

韶关市仁化县 2024 年度土地征收成片 开发方案（第一批） （征求意见稿）

按照《中华人民共和国土地管理法》《土地征收成片开发标准》（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）等法律法规的相关规定，依据《仁化县国民经济和社会发展规划》以及《仁化县国土空间总体规划（2021-2035年）》，仁化县人民政府组织编制了《韶关市仁化县 2024 年度土地征收成片开发方案（第一批）》（以下简称《方案》）。《方案》内容如下：

一、基本情况

本次上报的《方案》总面积 51.9675 公顷，其中国有土地 19.9051 公顷，集体土地 32.0624 公顷，涉及仁化县丹霞街道岭田村、丹霞街道中心村、丹霞街道城南村、周田镇雷坑村以及周田镇新庄村等 2 个镇（街）5 个村，土地产权明晰，界址清楚。

《方案》拟申请征收土地 31.1864 公顷。其中农用地 28.6412 公顷（含耕地 0.8512 公顷），建设用地 2.5364 公顷，未利用地 0.0088 公顷。

《方案》共包含 4 个片区，7 个拟征地项目，成片范围总面积 51.9675 公顷，拟征收面积 31.1864 公顷，占比 60.01%。全部位于仁化县行政辖区内，其中丹霞中学南侧片区、田家炳小学东侧片区位于丹霞街道，周田工业园片区、雷坑小学西侧片区位于周田镇。

表 1-1 位置和面积情况一览表

序号	成片开发范围名称	面积（公顷）	位置
1	丹霞中学南侧片区	15.6080	丹霞街道
2	田家炳小学东侧片区	20.5757	丹霞街道
3	周田工业园片区	15.1730	周田镇
4	雷坑小学西侧片区	0.6108	周田镇
合计		51.9675	



图 1-1 成片开发范围一览表

二、必要性及主要内容

（一）实施必要性

本次土地征收成片开发的实施，是仁化县积极融入服务“双区”建设，落实“融湾”“融深”发展策略的重要保障；是协同推进新型城镇化，加快促进仁化县城乡协调发展的重要抓手；是实现新型工业化、促进仁化县制造业高质量发展的有效途径；是促进土地节约集约利用，提升土地利用效益的重要体现。

（二）主要用途及功能

本次成片开发方案拟落实 7 个项目。主要用途为工业用地、商业服务业用地、城镇住宅用地、公园绿地、教育用地、城镇道路用地。

通过成片开发进一步完善公共基础设施建设、提升公共服务能力、拓展园区发展空间、提升园区承载能力和服务质量，促进园区产业集群发展，加快发展集聚、集中、集约型绿色园区工业经济。

（三）实施计划

《方案》拟计划三年实施完成（2024-2026 年），并纳入相关年度的国民经济和社会发展年度计划。其中第一年计划实

施面积 14.7869 公顷，第二年计划实施面积 8.8449 公顷，第三年计划实施面积 7.5546 公顷。

三、公益性用地分析

成片开发范围内公益性用地包括城镇道路用地等基础设施用地，公园绿地、机关团体用地、教育用地等公共服务设施用地，以及防护绿地等其他公益性用地。《方案》公益性用地总面积 21.1817 公顷，占成片开发总面积的 40.76%，符合《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7 号）等有关公益性要求。

四、规划符合性分析

本次土地征收成片开发方案通过落实丹霞中学南侧片区及田家炳小学东侧片区，可有效改善城区原有格局，完善市政路网等基础设施，此外，周田工业园片区和雷坑小学西侧片区的提前布局，有利于仁化县产业转移工业园“补链”、“强链”。因此，本次土地征收成片开发符合韶关市、仁化县国民经济和社会发展规划。

本方案土地征收成片开发范围包含 4 个片区，共计 51.9675 公顷，拟实施土地征收用地共计 31.1864 公顷，不涉

及永久基本农田及生态保护红线，全部位于仁化县国土空间总体规划确定的城镇用地范围，不涉及城市蓝线、绿线、黄线和紫线等强制性内容。

本次划定成片开发范围位于仁化县周田镇重点管控单元、广东仁化县产业转移工业园重点管控单元以及仁化县重点管控单元（涉及丹霞街道、董塘、长江镇），拟建设项目均属于各管控单元允许建设类项目，符合生态环境管控要求。

五、政策符合性分析

1、本次方案编制严格坚守底线原则，落实耕地保护和生态保护的管制要求，科学避让永久基本农田和生态保护红线。依据国土空间规划“三区三线”划定成果（部下发封库版），本次所划定成片开发范围不涉及永久基本农田和生态保护红线，符合成片开发方案的政策要求。

2、本次所划定成片开发范围不涉及各级饮用水水源保护区。

3、根据“广东省土地市场动态监测与监管系统”的数据显示，仁化县2019年至2024年近五年平均供地率为53.26%，闲置率为1.32%，低于5%。本次土地征收成片开发方案暂不符合自然资源部、省厅关于“市区区域内不存在大量批而未供或者

闲置土地”的要求。仁化县正在积极开展供地，预计 9 月下旬能满足供地率 60%的要求。

4、根据“广东省土地市场动态监测与监管系统”数据，广东仁化县产业转移工业园区近五年平均供地率为 81.76%、土地闲置率为 0、综合容积率为 0.8；不存在“编制主体行政区域内经国务院或省人民政府批准设立的开发区、产业转移园存在以下情形中的两种及以上的：近五年平均供地率小于 60%、土地闲置率大于 5%、综合容积率小于 0.5”的情况，本次土地征收成片开发方案符合相关审查要求。

5、按照拟征收土地面积平均占比不得小于 60%的要求，本次拟征收土地统筹考虑用地指标、用地市场需求和现状地物等因素，合理确定地块四周范围，形成本次成片开发方案。最终划定成片开发范围 51.9675 公顷，拟征收土地面积为 31.1864 公顷，总占比为 60.01%。

6、仁化县已取得了《韶关市仁化县 2021 年度土地征收成片开发方案》《韶关市仁化县 2022 年度土地征收成片开发方案（调整）》和《韶关市仁化县 2022 年度土地征收成片开发方案（第二批）》三个方案的批复，具体实施情况如表 5-1 所示：

表 5-1 拟征地完成情况一览表

计划实施周期	拟征地面积 (公顷)	已完成面积 (公顷)	未完成面积 (公顷)	完成度
2022 年	6.3615	6.2053	0.1562	97.54%
2023 年	6.6207	4.1201	2.5006	62.23%
2024 年	149.3815	134.5330	14.8485	90.06%

六、效益分析

(一) 土地利用效益

本次土地征收成片开发建设主要是居住、工业项目及基础设施项目，通过合理安排用地规模、结构和布局，将有效解决城区设施配套不够完善、园区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，推动工业产业集聚聚集、专业高效发展，避免用地浪费，实现土地资源的合理配置。

《方案》在布局优化方面充分考虑《仁化县国土空间总体规划（2021—2035 年）》等规划要求，成片开发范围规划有城市道路等基础设施和绿地等公益性用地，有助于完善区域基础设施建设，为周边公共配套设施、商业服务业设施、居民住宅建设提供良好条件，有利于提高土地价值，促进提升城市功能品质。

（二）经济效益

本次成片开发范围内土地用途主要为居住用地、工业用地及公共管理与公共服务用地，参考《韶关市征收农用地区片综合地价表》，《方案》内涉及集体土地征收及报批成本费用约 4720 万元，居住用地和工业用地以公开出让方式供地后，预计可通过土地出让金为当地财政创造直接经济收益约 48700 万元，预期经济收益可观。《方案》落实后，随着产业园区项目建设，工厂开工运行后将给当地政府带来稳定税收，按照目前工业园工业用地地均税收 15 万元/亩估算，预计每年可直接增加财政收入约 3400 万元；此外，丹霞中学南侧片区及田家炳中学东侧片区的居住项目建成后，也可以有效带动周边商业服务业的发展，同时提高全县的城镇化率。

（三）社会效益

《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。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，进而完善城市功能，提升城市形象。在带动就业和经济增长方面，园区产业项目的集聚有利于吸收周边农业剩余劳动力，缓解本地居民的就业压力，提高当地居

民的收入水平，间接刺激城市消费需求，促进商贸发展和居民的
的娱乐生活，提高第三产业比例，增加政府财政收入。

（四）生态效益

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。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。

七、权益保障

《方案》经批准后，将在实施征地阶段严格履行征地程序，
做好征地补偿安置工作，确保被征地农民原有生活水平不降低、
长远生计有保障。

本次成片开发方案将进行社会公示，广泛听取人大代表、
政协委员、有关专家学者及相关职能部门的意见，征求成片开
发范围内集体经济组织和村民的意见，并经集体经济组织成员
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，

以此保障公众权益。

八、结论

综上所述，《韶关市仁化县 2024 年度土地征收成片开发方案（第一批）》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。

附表：

成片开发方案基本情况表

(公顷)

方案总面积		51.9675	
公益性用地面积及比例		21.1817	40.76%
拟征收土地 面积	31.1864	农用地	28.6412
		其中：耕地	0.8512
		建设用地	2.5364
		未利用地	0.0088
		实施计划周期	三年
实施计划	第一年	14.7869	
	第二年	8.8449	
	第三年	7.5546	

附图：

1. 成片开发范围位置图
2. 土地利用现状图
3. 土地权属情况图
4. 与国土空间规划衔接图
5. 与“三区三线”衔接图
6. 年度实施计划分析图

韶关市仁化县2024年度土地征收成片开发方案（第一批）

成片开发范围位置图

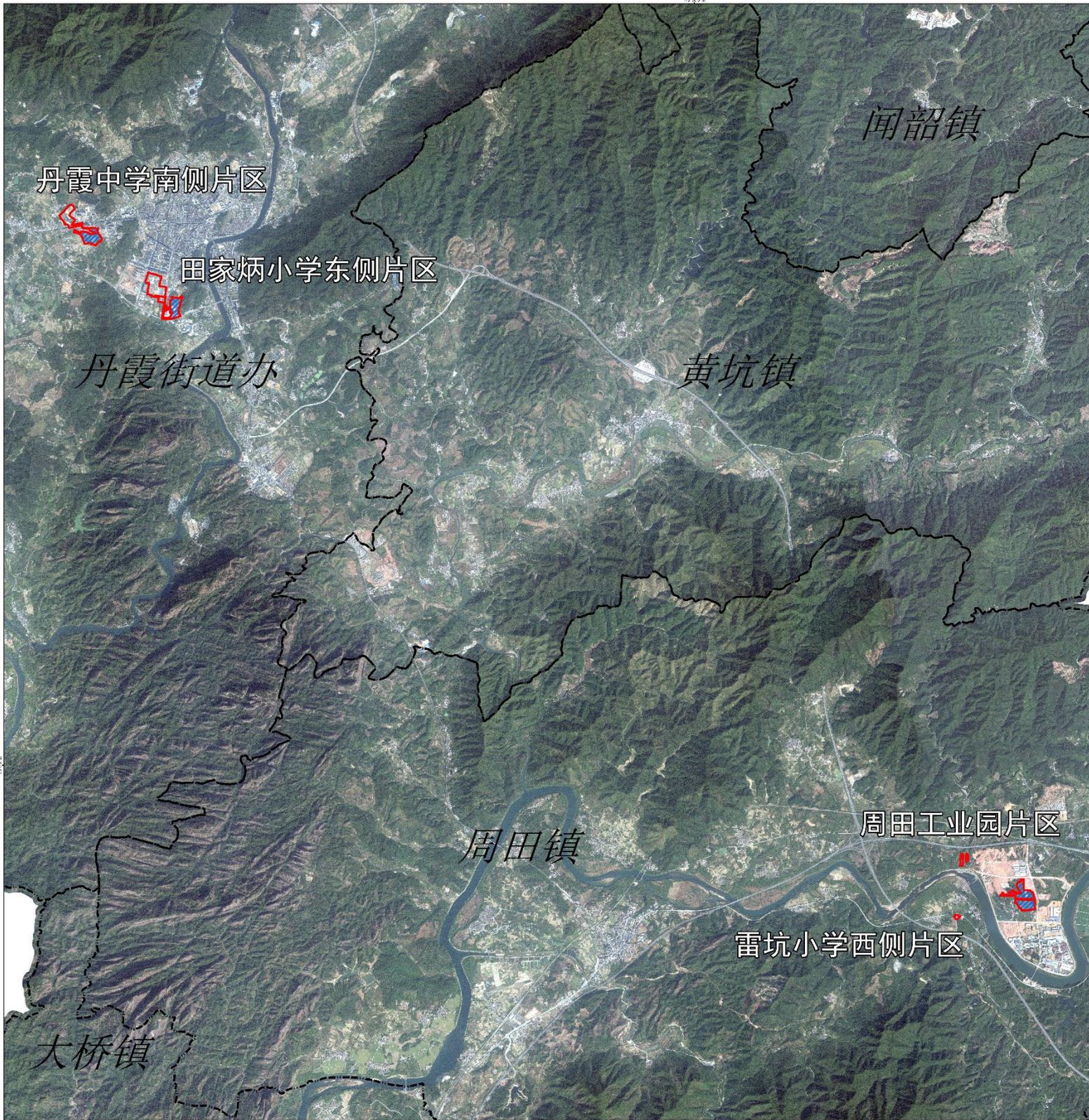
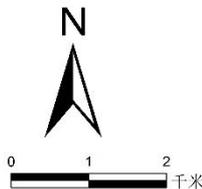


图 - - - - - 乡（镇、街道）

 成片开发范围

例  拟征收地块范围

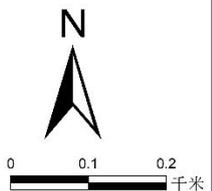


韶关市仁化县2024年度土地征收成片开发方案（第一批）

成片开发范围位置图01



- 图** - - - - - 村界
 - · - · - 乡（镇、街道）
- 例** [Red Outline] 成片开发范围
 [Blue Hatched] 拟征收地块范围

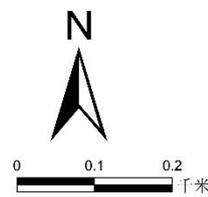


韶关市仁化县2024年度土地征收成片开发方案（第一批）

成片开发范围位置图02



- 图** - - - - - 村界
 - · - · - 乡（镇、街道）
 成片开发范围
- 例** 拟征收地块范围

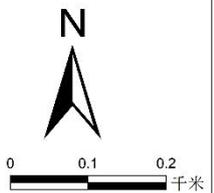


韶关市仁化县2024年度土地征收成片开发方案（第一批）

成片开发范围位置图03



- 图** - - - - - 村界
- - - - - 乡（镇、街道）
□ 成片开发范围
例 ▨ 拟征收地块范围

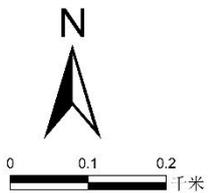


韶关市仁化县2024年度土地征收成片开发方案（第一批）

成片开发范围位置图04

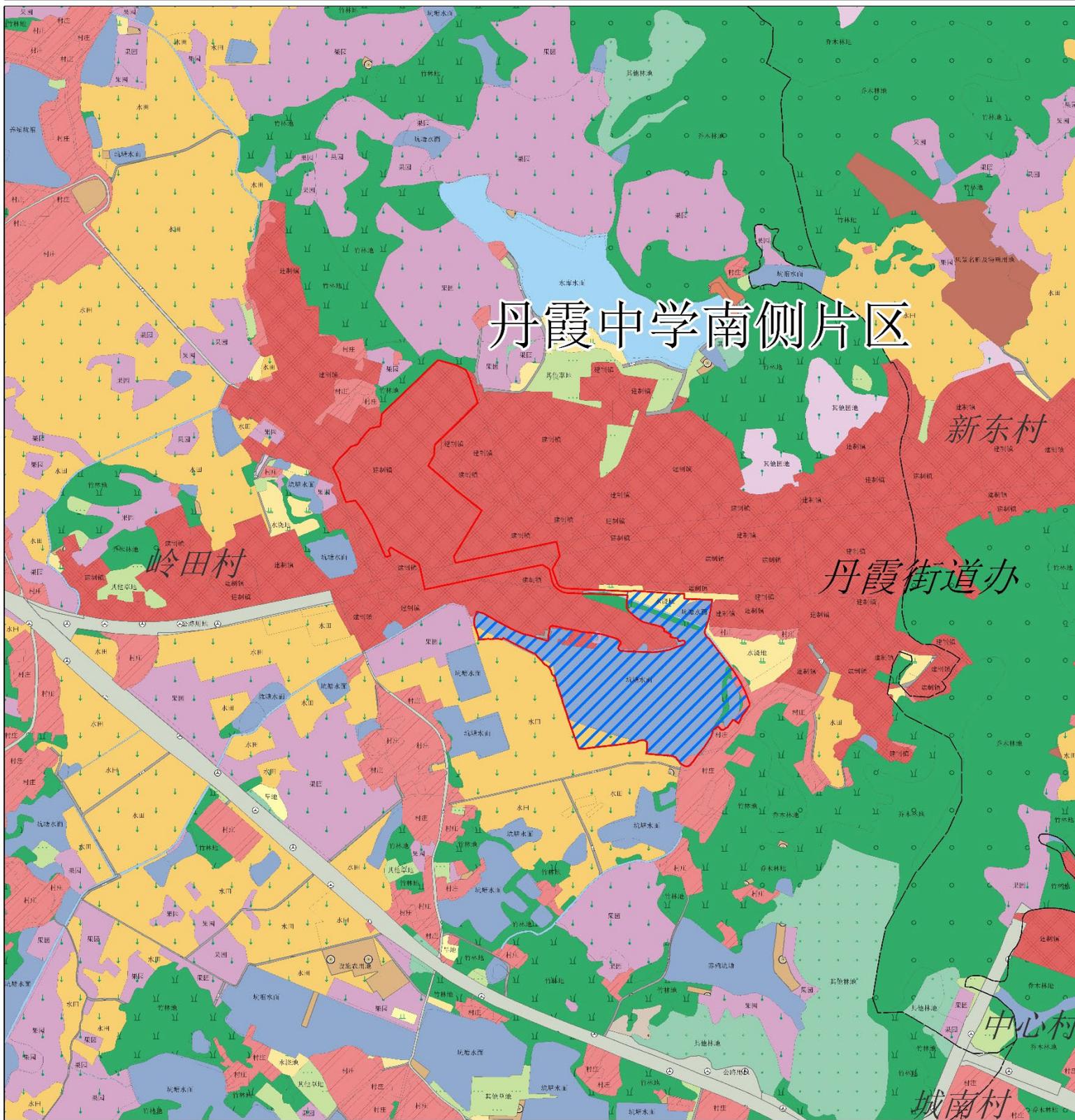


- 图例**
- 村界
 - 乡（镇、街道）
 - 成片开发范围
 - ▨ 拟征收地块范围



韶关市仁化县2024年度土地征收成片开发方案（第一批）

土地利用现状图（2022年）01



图

- | | | | | | |
|---------------|-------|---------|--------|--------|-----------|
| ----- 村界 | 水田 | 乔木林地 | 其他草地 | 坑塘水面 | 裸土地 |
| ----- 乡（镇、街道） | 水浇地 | 可调整乔木林地 | 铁路用地 | 养殖坑塘 | 裸岩石砾地 |
| ▭ 成片开发范围 | 旱地 | 竹林地 | 公路用地 | 内陆滩涂 | 城市 |
| ▨ 拟征收地块范围 | 果园 | 可调整竹林地 | 农村道路 | 沟渠 | 建制镇 |
| | 可调整果园 | 灌木林地 | 管道运输用地 | 干渠 | 村庄 |
| | 茶园 | 其他林地 | 河流水面 | 水工建筑用地 | 盐田及采矿用地 |
| | 橡胶园 | 可调整其他林地 | 湖泊水面 | 设施农用地 | 风景名胜及特殊用地 |
| | 其他园地 | 沼泽草地 | 水库水面 | 沙地 | |

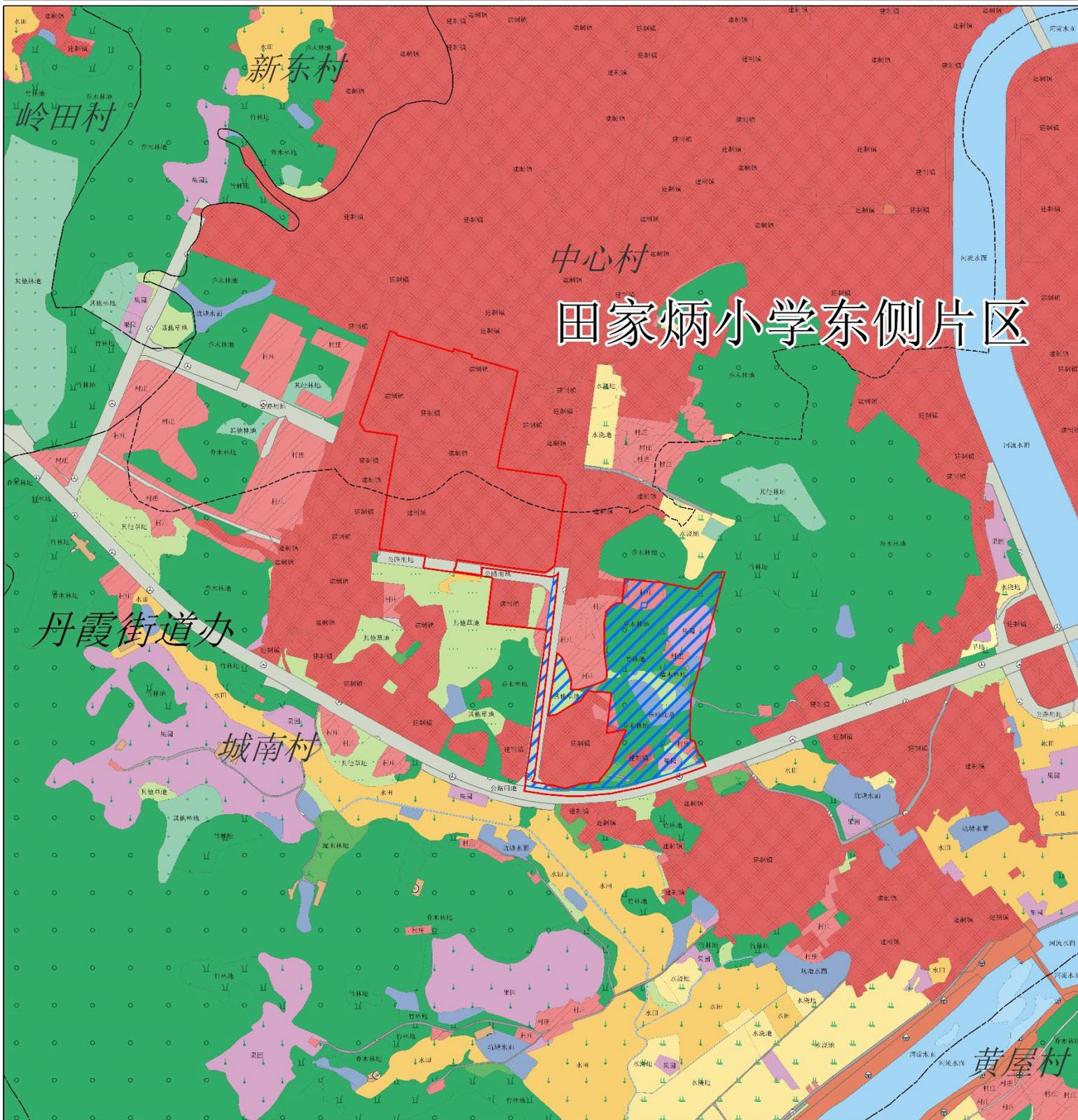
例



0 0.075 0.15 千米

韶关市仁化县2024年度土地征收成片开发方案（第一批）

土地利用现状图（2022年）02



田家炳小学东侧片区

图

例

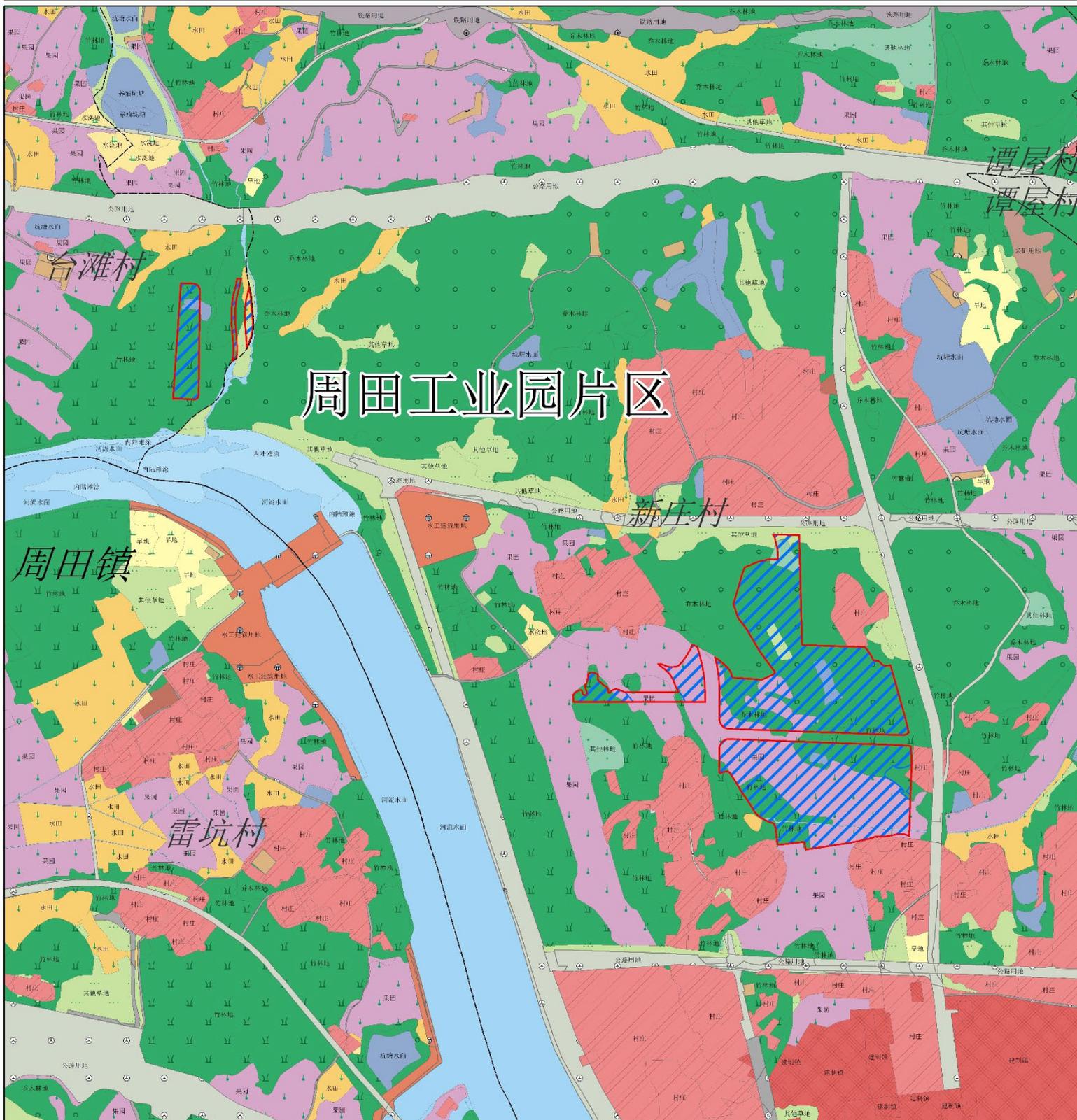
- | | | | | | |
|---------------|-------|---------|--------|--------|-----------|
| ----- 村界 | 水田 | 乔木林地 | 其他草地 | 坑塘水面 | 裸土地 |
| ----- 乡（镇、街道） | 水浇地 | 可调整乔木林地 | 铁路用地 | 养殖坑塘 | 裸岩石砾地 |
| □ 成片开发范围 | 旱地 | 竹林地 | 公路用地 | 内陆滩涂 | 城市 |
| ▨ 拟征收地块范围 | 果园 | 可调整竹林地 | 农村道路 | 沟渠 | 建制镇 |
| | 可调整果园 | 灌木林地 | 管道运输用地 | 干渠 | 村庄 |
| | 茶园 | 其他林地 | 河流水面 | 水工建筑用地 | 盐田及采矿用地 |
| | 橡胶园 | 可调整其他林地 | 湖泊水面 | 设施农用地 | 风景名胜及特殊用地 |
| | 其他园地 | 沼泽草地 | 水库水面 | 沙地 | |



0 0.075 0.15
千米

韶关市仁化县2024年度土地征收成片开发方案（第一批）

土地利用现状图（2022年）03



图

例

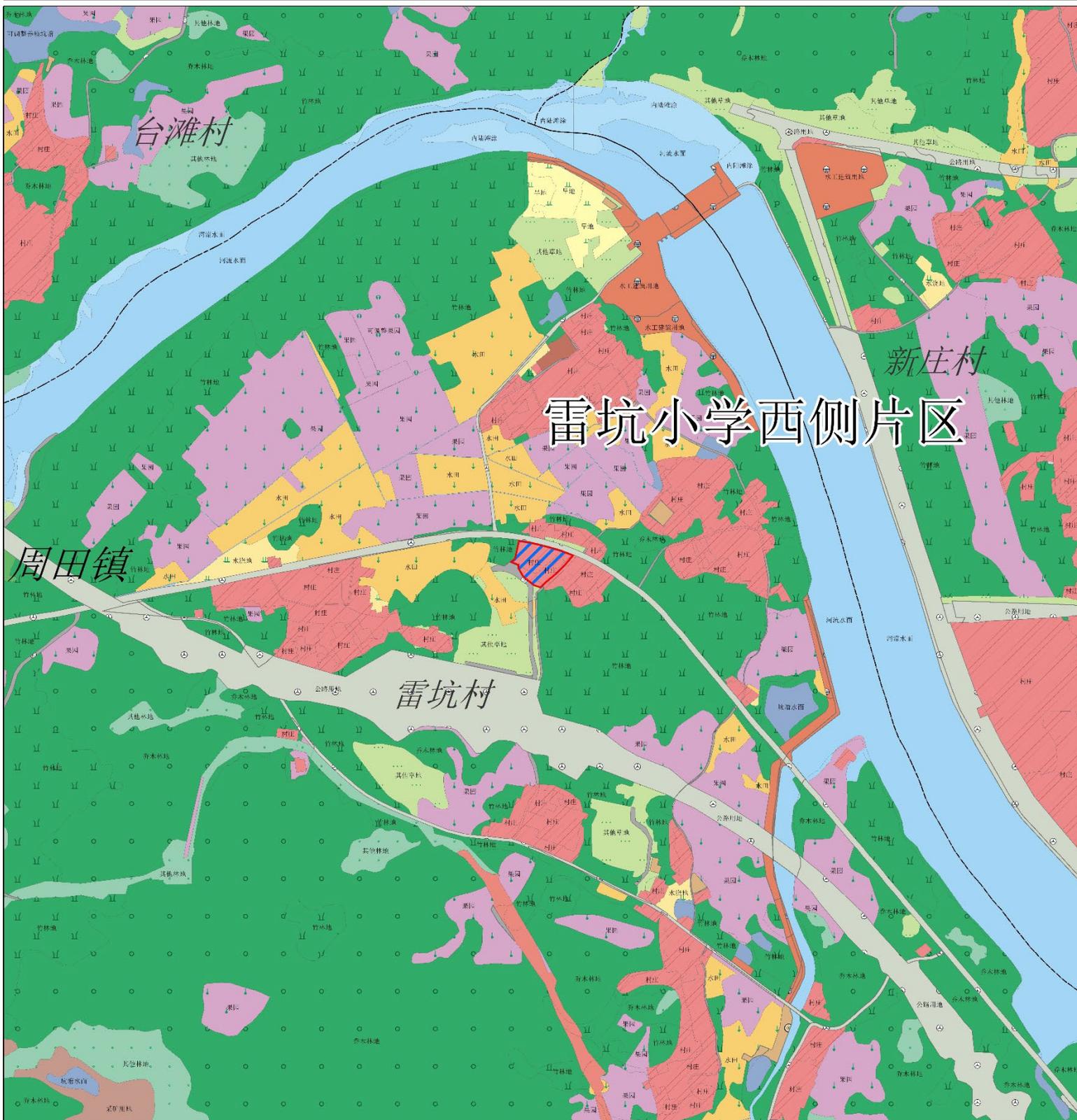
- | | | | | | |
|---------------|-------|---------|--------|--------|-----------|
| ----- 村界 | 水田 | 乔木林地 | 其他草地 | 坑塘水面 | 裸土地 |
| ----- 乡（镇、街道） | 水浇地 | 可调整乔木林地 | 铁路用地 | 养殖坑塘 | 裸岩石砾地 |
| ▭ 成片开发范围 | 旱地 | 竹林地 | 公路用地 | 内陆滩涂 | 城市 |
| ▨ 拟征收地块范围 | 果园 | 可调整竹林地 | 农村道路 | 沟渠 | 建制镇 |
| | 可调整果园 | 灌木林地 | 管道运输用地 | 丁渠 | 村庄 |
| | 茶园 | 其他林地 | 河流水面 | 水工建筑用地 | 盐田及采矿用地 |
| | 橡胶园 | 可调整其他林地 | 湖泊水面 | 设施农用地 | 风景名胜及特殊用地 |
| | 其他园地 | 沼泽草地 | 水库水面 | 沙地 | |



0 0.075 0.15 千米

韶关市仁化县2024年度土地征收成片开发方案（第一批）

土地利用现状图（2022年）04



图

- | | | | | | |
|---------------|-------|---------|--------|--------|-----------|
| ----- 村界 | 水田 | 乔木林地 | 其他草地 | 坑塘水面 | 裸土地 |
| ----- 乡（镇、街道） | 水浇地 | 可调整乔木林地 | 铁路用地 | 养殖坑塘 | 裸岩石砾地 |
| ▭ 成片开发范围 | 旱地 | 竹林地 | 公路用地 | 内陆滩涂 | 城市 |
| ▨ 拟征收地块范围 | 果园 | 可调整竹林地 | 农村道路 | 沟渠 | 建制镇 |
| | 可调整果园 | 灌木林地 | 管道运输用地 | 干渠 | 村庄 |
| | 茶园 | 其他林地 | 河流水面 | 水工建筑用地 | 盐田及采矿用地 |
| | 橡胶园 | 可调整其他林地 | 湖泊水面 | 设施农用地 | 风景名胜及特殊用地 |
| | 其他园地 | 沼泽草地 | 水库水面 | 沙地 | |

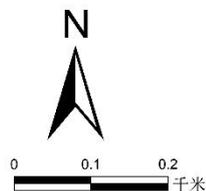
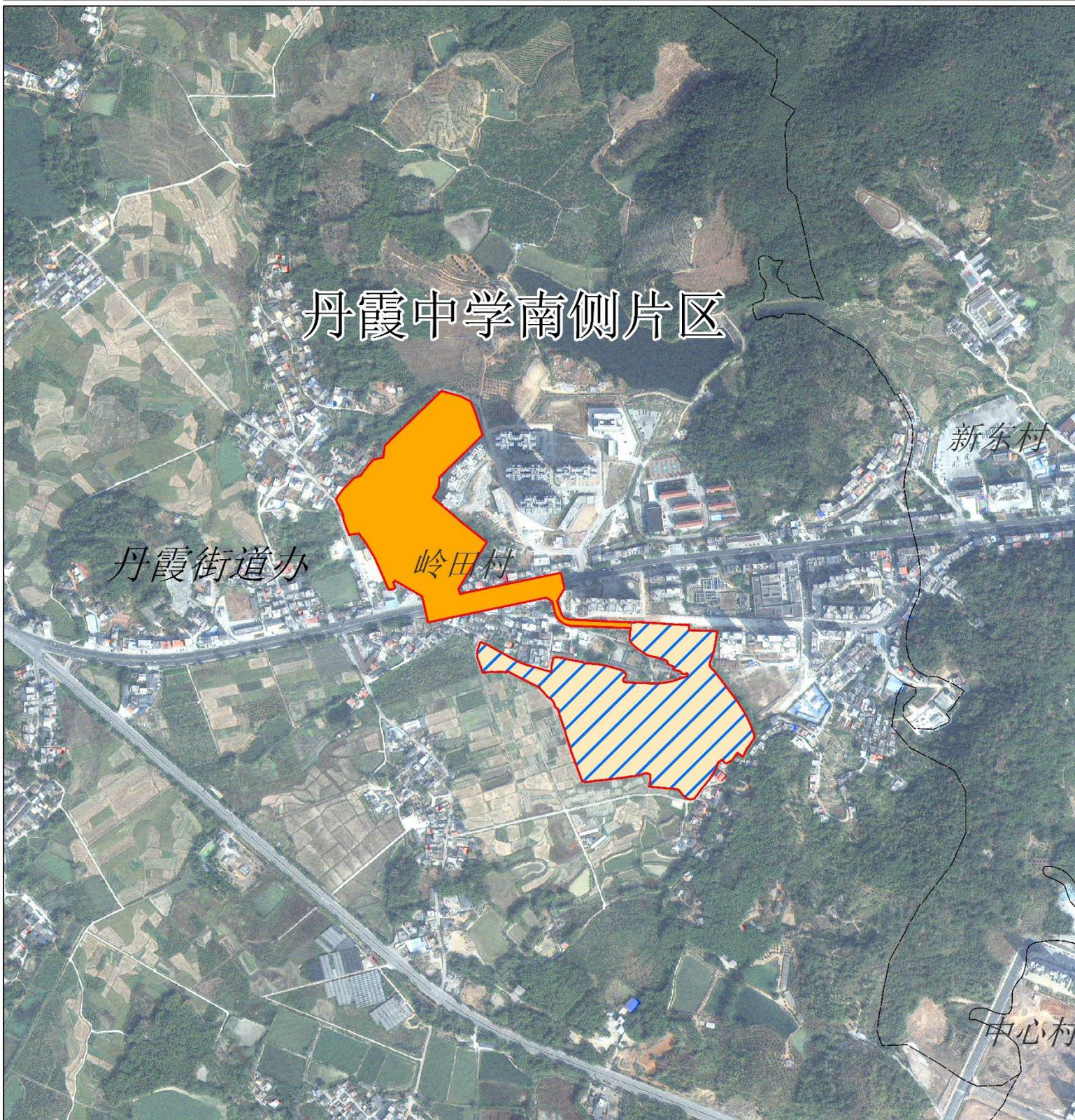
例



0 0.075 0.15 千米

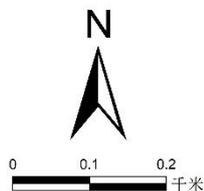
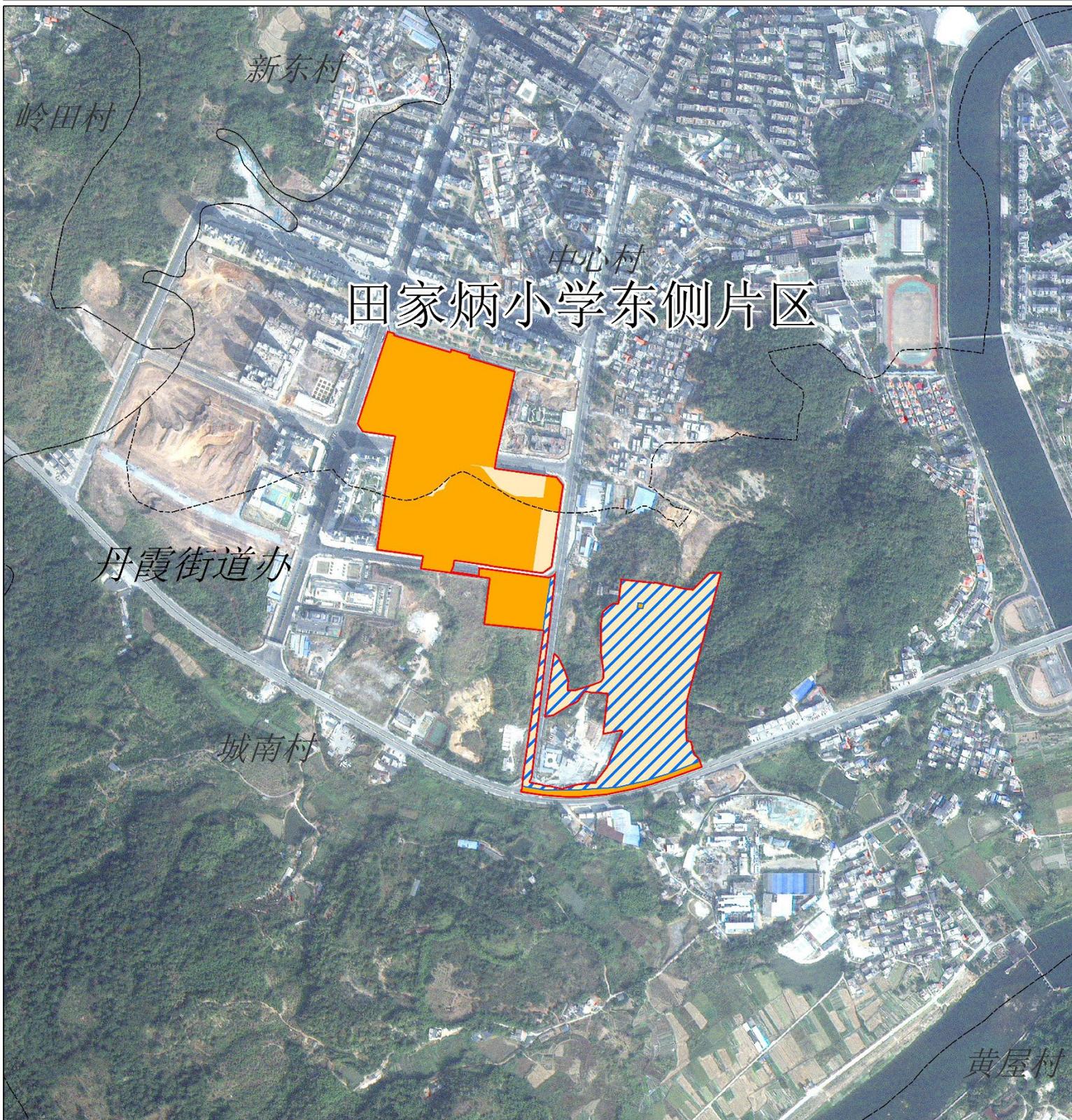
韶关市仁化县2024年度土地征收成片开发方案（第一批）

土地权属情况图01



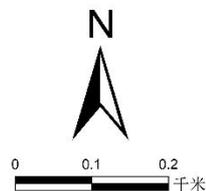
韶关市仁化县2024年度土地征收成片开发方案（第一批）

土地权属情况图02



韶关市仁化县2024年度土地征收成片开发方案（第一批）

土地权属情况图03



韶关市仁化县2024年度土地征收成片开发方案（第一批）

土地权属情况图04



雷坑小学西侧片区

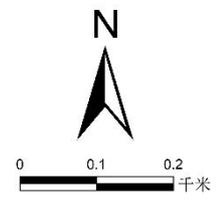
台滩村

新庄村

周田镇

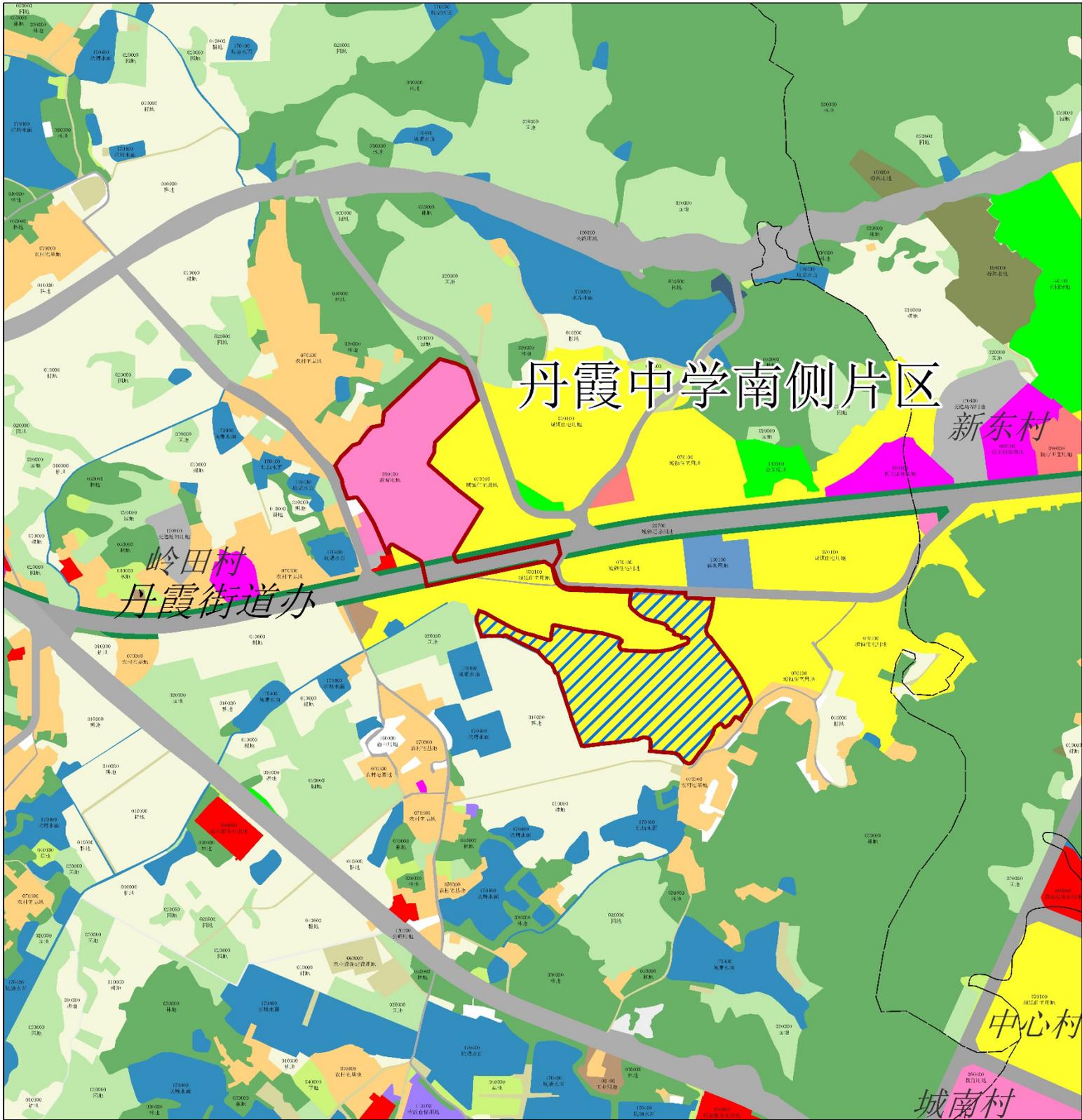
雷坑村

- | | | |
|----------|---|--|
| 图 | ----- 乡（镇、街道） |  国有土地 |
| | ----- 村界 |  集体土地 |
| |  成片开发范围 | |
| 例 |  拟征收地块范围 | |

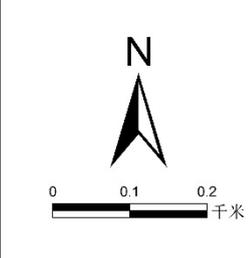


韶关市仁化县2024年度土地征收成片开发方案（第一批）

与国土空间规划衔接图01

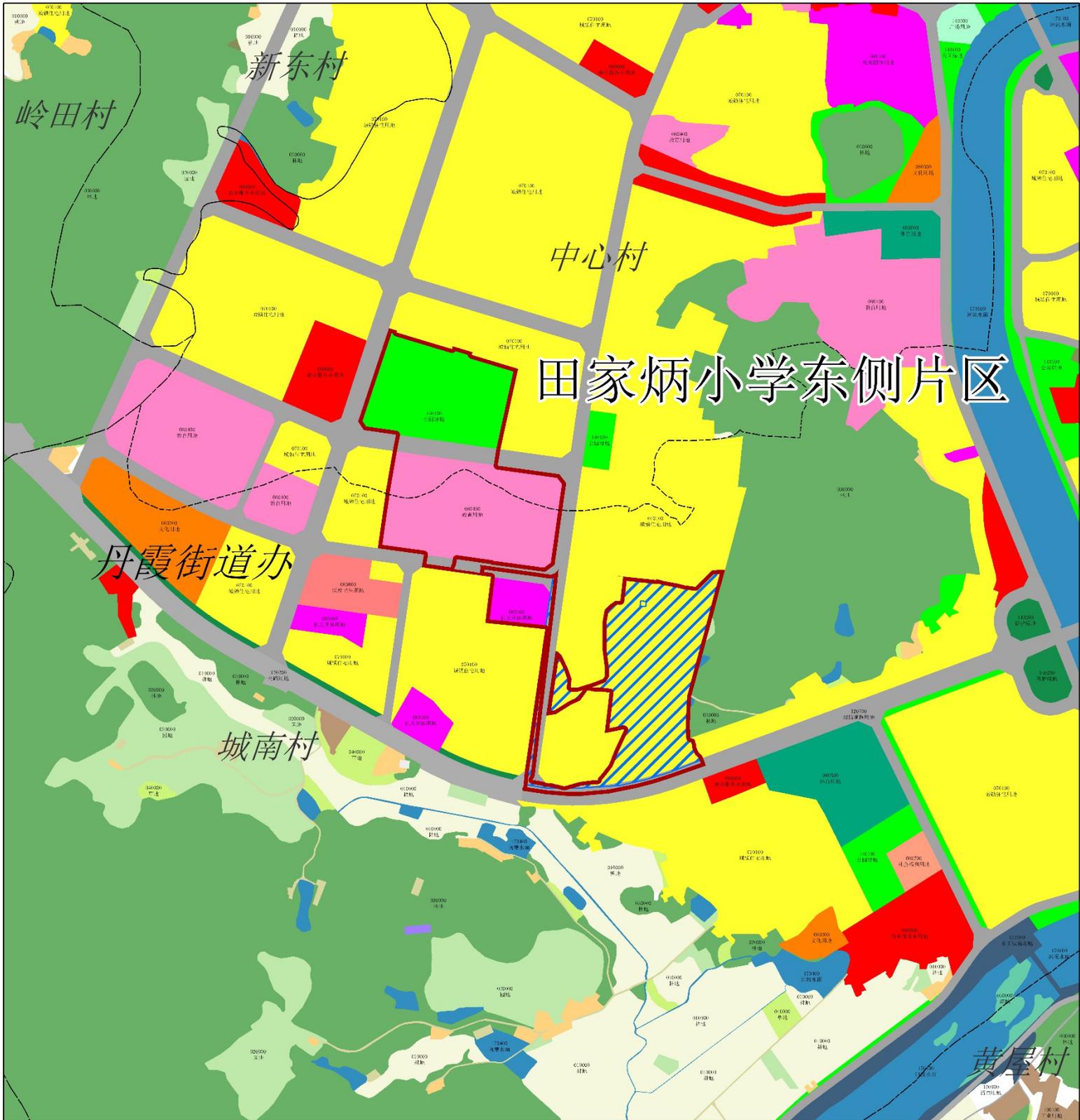


图例	--- 乡（镇、街道）	湿地	体育用地	管道运输用地	干渠	水库水面
--- 村界	农业设施建设用地	医疗卫生用地	城镇道路用地	水上设施用地	坑塘水面	
□ 成片开发范围	城镇住宅用地	商业服务业用地	交通场站用地	其他公用设施用地	沟渠	
▨ 拟征收地块范围	农村宅基地	工业用地	供水用地	公园绿地	其他土地	
□ 耕地	农村社区服务设施用地	采矿用地	排水用地	防护绿地		
□ 园地	机关团体用地	物流仓储用地	供电用地	广场用地		
□ 林地	文化用地	三类物流仓储用地	环卫用地	特殊用地		
□ 草地	教育用地	公路用地	消防用地	河流水面		



韶关市仁化县2024年度土地征收成片开发方案（第一批）

与国土空间规划衔接图02

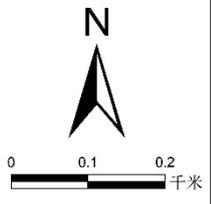


田家炳小学东侧片区

图

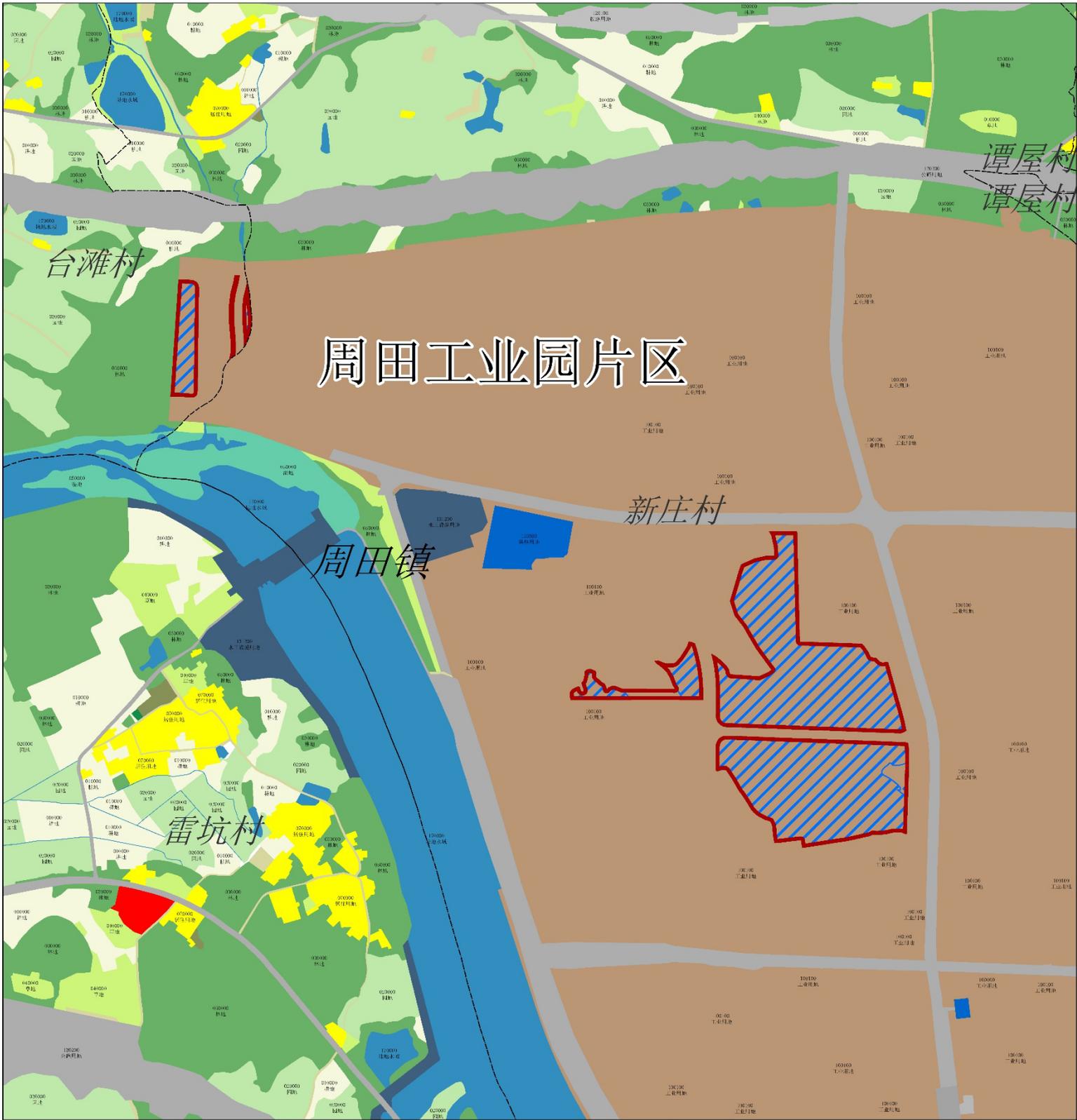
例

- | | | | | | |
|-------------|------------|----------|--------|----------|------|
| --- 乡（镇、街道） | 湿地 | 体育用地 | 管道运输用地 | 干渠 | 水库水面 |
| --- 村界 | 农业设施建设用地 | 医疗卫生用地 | 城镇道路用地 | 水工设施用地 | 坑塘水面 |
| □ 成片开发范围 | 城镇住宅用地 | 商业服务业用地 | 交通场站用地 | 其他公用设施用地 | 沟渠 |
| ▨ 拟征收地块范围 | 农村宅基地 | 工业用地 | 供水用地 | 公园绿地 | 其他土地 |
| □ 耕地 | 农村社区服务设施用地 | 采矿用地 | 排水用地 | 防护绿地 | |
| □ 园地 | 机关团体用地 | 物流仓储用地 | 供电用地 | 广场用地 | |
| □ 林地 | 文化用地 | 三类物流仓储用地 | 环卫用地 | 特殊用地 | |
| □ 草地 | 教育用地 | 公路用地 | 消防用地 | 河流水面 | |

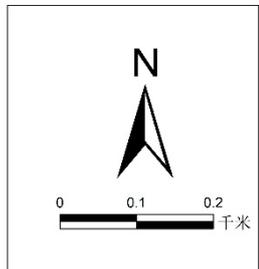


韶关市仁化县2024年度土地征收成片开发方案（第一批）

与国土空间规划衔接图03

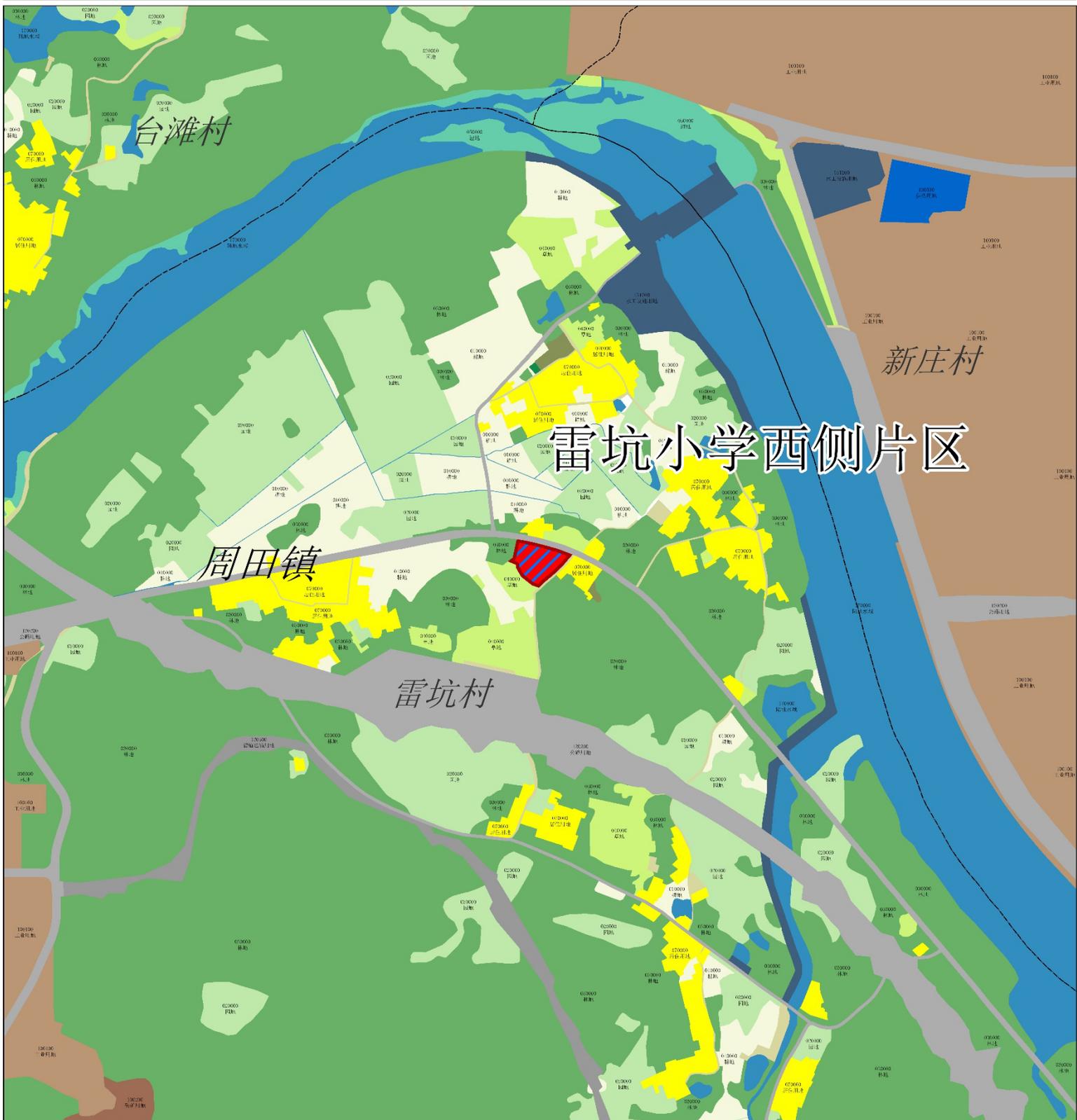


乡（镇、街道）	湿地	体育用地	管道运输用地	干渠	水库水面
村界	农业设施建设用地	医疗卫生用地	城镇道路用地	水工设施用地	坑塘水面
成片开发范围	城镇住宅用地	商业服务业用地	交通场站用地	其他公用设施用地	沟渠
拟征收地块范围	农村宅基地	工业用地	供水用地	公园绿地	其他土地
耕地	农村社区服务设施用地	采矿用地	排水用地	防护绿地	
园地	机关团体用地	物流仓储用地	供电用地	广场用地	
林地	文化用地	三类物流仓储用地	环卫用地	特殊用地	
草地	教育用地	公路用地	消防用地	河流水面	



韶关市仁化县2024年度土地征收成片开发方案（第一批）

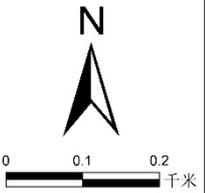
与国土空间规划衔接图04



图

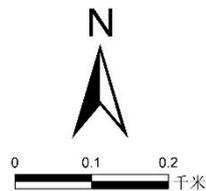
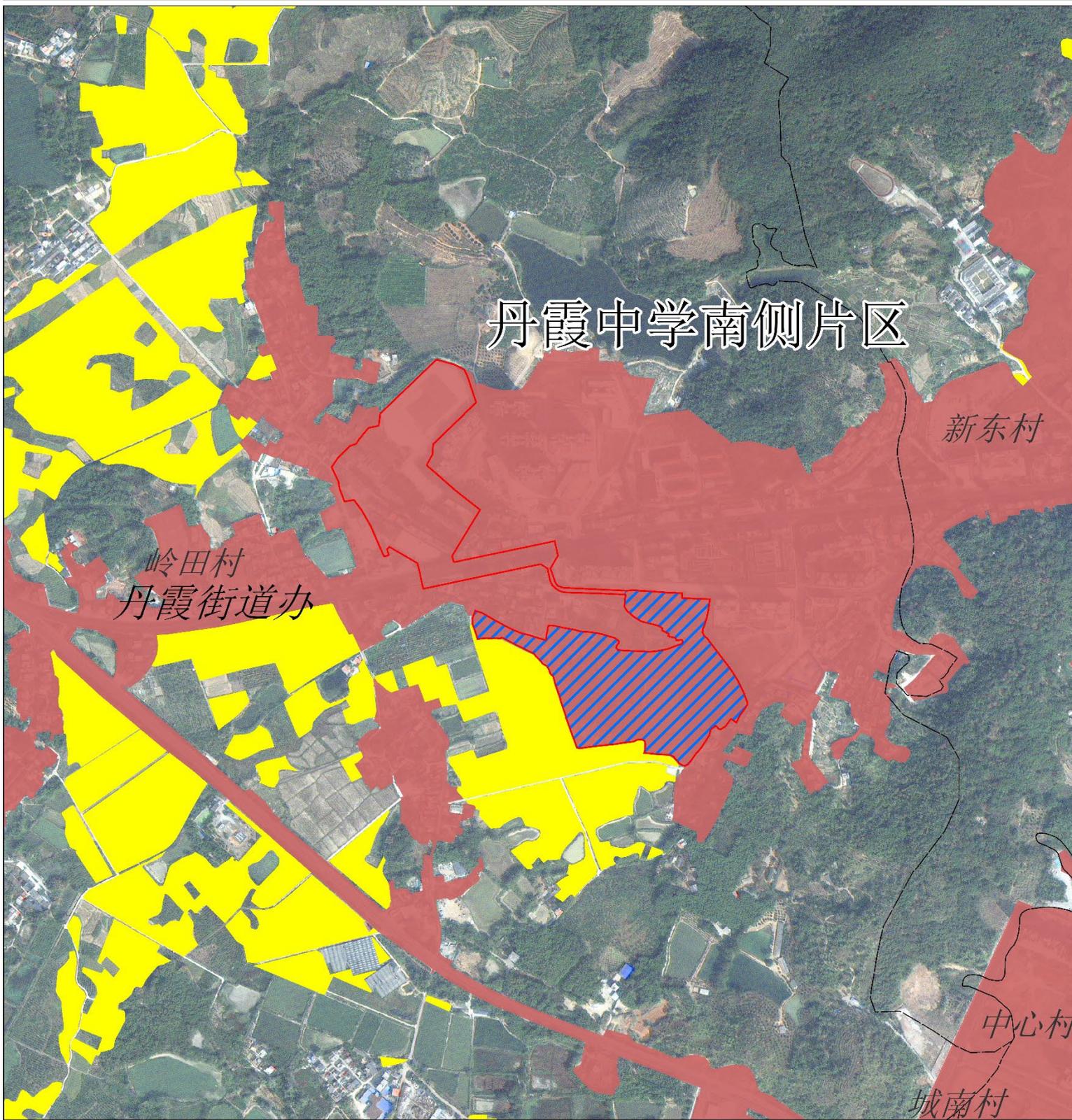
例

- | | | | | | |
|-------------|------------|----------|--------|----------|------|
| --- 乡（镇、街道） | 湿地 | 体育用地 | 管道运输用地 | 干渠 | 水库水面 |
| --- 村界 | 农业设施建设用地 | 医疗卫生用地 | 城镇道路用地 | 水工设施用地 | 坑塘水面 |
| □ 成片开发范围 | 城镇住宅用地 | 商业服务业用地 | 交通场站用地 | 其他公用设施用地 | 沟渠 |
| ▨ 拟征收地块范围 | 农村宅基地 | 工业用地 | 供水用地 | 公园绿地 | 其他土地 |
| □ 耕地 | 农村社区服务设施用地 | 采矿用地 | 排水用地 | 防护绿地 | |
| □ 园地 | 机关团体用地 | 物流仓储用地 | 供电用地 | 广场用地 | |
| □ 林地 | 文化用地 | 三类物流仓储用地 | 环卫用地 | 特殊用地 | |
| □ 草地 | 教育用地 | 公路用地 | 消防用地 | 河流水面 | |



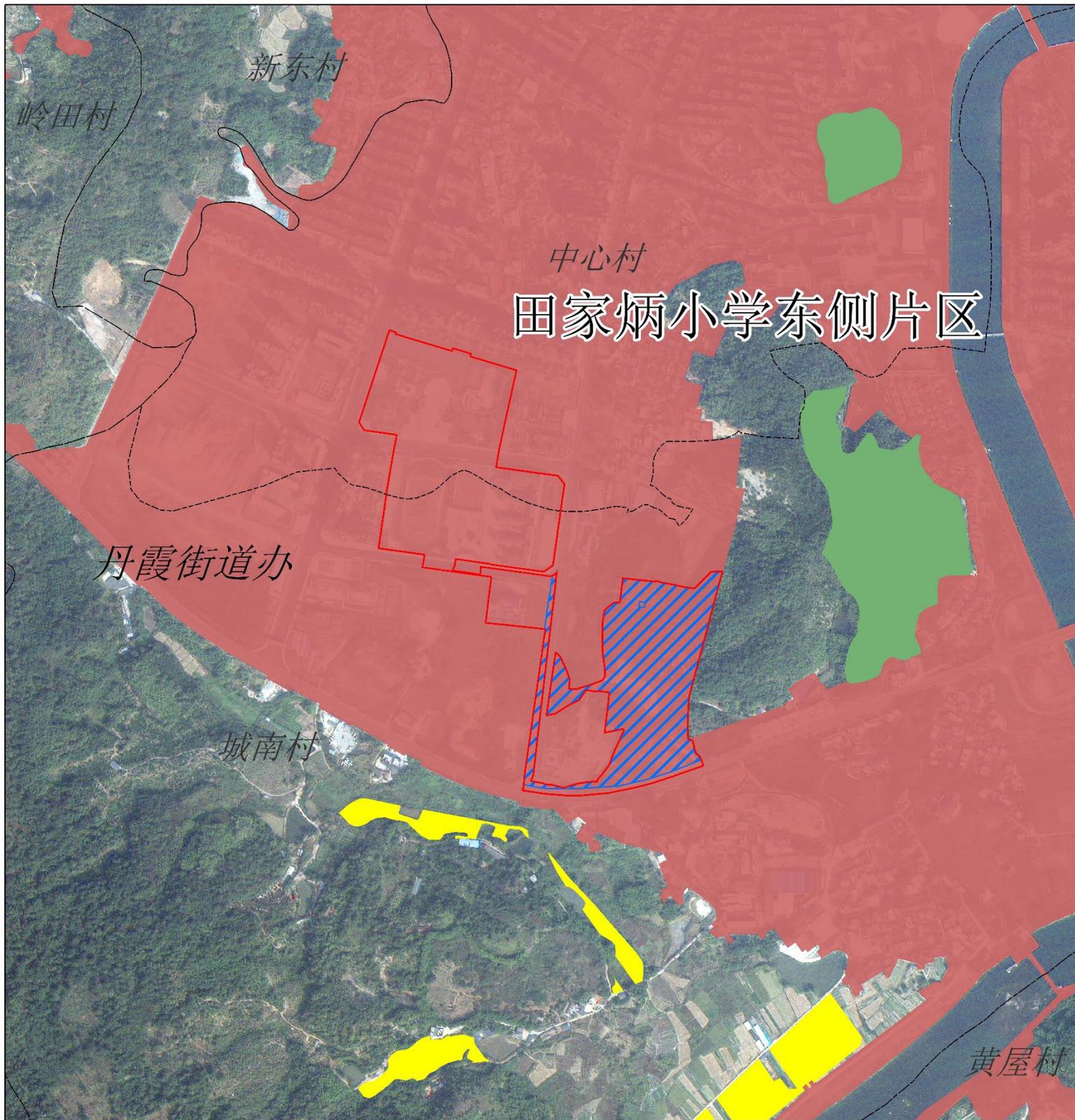
韶关市仁化县2024年度土地征收成片开发方案（第一批）

与“三区三线”衔接图01



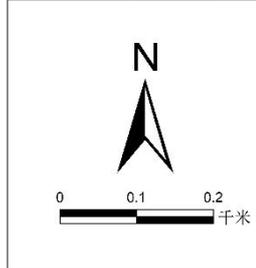
韶关市仁化县2024年度土地征收成片开发方案（第一批）

与“三区三线”衔接图02



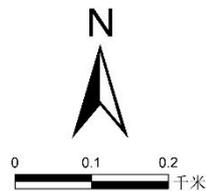
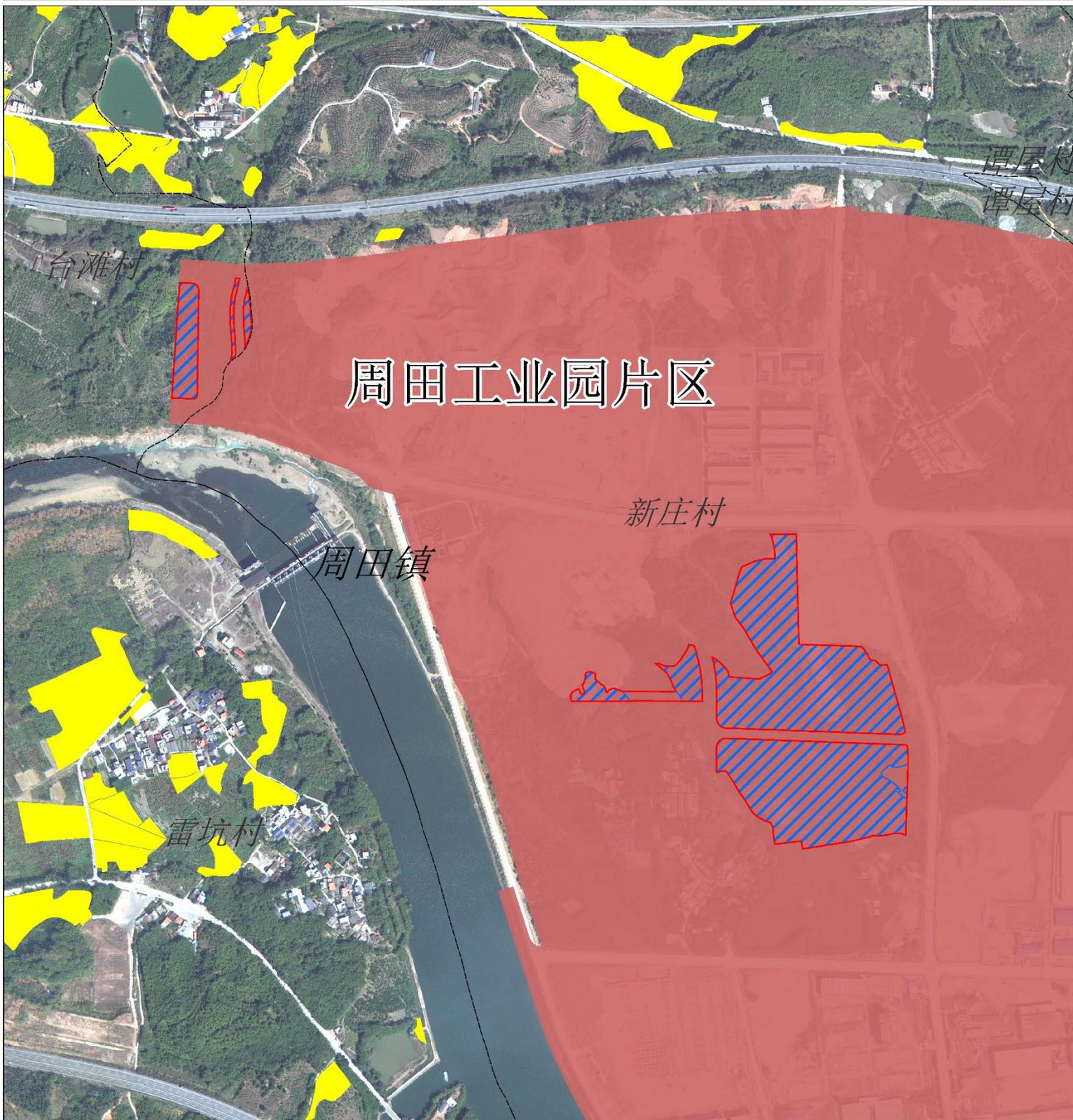
田家炳小学东侧片区

- | | | | | | |
|----------|---------------|-----------|----------|----------|----------|
| 图 | ----- 乡（镇、街道） | ----- 村界 | ■ 城镇开发边界 | ■ 永久基本农田 | ■ 生态保护红线 |
| 例 | □ 成片开发范围 | ▨ 拟征收地块范围 | | | |



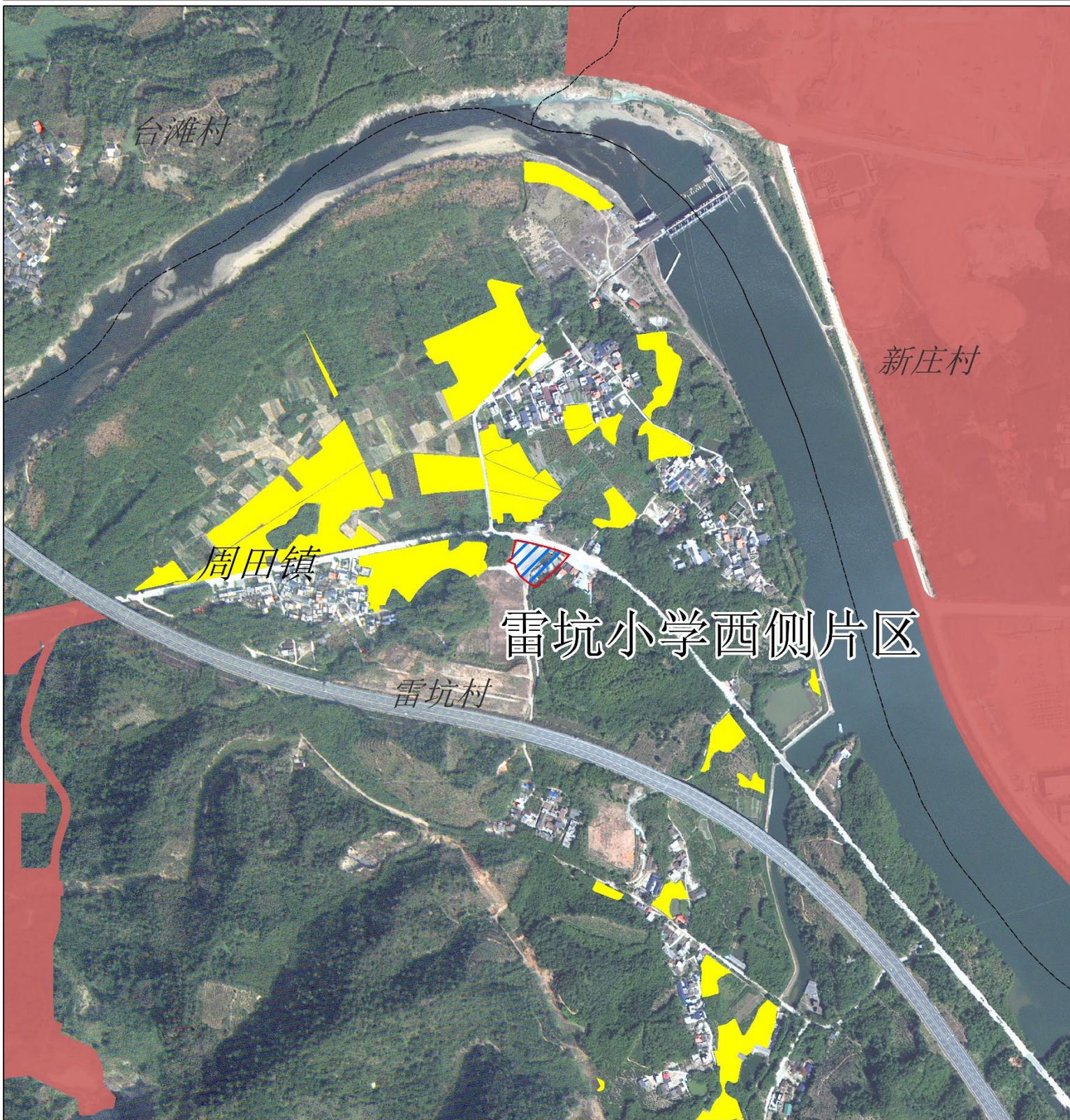
韶关市仁化县2024年度土地征收成片开发方案（第一批）

与“三区三线”衔接图03

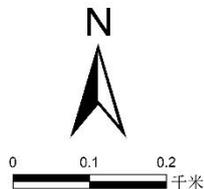


韶关市仁化县2024年度土地征收成片开发方案（第一批）

与“三区三线”衔接图04

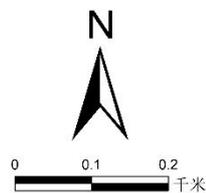
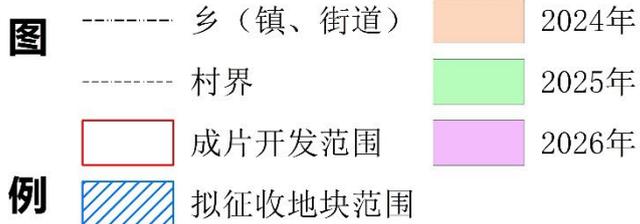


雷坑小学西侧片区



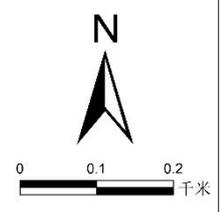
韶关市仁化县2024年度土地征收成片开发方案（第一批）

年度实施计划分析图01



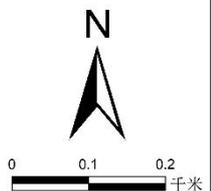
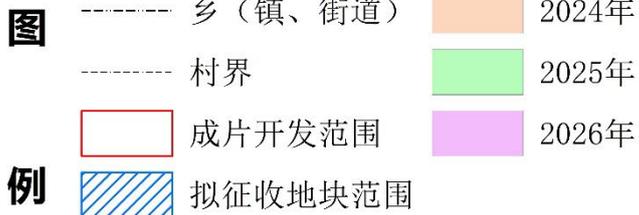
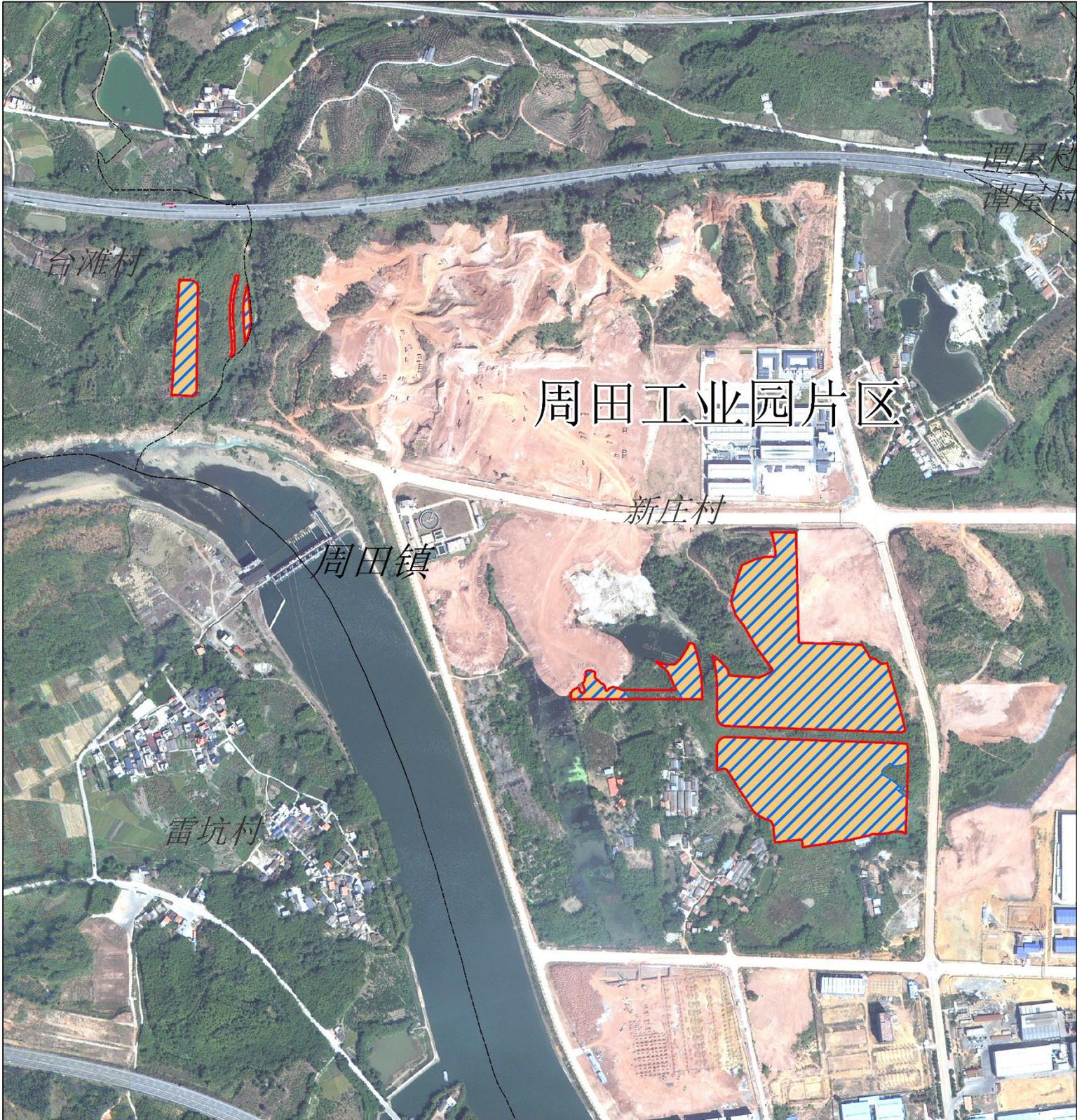
韶关市仁化县2024年度土地征收成片开发方案（第一批）

年度实施计划分析图02



韶关市仁化县2024年度土地征收成片开发方案（第一批）

年度实施计划分析图03



韶关市仁化县2024年度土地征收成片开发方案（第一批）

年度实施计划分析图04

