

**梅州市丰顺县2024年度土地征收**

**成片开发方案（第二批）**

**（征求意见稿）**

**丰顺县人民政府**

**二〇二四年八月**

## 一、编制背景

《中华人民共和国土地管理法》（以下简称《土地管理法》）已于2020年1月1日施行。根据党的十八届三中全会确定的缩小征地范围、规范征地程序、完善对被征地农民合理规范多元保障机制等相关改革要求，《土地管理法》在充分总结33个试点成功经验的基础上，首次通过列举方式对土地征收的公共利益进行界定，明确军事和外交，能源、交通、水利等基础设施，科技、教育等社会公共事业，扶贫搬迁和保障性安居工程，确属必需的，可以征收农民集体所有土地。同时，考虑到我国正处于工业化、城镇化快速推进的时期，为了满足城市发展用地需求，在第四十五条第一款第（五）项规定符合条件的“成片开发”建设可以征收土地。

为落实好《土地管理法》规定的授权立法事项，自然资源部在充分听取各方面意见的基础上，2023年10月31日，自然资源部正式印发《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）（以下简称《标准》）。

2021年11月，广东省自然资源厅印发《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》）。根据《标准》和《通知》的规定，县级以上地方人民政府依据当地国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划，组织编制土地征收成片开发方案，充分听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者的意见，并经片区内集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意，纳入当地国民经济和社会发展年度计划，并报省级人民政府批准。土地征收成片开发还应当注重保护耕地，注重节约集约用地，注重生态环境保护，涉及占用永久基本农田的、市县区域内存在大量批而未供或者闲置土地的、各类开发区和城市新区土地利用效率低下的不得批准土地征收

成片开发方案。

2024年，丰顺县人民政府坚决贯彻省委“1310”具体部署和省委省政府主要领导来梅调研指示精神，认真落实市委市政府和县委工作安排，着力推动高质量发展，全面深化改革开放，推动高水平科技自立自强，深入实施“百千万工程”，加快建设苏区融湾先行区，持续推动经济实现质的有效提升和量的合理增长，推动城乡区域协调发展取得新突破，在推进中国式现代化建设中展现丰顺担当。

为落实国家、省、市相关法律法规及规范性文件要求，根据《土地管理法》、《标准》、《通知》等相关文件要求，为了保障梅州市丰顺县经济和社会发展用地需要，维护被征收农村集体经济组织和农民的合法权益，结合丰顺县实际情况、国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划等有关规划，编制梅州市丰顺县2024年度土地征收成片开发方案（第二批）。丰顺县人民政府将依法依规有序推进土地征收成片开发工作，确保经济持续健康发展。

## **二、成片开发总体情况**

本次土地征收成片开发方案用地范围位于丰顺县汤南镇、汤西镇。成片开发范围划定国际声谷二期片区、景田二期片区，共2个片区，2个地块，面积合计为18.2785公顷，其中拟征收土地总面积16.0830公顷，主要涉及丰顺县汤南镇东方村、丰顺县汤西镇南礲村。

## **三、成片开发土地利用现状**

根据丰顺县2022年土地利用变更调查数据，本次土地征收成片开发范围涉及农用地18.2511公顷（含耕地0.3478公顷），占总面积99.85%，涉及建设用地0.0271公顷，占总面积0.15%；涉及未利用地0.0003公顷，占总面积0.01%，涉及地类具体情况详见表一。

表一 成片开发范围土地利用现状情况汇总表

单位：公顷

| 梅州市丰顺县 2024 年度土地征收成片开发方案(第二批) | 地类   |       |         |         | 占比     |
|-------------------------------|------|-------|---------|---------|--------|
|                               | 农用地  |       |         | 18.2511 | 99.85% |
|                               | 其中   | 耕地    |         | 0.3478  | 1.90%  |
|                               |      | 其中    | 水田      | 0.0523  | 0.29%  |
|                               |      |       | 水浇地     | 0.2955  | 1.62%  |
|                               |      |       | 旱地      | 0       | 0.00%  |
|                               |      | 非耕农用地 |         | 17.9033 | 97.95% |
|                               |      | 其中    | 园地      | 10.3804 | 56.79% |
|                               |      |       | 林地      | 3.2409  | 17.73% |
|                               |      |       | 草地      | 1.3734  | 7.51%  |
|                               |      |       | 可调整地类   | 0.2612  | 1.43%  |
|                               |      |       | 其他农用地   | 2.9086  | 15.91% |
|                               | 建设用地 |       |         | 0.0271  | 0.15%  |
|                               | 未利用地 |       |         | 0.0003  | 0.01%  |
| 总计                            |      |       | 18.2785 | 100.00% |        |

四、成片开发必要性分析

梅州将立足全国革命老区重点城市和粤北生态发展区定位，主动融入全国、全省区域协调发展大局，与国家和省战略“同频共振”，全面提升在粤港澳大湾区振兴发展先行区中的战略地位和功能作用。同时，丰顺县将融入汕潮揭沿海经济带发展，全面提升丰顺城镇化发展质量，构建高质量发展的国土空间布局和支撑体系，打造“四宜”城市范例，推动丰顺苏区高质量振兴发展，加快推进省级经开区和产业转移工业园区以及国际声谷小镇建设，打造中国“电声之都”。成片开发方案的编制是推加快建设现代化经济体系，全面推进乡村振兴，加快建设宜居宜业宜游宜乐的幸福家园，打造生态经济发展新标杆和梅州融入沿海经济带建设之星，积极落实主体功能区战略，统筹实施新型城镇化和乡村振兴战略，立足梅州、面

向潮汕，借力海西区，努力建设梅州“南大门”、潮汕“后花园”，推动城乡融合发展走在全市前列。

## 1、优化城乡空间布局，推进城乡一体现代化建设

根据丰顺县国土空间总体规划，丰顺县将打造“一主两副、双向对流、多点支撑”的国土空间开发保护总体格局，以中心城区为主，留隍镇、丰良-建桥为副中心，助推丰顺实现“美丽发展·财丰人顺”的发展愿景。通过成片开发方案的编制实施，有利于完善综合服务功能，推进中心城区扩容提质，建设国际声谷特色小镇，引导人口、用地资源点状集聚发展，提高土地集约节约利用水平。

## 2、推进新型城镇化，建设美丽城镇

丰顺县汤南镇依托产业基础和资源禀赋，发展特色主导产业，拓展镇区建设空间，提升镇区公共服务水平，增强中心镇综合承载能力和治理水平，建设产业特色鲜明、产城人文融合、宜业宜居宜游的美丽小城镇。加快建设国际声谷小镇，立足产业基础和紫琳学院科研资源优势，采用“文旅+产业+科技”模式，深化产业链配套服务，建设高新制造技术企业聚集、人才科技研发培训、客潮文化体验、休闲度假养生等功能结合的智能电声特色小镇。

通过成片开发方案的编制实施，将引进讯源君澜酒店，项目拟建设为集五星标准酒店与大型水上儿童乐园于一体，旨在打造一个全方位的服务综合体。该酒店将融合住宿、会议、餐饮、温泉养生及休闲娱乐等多种功能，为游客提供高品质、多元化的服务体验。项目建成后，将显著提升城市的服务功能和品位，成为城市发展的新亮点。在旅游方面，它将吸引更多游客前来观光、休闲，推动当地旅游业的蓬勃发展；在民生保障方面，通过创造就业机会、提高居民收入水平，改善民众生活质量；同时，项目还将拉动相关产业链的投资增长，促进区域经济的全面发展。

景田二期片区续建景田（丰顺）饮用水生产基地项目（二期），该项目计划投资总额约8亿元，主要建设生产车间、仓库、综合楼以及其他附属基础设施，预计年产值5亿元，年缴税5000万元，可解决劳动力200多人，将打造成为粤东地区最大规模的天然饮用水生产基地，景田作为行业知名品牌，其在生产技术和管理经验方面具有领先优势。项目二期的建设将引入更先进的生产设备和技术，推动丰顺县饮用水产业从传统的生产模式向智能化、自动化转变。

### 3、完善市政公共服务设施，提升中心城区的服务功能

完善国际声谷特色小镇的基础配套设施，加快推进国际声谷平台建设，加强园区国土空间规划和园区扩园工作，优化产业发展空间，加快推进园区“七通一平”标准化建设，持续补齐园区基础设施短板，推进园区提质增效。

通过成片开发方案的编制实施，讯源君澜酒店项目建设体育用地、消防用地、公园绿地、城镇道路用地来提升中心城区综合承载能力和辐射带动能力，同时补齐城区交通、公共服务、生态环保、生活配套、文化体育、休闲娱乐等基础设施短板，强化与中心城区的衔接配套，提升县城综合承载能力和治理能力。

## 五、成片开发合法合规性分析

本成片开发方案坚持新发展理念，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，符合土地征收成片开发方案的编制原则和审批要求，从以下几点分析其合法合规性：

### 1、国民经济和社会发展规划、年度计划符合情况

《丰顺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》中提出立足丰顺实际，推动全县经济社会高质量发展；推动原

中央苏区振兴发展走在前列；城争当生态发展区建设示范县；服务融入“双区”“双城”建设；加快打造梅州融入沿海经济带建设之星；本次土地征收成片开发方案中的拟建项目围绕积极服务融入“双区”“双城”建设，拓展新空间、实现新发展，统筹实施新型城镇化和乡村振兴战略，在拟建项目中置入居住、商业、配套、公园等城市生活功能，进一步优化城市空间结构和功能布局，提高基础设施承载能力和人居环境。

## 2、丰顺县国土空间总体规划衔接情况

根据《丰顺县国土空间总体规划（2021-2035年）》，梅州市丰顺县2024年度土地征收成片开发方案（第二批）已纳入国土空间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《丰顺县国土空间总体规划（2021-2035年）》。

## 3、耕地占补平衡分析

按照《广东省国土资源厅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）等文件规定，需坚持“占优补优、占水田补水田”、“保护优先、以补定划”原则，严格落实耕地占补平衡。根据2022年土地利用变更调查数据，本次拟征收地块共涉及现状耕地0.2664公顷，其中水田0.0523公顷。

根据全国耕地占补平衡动态监管系统，截止至2024年7月28日，丰顺县剩余耕地指标37.2534公顷、水田指标6.9224公顷，可以满足拟征收地块耕地占用需求。因此，用地报批占用耕地时，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。由丰顺县人民政府通过区内自行补充、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。

## 4、“三线一单”生态环境分区管控及其他各类保护区情况

根据丰顺县最新生态保护红线成果，核查本次成片开发范围不涉及生态保护红线及各类保护区。本次成片开发地块拟建设项目符合《梅州市人民政府关于印发梅州市“三线一单”生态环境分区管控方案的通知》（梅市府〔2021〕14号）中有关“三线一单”生态环境分区管控体系要求，严守生态功能保障基线、环境质量安全底线，坚决把“生态+”理念融入产业发展全过程。

在成片开发片区开发建设前期，开展土壤污染状况调查，避免地块由于土壤调查评估工作的介入影响办理用地手续的时间，确保后续有关用地土壤环境安全。必要时及时开展土壤环境检测，事先研判开发建设过程中所可能存在的一系列风险，如土壤污染风险等，提前做好规避。在成片开发片区的建设过程之中，片区的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削减措施，适当地开展土壤环境等监测工作，尽可能地减少项目建设对区域大气环境、生态环境、地下水环境、土壤环境等产生超出环境容量的影响。

成片开发片区项目建成之后也将尽量减少项目日常实施及运营对区域生态环境品质造成的不利影响。项目实施及运营过程中产生的生活废水、生活垃圾等，将按相关要求严格处理及妥善排放。

## **六、成片开发的主要用途、功能及公益性用地情况**

### **（一）主要用途及实现功能**

本方案涉及2个片区，根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》分类标准，依据成片开发范围实际情况及相关规划的功能分区和用途，片区地块拟定用途为工业用地、娱乐康体用地、商业用地、二类居住用地、公园绿地、交通场站用地、道路用地。通过片区的开发实现产业聚集及各镇生产空间更加集约高效、生活空间更加舒适宜人。

### **（二）公益性用地情况**

根据《标准》和《通知》的规定，成片开发范围内基础设施、公共服务设施和其他公益性用地比例一般不低于40%。经核对丰顺县现行控制性详细规划以及国土空间总体规划，本次成片开发范围内公园绿地、交通场站用地、城镇道路用地共6.7081公顷，公益性用地占比为44.84%，满足《标准》和《通知》的规定。

## **七、成片开发拟建项目及实施计划**

统筹考虑资源禀赋、基础设施情况，结合规划建设计划、征收难度、融资情况、土地审批等因素，综合分析论证后制定拟建项目开发时序及年度实施计划。本次成片开发拟建项目用地开发时序初步确定为2027年。

## **八、征地补偿安置标准**

为维护公共利益以及农民的合法权益，保障农民利益不受损害，征地补偿安置标准参考《广东省国土资源厅关于印发广东省征地补偿保护标准（2016年修订调整）的通知》（粤国土资规字〔2016〕1号）、《梅州市人民政府关于公布实施征收农用地地区片综合地价的公告》（梅市府〔2024〕1号）、《关于印发丰顺县征收集体土地留用地补偿标准和奖励办法的通知》（丰府〔2024〕29号）、《关于印发丰顺县征收地上附着物和青苗补偿办法的通知》（丰府〔2024〕28号）等文件规定。

## **九、结论**

本次土地征收成片开发方案符合国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划。成片开发范围不占用永久基本农田和生态保护红线。成片开发范围内的基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例符合部、省相关要求，符合集约节约用地要求。

本次《梅州市丰顺县2024年度土地征收成片开发方案（第二批）》符合《标准》和《通知》的要求，是落实丰顺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的具体措施和丰顺县国土空间总体规划的目标，助力成为联海入湾“桥头堡”·生态宜居“后花园”，打造成为中国温泉之城、广东省精品旅游城市、梅州市域副中心城市、梅州市绿色产业基地等目标愿景。

## 十、附图（成片开发范围位置示意图）

景田二期片区一位置示意图



2000 国家大地坐标系  
1985 国家高程基准

1:3,000

# 国际声谷二期片区一位置示意图



2000 国家大地坐标系  
1985 国家高程基准

1:5,000