

韶关市仁化县 2023 年度土地征收 成片开发方案

(征求意见稿)

一、编制背景

根据《中华人民共和国土地管理法》《土地征收成片开发标准(试行)》《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)等相关文件,编制《韶关市仁化县 2023 年度土地征收成片开发方案》(以下简称“本方案”)。

二、成片开发范围基本情况

(一) 区域位置

本次韶关市仁化县 2023 年度土地征收成片开发范围(以下简称:成片开发范围)位于仁化县丹霞街道、周田镇,总面积 48.9393 公顷,拟征收土地面积为 29.5818 公顷,总占比为 60.45%。

(二) 成片开发范围

根据地块情况,本次方案共划定 2 个成片开发区域,其中丹霞新城片区面积 10.9399 公顷,拟征收面积 6.6412 公顷,征收比例为 60.71%,地块位于丹霞街道城南村;周田工业园片区面积 37.9994 公顷,拟征收面积 22.9406 公顷,征收比例为 60.37%,地块位于周田镇新庄村、谭屋村、台滩村。

三、成片开发条件分析

（一）必要性分析

本方案是推动产业园区集聚发展，落实“两区”建设的重要抓手，优化片区功能结构，是坚持以人为核心的新型城镇化建设，落实“生态、活力、幸福”新仁化要求的需要，是促进土地利用集约，提升土地利用效益的体现，对打造片区工业聚集发展平台，有效推进片区的重点项目建设具有重要作用。因此，进行成片开发是十分必要的。

（二）合规性分析

近五年来，仁化县县域及产业园区供地率均大于 60%、土地闲置率均低于 5%，园区综合容积率大于 0.5。本次成片开发范围已纳入国民经济和社会发展规划，公益性用地比例为 40.55%，不涉及永久基本农田和生态保护红线，符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划或城乡规划，已纳入国土空间规划确定的城镇开发边界集中建设区内等，做到了节约集约用地、保护生态环境，能够促进经济社会可持续发展。

四、土地用途和公益性用地情况

（一）土地用途

本次成片开发范围总面积 48.9393 公顷，其中丹霞新城片区成片开发范围面积 10.9399 公顷。主要用于居住项目建设、完善基础设施以及建设公园绿地；周田工业园片区成片开发范围面积 37.9994 公顷，主要用于打造园区工业产业集群，扩大园区发展空间，标准厂房建设，

道路、能源电力等基础设施建设及生产生活配套设施建设。

（二）基础设施、公共服务设施及其他公益性用地情况

本次划定的土地征收成片开发范围内公益性总用地面积 19.8442 公顷，占总面积 40.55%。各片区规划公益性用地占比均在 40%以上，满足国家、省规定的一个完整的土地征收成片开发范围内基础设施、公共服务设施和其他公益性用地比例一般不低于 40%要求。

五、实施计划

本方案需完成土地征收面积 29.5818 公顷，计划实施周期为 2023 年 12 月至 2025 年 12 月，2 年内进行开发建设。

六、效益评估

（一）土地利用效益评估

本次土地征收成片开发范围内拟建设项目主要用途为居住、工业园区建设，可有效提高建设用地的集中连片度和产业集聚效益，充分增强未利用地的利用，打破建设用地与农用地散乱分布，解决土地利用低效等土地利用难题，优化土地利用结构，提高土地产出效率，推动土地利用由粗放型向集约型的高质量发展转变，为片区高质量发展提供用地保障。

（二）经济效益评估

通过本次土地征收成片开发，随着经济的不断发展，可有效带动周边居民住宅相关产业的发展，产生的经济效益会逐年增加；推动工

业园区平台能级提升，完善产业园区配套设施建设，助力仁化县高质量发展，保障仁化县拟于近期开展土地征收的工业项目的实施落地，给地方的发展带来较大的经济效益。

（三）社会效益评估

通过片区开发项目的建设，为周边居民创造大量就业机会和工作岗位，提高居民收入水平，增加政府财政税收；同时，基础设施及公共配套设施的进一步建设完善，能够有效保障片区设施配套建设需求，提升生产生活便利度与满意度。

（四）生态效益

成片开发范围项目的建设，将采用“绿色环保、经济实用、集约现代”的建设设计理念，在建设施工过程中采用绿色、低耗材料，同时结合其他环保措施，降低施工过程中的环境污染和减少“三废”排放，各类污染物的排放严格符合国家、省规定的标准，建成后对周边生态和环境无重大影响。片区内防护绿地和公园绿地的优化提升，使区域生态环境实现良性循环，实现人与自然、经济发展与资源环境协调、可持续发展。

八、结论

综上所述，韶关市仁化县 2023 年度土地征收成片开发方案符合政策要求、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土地利用、经济、社会、生态效益。

丹霞新城片区成片开发范围位置图

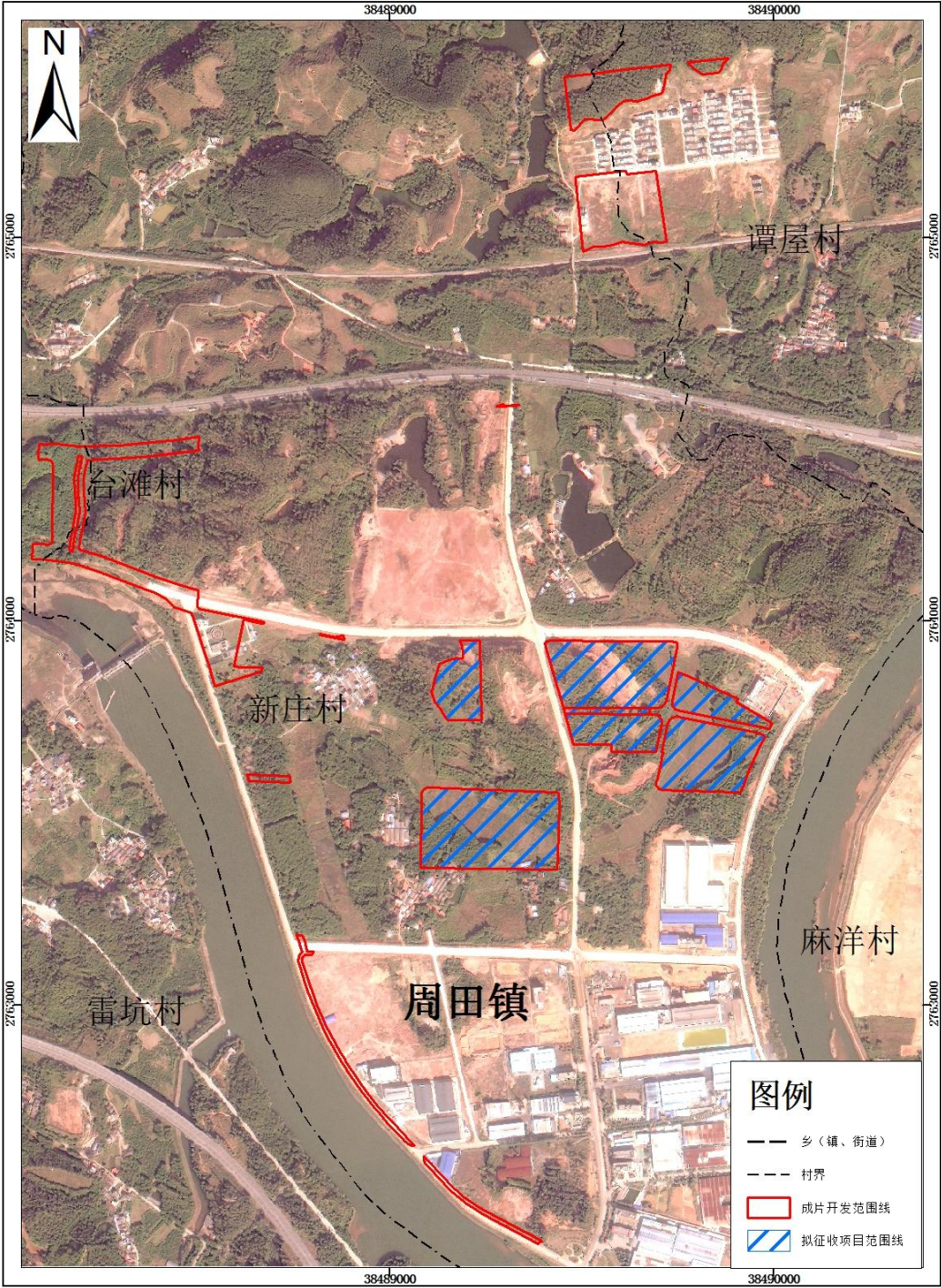


2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1: 10000

仁化县自然资源局
韶关市测绘研究院有限公司 制图
2023年6月

周田工业园片区成片开发范围位置图

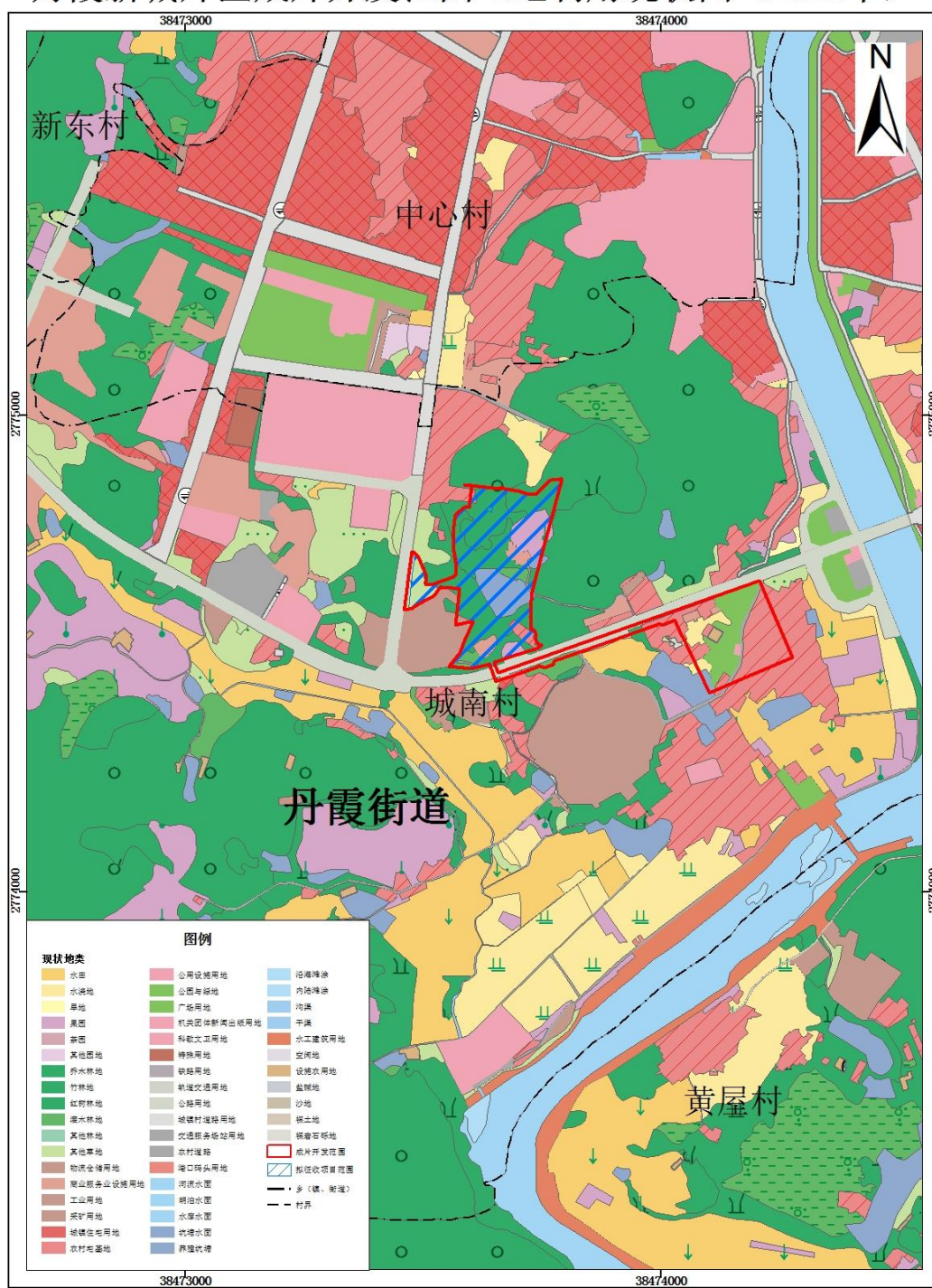


2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

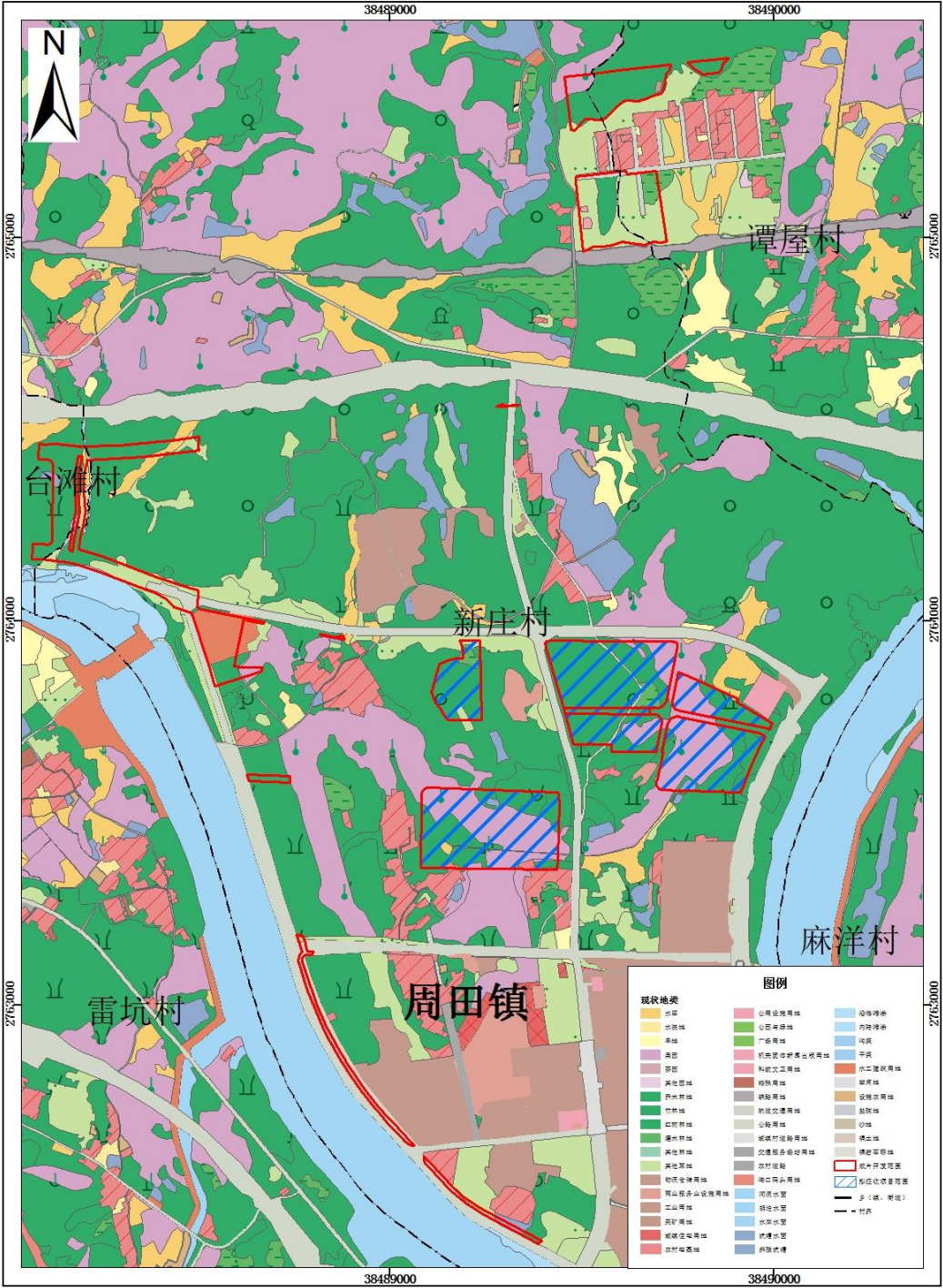
1: 12500

仁化县自然资源局
韶关市测绘研究院有限公司 制图
2023年6月

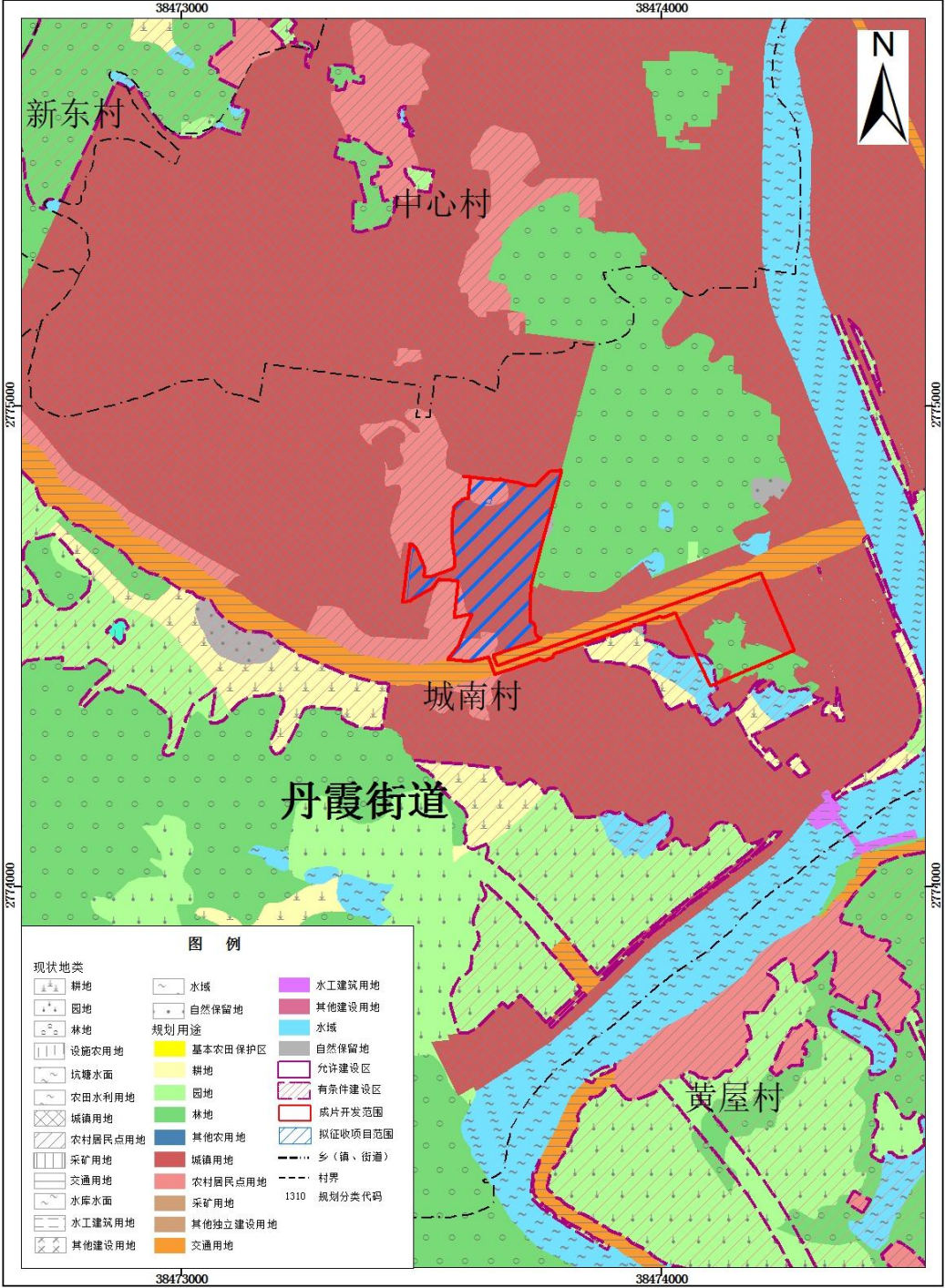
丹霞新城片区成片开发范围土地利用现状图（2021年）



周田工业园片区成片开发范围土地利用现状图（2021年）

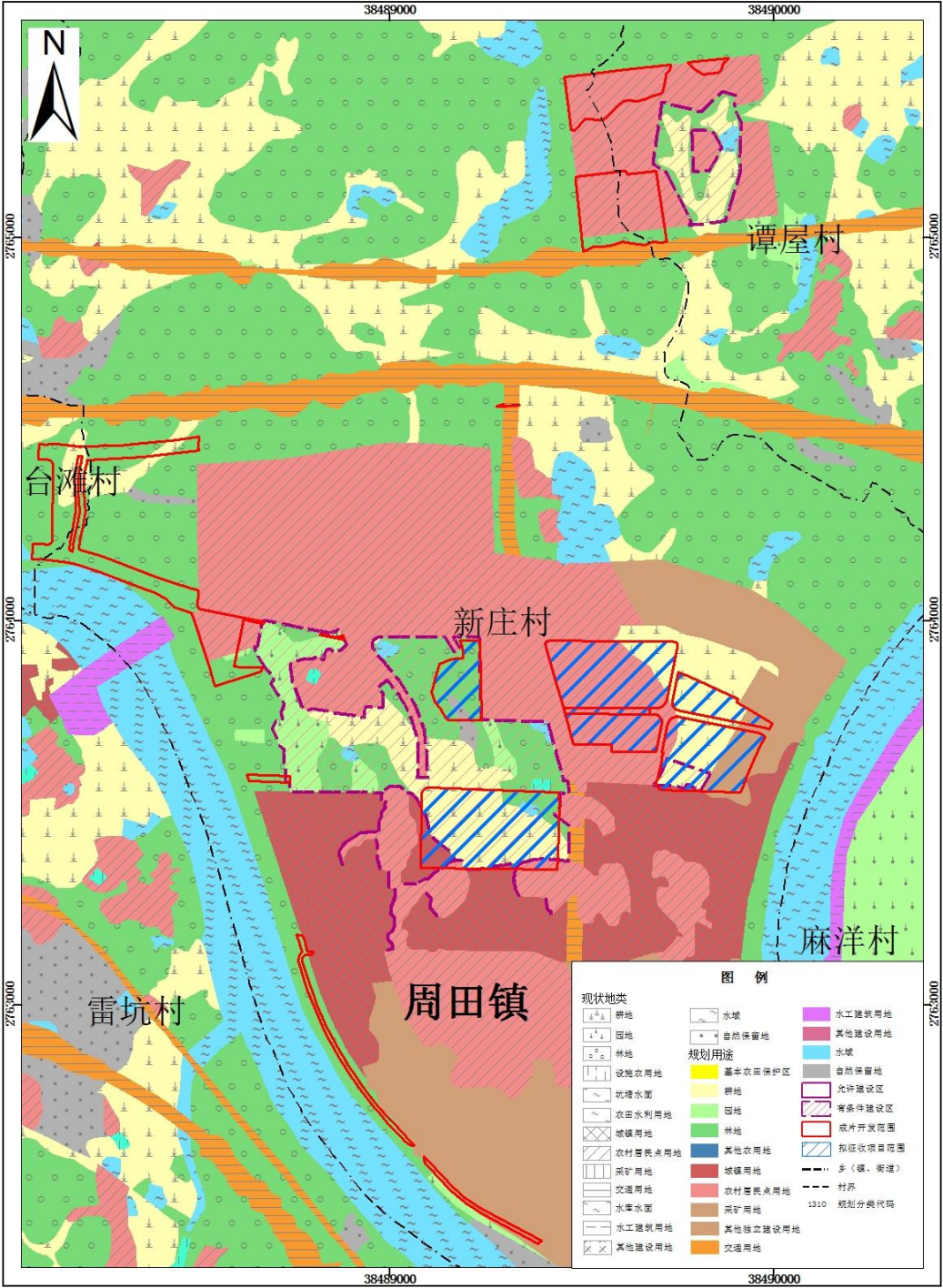


丹霞新城片区成片开发范围土地利用规划图

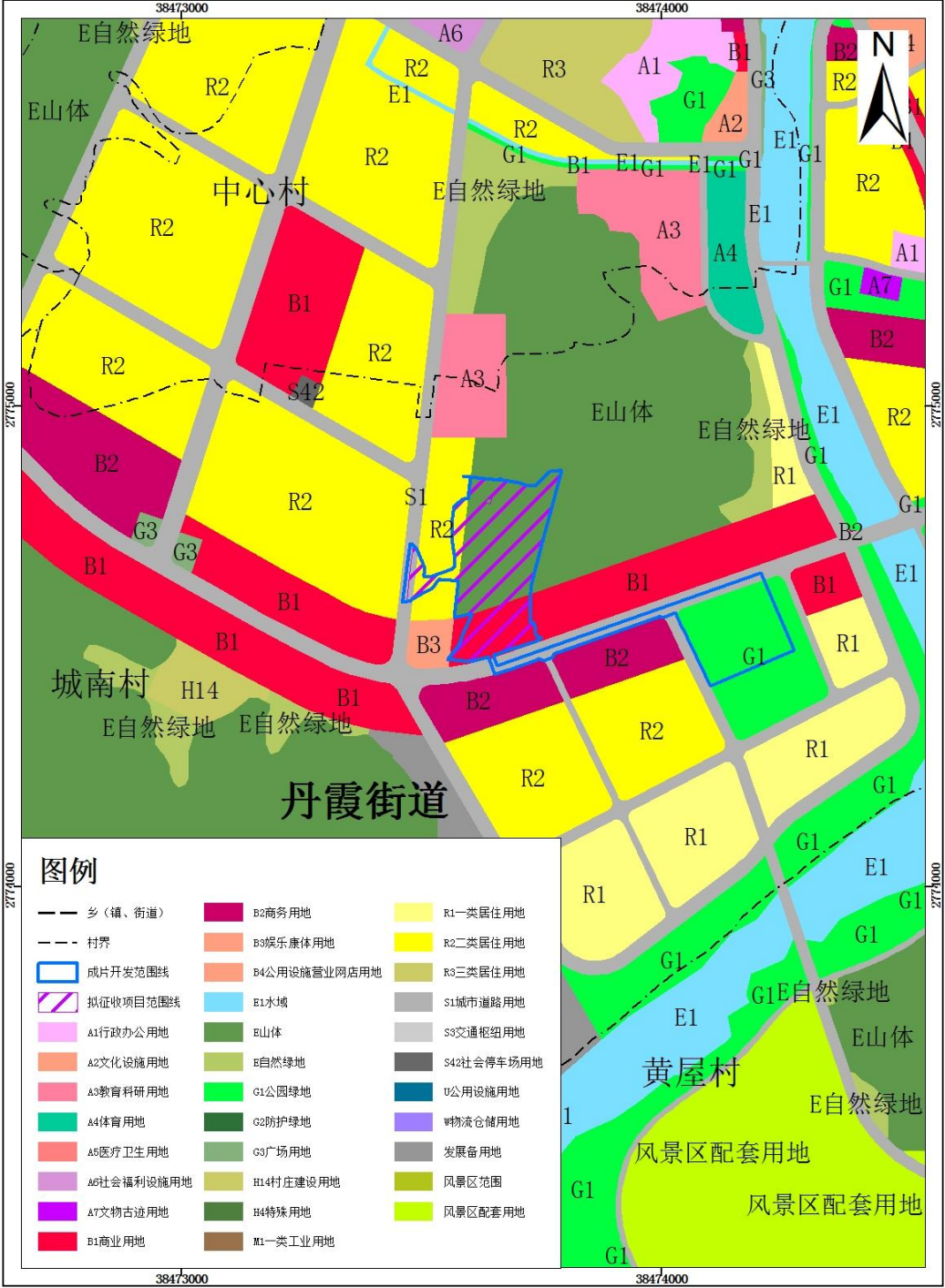


2000国家大地坐标系
1985国家高程基准
1: 10000
仁化县自然资源局
韶关市测绘研究院有限公司 制图
2023年6月

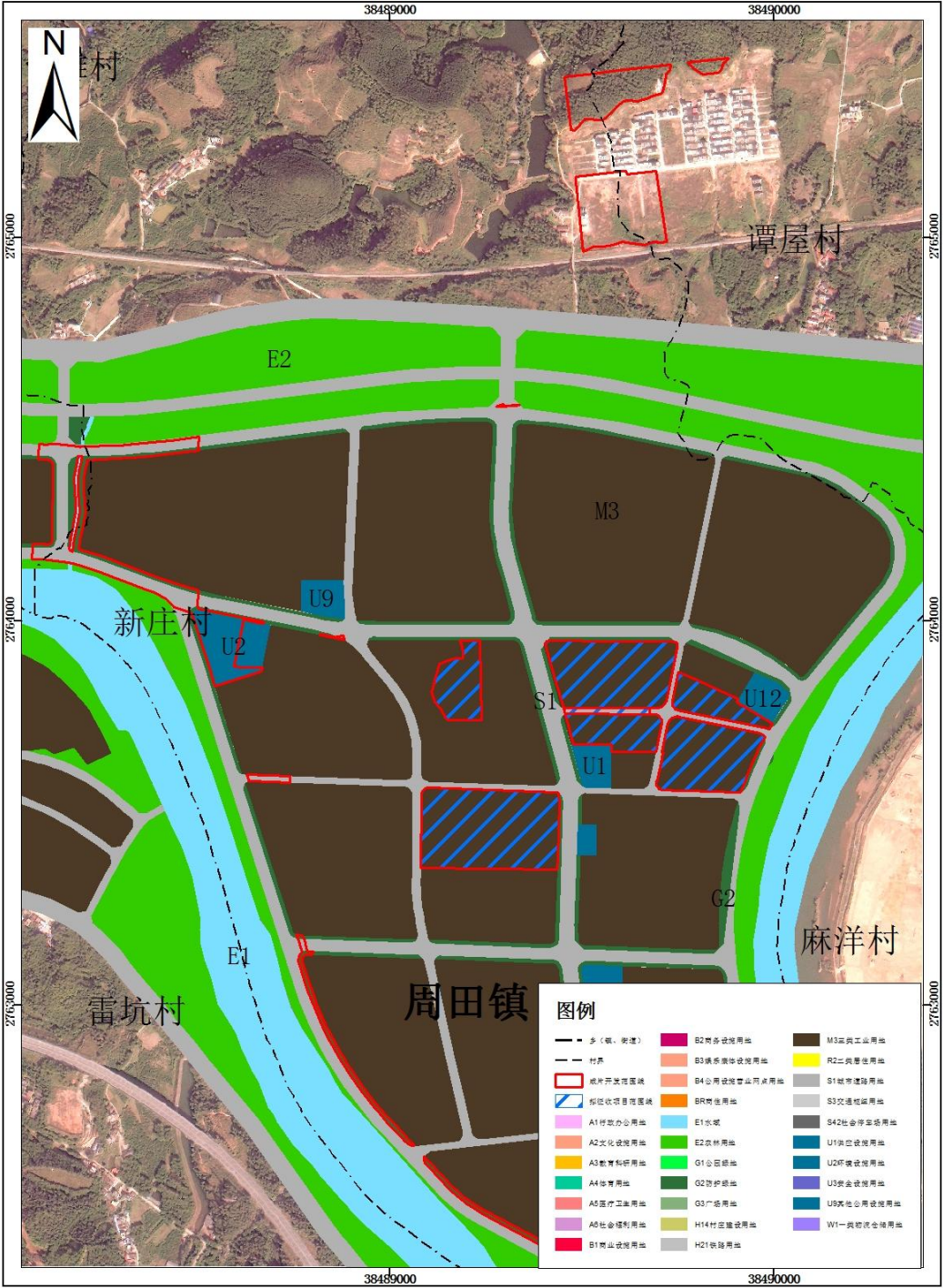
周田工业园片区成片开发范围土地利用规划图



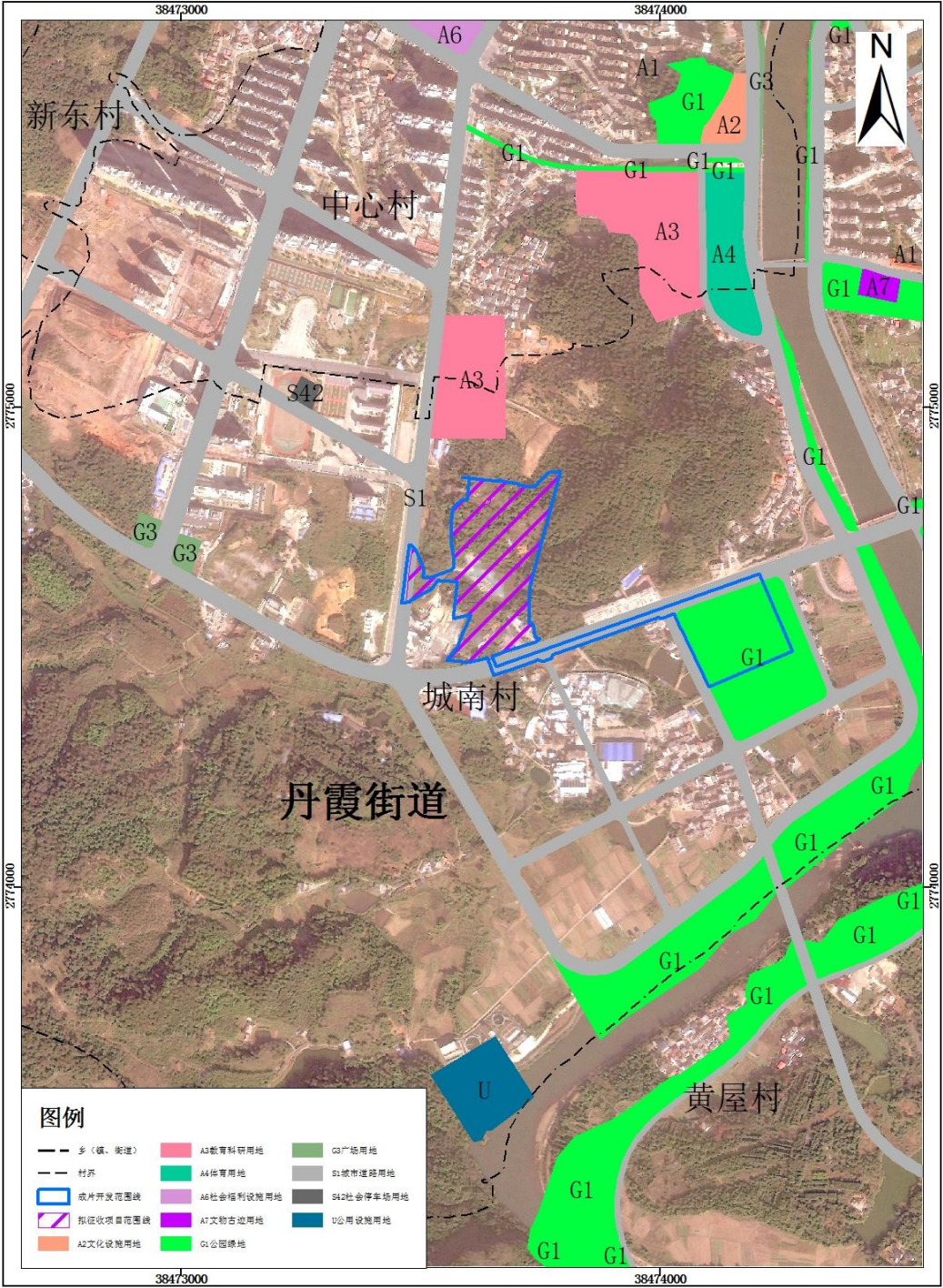
丹霞新城片区成片开发范围与城市总体规划协调图



周田工业园片区成片开发范围与城市总体规划协调图



丹霞新城片区成片开发范围与公益性用地位置协调图

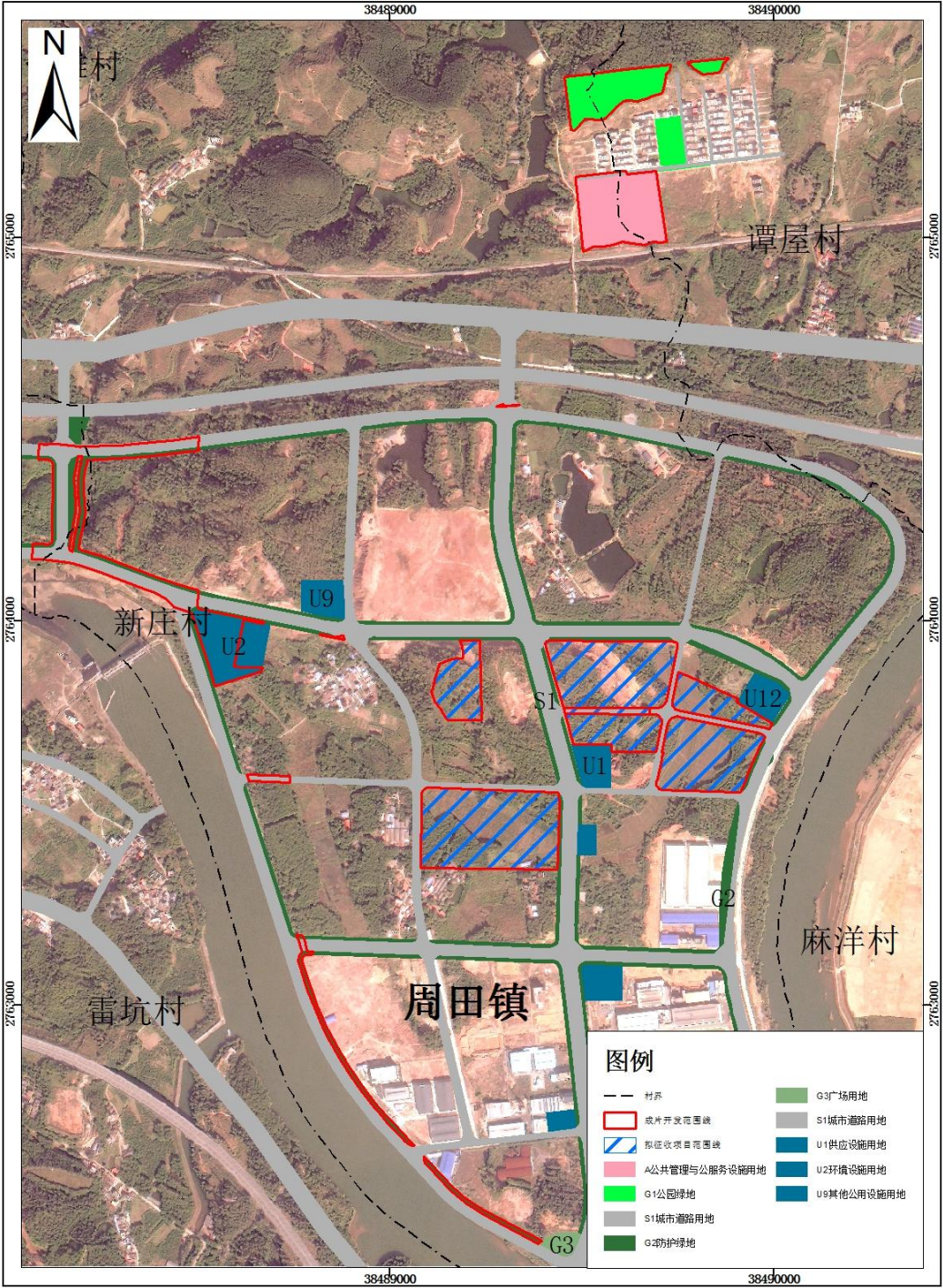


2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

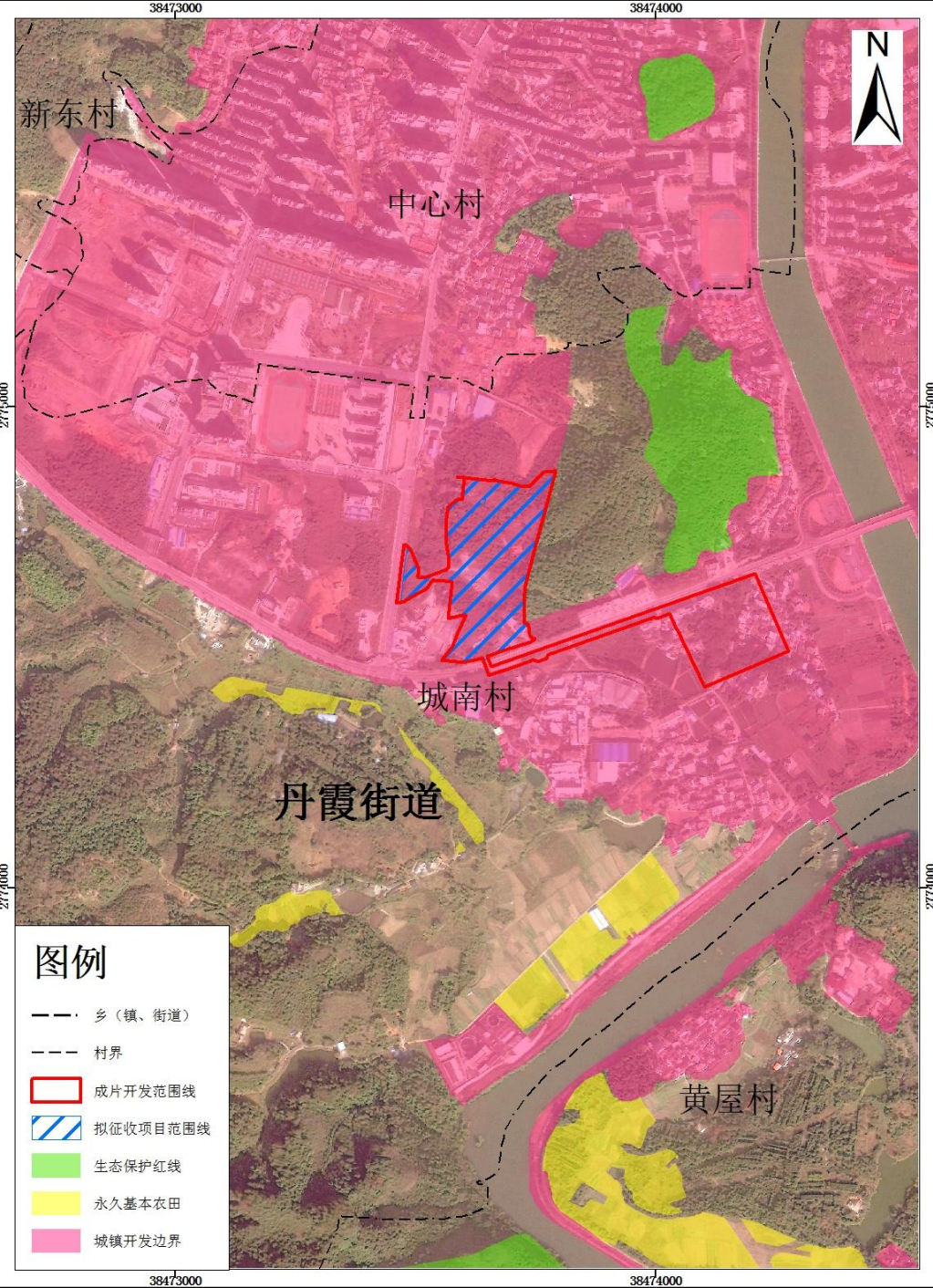
1: 10000

仁化县自然资源局
韶关市测绘研究院有限公司 制图
2023年6月

周田工业园片区成片开发范围与公益性用地位置协调图



丹霞新城片区成片开发范围与国土空间规划协调图

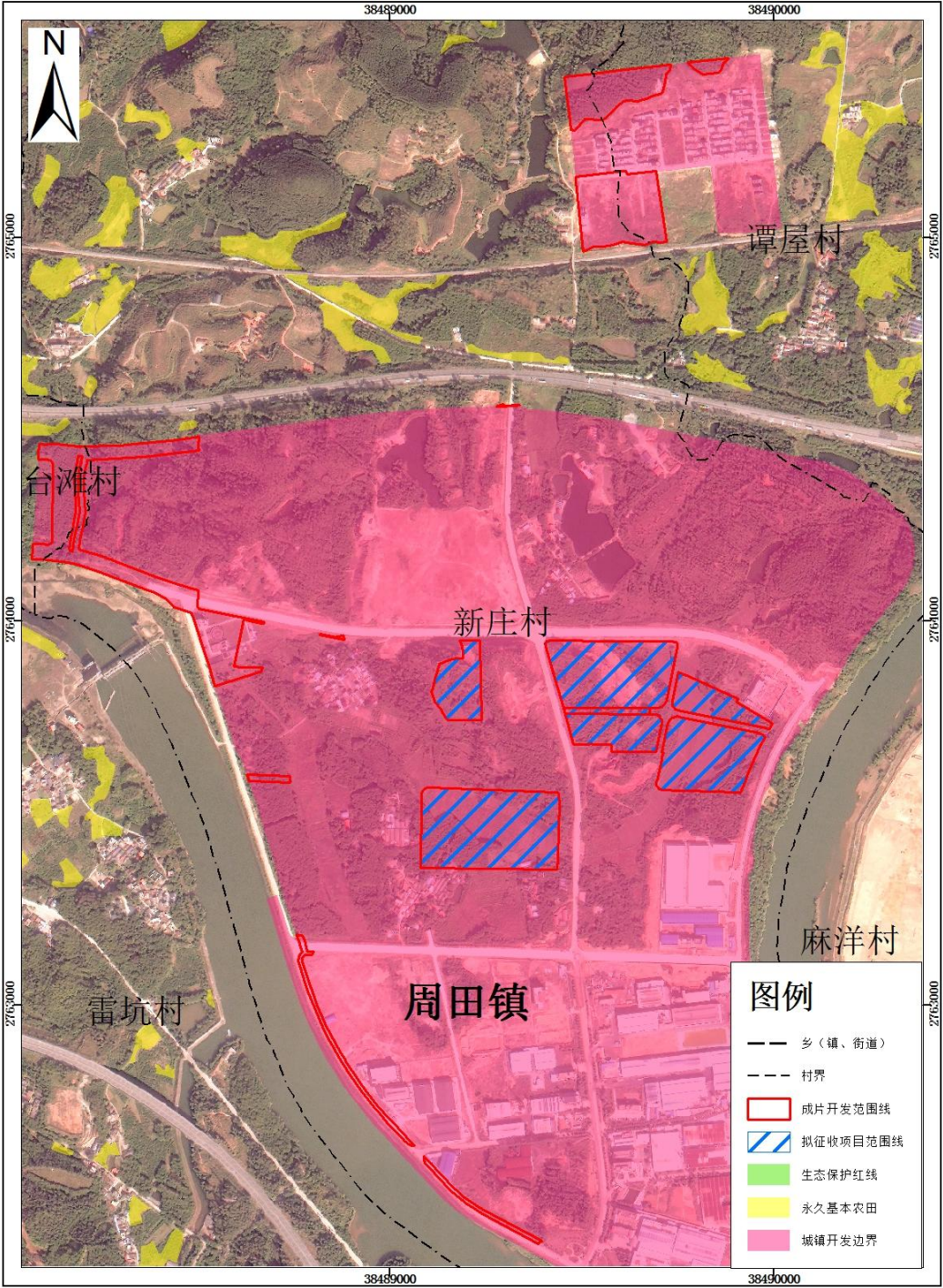


2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1: 10000

仁化县自然资源局
韶关市测绘研究院有限公司 制图
2023年6月

周田工业园片区成片开发范围与国土空间规划协调图



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1: 12500

仁化县自然资源局
韶关市测绘研究院有限公司 制图
2023年6月