

# 河源市龙川县 2021 年度土地征收 成片开发方案

(草案)

## 一、编制依据

依据《中华人民共和国土地管理法》(2019 年修正)、《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)等相关文件,编制《河源市龙川县 2021 年度土地征收成片开发方案》。

## 二、成片开发范围基本情况

本次成片开发范围涉及老隆镇、通衢镇和登云镇,总面积 182.438 公顷,共划分为三个片区,分别为幸福新城片区、东出口片区和工业园片区,详细信息见下表。

表: 成片开发区域详细信息一览表

序号	成片开发区域名称	区域位置	面积(公顷)	现状土地利用情况及基础设施条件
1	幸福新城片区	位于幸福大道两侧	103.4052	现状地类情况: 现状农用地 94.0106 公顷,其中,耕地 14.7293 公顷,建设用地 1.5619 公顷,未利用地 7.8327 公顷。 基础设施条件: 区域交通条件便利,现状以农用地为主,未形成完善的城市综合服务能力。
2	东出口片区	位于龙川县 G205 汇龙阁段,南至长深高速北侧	4.4758	现状地类情况: 现状农用地 1.8037 公顷,建设用地 1.8037 公顷,未利用地 0.0630 公顷。 基础设施条件: 现状以建设用地为主,基础设施基本满足县区的需求,但有优化的空间。

3	工业园片区	位于龙川县工业园四周	74.557	<p>现状地类情况：现状农用地 66.5599 公顷，其中，耕地 5.4744 公顷，建设用地 7.9238 公顷，未利用地 0.0733 公顷。</p> <p>基础设施条件：区域交通条件便利，现状以农用地为主，未形成完善的城市综合服务能力。</p>
---	-------	------------	--------	---

### 三、成片开发的必要性、合规性、主要用途和实现功能

成片开发方案的编制实施可加快区域经济格局的重构、推动实现产业动能升级转换、助力龙川县产业高质量发展，保障龙川县拟于近期开展土地征收工作的产业项目顺利推进。

成片开发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、产业规划，并与国土空间总体规划进行衔接，开发范围全部落在国土空间总体规划确定的城镇开发边界集中建设区内，不占用永久基本农田和生态保护红线，符合规定要求。

成片开发方案的土地用途主要为工业用地、道路与交通设施用地、居住用地、公用设施用地、公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地和绿地与广场用地等。

随着幸福新城片区、工业园片区和东出口片区的发展，通过完善城市功能，优化布局生产性生活配套服务，形成产业联动，充分展示了地区发展的综合潜力。建立“相互融合、共同发展”理念，从交通、功能、形象、品质甚至发展目标，以工业开发功能和居住功能为核心，以智慧创新为特色，全面推动“现代龙川”建设，实现产城融合发展。

### 四、成片开发拟安排项目及实施计划

#### （一）拟安排项目情况

本方案拟安排项目 31 个，总面积 126.6061 公顷，拟实施项目用地占比为 69.4%。其中工业用地类项目 6 个，工业用地、商服用地类项目 11 个，工业用地、商业用地类项目 10 个，绿地类项目 1 个，商服用地类项目 1 个，住宅用地类项目 1 个，医院用地类项目 1 个。

## （二）开发时序和年度实施计划

本方案计划实施周期为 2021-2023 年，三年内实施完毕。幸福新城片区拟实施项目 2 个，实施面积 69.7244 公顷。东出口片区拟实施项目 1 个，实施面积 2.7189 公顷。工业园片区拟实施项目 28 个，实施面积 54.1628 公顷。详见见下表。

表：成片开发范围拟实施项目开发时序和年度实施计划统计表

序号	片区名称	地块编号	拟安排项目名称	项目类型	用地面积 (公顷)	实施时间	备注
1	幸福新城片区	DK01	人民医院项目	医院用地	22.3382	2021年度	
2		DK01	商住项目	住宅用地	47.3862	2023年度	
幸福新城片区小计					<b>69.7244</b>	—	
3	东出口片区	DK02	两渡河市场项目	商服用地	2.7189	2022年度	
东出口片区小计					<b>2.7189</b>	—	
4	工业园片区	DK03	龙川县 2019 年度第八批次城镇建设用地	工业用地、商服用地	0.8659	2022 年度	
5		DK03	龙川县 2019 年度第八批次城镇建设用地	工业用地、商服用地	2.6367	2022 年度	
6		DK03	龙川县 2019 年度第十批次城镇建设用地	工业用地、商服用地	3.1836	2022 年度	
7		DK03	龙川县 2020 年度第六批次城镇建设用地	工业用地、商业用地	2.9999	2022 年度	
8		DK03	龙川县 2020 年度第五批次城镇建设用地	工业用地、商业用地	3.0000	2022 年度	
9		DK03	龙川县 2020 年度第五批次城镇建设用地	工业用地、商业用地	0.1445	2022 年度	
10		DK03	龙川县 2020 年度第五批次城镇建设用地	商服用地、工业用地	4.9313	2022 年度	
11		DK03	龙川县 2021 年度第四批次城镇建设用地	工业用地	0.1825	2022 年度	
12		DK03	龙川县 2020 年度第十三批次城镇建设用地	工业用地、商服用地	0.0775	2023 年度	
13		DK03	龙川县 2020 年度第十三批次城镇建设用地	工业用地、商服用地	0.5399	2023 年度	
14		DK03	龙川县 2020 年度第十三批次城镇建设用地	工业用地、商服用地	4.1529	2023 年度	
15		DK03	龙川县 2020 年度第十三批次城镇建设用地	工业用地、商服用地	0.4252	2023 年度	
16		DK03	龙川县 2020 年度第十三批次城镇建设用地	工业用地、商服用地	1.9830	2023 年度	
17		DK03	工业园北侧项目	工业用地	2.5595	2023 年度	

18		DK04	龙川县 2020 年度第十九批次城镇建设用地	工业用地、商服用地	3.1134	2022 年度	
19		DK04	工业园西侧项目	工业用地	1.2894	2023 年度	
20		DK05	工业园南侧项目	工业用地	4.6602	2023 年度	
21		DK06	龙川县 2020 年度第十六批次城镇建设用地	工业用地	4.0780	2023 年度	
22		DK06	龙川县 2020 年度第十五批次城镇建设用地	工业用地、商服用地	11.0640	2023 年度	
23		DK07	龙川县 2020 年度第五批次城镇建设用地	工业用地、商业用地	0.0255	2022 年度	
24		DK07	龙川县 2020 年度第五批次城镇建设用地	工业用地、商业用地	0.0181	2022 年度	
25		DK07	绿地项目	绿地	0.0202	2023 年度	
26		DK08	龙川县 2020 年度第五批次城镇建设用地	工业用地、商业用地	0.0575	2022 年度	
27		DK08	龙川县 2020 年度第五批次城镇建设用地	工业用地、商业用地	0.2507	2022 年度	
28		DK08	龙川县 2020 年度第五批次城镇建设用地	工业用地、商业用地	0.1240	2022 年度	
29		DK08	龙川县 2020 年度第五批次城镇建设用地	工业用地、商业用地	0.0388	2022 年度	
30		DK08	龙川县 2020 年度第五批次城镇建设用地	工业用地、商业用地	0.0542	2022 年度	
31		DK08	工业园东侧项目	工业用地	1.6867	2023 年度	
<b>工业园片区小计</b>					<b>54.1628</b>	—	
<b>总计</b>					<b>126.6061</b>	—	

## 五、成片开发区域内公益性用地占比

公益性用地包含绿地与开敞空间用地、交通运输用地、公用设施用地、公共管理与公共服务用地等用途，公益性用地合计 90.1667 公顷，公益性占用地总面积的 49.42%。因此，本方案成片开发范围公益性用地占比符合《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）的规定。

## 六、成片开发效益评估

### （一）土地利用效益评估

本次开发片区建设主要是商业、住宅和工业开发项目，通过合理安排用地规模、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的根本转变。

### （二）经济效益评估

本次成片开发为城市发展储蓄了后备力量，为龙川县经济的可持续、高质量发展提供坚实的后盾，能在一定程度上提高龙川县基础设施建设、科教文卫水平，进一步完善产业结构，不断提高龙川县经济发展水平，经济效益良好，适宜推进开发建设。

### （三）社会效益评估

成片开发范围内的征地报批落实区片综合地价，切实保障被征地农民合法权益，保证被征地农民生活水平不因征地而降低。龙川县成片开发方案的实施后，能够促进产业转型升级、完善区域各项设施配套、提升龙川县综合服务能力，将大大提高居民生活环境质量，提升村民的幸福感。有利于

城市总体形象的营造及空间规划的执行，强化与国民经济和社会发展规划相适应，保障城市开发建设科学有序。

#### （四）生态效益评估

本方案不涉及自然保护区、生态保护红线等生态底线管控要素。成片开发区域内的项目建设应结合项目类型采取有效的环境影响保护控制及削减措施，避免对区域生态环境、地下水环境、土壤环境产生超出环境容量的影响，区域公共绿地建设及绿地覆盖率等生态环境建设确保达到质量要求，力求为城市生产发展提供高质量生态空间。

#### 七、结论

综上所述，《河源市龙川县 2021 年度土地征收成片开发方案》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）的要求。

# 河源市龙川县2021年度土地征收成片开发方案 位置示意图



2000国家大地坐标系  
1985国家高程基准

1:35,000

二〇二一年八月