
韶关市始兴县 2024 年度土地征收成片 开发方案（第二批次）

（公示草案）

一、编制背景

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《韶关市始兴县 2024 年度土地征收成片开发方案（第二批次）》。

二、成片开发范围基本情况

（一）成片开发范围及主要用途

本次韶关市始兴县 2024 年度土地征收成片开发范围（以下简称：成片开发范围）分别位于始兴县顿岗镇、罗坝镇以及隘子镇，涉及 4 个成片开发范围，总面积 55.3591 公顷，拟征收土地面积 37.5072 公顷，拟征收土地占比 67.76%。

根据地块位置分布情况，本次方案共划定为 4 个成片开发片区，其中：

沙水工业园东部片区面积 46.3176 公顷，位于顿岗镇西部，拟建

设 3 个项目，分别为治疗呼吸疾病的国家 I 类新药柚皮苷片智能化生产基地项目、韶关始兴产业园区沙水工业片区集中供热项目、谷河山泉年产 200 万吨饮用天然山泉水建设项目，主要用途为工业用地。

顿岗镇围下村东部片区面积 6.1238 公顷，位于顿岗镇围下村与七北村交界处，拟建设顿岗镇东篱下文旅项目，主要用途为城镇住宅用地。

罗坝镇淋头村村委会北侧片区面积 1.1947 公顷，位于罗坝镇淋头村东南部，淋头村村委会北侧，拟建设劲源通体竹蒸笼项目，主要用途为工业用地。

隘子镇五一村西部片区 1.7230 公顷，位于隘子镇五一村西部，地块西临墨江，拟建设隘子镇农贸市场建设项目，主要用途为商业服务业用地。

（二）土地开发利用状况

本次土地征收成片开发范围总用地面积 55.3591 公顷，根据广东省用途管制综合应用系统分析，成片开发范围涉及农用地面积为 38.5687 公顷（其中耕地 14.1190 公顷），建设用地面积为 16.5950 公顷，未利用地面积为 0.1954 公顷。

三、成片开发条件分析

（一）必要性分析

- 1、是贯彻产业和科技互促双强、持续推动高质量发展的抓手
- 2、是全面推进“百县千镇万村高质量发展工程”的积极响应
- 3、是推进新型工业化，强化工业园区“主战场”地位的需要

4、是深入实施乡村振兴战略的重要体现

（二）合规性分析

近五年来，始兴县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年度计划，各成片开发范围的公益性用地比例均不小于 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，纳入《始兴县国土空间总体规划》（2021-2035 年）确定的城镇集中建设区内等，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、公益性用地情况

（1）沙水工业园东部片区

沙水工业园东部片区涉及 1 个成片开发范围，面积为 46.3176 公顷，根据《始兴县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，范围内公益性用地面积 19.2249 公顷，占总建设用地的 41.51%。

（2）顿岗镇围下村东部片区

顿岗镇围下村东部片区涉及 1 个成片开发范围，面积为 6.1238 公顷，根据《顿岗镇围下村东部片区控制性详细规划》，范围内公益性用地面积 2.45 公顷，占总建设用地的 40.01%。

（3）罗坝镇淋头村村委会北侧片区

罗坝镇淋头村村委会北侧片区涉及 1 个成片开发范围，面积为 1.1947 公顷，根据《罗坝镇淋头村村委会北侧地块控制性详细规划》，范围内公益性用地面积为 0.4918 公顷，占总建设用地的 41.17%。

(4) 隘子镇五一村西部片区

隘子镇五一村西部片区涉及 1 个成片开发范围，面积为 1.7230 公顷，根据《始兴县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，范围内公益性用地面积 0.6917 公顷，占总建设用地的 40.15%。

五、实施计划

本方案拟安排实施成片开发面积 55.3591 公顷，计划将在 3 年内完成全部用地征收工作，拟征地总面积为 37.5072 公顷。详见下表：

项目开发时序及实施计划表

单位：公顷

序号	片区名称	项目名称	拟征占地面积	主要用途	征收时序		
					2025 年	2026 年	2027 年
1	沙水工业园东部片区	治疗呼吸疾病的国家 I 类新药柚皮苷片智能化生产基地项目；韶关始兴产业园区沙水工业片区集中供热项目	11.8632	工业用地	——	——	32.4324
		谷河山泉年产 200 万吨饮用天然山泉水建设项目	20.5692				
2	顿岗镇围下村东部片区	东篱下文旅项目	3.6738	城镇住宅用地	——	3.6738	——
3	罗坝镇淋头村村委会北部片区	劲源通体竹蒸笼项目	0.7028	工业用地	0.7028	——	——
4	隘子镇五一村西部片区	农贸市场建设项目	0.6982	商业服务业用地	0.6982	——	——
合计			37.5072	——	1.4010	3.6738	32.4324

六、效益评估

（一）土地利用效益评估

本次土地征收成片开发建设主要是工业、居住及商业服务业，通过合理安排用地规模、结构和布局，将有效推进用地节约集约利用，避免用地浪费，提高现有土地使用效益。

（二）经济效益评估

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，在带动就业和财政税收等方面对始兴县贡献巨大。

通过成片开发建设，沙水工业园东部片区拟建设三个项目，包括谷河山泉年产 200 万吨饮用天然山泉水建设项目，项目总投资 8 亿元（基础建设 3 亿元、设备投资 5 亿元）；治疗呼吸疾病的国家 I 类新药柚皮苷片智能化生产基地项目规划总投资 2.5 亿元。在 I 类新药柚皮苷片新药证书获得之前，预计年产值约 1.2 亿元。在 I 类新药柚皮苷片新药证书获得之后，预计年产值约 50-100 亿元。韶关始兴产业园区沙水工业片区集中供热项目建设项目一期建成预计年产值达到 2000 万元，二期建成后预计年产值可达 5000 万元。

顿岗镇围下村东部片区拟用于建设东篱下文旅项目，预计投资 3.35 亿元，可增加当地就业岗位，吸引周边游客，拉动经济消费并带动文旅产业发展。项目建设落地近期预计可增加税收 150 万元，远期增加税收 250 万元。

罗坝镇淋头村北侧片区规划用于建设劲源通体竹蒸笼项目，项目

预计投资 3000 万元，发展竹木制品产业，带动经济发展增加当地税收。

隘子镇五一村西部片区规划用于建设隘子镇农旅市场，项目预计投资 2000 万元，加快农产品流通，拓展农业产品销路，增加当地农户收入，拉动地区消费，带动当地经济发展。

本次成片发开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。

（三）社会效益评估

在城镇基础设施建设方面，通过成片开发，建设综合性较强的商业设施，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，通过商业、工业集聚以及其他公益性设施的配套，能够扩大工业、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。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，将带动相关产业上下游企业的发展，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，促进始兴争当韶关县域经济高质量发展跨越式增长示范县。

（四）生态效益评估

建设项目与“三线一单”中生态环境准入清单无冲突。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共绿地约 10.3859 公顷，占成片开发范围总面积的 18.76%。项目开发建设过程中，将结合项目类型采取有效的环境影响控制及消减措施，减少对区域大气环境、水环境、土壤环境、生态环境等产生超出环境容量的影响；项目建成后也尽量减少日常实施及运营对生态环境品质造成的不利影响。

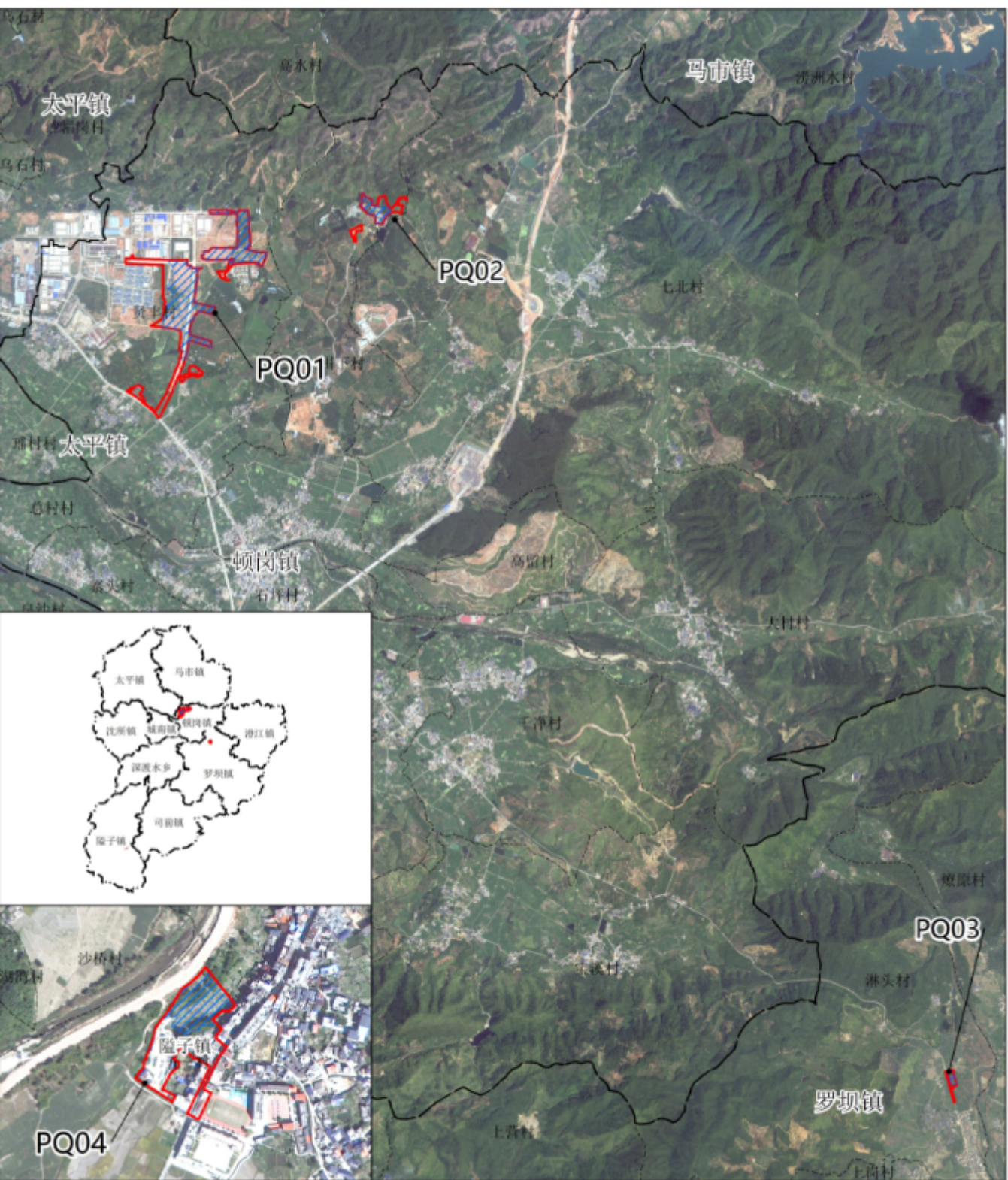
成片开发的实施，有助于加强生态环境保护与建设，提升城市生态品质，推进绿色低碳循环发展，加快形成节约资源和保护环境的生产生活方式，建设“绿水青山就是金山银山”的“始兴样板”。

七、结论

综上所述，《韶关市始兴县 2024 年度土地征收成片开发方案（第二批次）》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。

始兴县2024年土地征收成片开发方案（第二批）

成片开发范围示意图



图例	片区一览表	PQ01	PQ02	PQ03	PQ04	N
		沙水工业园东部片区	顿岗镇围下村东部片区	罗坝镇淋头村村委会北部片区	隘子镇五一村西部片区	