

惠州市博罗县 2023 年度第一批土地征收 成片开发方案

(公示草案)

博罗县人民政府
二〇二三年一月

目 录

一、编制依据	1
二、实施周期	1
三、基本情况	1
四、成片开发条件分析	3
五、土地用途与公益性用地情况	4
六、实施计划	7
七、效益分析	9
八、总结	11

一、编制依据

为落实《中华人民共和国土地管理法》、《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）、《广东自然资源厅关于进一步明确建设用地审批有关要求的通知》（粤自然资管制〔2021〕1379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）等相关法律法规及规范性文件的要求，结合博罗县国民经济和社会发展规划、在编的国土空间规划，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，推动博罗县实现高质量发展，我县组织编制了《惠州市博罗县 2023 年度第一批土地征收成片开发方案》。

二、实施周期

综合考虑当地社会经济发展状况、市场需求情况、资金筹措等因素，本次成片开发方案计划于 2023 年度开始实施，实施周期为 1 年。

三、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博罗县，共涉及 9 个镇/街道（湖镇镇、龙华镇、麻陂镇、石坝镇、杨村镇、杨侨镇、长宁镇、泰美镇、罗阳街道）。共划定了四个成片

开发片区，分别为博西西部片区、博西东部片区、博中片区、博东片区。

表 1 片区概况汇总表

片区名称	面积 (公顷)	所在镇街	所在行政村
博西西部 片区	14.2187	龙华镇、长宁镇	北堤村、龙华村、埔筏村、水边村
博西东部 片区	46.4736	湖镇镇、罗阳街道	东埔村、梅花村、新村村、梅花林 场
博中片区	30.4967	罗阳街道、泰美镇	东坑村、良田村
博东片区	15.9277	麻陂镇、石坝镇、 杨村镇、杨侨镇	陈村村（杨侨镇）、金湖村、蓝田 村、李村村、小坑村、永丰村
总计	107.1167	——	

（二）开发范围

本次成片开发范围总面积107.1167公顷，根据第三次全国土地调查数据，成片开发范围内以农用地及建设用地为主，其中农用地88.0681公顷，占比82.22%；建设用地12.3548公顷，占比11.54%；未利用地6.6935公顷，占比6.24%。

表2 成片开发范围的土地利用现状汇总表

单位：公顷、%

地类			面积	占总用地比例
农用地			88.0684	82.22
其中	耕地		5.5499	5.18
	其中	水田	3.0798	2.88
		水浇地	0.7014	0.65
		旱地	1.7687	1.65
	园地		14.5666	13.60
	林地		59.1223	55.20
	其他农用地		8.8296	8.24
建设用地			12.3548	11.54

地类	面积	占总用地比例
未利用地	6.6935	6.24
合计	107.1167	100

四、成片开发条件分析

（一）必要性分析

本次土地征收成片开发是推动博罗“一带一圈一区”差异化高质量发展的需要，强化空间集约、产业集聚，落实博罗县产业发展布局，构建更有竞争力的现代产业新体系，与周边区域形成层次有序、融合配套、错位互补的产业分工格局，深度参与以国内大循环为主的“双循环”，促进博罗乡村振兴，全力抓好土地收储工作，强化土地集中管理，优化土地利用空间格局，因地制宜配置用地，有利于提高现有用地使用效益，促进经济发展。

（二）合规性分析

1. 本次土地征收成片开发符合现行国民经济和社会发展规划，并已纳入 2023 年国民经济和社会发展年度计划，符合《土地征收成片开发标准（试行）》（自然资规〔2020〕5 号）关于成片开发方案纳入国民经济和社会发展年度计划的要求。

2. 成片开发方案中，拟征收地块范围位于《惠州市博罗县土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案》城镇建设用地范围内或现行有效的各乡镇总体规划建设用地

范围内，并承诺将成片开发范围纳入国土空间总体规划的成果中，符合成片开发范围划定要求。

3. 成片开发方案中，成片开发范围均已纳入博罗县“三区三线”划定成果（部下发封库版）城镇开发边界的集中建设区范围内，符合国土空间规划实施管理的要求。

4. 成片开发方案中，成片开发范围均不涉及占用永久基本农田和生态保护红线，符合成片开发方案上报审查的要求。

5. 成片开发方案中，16个成片开发范围的公益性用地占比均高于40%，符合基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例不低于40%的要求。

6. 近五年来，博罗县供地率大于60%，土地闲置率低于5%，不存在大量批而未供或闲置土地情况，符合成片开发方案上报审查的要求。

7. 成片开发范围不存在土地利用效率低下的情况，符合成片开发方案上报审查的要求。

8. 博罗县不存在已批准实施的土地征收成片开发连续两年未完成年度土地征收实施计划情况。

五、土地用途与公益性用地情况

（一）土地用途

本方案由四个片区组成，主要用途为产业类项目、基础设施项目、商业类项目等用地。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。

表3 规划用地统计表

单位：公顷、%

用地类别	用途	面积	占总用地比例
基础设施、 公共服务设施 以及其他 公益性用地	教育科研用地	0.8715	0.81
	道路与交通设施用地	20.6874	19.31
	市政设施用地	1.8587	1.74
	防护绿地	13.9004	12.98
	公园绿地	6.6555	6.21
	广场用地	1.9754	1.84
小计		45.9489	42.90
非公益性用 地	工业用地	58.1329	54.27
	商业用地	1.0997	1.03
	农林用地	1.7811	1.66
	水域	0.1541	0.14
小计		61.1678	57.10
合计		107.1167	100

（二）公益性用地情况

成片开发区域内公益性用地**45.9489**公顷，占总用地比例**42.90%**，主要为道路与交通设施用地、公园绿地、防护绿地、广场用地、市政设施用地。各个土地征收成片开发范围内，基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例均高于**40%**，符合基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例不低于**40%**的要求。

表4 各成片开发范围公益性用地占比情况表

单位：公顷、%

片区名称	范围编号	总用地面积	公益性用地面积	公益性用地占比	公益性用途
博西西部片区	1-01	11.7028	4.6970	40.14	道路与交通设施用地、防护用地、广场用地
	1-02	0.7921	0.3195	40.34	防护用地
	1-03	1.0773	0.4502	41.79	道路与交通设施用地、防护用地、公园绿地
	1-04	0.6465	0.2624	40.59	道路与交通设施用地、防护用地
合计		14.2187	5.7291	40.29	——
博西东部片区	2-01	39.0023	15.6105	40.02	道路与交通设施用地
	2-02	2.0034	2.0034	100	道路与交通设施用地、防护用地、公园绿地、教育科研用地
	2-03	0.9354	0.3799	40.61	道路与交通设施用地、防护用地
	2-04	4.5325	1.8266	40.30	道路与交通设施用地、防护用地
合计		46.4736	19.8204	42.65	——
博中片区	3-01	4.8355	1.9352	40.02	道路与交通设施用地、防护用地
	3-02	25.6612	10.4555	40.74	道路与交通设施用地、防护用地、公园绿地
合计		30.4967	12.3907	40.63	——
博东片区	4-01	10.8842	4.7309	43.47	道路与交通设施用地、防护用地
	4-02	0.3541	0.3541	100	市政设施用地
	4-03	0.1269	0.1269	100	市政设施用地
	4-04	0.9597	0.4743	49.42	道路与交通设施用地、防护用地
	4-05	1.3777	1.3777	100	市政设施用地
	4-06	2.2251	0.9448	42.46	市政设施用地
合计		15.9277	8.0087	50.28	——
总计		107.1167	45.9489	42.90	——

（三）拟征收地块面积比例

本方案中土地征收成片开发范围总面积为 107.1167 公

顷，拟实施征地地块面积为 90.2139 公顷，占土地征收成片开发范围的 84.22%。各个土地征收成片开发范围内，拟征收地块面积不小于土地征收成片开发范围面积的 60%，符合“各个土地征收成片开发范围内，拟征收地块面积不小于土地征收成片开发范围面积的 60%”的要求。

表 5 各成片开发范围拟征收地块用地占比情况表

单位：公顷、%

片区名称	成片开发范围编号	总用地面积	拟征收地块面积	拟征收地块面积占比
博西西部片区	1-01	11.7028	11.6918	99.91
	1-02	0.7921	0.5091	64.27
	1-03	1.0773	0.6575	61.03
	1-04	0.6465	0.3893	60.22
	小计	14.2187	13.2477	93.17
博西东部片区	2-01	39.0023	32.6788	83.79
	2-02	2.0034	2.0031	99.99
	2-03	0.9354	0.5838	62.41
	2-04	4.5325	2.9353	64.76
	小计	46.4736	38.2010	82.20
博中片区	3-01	4.8355	2.9017	60.01
	3-02	25.6612	21.8321	85.08
	小计	30.4967	24.7338	81.10
博东片区	4-01	10.8842	9.4736	87.04
	4-02	0.3541	0.2806	79.24
	4-03	0.1269	0.0790	62.25
	4-04	0.9597	0.6026	62.79
	4-05	1.3777	1.3777	100.00
	4-06	2.2251	2.2179	99.68
	小计	15.9277	14.0314	88.13
合计		107.1167	90.2139	84.22

六、实施计划

根据《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，会和各部

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、土地利用总体规划、城乡规划、生态红线保护区等基础资料。开发片区拟安排项目 13 个，主要包括商业类、工业类、公共服务类、基础设施类，拟征地总面积 90.2139 公顷。本次成片开发方案计划于 2023 年度开始实施，实施周期为 1 年。

表 6 成片开发实施计划一览表

片区名称	镇/街名称	编号	项目名称	拟征面积 (公顷)	主要用途	征地组 卷报批 时间
博西 西部 片区	长宁镇	1-01	罗浮山中医药产业项目	11.6918	工业项目	2023
		1-04	博罗罗浮山润心食品（客家婆）项目	0.3893	工业项目	2023
	龙华镇	1-02	龙华加油站	0.5091	商业项目	2023
		1-03	台铃酒店	0.6575	商业项目	2023
博西 东部 片区	湖镇镇	2-01	湖镇镇神山绿色现代石场生产建设项目	32.6788	工业项目	2023
	罗阳街道	2-02	罗阳飞博康项目	2.0031	工业项目	2023
		2-03	惠州市讯硕科技有限公司 增资扩产项	3.5190	工业项目	2023
		2-04				2023
博中 片区	罗阳街道	3-01	大金空调	2.9017	工业项目	2023
		3-02	大金空调	21.8321	工业项目	2023
博东 片区	麻陂镇	4-01	惠州骏民冷链深加工一体化项目	9.4736	工业项目	2023
	石坝镇	4-02	深能合和电力（河源）有限公司项目	0.3597	工业项目	2023
		4-03			工业项目	2023
		4-04		0.6026	工业项目	2023
	杨村镇	4-05	广东能源惠州博罗杨村镇光伏复合项目	1.3777	基础设施	2023
	杨侨镇	4-06	博罗无害化处理中心	2.2179	工业项目	2023
总计				90.2139		

七、效益分析

（一）土地利用效益评估

通过土地征收成片开发，将有效推进用地节约集约利用，避免用地浪费，实现土地资源的合理配置。

在布局优化方面，片区规划用地符合博罗县城市总体规划或控制性详细规划等相关规范导则要求，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，开发片区规划有基础设施、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 84.22%。片区规划与周边地块作了充分衔接，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。

（二）经济效益评估

成片开发片区建设将极大地提升博罗县的吸引力，推动优质项目建设，推动产业集聚，实现高质量发展的需要。博罗县国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要提出，找准深度“融湾”的产业支点，充分融入粤港澳大湾区区域分工体系，主动承接深圳、东莞、广州等粤港澳大湾区城市的产业转移，发展壮大新能源新材料、先进装备制造、高端电子信息三大主导产业，培育生命健康产业，改造提升传统产业，培育壮大现代服务业。加强片区产业设施建设，进一步完善区域配套，保障地方经济发展项目能够

顺利实施，同时增加政府财政收入，推进经济社会高质量发展。

（三）社会效益评估

成片开发方案的编制实施可推进成片开发范围内部及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，创造大量就业岗位，提供大约三千个就业岗位，有利于吸收龙溪街道、罗阳街道、长宁、杨村、麻陂等镇周边农村剩余劳动力，促进相关劳动力回乡就业。

成片开发的实施在促进产业发展的同时，通过对教育用地、城镇道路和服务设施的配置，保障开发区片内公共资源需求、完善交通网络，进一步改善居民生活条件、提升群众幸福指数，是促进社会经济发展的惠民为民工程。成片开发的建设和投产还有利于吸收当地剩余劳动力，降低城市就业压力，减轻政府负担；有利于消除社会不稳定因素，对加强社会管理等有着重要意义。同时，相关企业的生产消费和纳税可促进地方经济，增加政府财政收入。

（四）生态效益评估

成片开发项目围绕“将博罗建成绿色化现代山水城市的重要组团”这一定位，进行严格的底线管控，不占用永久基本农田和生态保护红线，兼顾经济发展与生态宜居需求，有利于促进博罗生态资源整合、生态功能强化。

本次成片开发建设将依托博罗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，为社会民众提供更多绿色休闲生活场地。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。

本方案能推动城镇现代化治理，促进产业转型升级，加速淘汰高耗能高污染企业，促进转变发展方式、优化经济结构、转换增长动能，推动社会低碳化转型，助力实现碳达峰碳中和目标，加快形成绿色低碳生产生活方式，改善生态环境质量，建设生态宜居美丽城市。

八、总结

综上所述，《惠州市博罗县 2023 年度第一批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）、《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）的要求。

附图：惠州市博罗县 2023 年度第一批土地征收成片开发范围位置示意图

惠州市博罗县2023年度第一批土地征收成片开发范围位置示意图

