

惠州市惠阳区2024年度土地征收成片开发 方案（第一批）

（征求意见稿）

一、编制依据

根据《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〉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）等有关文件和惠州市相关工作部署安排，结合大亚湾区国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划，为充分保障被征地农民合法权益，保障重点项目落地，促进土地资源节约集约、高效利用，促进产业发展，提高当地居民生活水平，我区组织编制了《惠州市惠阳区2024年度土地征收成片开发方案（第一批）》。

二、基本情况

（一）区域位置

本次土地征收成片开发范围位于惠州市大亚湾经济技术开发区，辖区面积约1209平方公里。地处广东省惠州市东南部，三面环山，口向南海，下辖三个街道分别为：澳头街道、西区街道、霞涌街道，陆地面积293平方公里。毗邻深圳坪山区，距离香港47海里、深圳市中心约60公里、

东莞市中心约120公里，拥有良好的投资营商环境和城市依托，是珠三角东岸地区唯一的石油化工基地。

大亚湾开发区坚持以推动高质量发展为主题，深入实施融深融湾行动，依托大项目，打造大平台，构建大交通，发展大港口，做大做强绿色石化产业，发展壮大新一代电子信息产业、新能源汽车产业，获评国家新型工业化产业五星级示范基地。

（二）片区概况

本次土地征收成片开发范围共涉及西区街道和霞涌街道2个街道。共划定5个成片开发片区，分别为塘横片区、石化区北部片区、石化区拓展区片区、霞涌片区-1、霞涌片区-2。片区概况详见下表：

表1 片区概况汇总表

片区名称	总面积（公顷）	位置
塘横片区	92.1058	塘布村
石化区北部片区	7.2311	东联村
石化区拓展区片区	33.8230	霞涌社区
霞涌片区-1	1.3156	义联村
霞涌片区-2	0.5991	义联村、晓联村
总计	135.0746	--

（三）土地利用现状

根据惠阳区2022年度国土变更调查数据，本次土地征收成片开发总面积为135.0746公顷，其中农用地面积86.1094公顷，建设用地面积46.9702公顷，未利用地面积为1.9950公顷。

表2成片开发范围的土地利用现状汇总表

地类			面积（公顷）	占总用地比例
农用地	耕地	水田	0.6627	0.49%
		水浇地	14.4574	10.70%
		旱地	0.4478	0.33%
		小计	15.5679	11.53%
	园地		51.2315	37.93%
	林地		6.1568	4.56%
	其他农用地		13.1532	9.74%
	小计		86.1094	63.75%
建设用地			46.9702	34.77%
未利用地			1.9950	1.48%
合计			135.0746	100.00%

三、成片开发条件分析

（一）必要性分析

1、促进产业平台提质增效，推动经济高质量发展

本次土地征收成片开发以推动产业高质量发展为重点，以千亿级新兴产业园、石化区拓展区等重大产业平台为依托，拟安排多个先进制造业项目，推动土地征收、储备、出让、管理一体化高效运行。本次成片开发方案将强化重大平台的集聚与带动作用，有利于促进产业空间资源整合，引导资源要素向园区集中配置、产业项目向园区集中落户、同类产业向园区集聚发展，力争新兴产业园产值突破千亿元，强化与惠阳、深圳龙岗、坪山、大鹏新区产业协作，构建高端制造产业组团。促进广东省打造绿色石化战略性

支柱产业集群，惠州市建设万亿级石化能源新材料产业集群。

2、优化城乡空间格局，促进城乡协调发展

本次土地征收成片开发全面贯彻落实按照产城融合发展模式科学划定城市功能组团，集中资源要素在重大交通项目沿线规划布局现代产业园区，以推动产业高质量发展为重点，推动土地征收、储备、出让、管理一体化高效运行。同时在产业园区周边完善生产生活配套，落实居住、绿地、公服等用地需求，完善城乡生产生活功能配套，整体提升城镇村的基础设施、服务功能和风貌管控，提供城乡均等的公共服务，有利于优化城乡空间格局，促进城乡协调发展，满足城乡居民高品质的生活需求。

3、落实拆迁安置工作，保障被征地农民合法权益

本次成片开发方案通过落实千亿级新兴产业园塘横片区拆迁安置项目，为被拆迁居民提供合适的安置条件，减少因拆迁引发的社会矛盾和冲突，改善当地居民生活质量，有助于促进社会和谐稳定，保障被征地农民合法权益。

（二）合规性分析

1. 本方案符合《惠州大亚湾经济技术开发区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》的发展定位、要求，拟实施项目均符合2024年国民经济和社会发展的年度计划。

2. 本方案成片开发范围均位于国土空间总体规划的城镇建设用地区域内，符合规划要求。

3. 本方案成片开发范围不涉及占用永久基本农田和生态保护红线。

4. 辖区内不存在大量批而未供或者闲置土地、开发区不存在土地利用效率低下的情形，符合土地征收成片开发方案上报审查的要求。

四、土地用途与公益性用地情况

（一）土地用途

本次成片开发范围共包括5个片区，主要用途为工业、居住、配套设施等用地类型。成片开发范围的最终用途以法定规划实际批复用地性质为准。

（二）公益性用地情况

本次土地征收成片开发方案初步拟定了11个成片开发范围，成片开发范围面积135.0746公顷，公益性用地总面积58.3126公顷，占成片开发范围比例为43.17%，符合公益性用地面积不得小于土地征收成片开发范围面积的40%的规定。

表3 各成片开发范围公益性用地占比情况表

片区名称	范围编号	成片开发范围面积 (公顷)	公益性用地面积(公顷)	公益性用地 比例
塘横片区	TH01	73.2416	29.3429	40.06%
	TH02	13.8799	5.5823	40.22%
	TH03	4.9843	1.9990	40.11%
	小计	92.1058	36.9242	40.09%
石化区北部片区	SHBB01	6.9161	6.9161	100.00%
	SHBB02	0.3150	0.3150	100.00%

片区名称	范围编号	成片开发范围面积 (公顷)	公益性用地面积(公顷)	公益性用地比例
	小计	7.2311	7.2311	100.00%
石化区拓展区 片区	SHTZ01	1.8124	0.7555	41.69%
	SHTZ02	16.5827	6.7608	40.77%
	SHTZ03	2.1851	0.7571	34.65%
	SHTZ04	13.2428	5.3435	40.35%
	小计	33.8230	13.6169	40.26%
霞涌片区-1	XC01	1.3156	0.5404	41.08%
霞涌片区-2	XC02	0.5991	0.0000	0.00%
合计		135.0746	58.3126	43.17%

五、拟实施征收比例合理性分析

依据国土空间规划确定的一个完整的土地征收成片开发范围内，可包含多个拟征收地块，拟征收地块面积不得小于土地征收成片开发范围面积的60%。本次土地征收成片开发方案初步拟定的成片开发范围面积135.0746公顷，拟实施征收面积86.7490公顷，拟实施征收面积占成片开发范围总面积比例为64.22%，符合开发片区征收地块面积不得小于土地征收成片开发范围面积的60%的规定。

表4 各片区成片开发范围内拟征收地块面积及占比情况统计表

片区名称	范围编号	成片开发范围面积 (公顷)	拟征收用地面积 (公顷)	拟征地比例
塘横片区	TH01	73.2416	43.9207	59.97%
	TH02	13.8799	10.9952	79.22%
	TH03	4.9843	2.9853	59.89%
	小计	92.1058	57.9011	62.86%
石化区北部片区	SHBB01	6.9161	6.9161	100.00%
	SHBB02	0.3150	0.3150	100.00%
	小计	7.2311	7.2311	100.00%
石化区拓展区 片区	SHTZ01	1.8124	1.0569	58.32%
	SHTZ02	16.5827	9.8219	59.23%
	SHTZ03	2.1851	1.4279	65.35%

片区名称	范围编号	成片开发范围面积（公顷）	拟征收用地面积（公顷）	拟征地比例
	SHTZ04	13.2428	7.8994	59.65%
	小计	33.8230	20.2061	59.74%
霞涌片区-1	XC01	1.3156	0.8115	61.68%
霞涌片区-2	XC02	0.5992	0.5992	100.00%
合计		135.0746	86.7490	64.22%

六、实施计划

根据大亚湾区产业发展及招商引资情况，合理安排开发时序，引导项目建设合理利用建设用地。本次成片开发方案拟安排8个项目，拟建项目用地开发时序为2024年至2025年，2年内完成土地征收工作。即到2025年全部项目完成土地征收工作。

表5 成片开发实施计划

片区名称	成片开发范围编号	拟实施项目名称	项目用途	拟征收土地面积（公顷）	征地组卷报批完成时间
塘横片区	TH01	安置区项目	居住用地	26.2815	2024年
		塘横片区产业项目	工业用地	17.6392	2025年
	TH02	塘横片区产业项目	工业用地	8.3635	2025年
		自来水厂项目	供水用地	2.6317	2024年
	TH03	塘横片区产业项目	工业用地	2.9853	2025年
石化区北部片区	SHBB01	石化区危化品停车场项目	交通设施用地、科研用地	6.9161	2024年
	SHBB02	天然气门站用地	供燃气用地	0.3150	2024年
石化区拓展片区	SHTZ01	石化区拓展片区产业项目	工业用地	1.0569	2025年
	SHTZ02	石化区拓展片区产业项目	工业用地	9.8219	2025年
	SHTZ03	石化区拓展片区产业项目	工业用地	1.4279	2025年
	SHTZ04	石化区拓展片区产业项目	工业用地	7.8994	2025年
霞涌片区-1	XC01	回拨地项目	居住用地	0.8115	2025年
霞涌片区-2	XC02	加油站项目	商业用地	0.5991	2024年
合计				86.7490	——

七、效益评估

（一）土地利用效益

本次土地征收成片开发建设主要是产业用地、居住用地和基础设施项目，通过合理安排用地规模、调整用地结构和布局，促进片区土地功能相互协调，实现土地的连片发展和高效利用，推进产业项目集约集聚，缓解当前建设用地供需矛盾，提高大亚湾区土地集约节约利用水平。本次方案实施后，可以新增大量产业空间，能够有效缓解产业发展空间不足的状态。随着土地征收成片开发范围内项目建成，城市基础设施实现进一步完善，带动片区土地价值提升，推动大亚湾区土地利用由粗放型向集约高效型转变。

（二）经济效益

本次土地征收成片开发深入贯彻落实新发展理念，坚持高质量发展要求，聚焦产业转型升级，优化产业规划体系、提升产业创新水平、夯实项目载体支撑，大力推进科技创新类项目建设，拓展优化石化区发展空间，促进产业集聚和产业转型升级，大力发展智能终端、人工智能、智慧安防、下一代移动通信、智能装备等智能制造产业，助力惠州加快培育万亿级电子信息产业集群，成为大湾区世界级电子信息产业集群的有机组成部分，规划建设一批产业链下游化工新材料和高端化学品项目，支撑大亚湾开发区打造成世界级绿色石化产业基地、国内一流开发区。项目建成后将充分带动大亚湾开发区生产总值增长，推动经济发展；为区域提供大量

就业机会，提高区域就业率；拓展招商引资渠道，推进区域经济社会高质量发展。

本次成片开发的实施，有利于产业结构优化，引导生产要素向优势产业集聚流动，提升资源配置效率与生产效率。同时，在产业结构优化调整的进程中，产业集聚产生的规模报酬递增效应可进一步提升福利水平，由此形成的新产业结构也将为经济高质量发展提供新的发展动力，助力建成现代化经济体系，推动经济发展迈上新台阶。

（三）社会效益

本次成片开发拟安排项目主要为工业、居住和公共配套设施项目。土地征收成片开发方案的制定和实施推进片区内基础设施的建设和完善，有助于解决现状资源分布不均、供给相对不足的问题，匹配民生供给与居民的美好生活需求，实现公共服务均等化、城乡区域发展差距和居民生活水平差距显著缩小的目标，建成和美幸福家园。

在带动就业方面，本次成片开发范围拟安排建设多个产业项目，项目建设期可以就近采购建筑材料、吸收本地农户参与工地工程建设、就近吸引建筑工程机械，活跃当地建筑业从业活动。项目建设后拟引入企业及延伸的更多配套服务对普通专业技术工种及高级专业技术工种的需求将不断增加，满足各层次人才就业需求，能够为大亚湾区吸引人才，涵养人才，留住人才，有利于强化人才引进与激励机制，也有利于解决当地人员的就业问题，有利于社会的稳定发展。

在宜居方面，本次成片开发方案将建设适宜的安置区项目，解决居民居住问题、促进社会和谐稳定，拟实施的安置区项目将与周边区域的发展相协调，形成良好的城市空间格局，打造高品质居住区，提升人民群众获得感、幸福感和安全感。

（四）生态效益评估

本方案成片开发项目选址充分考虑生态效益，加强耕地特别是永久基本农田保护，不占用永久基本农田及各类自然保护区、生态红线和城市饮用水源保护地和重要环境敏感区，符合生态环境保护要求。

本次成片开发方案拟实施的项目多为新型产业项目，在项目设计、原材料、生产工艺中将充分考虑环保、节能、经济、舒适等综合因素，鼓励企业生产采用一些能满足使用功能耐久性好的天然材料或对环境无污染、少污染的原材料，依靠技术创新清洁生产，强化对各类废物的循环利用，生活垃圾经收集后送至小型垃圾中转站转运至规划区外的垃圾处理设施进行处理，减少对区域生态环境产生不良影响。

本次成片开发范围通过均衡布局公园绿地、防护绿地等项目，推进城市绿道建设，为片区提供优美舒适宜人的生态空间，形成友好型的绿色生产生活空间，有利于促进生态空间与生产空间、生活空间便捷联系，提升区域生态环境品质，有助于改善城市空气环境和水环境，改造城市局部小气候，

有效减少空气中粉尘、汽车尾气等含量，促使区域生态环境实现良性循环，实现人与自然和谐、可持续发展。

八、结论

综上所述，《惠州市惠阳区2024年度土地征收成片开发方案（第一批）》符合《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）和《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）的相关要求。

惠州市惠阳区2024年度土地征收成片开发范围（第一批）位置示意图

