》、《河源市高新区国民经济和社会发展第十四个五年规划（2021-2025）》均相衔接，并已纳入《源城区2021年国民经济和社会发展计划执行情况与2022年计划草案报告》，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）文件要求。

### 与国土空间规划衔接情况分析

调整后，河源市源城区2021年度土地征收成片开发方案涉及5个完整的成片开发范围，共计167.5255公顷。不涉及土地利用总体规划确定的禁止建设区，不涉及永久基本农田和生态保护红线。拟实施土地征收成片开发用地共计136.3288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或城市（镇）总体规划确定的建设用地范围内，不违反城市（镇）总体规划的强制性内容（不涉及市域内必须控制开发的地域、符合城市建设用地要求、城市基础设施和公共服务设施布局合理、不违反历史文化名城保护和城市防灾工程的要求、与近期建设规划不冲突），并严格按规划依法依规建设。

由于《河源市国土空间总体规划（2020-2035年）》正在编制阶段，根据《自然资源部办公厅关于北京等省（区、市）启用“三区三线”划定成果作为报批建设项目用地用海依据的函》（自然资办函〔2022〕2207号）文件要求，明确“三区三线”作为用地报批的重要依据。经核《河源市源城区国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”成果，成片开发范围均已纳入“三区三线”划定成果城镇开发边界的集中建设区，不涉及生态保护红线、永久基本农田等底线管控要素，符合国土空间总体规划管控要求。

### 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，《调整方案》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，《调整方案》与环境保护规划相衔接。

## 与相关政策符合性分析

### 与永久基本农田和生态保护红线衔接分析

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，《调整方案》成片开发范围不涉及永久基本农田和生态保护红线，成片开发范围均已纳入源城区“三区三线”划定成果中城镇开发边界的集中建设区范围内，符合国土空间规划实施管理要求。

### 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89.5445公顷，占成片开发总面积的53.45%。且各成片开发范围公益性用地比例均超过40%，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）对单个完整的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。

### 拟征收地块面积比例

调整后，土地征收成片开发方案范围面积167.5255公顷，其中拟征收地块面积136.3288公顷，拟征收地块面积占成片开发范围面积的81.38%，符合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。

### 区内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，2016-2020年期间，源城区总批准用地面积合计913.4395公顷，批准用地中已供地面积563.0361公顷，2016-2020年全区平均供地率达61.64%，超过60%。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。

### 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2016-2020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,2016年-2020年， 源城高新技术产业开发区已取得批复土地面积为42.4146公顷，已供地面积为1.6317公顷，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）产业转移工业园已取得批复土地面积为57.6149公顷，已供地面积为17.7366公顷，平均供地率为30.78%，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）产业转移工业园已取得批复土地面积为2.9998公顷，已供地面积为2.6073公顷，平均供地率达86.91%，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。

### 已批准实施的成片开发方案的实施情况

调整前，源城区 2021 年度土地征收成片开发方案是源城区首个批复的成片开发方案，方案计划 2021年征收的土地已全部取得批复，现根据实际建设发展情况对方案进行调整，使方案更加合理可行，不存在已批准实施的土地征收成片开发方案连续两年未完成年度土地征收实施计划的情况。

# 实施计划

## 项目安排

调整后，源城区2021年度土地征收成片开发方案项目主要包括产业制造类、商业居住类、公共服务类项目，共计5个项目，共需征收集体土地面积136.3288公顷。

## 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2021-2023年完成136.3288公顷集体土地征收工作，其中2021年计划征收49.4186公顷，2022年计划征收31.7042顷，2023年计划征收55.2060公顷。具体如下表：

表5-1各成片开发项目开发时序情况表

单位：公顷

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **成片开发项目名称** | 2021 **年** | 2022 **年** | 2023 **年** | **总计** |
| 1 | 怡宝成片开发范围 | 19.1548 | 31.7042 | 27.2795 | 78.1385 |
| 3 | 源城区工业园第三期扩园成片开发范围 | 30.2638 | 0 | 13.6050 | 43.8688 |
| 4 | 城市综合体成片开发范围 | 0 | 0 | 9.0673 | 9.0673 |
| 5 | 皓吉达项目成片开发范围 | 0 | 0 | 3.2111 | 3.2111 |
| 6 | 紫泉饮料项目成片开发范围 | 0 | 0 | 2.0431 | 2.0431 |
| 总计 | | 49.4186 | 31.7042 | 55.2060 | 136.3288 |

# 效益评估

## 土地利用效益评估

本次《调整方案》通过合理安排项目用地规模、结构和布局，有效缓解区域土地供需矛盾，提高现有用地使用效益，实现土地利用由粗放型向集约型转变。在布局优化方面，成片开发范围开发建设符合源城区各开发区域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，本次方案合理配置基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地和非公益性用地，充分盘活片区闲置土地及低效用地，并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，促进提升城市功能品质。

## 经济效益评估

本次《调整方案》的实施将进一步推动源城区产业园区、基础设施、公共服务等的开发建设，为投资者创造良好的生产经营环境和生活条件。将进一步提升当地企业市场竞争力，营造良好的企业运营环境，提供优质的公共服务设施水平、居住服务环境，推动区域优质发展。通过本次《调整方案》的编制与落实，为城市发展储蓄了后备土地资源，为源城区经济的可持续、高质量发展提供坚实的后盾，积极引进绿色食品饮料、现代化物流仓储、电子信息智能制造等先进制造业，进一步完善产业结构，推动源城区产业平台的建设。同时也可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和其他重点项目顺利落地实施，推进社会经济高质量发展，为源城区实现“十四五”规划目标提供支持和保障。

## 社会效益评估

《调整方案》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提高区域人民生活质量和促进社会进步。在发展现代产业的同时，注重改善人居环境，构建宜居宜业宜游的优质人居典范，促进居住空间与就业空间的协调发展。带动就业方面，纳入《调整方案》的成片开发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，带动区域就业，为民生保障提供了强有力的支撑。在完善生活配套设施方面，区域内公共设施、生态网络、道路设施等将被统筹建设，能够有效保障区域设施的配套建设需求。

## 生态效益评估

《调整方案》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，各项目均符合《河源市“三线一单”生态环境分区管控方案》要求。。

各成片开发项目在建设前均按要求做好区域排水规划设计，预埋污水管网、排水管网等，实现排水管网建设与污水处理设施同步设计、同步建设、同步投运，可以避免由于开发建设地表硬化导致地表径流调节能力减弱带来的内涝和有效控制污染，为老百姓建立一个绿色、健康、可持续发展的城市家园。

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，积极采用从污染源头控制和治理、做好环境风险管控和各项生态环境保护等措施，避免对区域大气环境、土壤环境、水环境、声环境等产生破坏，减少对区域生态环境产生不良影响。

# 结论

1. 《调整方案》坚持新发展理念，以人民为中心，注重维护农民合法权益，注重保护耕地，注重节约集约用地，注重生态环境保护，能够促进当地经济社会可持续发展。
2. 《调整方案》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. 《调整方案》安排基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地89.5445公顷，占总用地比例53.45%，且各项目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。
4. 《调整方案》拟征收地块面积136.3288公顷，占土地征收成片开发范围面积的81.38%，符合整个方案拟征收地块面积不低于土地征收成片开发范围面积的60%的要求。
5. 《调整方案》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。
6. 《调整方案》不涉及占用永久基本农田和生态保护红线，源城区近五年平均供地率大于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。辖区内的省级以上开发区不存在土地利用效率低下的情形，辖区内无国家级新区；源城区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况，符合土地征收成片开发方案上报审查的要求。
7. 《调整方案》制定了合理实施计划，计划在2021-2023年期间完成土地征收，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。
8. 《调整方案》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。
9. 综上所述，《调整方案》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。

# 附图

