

韶关市南雄市 2024 年度土地征收成片 开发方案（第二批） （公示草案）

一、编制依据

根据《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修订）、《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）、《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）等相关文件，编制《韶关市南雄市 2024 年度土地征收成片开发方案（第二批）（公示草案）》（以下简称《方案》）。

二、基本情况

（一）成片开发的位置及面积

本次《方案》共划定 6 个片区，总面积 29.9357 公顷，拟征收面积 27.0449 公顷，占成片开发范围的 90.36%。主要分布在 6 个乡镇（街道），分别是全安镇、主田镇、雄州街道、邓坊镇、乌迳镇和界址镇。

表 2-1 南雄市 2024 年度成片开发方案第二批成片开发情况

单位：公顷，%

所在乡镇名称	片区个数	片区名称	片区面积	拟征收面积	征收比例
全安镇	1	全安东部片区	17.4341	17.2467	98.93%
主田镇	1	主田北部片区	0.4015	0.2409	60%
雄州街道	1	雄州北部片区	2.7489	2.7489	100%
邓坊镇	1	邓坊西部片区	0.1076	0.1076	100%

所在乡镇名称	片区个数	片区名称	片区面积	拟征收面积	征收比例
乌迳镇	1	乌迳中部片区	2.8866	2.8866	100%
界址镇	1	界址中部片区	6.3570	3.8142	60%
合计	6	——	29.9357	27.0449	90.36%

（二）成片开发范围内土地利用现状

根据南雄市 2023 年土地利用变更调查数据，本次成片开发范围内土地利用现状农用地面积 21.2659 公顷，占总用地面积的 71.04%，包括现状耕地 0.5044 公顷；建设用地面积 8.4679 公顷，占总用地面积的 28.29%；未利用地面积 0.2019 公顷，占总用地面积的 0.67%。

表 2-2 成片开发范围土地利用现状一览表

单位：公顷，%

地类情况			成片开发范围		拟征收地块	
			面积	占比	面积	占比
农用地			21.2659	71.04	21.0776	77.94
其中	耕地		0.5044	1.68	0.5036	1.86
	其 中	水田	0.0058	0.02	0.0050	0.02
		水浇地	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		旱地	0.4986	1.66	0.4986	1.84
	园地		0.0469	0.16	0.0469	0.17
	林地		13.0489	43.59	12.8615	47.56
	草地		4.3100	14.40	4.3100	15.94
	其他农用地		3.3557	11.21	3.3556	12.41
建设用地			8.4679	28.29	5.7654	21.32
未利用地			0.2019	0.67	0.2019	0.74
合计			29.9357	100	27.0449	100

（三）成片开发范围内权属情况

本次成片开发方案总面积 29.9357 公顷，其中国有土地 2.6348 公

顷，集体土地 27.3009 公顷，涉及 6 个镇（街道）：全安镇、主田镇、雄州街道、邓坊镇、乌迳镇、界址镇，9 个村：陂头村、荔迳村、城门村、修仁村、荆岗村、里源村、官门楼村、百罗村、界址村。土地产权明晰，界址清楚。

表 2-3 成片开发涉及的土地权属情况统计表

单位：公顷

序号	成片开发片区名称	所在镇	成片开发片区面积	国有土地	集体土地	
					面积	涉及行政村
1	全安东部片区	全安镇	17.4341	0.1874	17.2467	陂头村 荔迳村
2	主田北部片区	主田镇 雄州街道	0.4015	0.1606	0.2409	城门村 修仁村
3	雄州北部片区	雄州街道	2.7489	0	2.7489	荆岗村
4	邓坊西部片区	邓坊镇	0.1076	0	0.1076	里源村
5	乌迳中部片区	乌迳镇	2.8866	0	2.8866	官门楼村
6	界址中部片区	界址镇	6.3570	2.2868	4.0702	百罗村 界址村
合计			29.9357	2.6348	27.3009	——

三、成片开发条件分析

（一）必要性分析

1、是加速融入粤港澳大湾区，推动苏区县域高质量发展的催化剂

《南雄市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二零三五年远景目标纲要》（以下简称《纲要》）明确提出，“十四五”期间，要增强韶关南雄高新技术产业开发区创新发展动能，主动引入“双区”

技术、人才、资金、创新等要素资源，本次《方案》中珠玑巷服务区项目位于植保园与二园区之间，项目的落地有助于完善植保园与二园区对外交通基础设施，为南雄加速融入粤港澳大湾区，推动苏区县域高质量发展提供了交通条件。

2、是落实“百县千镇万村高质量发展工程”，带动新型城镇化建设的牵引绳

2023年4月，韶关市委、市政府正式印发《关于全面推进“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的行动方案》提出，推进城乡融合发展，是实现乡村振兴和促进农业农村现代化的重要突破口，也是拓展城乡发展空间的强大动力。《方案》中乡村振兴车间项目、博润新型环保建筑材料项目、珠玑巷服务区项目等均契合了《行动方案》中产业振兴、基础设施建设等发展方向，落实了省、市“百千万工程”工作要求。其中博润新型环保建筑材料项目和乡村振兴车间项目的落地，将直接解决部分村民就业问题，实现联城带村。珠玑巷服务区项目的落地，进一步提升了南雄市县域基础设施、公共服务设施的综合实力。

3、是深入实施乡村振兴战略，促进一二三产业融合发展的方向标

《纲要》提出，积极推进全国农村一二三产业融合发展先导区创建工作，统筹推进农业与加工制造、文化旅游、科普教育、健康养生等二三产业融合，发展多功能田园综合体，建设美丽乡村精品路线和示范项目、休闲农业示范基地、特色园区、精品民宿、农家乐等。《方

案》中嘉宝果产业园民宿项目、邓坊泉水谷漂流项目位于南雄市重点规划建设景区，均被纳入《纲要》中，其中邓坊泉水谷漂流项目旺季游客量峰值能达 1000 人次/天，充分的带动了周边村民就业，拉动了乡村经济发展，树立了乡村振兴标杆。因此项目的落地，能够助力南雄文化旅游产业发，进一步激活乡村振兴“动力”。

（二）合规性分析

近五年来，南雄市县域及产业园区供地率均大于 60%、土地闲置率均低于 5%，园区综合容积率大于 0.5。本次成片开发范围已纳入国民经济和社会发展规划，片区公益性比例不小于 40%，不涉及永久基本农田和生态保护红线，方案符合国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划，均为《南雄市国土空间总体规划》（2021-2035 年）确定的城镇建设用地等，做到了节约集约用地、保护生态环境，能够促进经济社会可持续发展。

四、拟安排项目及实施计划

本方案拟安排实施项目面积 27.0449 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 2025 年 01 月至 2027 年 12 月。

表 4-1 开发时序和年度实施计划一览表

单位：公顷、年

片区名称	项目名称	国土空间总体规划用地性质	拟征收面积（公顷）	开发时序
全安东部片区	珠玑巷服务区项目	交通场站用地	13.3898	2025
	植保园留用地项目	商业服务业用地	0.2003	2027
	全安镇工业项目	工业用地	0.2789	2027

	华电停车场项目	交通场站用地	0.3056	2025
	博润新型环保建筑材料项目	工业用地	3.0721	2027
	小计		17.2467	——
主田北部片区	主田镇塑料包装生产项目	工业用地	0.2409	2026
雄州北部片区	嘉宝果产业园民宿项目	商业服务业用地	2.7489	2025
邓坊西部片区	邓坊泉水谷漂流项目	商业服务业用地	0.1076	2026
乌迳中部片区	乡村振兴车间项目	工业用地	2.8866	2025
界址中部片区	界址镇工业用地项目	工业用地	3.8142	2027
总计			27.0449	——

五、土地用途与公益性用地情况

本《方案》公益性用地总面积 16.5862 公顷，占总用地比例的 55.41%。本方案符合《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）。

六、效益评估

（一）土地利用效益评估

本次成片开发依据相关规划统筹安排各项用地的空间布局，落实国土空间总体规划要求，能够科学合理的引导城镇空间优化布局，可以有效改善城市产业生产环境，保障各类产品供给能力，提高城市建设紧凑度。一方面，成片开发通过统筹整合方式，充分衔接周边已批、国有用地，充分利用现有园区规划及用地方案，不断完善公共服务配套及交通基础设施，促进产业园集中连片，保障重大项目的落地。另一方面，整合项目需求，因地制宜的谋划项目用地，随着项目建成投产，将进一步提升区域土地集约节约水平，促进土地实现高效开发利用。

（二）经济效益评估

南雄市立足于粤北门户枢纽，承担着韶关市副中心的角色，“十四五”期间提出要以乡村振兴战略和新型城镇化战略为抓手，实现城乡生产要素双向自由流动和公共资源合理配置，以工促农、以城带乡，实现农民持续增收，城乡发展差距和居民生活水平差距明显缩小。

通过本次土地征收成片开发，能够保障各类工业项目、文旅项目和配套设施建设顺利落地和实施，其中邓坊泉水谷、嘉宝果产业园名宿等均为南雄市重点旅游项目。项目的落地，在带动就业和财政税收等方面产生巨大贡献，能够进一步振兴南雄市经济水平，助力南雄市经济高速增长。

（三）社会效益评估

成片开发范围内实施项目，有利于扩大工业、商业服务发展规模，可创造大量就业岗位，有利于吸收周边剩余劳动力，促进被征地农民就地就业，保障农民生活水平不因征地而降低，极大地缓解了当地居民就业压力，提高居民收入水平。有利于政府部门统筹推进这部分公共产品的建设，增加公共产品供给的系统性、完整性，提升公共产品的服务效率。有利于促进农民返乡创业，改变农民以外出务工为主的生活方式，通过切实增加农民收入的方式，保障发展权益，促进乡村振兴。

（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，符合生态环境保护要求。对于涉及生态控制线、绿线、蓝线

等生态底线管控要素的，做好衔接工作，不破坏不污染生态环境，同时加强生态环境建设，促进区域经济可持续发展。

针对项目的开发建设，需制定污染物总量指标，严格控制污染物排放总量，对污染物排放企业清洁生产要求要逐步达到国际或国内先进水平。同时园区将加强工业企业大气污染治理、监管，推动污水处理和污染防治力度，有效防范各类污染事故发生。

七、结论

综上所述，《韶关市南雄市 2024 年度土地征收成片开发方案（第二批）》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）的要求。

附图：

1. 韶关市南雄市 2024 年土地征收成片开发方案（第二批）位置示意图
2. 韶关市南雄市 2024 年土地征收成片开发方案（第二批）土地利用现状图
3. 韶关市南雄市 2024 年土地征收成片开发方案（第二批）与“三区三线”衔接图
4. 韶关市南雄市 2024 年土地征收成片开发方案（第二批）与规划用地用海衔接图
5. 韶关市南雄市 2024 年土地征收成片开发方案（第二批）与规划“四线”衔接图