## 韶关市翁源县2025年度土地征收成片开发方案

## （第一批）（公示草案）

### 

# 编制依据

依据《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进一步规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资规字〔2024〕7号）等相关文件，韶关市翁源县人民政府组织编制了《韶关市翁源县2025年度土地征收成片开发方案（第一批）（公示草案）》（以下简称“本方案”）。

# 基本情况

本方案成片开发范围划定2个片区，分别是官渡镇片区和龙仙镇片区，总面积11.4370公顷，片区内共涉及2个拟征收地块，拟征收面积7.5031公顷，占成片开发范围的65.60%。

**表1 成片开发情况表**

**单位：公顷**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **片区编号** | **片区名称** | **片区面积** | **涉及拟征收地块情况** | | | |
| **项目名称** | **拟征收**  **地块编号** | **拟征收**  **地块面积** | **拟征收地块**  **占比** |
| 01 | 官渡镇片区 | 8.0941 | 六里环保  新材料项目 | 01 | 0.0209 | 0.18% |
| 02 | 5.3568 | 46.84% |
| 02 | 龙仙镇片区 | 3.3429 | 东华酒店项目 | 03 | 0.0115 | 0.10% |
| 04 | 2.1139 | 18.48% |
| **总计** | | **11.4370** | **总计** | | **7.5031** | **65.60%** |

# 成片开发条件分析

## 必要性分析

1. **是加快经济结构优化，提升绿色工业发展水平的任务**

根据《翁源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》要求，要全面提升翁源工业化水平、质量、效益，加快构建现代化工业体系，不断培育创新发展新优势。坚持把绿色工业作为经济工作的重中之重来抓，推进传统优势产业转型升级，大力发展战略性新兴产业，严格执行产业准入负面清单制度，坚定不移发展绿色工业。

官渡镇片区的发展建设，有利于推进传统优势产业转型升级，大力发展战略性新兴产业，培育生物医药、先进电子、电源、新材料等一批优势产业集群，增强工业经济活力。

1. **是促进全域旅游发展进而推动经济社会发展的重要抓手**

根据《翁源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》要求，要按照“做强旅游景区、做活城镇旅游、做特乡村旅游”的发展思路，推动全域旅游战略布局。重点建设东华山风景区、兰花特色小镇、岭南书堂文化艺术小镇、半溪旅游度假区等若干个旅游圈，打造东华山风景区、广东万威达研学部落文旅城项目、江尾农耕文化园、湖心坝客家群楼、兰花特色小镇、岭南书堂文化旅游小镇、嘉华康养小镇、兰心国际康养小镇等八大品牌旅游景点。加快完善旅游配套设施建设，大力推进旅游驿站建设，培育引进一批星级酒店，发展精品民宿。

推进龙仙镇片区的建设，有利于统筹整合县域旅游优势资源，提升东华山景区品质、接待能力，完善旅游基础设施和公共服务水平，充分对接好粤港澳大湾区和周边地区对休闲度假和特色旅游的市场需求。

## 合规性分析

本方案成片开发地块不涉及永久基本农田和生态保护红线。官渡镇片区公益性用地占比33.22%；龙仙镇片区公益性用地占比37.02%，均符合《广东省自然资源厅关于进一步规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资规字〔2024〕7号）规定规定要求。本方案符合国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划和专项规划，做到了保护耕地、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。

# 拟安排项目及实施计划

本方案拟安排实施项目面积11.4370公顷，结合规划建设计划、被征地单位意愿、征地资金情况、土地审批信息情况等因素，综合分析论证后制定拟建项目开发时序为2026年和2028年。

**表2 开发时序和年度实施计划一览表**

**单位：公顷**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **片区名称** | **项目名称** | **土地用途** | **拟征收面积** | **开发时序** |
| 官渡镇片区 | 六里环保新材料项目 | 工业用地 | 5.3777 | 2026 |
| 龙仙镇片区 | 东华酒店项目 | 商业服务业用地 | 2.1254 | 2028 |
| **总计** | | | **7.5031** | —— |

# 公益性用地情况

本方案公益性用地总面积3.9263公顷，根据《广东省自然资源厅关于进一步规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资规字〔2024〕7号）规定，在城镇开发边界内，广州、深圳、佛山、东莞市中心城区范围内一个完整的成片开发范围内公益性用地比例一般不低于40%，其他地区公益性用地比例一般不低于30%。本方案官渡镇片区公益性用地面积2.6888公顷，占片区成片开发面积33.22%；龙仙镇片区公益性用地面积1.2375公顷，占片区成片开发面积37.02%，均符合上述规定要求。

# 综合效益评价

## 土地利用效益

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十四条的规定,建设占用土地,涉及农用地转为建设用地的，应当办理农用地转用审批手续。农用地转用为建设用地后，往往伴随着基础设施建设和产业项目的落地，这些项目能够直接拉动经济增长，促进当地产业结构的优化升级。通过引入先进的生产技术和管理模式，提高土地资源的利用效率，进一步推动区域经济的繁荣。农用地转用是实现土地资源优化配置的重要手段。在城市化进程中，随着人口向城市集中，原有的农用地布局难以满足城市发展的需要。通过农用地转用，可以将部分低效利用的农用地转变为建设用地，满足城市扩张和产业发展的需要，同时促进农村土地的集约化和规模化经营。农用地转用过程中，农民可以通过土地流转获得租金收入，或者通过参与土地整理和复垦等项目获得劳务收入。此外，随着城市化和工业化的发展，农民还可以选择到城市务工或从事其他非农产业，实现收入的多元化和增长。这些都有助于提高农民的生活水平，缩小城乡收入差距。我国经济社会步入新发展阶段，经济增长方式正在由过去的“资源扩张型”向“节约集约型”渐进式转变。资源节约集约利用是实现高质量发展的内在需要。土地作为重要的资源要素，同样迫切需要开展节约集约研究。

本次土地征收成片通过合理安排用地规模、结构和布局，积极挖潜存量用地，在优化土地结构布局同时，可以有效改善城市人居环境，降低政府用地成本。开发片区充分利用闲置“边角地”、“夹心地”等形态不规整、零散地块，对边角空间进行差异化建设利用，有利于推动土地资源的合理配置，提升城市功能和品质，提高土地利用效益。将官渡镇、龙仙镇的零星散乱与国有土地混杂的集体土地统一征收，通过对散乱分布的集体土地进行征收后成片开发，可有效解决国有土地与集体土地混杂、土地综合利用难度大等问题。

## 经济效益

通过本次土地征收成片开发，能够保障地方经济发展项目顺利落地和实施，片区周边区域开发建设条件较好，开发片区建设经济盈利能力和抗风险能力相对较强，预计可产生良好的经济效益。

官渡镇片区用于六里环保新材料项目建设，项目总投资2亿元，达产后预计年产值3亿元，预计年纳税1000万元。

龙仙镇片区用于东华酒店项目建设，项目总投资约2.2亿元，投资强度30万/亩，税收1万/亩。

综上所述，本次成片开发方案的项目实施有效促进城市功能服务提升，推进经济社会高质量发展。

## 社会效益

在城镇基础设施建设方面，本次成片开发片区建设有利于带动周边区域基础设施及公共配套设施的建设，完善片区内城市路网、基础设施和公共服务设施建设，有助于推进基本公共服务均等化，营造服务便捷、流动有序、职住均衡的生活就业环境。

在带动就业方面，通过工业集聚以及其他公益性设施的配套，能够扩大工业发展规模，可创造约500个就业岗位，有利于吸收周边剩余劳动力。随着城市规模的扩大和基础设施的完善，将带动项目周边地区人口的集聚和产业的发展，带动片区及周边的社会经济发展，增加政府财政税收。随着片区开发项目建设，有利于培育构建新材料优势产业集群，加快形成上下游协作配套的格局，为当地社会增加就业机会，极大地缓解了就业和再就业的矛盾。

在城市形象方面，片区开发项目的建设有利于“最美小城”的形象提升，将有助于塑造用地功能合理、交通便捷、环境优美、高品质城市功能集聚区，促进翁源争当韶关县域经济高质量发展跨越式增长示范县。

## 生态效益

翁源县践行“绿水青山就是金山银山”理念，紧扣“一核一带一区”区域发展格局及北部生态发展区的定位，全面筑牢粤北生态屏障，严格实行“三线一单”生态环境管控体系。本次成片开发片区范围内不涉及占用永久基本农田、自然保护地及陆域生态保护红线等各类生态管控要素，符合生态环境保护要求。

本次成片开发片区规划公园绿地约0.4291公顷，可加强生态环境建设，促进区域经济可持续发展。片区项目开发建设过程中，也将推广应用新技术成果等创新能力，实现经济效益、社会效益和生态效益相统一，有助于加强生态环境保护与建设，提升城市生态品质，推进绿色低碳循环发展，加快形成节约资源和保护环境的生产生活方式，建设“绿水青山就是金山银山”的“翁源样板”。

# 结论

综上所述，《韶关市翁源县2025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进一步规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资规字〔2024〕7号）等政策要求。

# 附图

1. 成片开发范围位置图
2. 年度实施计划示意图



