

河源市和平县 2024 年度土地征收成片开发方案（第二批）

（公示稿）

按照《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）、《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7 号）等法律法规的相关规定，依据《和平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》和《和平县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，和平县人民政府组织编制了《河源市和平县 2024 年度土地征收成片开发方案（第二批）》（以下简称《方案》）。《方案》内容如下：

一、基本情况

本次上报的《方案》成片开发范围总面积 33.1013 公顷，其中国有土地 1.3456 公顷，集体土地 31.7557 公顷，涉及阳明镇均联村、均上村共 1 个镇 2 个行政村 9 个经济合作社，土地产权明晰，界址清楚。

《方案》拟征收土地总面积 27.2005 公顷。其中农用地 16.7850 公顷（含耕地 10.9853 公顷），建设用地 10.4155 公顷，未利用地 0 公顷。

二、必要性及主要内容

（一）必要性分析

一是响应河源市国民经济和社会发展规划要求，推动高铁新区重大平台高质量发展的重要举措

河源市国民经济和社会发展第十四个五年规划提出，要进一步完善都市功能，构建高效便捷的对外通道网络，显著提升“融湾”“融深”质量效益，与深圳都市圈的融合发展更加顺畅紧密。河源市级方面积极推动全域全面融入粤港澳大湾区建设，同大湾区在城市功能、产业共建、交通设施等方面深度融合对接，这为和平县融入大湾区建设提供了良好的合作通道和制度保障。

和平县在“十四五”时期，注重“融湾融深”发展主平台建设，着力把高铁新区打造成为引领和平经济发展的新引擎，力争打造为交通枢纽集散地、现代服务辐射区、创新要素延展地与城市形象展示窗。按照“一心、五片区”的功能分区布局，推进商业服务业设施、公共管理与公共服务设施、绿地与广场、公用设施的配套建设，激活城市宜居生态和文化基因，合理布局生态住区和村民安置区，建成产城融合新高地。依托赣深高铁和平站点，融入国家高铁网络，实现和平县与“双区”、赣南快速联系，推进和平县加速融入深莞惠经济圈。

本次土地征收成片开发涉及和平县高铁新城安置小区项目有助于优化高铁新区的城市空间布局，通过合理规划和建设，使得城市空间更加紧凑、有序，提高了土地利用效率，

也促进了高铁新区城市功能的完善和升级。同时有利于推动该区域与县城其他区域以及周边地区的协同发展，促进资源的优化配置和共享，形成优势互补的发展格局，加快和平县“四区”融合发展步伐，构建现代化城市新格局，推动高铁新区高质量发展。

二是完善住房保障体系，加速保障性安居工程项目落地的必要途径

河源市国民经济和社会发展第十四个五年规划提出，完善住房保障体系。坚持“房住不炒”，贯彻落实房地产长效管理机制，完善市场与保障并重、租购并举、清晰稳定的住房供应体系。推进保障性安居工程建设，加快推动和平县高铁新城安置小区等项目建设。

和平县国民经济和社会发展第十四个五年规划提出加快住房保障体系建设，加大保障性住房建设力度，鼓励社会资本参与保障性住房建设，形成布局合理、数量适当的保障房供给格局。

本次土地征收成片开发涉及和平县高铁新城安置小区项目，助力加强保障性住房供给，为产业园区提供住房保障，进一步促进产城融合发展。

三是提升城乡空间发展质量，助力“百县千镇万村高质量发展工程”建设的重要保障

“百县千镇万村高质量发展工程”关系到党的二十大战略

部署在我省落地生根，关系到全省人民群众对美好生活的新期待，关系到广东在新征程中走在全国前列、创造新辉煌，省委、省政府将举全省之力推进实施，全面壮大县域经济，建设强富绿美新县域；全面建设美丽城镇，推动实现“干干净净、整整齐齐、漂漂亮亮、长长久久”；全面推进城乡建设，加快建设宜居宜业的美丽和平；全面加快城乡统筹，全力破除城乡二元结构，努力实现“一年开局起步、三年初见成效、五年显著变化、十年根本改变”。

深入落实省委、省政府工作部署，加快建设“百县千镇万村高质量发展工程”，推进乡村振兴，强化县城带动服务作用，在县域内统筹配置城乡资源与生产要素，通盘考虑土地利用、产业发展、居民点建设等。本次土地征收成片开发方案保障和平县高铁新城安置小区项目顺利落地，能够集中解决居民的安置问题，还通过提供优质的生活环境和就业机会，促进了社会的稳定和谐。这有助于推进以县城为重要载体的新型城镇化建设，全面提升县城综合承载能力，并增强居民的归属感和幸福感，提升社会的凝聚力和向心力。

四是助力创造高品质生活和建设宜居环境的需要

“十四五”以来，和平县大力实施扩容提质战略，城市品质不断提升，城市功能显著提升，但和平县发展不平衡不充分的一些突出问题和深层次矛盾问题尚未解决，县城作为县域经济增长拉动力、城镇化人口承载功能有待进一步提升，

作为粤港澳大湾区联通赣南、长三角通道作用仍需进一步强化；城乡区域发展还不够协调，乡村振兴和新型城镇化统筹难度较大，教育、医疗等优质公共资源配置不够均衡。本次土地征收成片开发保障和平县高铁新城安置小区建设项目落地，为当地居民提供了更加美好的生活环境，有助于提升城镇服务配套功能，助力创造高品质生活，打造宜居宜业环境。

五是提升土地利用效益，促进集约高效用地的需要

成片开发是综合开发的基础，通过土地征收成片开发，能够强化土地集中管理，统筹规划各类配置，形成规模化征地和集中连片利用，有利于居民点建设和各类资源配置进行合理的规划和布局，各种功能相互协调，形成功能齐全的土地区块，改善现状土地使用粗放、用地浪费，实现土地资源因地制宜合理配置，节约集约利用土地、提高土地利用效率和使用效益，实现土地的综合利用和高效利用，缓解土地供需矛盾，满足经济社会发展的需求。

本次成片开发范围总用地面积为 33.1013 公顷，成片开发建设将依托和平县优质资源及基础设施条件，结合自身发展需求和各项规划的用地情况，有针对性地开展编制工作，着重解决实际问题 and 用地需求，推进保障性住房，实现土地资源综合效益，促进和平县集约高效用地。

（二）主要用途及功能

本次成片开发拟实施 1 个项目。主要用途为城镇住宅用

地、教育用地、公园绿地、防护绿地、城镇道路用地。通过成片开发进一步完善片区内公共基础设施建设，提升公共服务能力，改善城市生态系统。

（三）实施计划

根据《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7号）的规定，汇总各部门收集整理各项目的基本信息，包括土地权属、土地利用现状、国土空间规划、生态红线保护区等基础资料，经前期摸排筛选，共划定1个成片开发范围，成片开发范围总面积为33.1013公顷，拟征收面积为27.2005公顷。

为保障项目顺利推进，使开发项目与所在区域的功能充分衔接，加快带动周边基础设施及公共配套设施的完善。根据和平县城市发展诉求和国民经济发展要求，本次成片开发拟安排的建设项目年度征收实施计划是结合和平县城市发展诉求和国民经济发展要求制定的，已综合考虑年度各项用地指标等问题，符合区域国民经济发展需要，是切实可行的。

方案拟计划2024年实施完成，并纳入相关年度的国民经济和社会发展年度计划。2024年计划实施面积27.2005公顷。

表2-1各地块拟征地时间计划安排

成片开发名	拟征收地	面积	征地组卷	征地主要用途
-------	------	----	------	--------

称	块编号	(公顷)	报批时间	
和平县高铁 新城安置小 区片区	地块 01	24.4191	2024	城镇住宅用地、教育 用地、道路用地、绿 地
	地块 02	0.5384	2024	
	地块 03	0.2430	2024	

三、公益性用地分析

成片开发范围内公益性用地包括教育用地、公园绿地、防护绿地、城镇道路用地等公共服务和基础设施用地，公益性用地总面积 13.3065 公顷，占成片开发总面积的 40.20%，符合《土地征收成片开发标准》(自然资规〔2023〕7号)的有关公益性要求，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不低于 40%。

表 3-1 成片开发范围公益性用地占比分析表

片区名称	公益性	用地性质	面积(公顷)	用地比例
和平县高 铁新城安 置小区片 区	非公益性用地	城镇住宅用地	19.7948	59.80%
	小计		19.7948	59.80%
	公益性用地	防护绿地	1.2819	3.87%
		公园绿地	0.6446	1.95%
		城镇道路用地	6.0623	18.31%
		教育用地	5.3177	16.06%
	小计		13.3065	40.20%

片区名称	公益性	用地性质	面积（公顷）	用地比例
	合计		33.1013	100.00%

四、效益分析

（一）土地利用效益评估

通过土地征收成片开发，可有效盘活低效建设用地，同时通过土地征收与城市更新协同，推动“三旧”改造、“三园”转型、“三乱”整治，推动高铁新区建成产城融合新高地，提升和平县城市面貌，促进和平县的产业转型升级和经济高质量发展。

在布局优化方面，成片开发范围内规划用地符合河源市、和平县控制性详细规划等相关规划要求，能够科学合理布局各类用地、优化区域功能结构。

在连片开发方面，成片开发范围规划有基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地和非公益用地，预计土地开发利用率将达到 82.17%。成片开发范围内用地与周边地块做了充分衔接，充分考虑与周边环境的协调性，将进一步促进区域的集中连片发展，完善区域公共配套设施，有效提升和平县公共服务能力。

（二）经济效益评估

本次土地征收成片开发推动和平县高铁新城安置小区

建设，助力激活城市宜居生态和文化基因，推动高铁片区打造成为引领和平经济发展的新引擎，助力实现“十四五”规划地区生产总值增长 7.5%以上，人均地区生产总值达到 42668 元，年均增长 7%；固定资产投资达 171 亿元，年均增长 12%；社会消费品零售总额 55 亿元，年均增长 9%；地方财政一般公共预算收入 8.7 亿元，年均增长 5%；税收收入 10.3 亿元，年均增长 7%；实际利用外商直接投资年均增长 10%等目标。

（三）社会效益评估

本次土地征收成片开发方案可推动拟征收地块内部、周边基础设施及公共服务设施的建设，提升区域公共服务水平；通过各类居住、基础设施的开发建设，完善周边服务配套设施，打造舒适生活圈。

在宜居创建方面，本次成片开发方案安排居住用地 19.7948 公顷，优化和平县中心城区的居住环境，提升居住服务能力。通过各类居住、基础设施的开发建设，将形成舒适住宅社区，打造高品质舒适生活圈。

在完善基础设施方面，本次成片开发方案安排基础公用设施用地 6.0623 公顷。有效完善成片开发范围周边生产生活设施配套，成片开发范围内基础设施、生态网络、道路设施等统筹建设，能够有效保障区域内设施配套建设需求。

在基础教育方面，《方案》拟征收土地中教育用地总面积为

5.3177 公顷，通过中小学的建设，进一步优化和完善县城义务教育阶段学校布局，增强义务教育学位供给能力，助力推进教育均衡发展。

（四）生态效益评估

成片开发范围内不涉及永久基本农田、自然保护地、陆域生态保护红线，相关项目符合《广东省“三线一单”生态环境分区管控方案》《河源市“三线一单”生态环境分区管控方案》划定的“陆域管控单元”中生态环境综合管控单元及准入清单相关规定，符合生态环境保护要求。

本次成片开发建设将依托和平县优质山水生态资源，结合详细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，为社会民众提供了绿色休闲生活场地。同时后续成片开发范围内的项目建设，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，避免对区域大气环境、生态环境、地下水环境、土壤环境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。

五、权益保障

《方案》经批准后，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。

附表:

河源市和平县 2024 年度土地征收成片开发方案（第
二批）基本情况表

（公顷）

方案总面积		33.1013	
公益性用地面积及比例		13.3065	40.20%
拟征收土地面 积	27.2005	农用地	16.7850
		其中：耕地	10.9853
		建设用地	10.4155
		未利用地	0
实施计划	实施计划周期	一年	
	2024 年	27.2005	

河源市和平县2024年度土地征收成片开发方案（第二批） 卫星影像图（局部）

