

河源市源城区 2022 年度土地征收
成片开发方案（二次调整）
（征求意见稿）

源城区人民政府

二〇二四年十一月

目 录

第一章 概述	3
一、方案调整背景	3
二、方案调整原则	5
三、方案调整依据	5
第二章 基本情况	8
一、源城区概况	8
二、调整前成片开发方案基本情况	9
三、成片开发方案调整情况	11
第三章 必要性分析	15
一、保障落实“融湾”“融深”发展策略	15
二、保障重点项目，推动产业升级的重要举措	15
三、构建城市发展新空间格局的重要举措	16
四、全面实施乡村振兴战略的必经之路	16
五、保障能源供需平衡的重要举措。	16
第四章 可行性分析	18
一、与相关规划符合性分析	18
二、与相关政策符合性分析	19
第五章 实施计划	21
一、项目安排	21
二、开发时序与实施计划	21
第六章 成片开发效益评估	25
一、土地利用效益评估	25
二、经济效益评估	25
三、社会效益评估	25
四、生态效益评估	26
第七章 结论	27
第八章 附图	29

第一章 概述

一、方案调整背景

（一）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，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；以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、创新机遇和产业发展空间需求；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。

为此，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规划，谋划在各片区范围内进行综合性开发建

设，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》”），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，为保证重大产业项目落地，于 2023 年对方案进行第一次调整，编制了《河源市源城区 2022 年度土地征收成片开发方案（调整）》（以下简称“《原调整方案》”）。

《原调整方案》获批后，因部分拟征收项目实施计划或项目范围发生变化、部分近期新增重点项目未纳入方案等因素影响，《原调整方案》部分地块难以按原计划实施，故需进行二次调整，编制《河源市源城区 2022 年度土地征收成片开发方案（二次调整）》（以下简称“《二次调整方案》”）。

（二）政策背景

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条第（五）项规定，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级以上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，可以依法实施征收。成片开发建设活动应当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，还应当纳入国民经济和社会发展规划，且应当符合国务院自然资源主管部门规定的标准。为了落实《中华人民共和国土地管理法》的授权事项，自然资源部于 2023 年 10 月印发《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。广东省自然资源厅 2021 年 11 月印发《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），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，导致原批准的土地征收成片开发方案需要调整的，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《原调整方案》进行调整，使调整后的《二次调整方案》的成片开发方案更加合理可行。

二、方案调整原则

遵守法律法规、维护公共利益原则；科学合理编制、确保开发必要原则；严格保护耕地、保护生态环境、节约集约用地原则。

三、方案调整依据

（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）；
- 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）。

（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>的通知》（自然资规〔2023〕7 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）。

（三）相关规划

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.《河源市能源发展“十四五”规划》；

5.《河源市成品油分销体系“十四五”发展规划（2021—2025年）》；

6.《河源市国土空间总体规划（2021-2035年）》；

7.《河源市生态环境保护“十四五”规划》；

- 8.《河源市工业园区发展“十四五”规划》；
- 9.《河源市“三线一单”生态环境分区管控方案》；
- 10.源城区各成片开发范围控制性详细规划。

（四）相关资料

- 1.《源城区 2022 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2023 年计划草案报告》；
- 2.《源城区 2023 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2024 年计划草案报告》；
- 3.《源城区 2024 年国民经济和社会发展规划》；
- 4.源城区 2018 年度耕地质量等别更新评价成果；
- 5.源城区 2023 年度国土变更调查成果；
- 6.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；
- 7.其他相关文件。

第二章 基本情况

一、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，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，总人口约 71 万人，共有 2 个镇、6 个街道办事处（含城东街道，城东街道为河源市源城区下辖街道，由河源东江新区代管），属客家文化地区。

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、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。

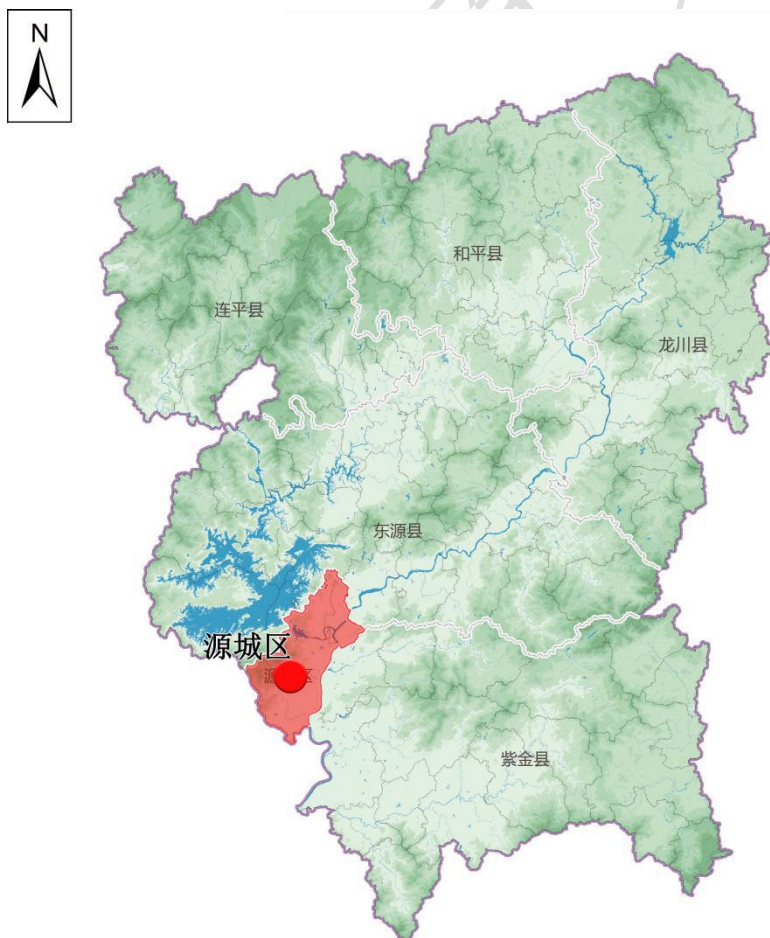


图 2-1 源城区区位示意图

二、调整前成片开发方案基本情况

(一) 方案审批情况

调整前,《原调整方案》已于2023年10月25日由广东省人民政府委托河源市人民政府代批复,批准文号为“粤府土审成片(08)[2023]9号”。

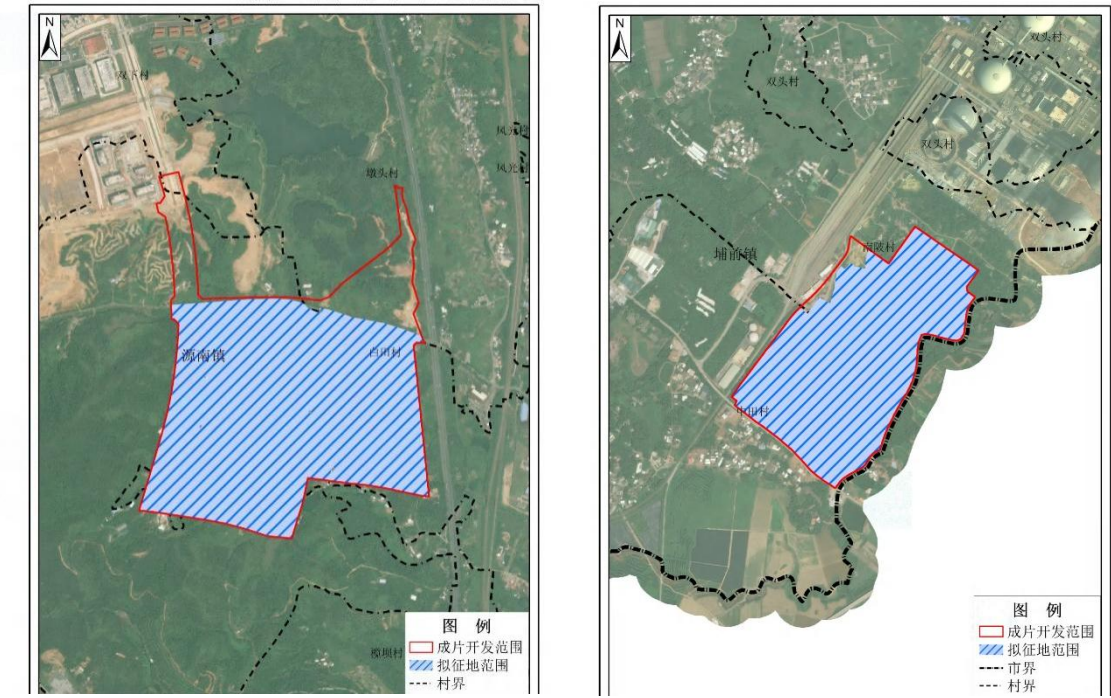
(二) 方案成片开发范围划定情况

调整前,《原调整方案》共划定了4个成片开发片区,成片开发总面积186.2267公顷,土地征收成片开发范围内拟征收集体土地157.5892公顷,占成片开发总面积的84.62%。

表 2-1 调整前成片开发各地块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	源城区工业园第五期(第二批)成片开发范围	86.8889	73.5271	84.62%
2	源城区工业园第四期成片开发范围	46.5015	44.9131	96.58%
3	春沐源成片开发范围	27.6869	17.7596	64.15%
4	中储粮成片开发范围	25.1495	21.3894	85.05%
合计		186.2267	157.5892	84.62%

注:地块总面积与拟征收面积均为广东省自然资源图形辅助分析工具平差后的面积,项目实际征收面积以批复文件为准。



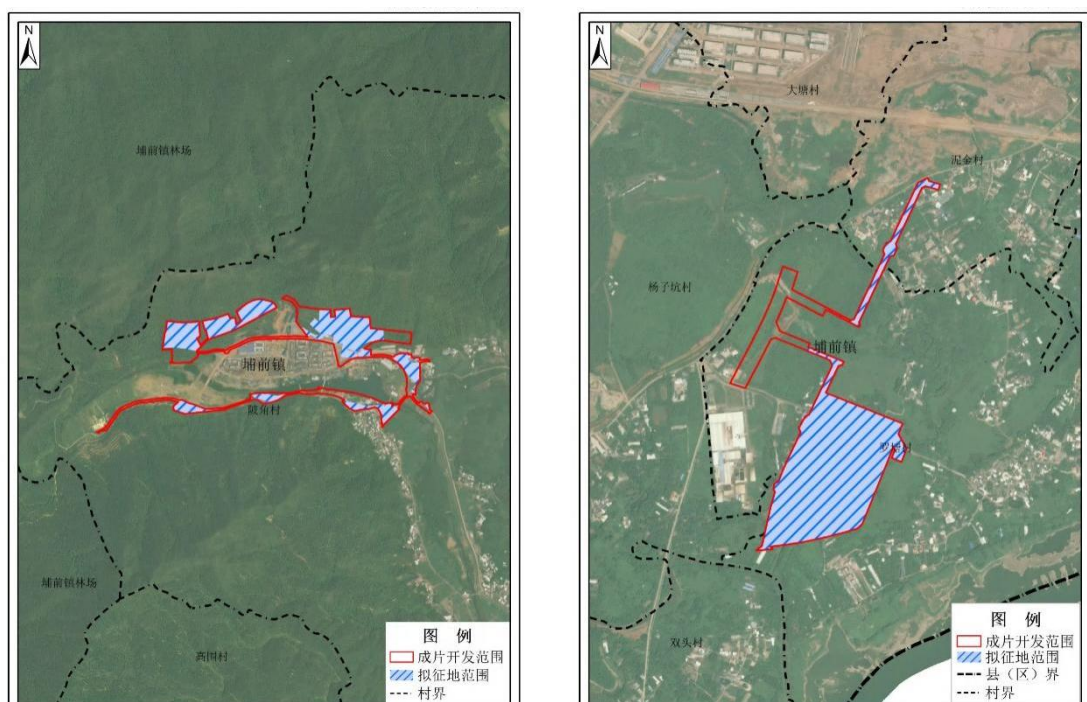


图 2-2 调整前成片开发范围布局图

(三) 方案成片开发范围公益性用地情况

调整前,《原调整方案》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>的通知》(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)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	源城区工业园第五期(第二批)成片开发范围	86.8889	36.6043	50.2846	42.13%
2	源城区工业园第四期成片开发范围	46.5015	19.8271	26.6744	42.64%
3	春沐源成片开发范围	27.6869	13.1271	14.5598	47.41%
4	中储粮成片开发范围	25.1495	10.3994	14.7500	41.35%
合计		186.2268	79.9579	106.2688	42.94%

(四) 方案实施情况

调整前,《原调整方案》共安排 4 个项目,共需征收集体土地面积 157.5893 公顷。其中计划在 2022 年完成 26.6739 公顷土地征收,已完成征地用地报批面积 26.6739 公顷,完成率 100%。

表 2-3 调整前成片开发方案 2022 年拟征收项目实施情况表

成片开发范围	项目名称	拟征收面积 (公顷)	已报批面积 (公顷)	组卷报批状态	备注
源城区工业园第四期成片开发范围	源城区工业园第四期（低碳产业园）项目	26.6739	26.6739	已取得用地批复	

注：完成报批面积为广东省土地管理与决策支持系统压占导出面积。

计划在 2023 年完成 17.8353 公顷土地征收，已完成征地用地报批面积 17.8353 公顷，完成率 100%。

表 2-4 调整前成片开发方案 2023 年拟征收项目实施情况表

成片开发范围	项目名称	拟征收面积 (公顷)	已报批面积 (公顷)	组卷报批状态	备注
中储粮成片范围	中储粮项目	17.8353	17.8353	已取得用地批复	

注：完成报批面积为广东省土地管理与决策支持系统压占导出面积。

计划在 2024 年完成 113.0800 公顷土地征收，已完成征地用地报批面积 6.6261 公顷。而春沐源成片开发范围的 17.7596 公顷、源城区工业园第五期（第二批）成片开发范围的 73.5271 公顷、源城区工业园第四期成片开发范围的 15.1672 公顷未完成组卷报批。

表 2-5 调整前成片开发方案 2024 年拟征收项目实施情况表

成片开发范围	项目名称	拟征收面积 (公顷)	已报批面积 (公顷)	组卷报批状态	备注
春沐源成片开发范围	河源春沐源小镇项目	17.7596	0		
源城区工业园第五期（第二批）成片开发范围	源城区工业园第五期扩园（5G 产业城）项目	73.5271	0		
源城区工业园第四期成片开发范围	源城区工业园第四期（低碳产业园）项目	18.2392	3.0720	3.0720 公顷已取得用地批复	
中储粮成片范围	高新区产业园南片区市政基础设施配套项目	3.5541	3.5541	已取得用地批复	
总计		113.0800	6.6261		

注：完成报批面积为广东省土地管理与决策支持系统压占导出面积。

三、成片开发方案调整情况

调整后，《二次调整方案》总面积较调整前减少了 92.0287 公顷，拟征收总面积较调整前减少了 94.0103 公顷。成片开发范围调整原因主

要是部分项目选址优化或拟征收用地报批计划发生变化、项目撤销、重点产业项目落地需求等因素，以及为保障被征收农民的合法权益和加快推进北区加油站建设。

表 2-6 调整后土地征收成片开发范围调整情况表

序号	调整前			调整后			调整原因
	成片开发范围名称	成片开发面积 (公顷)	拟征收面积 (公顷)	成片开发范围名称	成片开发面积 (公顷)	拟征收面积 (公顷)	
1	源城区工业园第四期成片开发范围	46.5015	44.9131	源城区工业园第四期成片开发范围	43.2094	35.4529	项目选址优化和用地报批计划发生改变，调整成片开发范围、拟征地范围
2	春沐源成片开发范围	27.6869	17.7596	——	——	——	由于国民经济和社会发展年度计划改变，项目暂缓实施，核减成片开发范围和拟征收范围
3	源城区工业园第五期（第二批）成片开发范围	86.8889	73.5271	——	——	——	由于国民经济和社会发展年度计划改变，项目暂缓实施，核减成片开发范围和拟征收范围
4	中储粮成片开发范围	25.1495	21.3894	中储粮成片开发范围	45.6826	24.9663	为保障重点产业项目用地需求，在原成片开发范围周边增加用地范围
5	——	——	——	源城区工业园第三期扩园（第二批）成片开发范围	0.0981	0.0981	为保障重点产业项目用地需求，在原成片开发范围周边增加用地范围
6	——	——	——	墩头留用地成片开发范围	4.0679	2.1874	为保障被征收农民的合法权益，在原成片开发范围周边增加用地范围
7	——	——	——	广技师河源校区回迁安置地成片开发范围	0.4819	0.4780	为保障被征收农民的合法权益，在原成片开发范围周边增加用地范围
8	——	——	——	北区加油站成片开发范围	0.6581	0.3963	为加快推进北区加油站建设，在原成片开发范围周边增加用地范围
总计		186.2267	157.5892	——	94.1980	63.5789	——

注：各分项数据汇总后与总计可能存在 1 平方米的误差，为矢量数据四舍五入后产生的误差。

（一）调整方案片区划定情况

调整后，《二次调整方案》土地征收成片开发总面积为 94.1980 公顷，拟征收面积 63.5789 公顷。共划定 6 个成片开发范围，其中，调整

原方案 2 个，新增加 4 个，删减 2 个。

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）	拟征收占比	公益性用地面积（公顷）	公益性用地面积占比
1	源城区工业园第四期成片开发范围	43.2094	35.4529	82.05%	10.6432	24.63%
2	中储粮成片开发范围	45.6826	24.9663	54.65%	24.7190	54.11%
3	源城区工业园第三期扩园（第二批）成片开发范围	0.0981	0.0981	100.00%	0	0%
4	墩头留用地成片开发范围	4.0679	2.1874	53.77%	2.3152	56.91%
5	广技师河源校区回迁安置地成片开发范围	0.4819	0.4780	99.19%	0.1507	31.28%
6	北区加油站成片开发范围	0.6581	0.3963	60.21%	0.3581	54.41%
合计		94.1980	63.5789	67.49%	38.1862	40.54%

（二）方案成片开发范围土地开发利用现状

根据源城区 2023 年度国土变更调查数据成果，调整后，《二次调整方案》土地征收成片开发总面积 94.1980 公顷，范围内土地利用现状主要以农用地为主，面积 50.2114 公顷，其中耕地面积 12.8061 公顷（水田 3.0830 公顷，水浇地 7.5985 公顷，旱地 2.1246 公顷）；建设用地面积 43.9866 公顷；未利用地面积 0 公顷。

表 2-8 调整后开发片区土地利用现状表（2023 年）

地类			现状面积（公顷）	占比
农用地			50.2114	53.30%
其中	耕地		12.8061	13.59%
	其中	水田	3.0830	3.27%
		水浇地	7.5985	8.07%
		旱地	2.1246	2.26%
	非耕农用地		37.4053	39.71%
	其中	园地	18.8974	20.06%
		林地	4.8443	5.14%
		草地	5.8834	6.25%
		可调整地类	0.0869	0.09%
		其他农用地	7.7802	8.26%
建设用地			43.9866	46.70%
未利用地			0	0%
合计			94.1980	100.00%

注：各分项数据汇总后与总计可能存在 1 平方米的误差，为矢量数据四舍五入后产生的误差。

（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，调整后，

《二次调整方案》土地征收成片开发范围涉及国有土地 55.3262 公顷，集体土地 38.8718 公顷。涉及的农村集体经济组织情况详见下表：。

表 2-9 调整后成片开发范围涉及集体土地权属名单

序号	权利人名称
1	河源市源城区埔前镇南陂村广栈经济合作社
2	河源市源城区埔前镇南陂村龙合经济合作社
3	河源市源城区埔前镇中田村赤塘经济合作社
4	河源市源城区埔前镇中田经济联合社
5	河源市源城区埔前镇罗塘村围园经济合作社、埔前镇罗塘村石厂经济合作社、埔前镇罗塘村罗塘经济合作社、埔前镇罗塘村老屋经济合作社（共有）
6	河源市源城区埔前镇泥金村天湖经济合作社、埔前镇泥金村茶湖经济合作社（共有）
7	河源市源城区埔前镇杨子坑村深潭队经济合作社
8	河源市源城区埔前镇杨子坑村杨子坑队经济合作社
9	河源市源城区埔前镇杨子坑村竹墩队经济合作社
10	河源市源城区源南镇双下经济联合社
11	河源市源城区东埔街道高塘村毛一经济合作社
12	河源市源城区源南镇墩头村到洞小组第三队经济合作社
13	河源市源城区源南镇墩头村塘岭第一队经济合作社、源南镇墩头村塘岭第二队经济合作社（共有）
14	河源市源城区源南镇墩头村中青小组第九队经济合作社、源南镇墩头村中青小组第八队经济合作社（共有）
15	河源市源城区埔前镇岭背坑新星新村经济合作社、埔前镇岭背坑新村经济合作社、埔前镇河背村古岭头新村经济合作社（共有）
16	河源市源城区城东街道办事处胜利村新南经济合作社农民集体

第三章必要性分析

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，使源城区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的双重机遇，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三期扩园项目、工业园第四期（低碳产业园）项目、中储粮项目、食品加工产业园项目等重大建设项目，保障落实“融湾”“融深”发展策略。

二、保障重点项目，推动产业升级的重要举措

源城区坚持工业立区不动摇，深入实施制造业高质量发展“六大工程”（强核工程、立柱工程、强链工程、优化布局工程、品质工程和培土工程），推动制造业提质增效升级。加快推进扩园工程进度，全力抓好新增工业用地征拆工作，拓宽工业发展空间。土地征收成片开发是进一步落实产业园区用地布局、保障重点产业项目用地需求的必经之路，是不断完善产业园区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。

《二次调整方案》中涉及的源城区工业园第四期（低碳产业园）项目产业地块、源城区工业园第三期扩园项目产业地块和中储粮项目产业地块，可促进各产业园区建设用地连片开发，加快平台土地整備工作。

为了保障重点项目落地，加快推进项目建设工作，尽快落实项目建设条件，亟需对《原调整方案》调整，保障源城区产业项目顺利推进。

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，源城区围绕城市扩容、产业发展，抓好低碳产业园、中储粮项目和食品加工产业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。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。

四、全面实施乡村振兴战略的必经之路

在培育乡村发展新动能的道路上，源城区努力把“短板”变成“潜力板”，增强经济内生发展动能，支持“双循环”新发展格局。优先发展乡村产业，打造精品农业。深入实施“一村一品”工程，以实施乡村振兴战略为牵引，加快乡村振兴步伐。为切实维护被征地农民合法权益，采用安排留用地给村集体，用以发展二、三产业。或补偿相应数量的回迁安置地，以保障失地农民安置，有效解决他们的生活保障问题，确保他们在失去土地后仍能维持稳定的生活水平。有助于促进农村经济发展，推动城乡统筹发展。

五、保障能源供需平衡的重要举措。

保障能源供需平衡。进一步完善与能源企业的沟通协调机制，落实天然气、电力、成品油等能源供应，确保满足总量平衡和高峰需求。成

油品是经济社会发展的重要物资，对保障民生需求、促进经济增长和社会发展具有十分重要的作用。提高成品油市场保供能力，满足人民群众成品油消费需求，结合城市建设，优化布局城市加油站。加快推进加油站建设，有助于提升中心城区能源供应保障能力，确保汽车加油加气、充电服务的广泛可及与高效供给。

第四章 可行性分析

一、与相关规划符合性分析

（一）与国民经济和社会发展规划衔接

《二次调整方案》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 2022 年国民经济和社会发展计划执行情况与 2023 年计划草案报告》、《源城区 2023 年国民经济和社会发展计划执行情况与 2024 年计划草案报告》、《源城区 2024 年国民经济和社会发展计划》，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。

（二）与国土空间规划衔接情况分析

《二次调整方案》包含 6 个片区，共计 94.1980 公顷，成片开发范围 94.1980 公顷，拟征收范围 63.5789 公顷，均在国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，不违反河源市国土空间总体规划的强制性内容（不涉及永久基本农田和生态保护红线、符合城市建设用地要求、符合历史文化保护线及空间管控要求、城乡公共服务设施布局合理、与重大交通枢纽、重要线性工程网络、城市安全与综合防灾体系、地下空间、邻避设施等设施布局不冲突），并严格按规划依法依规建设。

调整后，《二次调整方案》成片开发范围符合国土空间总体规划管控要求。

（三）与环境保护规划衔接

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，《二次调整方案》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均符合《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》提出的各项要求，符合环境管控单元的分类管控要求及生态环境准入要求，不占用生态保护红线及一般生态空间，符合绿色发展理念。

因此，《二次调整方案》与环境保护规划相衔接。

二、与相关政策符合性分析

（一）永久基本农田和生态保护红线

根据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，《二次调整方案》成片开发范围不涉及永久基本农田和生态保护红线，符合永久基本农田和生态保护红线管控要求。

（二）基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例

《二次调整方案》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总面积 38.1862 公顷，占成片开发总面积 40.54%，满足《自然资源部关于印发<土地征收成片开发标准>的通知》（自然资规〔2023〕7 号）对基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例不低于 40% 的要求。成片开发范围内的公益性用地占比详细情况见表 4-1。

表 4-1 调整后各成片开发范围公益性用地统计表

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	源城区工业园第四期成片开发范围	43.2094	10.6432	32.5662	24.63%
2	中储粮成片开发范围	45.6826	24.7190	20.9636	54.11%
3	源城区工业园第三期扩园（第二批）成片开发范围	0.0981	0	0.0981	0%
4	墩头留用地成片开发范围	4.0679	2.3152	1.7527	56.91%
5	广技师河源校区回迁安置地成片开发范围	0.4819	0.1507	0.3312	31.28%
6	北区加油站成片开发范围	0.6581	0.3581	0.3000	54.41%
合计		94.1980	38.1862	56.0118	40.54%

注：各分项数据汇总后与总计可能存在 1 平方米的误差，为矢量数据四舍五入后产生的误差。

（三）拟征收地块面积比例

《二次调整方案》成片开发范围总面积为 94.1980 公顷，其中拟征收土地面积 63.5789 公顷，占成片开发总面积的 67.49%，满足整个方案拟征收地块面积不低于土地征收成片开发范围的 60%的比例要求。

（四）土地供应和闲置情况

本次方案编制是对《原调整方案》的调整，土地利用效率指标沿用原方案的数据。2017-2021 年，源城区供地率 $\geq 60\%$ ，土地闲置率 $\leq 5\%$ ，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。

（五）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。各园区近五年不存在土地利用效率低下的情况，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。

（六）已批准实施的成片开发方案的实施情况

源城区已批准实施的土地征收成片开发方案为《河源市源城区 2021 年度土地征收成片开发方案（调整）》、《河源市源城区 2022 年度土地征收成片开发方案（调整）》，具体实施情况良好，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

《二次调整方案》涉及 6 个片区，纳入的成片开发项目主要包括产业制造类、居住类、商业服务类和基础设施配套类项目，共需征收集体土地面积 63.5789 公顷。

表 5-1 《二次调整方案》土地征收实施计划一览表

单位：公顷

成片开发范围	项目名称	拟征地征收时序			总计	征地主要用途
		2022 年	2023 年	2024 年		
源城区工业园第四期成片开发范围	源城区工业园第四期（低碳产业园）项目	26.6739	0	8.7790	35.4529	工业用地、城市道路用地、防护绿地
中储粮成片范围	中储粮项目	0	17.8353	0	17.8353	物流仓储用地、工业用地、城市道路用地、公园绿地、供电用地
	高新区产业园南片区市政基础设施配套项目	0	0	3.5541	3.5541	
	高新区食品加工产业园项目	0	0	3.5769	3.5769	
源城区工业园第三期扩园（第二批）成片开发范围	源城区工业园第三期扩园项目	0	0	0.0981	0.0981	工业用地
墩头留用地成片开发范围	墩头留用地项目	0	0	2.1874	2.1874	住宅用地、城市道路用地、公园绿地
广技师河源校区回迁安置地成片开发范围	广技师河源校区回迁安置地项目	0	0	0.4780	0.4780	住宅用地、城市道路用地、中等专业学校用地
北区加油站成片开发范围	北区加油站项目	0	0	0.3963	0.3963	加油加气站用地、城市道路用地、公园绿地
总计		26.6739	17.8353	19.0697	63.5789	——

二、开发时序与实施计划

调整后，《二次调整方案》土地征收成片开发计划在 2022 年至 2024 年期间完成 63.5789 公顷集体土地征收工作，其中 2022 年计划征收 26.6739 公顷，2023 年计划征收 17.8353 公顷，2024 年计划征收 19.0697 公顷。截至目前，2022 年和 2023 年实施计划已全部完成，2024 年的项目正在组卷报批。各片区 2023-2024 年实施征收时序见图 5-1 至图 5-5。

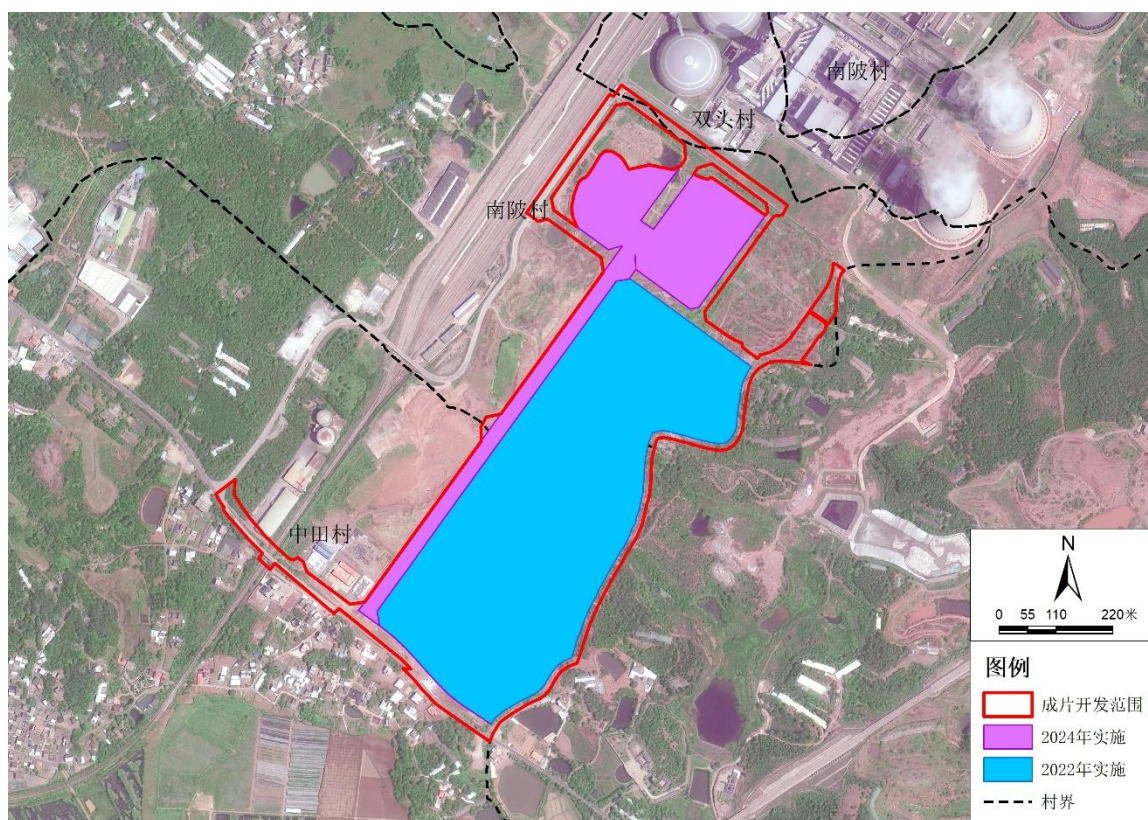


图 5-1 调整后源城区工业园第四期片区开发时序图

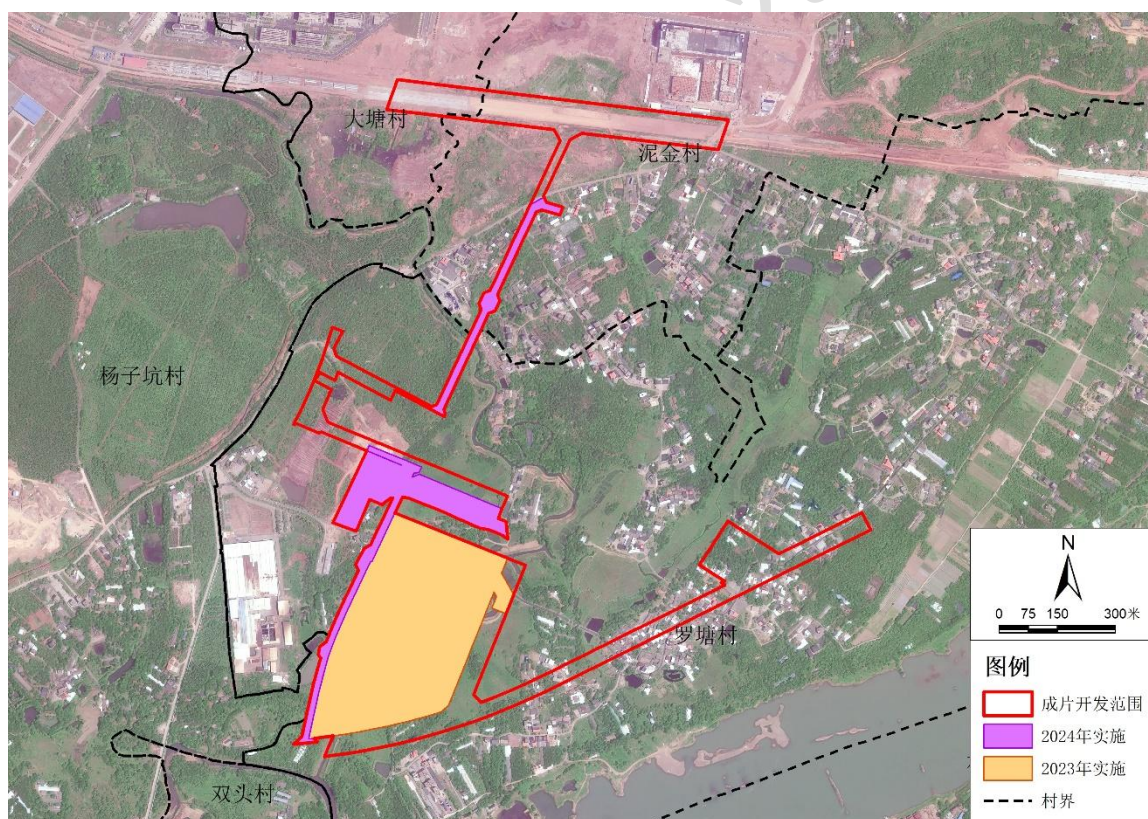


图 5-2 调整后中储粮片区开发时序图



图 5-3 调整后源城区工业园第三期扩园（第二批）片区开发时序图



图 5-4 调整后墩头留用地片区开发时序图

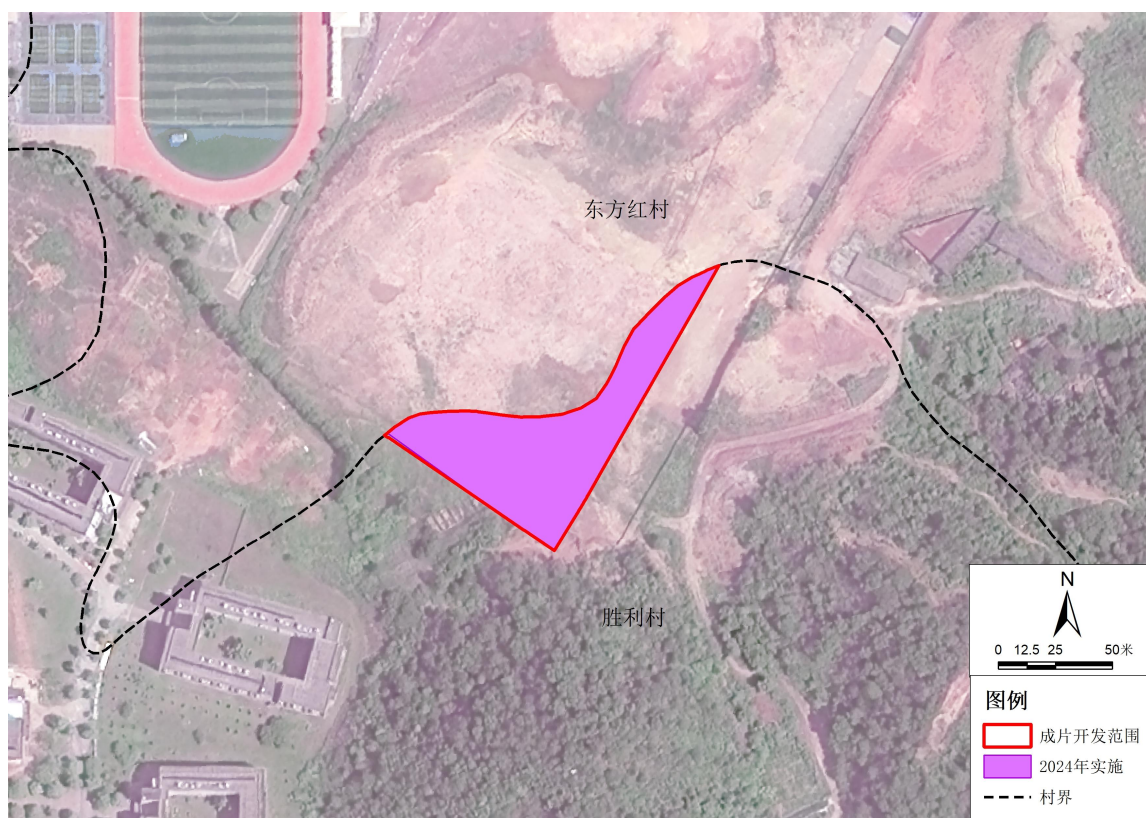


图 5-5 调整后广技师河源校区回迁安置地片区开发时序图



图 5-6 调整后北区加油站片区开发时序图

第六章 成片开发效益评估

一、土地利用效益评估

《二次调整方案》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，成片开发范围开发建设符合源城区各成片开发范围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，与周边地块进行了充分衔接，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

本次成片开发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《二次调整方案》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，推动源城区产业平台的建设和新型工业产业项目落地。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。

三、社会效益评估

《二次调整方案》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《二次调整方案》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。

四、生态效益评估

《二次调整方案》成片开发范围不涉及国土空间总体规划永久基本农田、自然保护区、陆域生态保护红线等生态底线管控要求，符合生态环境保护要求。

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。

第七章 结论

1. 《原调整方案》由于源城区国民经济和社会发展年度计划发生变化、拟实施项目选址优化、拟征收用地报批计划发生变化、近期重点项目用地需求等不可抗拒因素，造成部分地块的实施范围发生变化，为保障项目用地，推动源城区经济发展，因此调整方案是必要的。

2. 《二次调整方案》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，《二次调整方案》编制是必要的、可行的。

3. 《二次调整方案》安排基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地38.1862公顷，占总用地比例40.54%，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. 《二次调整方案》拟征收地块面积63.5789公顷，占土地征收成片开发范围面积的67.49%，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. 《二次调整方案》符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划、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。《二次调整方案》的成片开发范围用地均在国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，符合土地征收成片开发有关要求。

6. 《二次调整方案》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. 《二次调整方案》制定了合理实施计划，计划在2022-2024年期间完成土地征收，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。

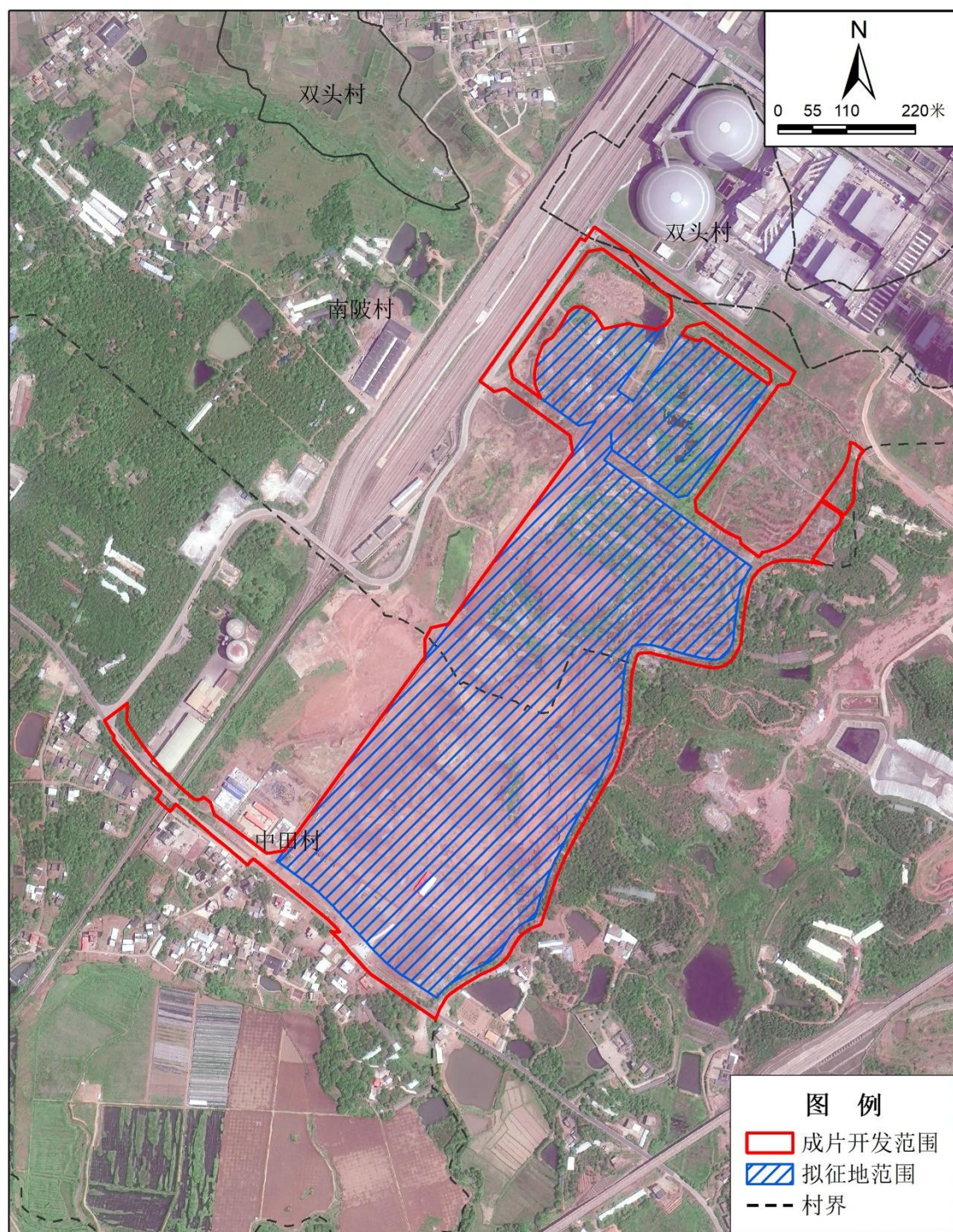
8. 《二次调整方案》实施将进一步优化建设用地空间布局，提高建设用地集约利用水平和城市化建设水平，推进园区提质增效，推动产业项目集聚集约发展，推进工业转型升级，实现工业增量。为当地居民提供更多公共、商业设施与就业机会，有利于吸引大量人才，有较大的经济与社会效益。同时，开发建设不涉及生态敏感、脆弱区域，将减少原先对粗放无序发展、对生态资源的低效利用与破坏，提高人民群众对生态环境的满意度和获得感，具有较好的生态效益。

综上所述，《二次调整方案》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。

第八章 附图

调整后源城区2022年度土地征收成片开发方案影像图（局部）

——源城区工业园第四期成片开发范围



河源市自然资源局源城分局

2024年11月

调整后源城区2022年度土地征收成片开发方案影像图（局部）

——中储粮成片开发范围



河源市自然资源局源城分局

2024年11月

调整后源城区2022年度土地征收成片开发方案影像图（局部）

——源城区工业园第三期扩园（第二批）成片开发范围



河源市自然资源局源城分局

2024年11月

调整后源城区2022年度土地征收成片开发方案影像图（局部）

——墩头留用地成片开发范围



河源市自然资源局源城分局

2024年11月

调整后源城区2022年度土地征收成片开发方案影像图（局部）

——广技师河源校区回迁安置地成片开发范围



河源市自然资源局源城分局

2024年11月

调整后源城区2022年度土地征收成片开发方案影像图（局部）

——北区加油站成片开发范围



河源市自然资源局源城分局

2024年11月