

# 惠州市惠东县 2022 年度土地征收

## 成片开发方案

征收意见稿

惠东县人民政府

二〇二二年五月

## 目录

<b>第一章 概述</b> .....	<b>1</b>
一、编制背景 .....	1
二、编制原则 .....	2
三、编制依据 .....	2
<b>第二章 基本情况</b> .....	<b>4</b>
一、惠东县概况 .....	4
二、开发项目基本情况 .....	6
<b>第三章 成片开发的必要性、主要用途和实现功能</b> .....	<b>10</b>
一、必要性分析 .....	10
二、土地用途与实现功能 .....	11
<b>第四章 可行性分析</b> .....	<b>12</b>
一、基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例 ..	12
二、与国土空间规划衔接分析 .....	13
三、与环境保护规划衔接情况分析 .....	15
三、耕地占补平衡分析 .....	15
四、相关政策符合性分析 .....	16
<b>第五章 实施计划</b> .....	<b>19</b>
一、项目安排 .....	19
二、开发时序与实施计划 .....	19
<b>第六章 成片开发效益评估</b> .....	<b>21</b>
一、土地利用效益评估 .....	21

二、经济效益评估 .....	21
三、社会效益评估 .....	22
四、生态效益评估 .....	22
<b>第七章 结论 .....</b>	<b>24</b>
<b>第八章 附图 .....</b>	<b>26</b>

征求意见稿

# 第一章 概述

## 一、编制背景

“十三五”期间，在惠州市委、市政府的正确领导下，惠东县紧紧抓住国家推进粤港澳大湾区建设、支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区等重大机遇，围绕建设山海统筹发展示范县、重返一流行列等战略目标，助推惠州打造珠江东岸新增长极、粤港澳大湾区高质量发展重要地区和更加幸福国内一流城市的目标定位，践行新发展理念，落实高质量发展要求，全面深化重点领域改革，扎实推进生态文明建设，大力发展经济与社会事业，不断改善和保障民生，各项目标实现良好。

“十四五”时期，惠东县发展的外部环境和内部条件都面临着重大机遇和挑战。从外部环境分析，全球疫情仍在持续，世界经济复苏动力不足，大宗商品价格高位波动，外部环境更趋复杂严峻和不确定。全国经济发展面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力，但是国内基础设施等重大项目建设持续推进，积极扩大有效投资，线上消费需求持续释放，经济基本面延续复苏态势。从惠东县层面分析，有效投资逐年提升，引进了一大批好项目大项目，产业基础不断夯实，工业投资不断加大，改革效能稳步释放，发展实力不断壮大，积极因素继续增多，但也面临对外依存度较高、实体经济总量不够大、财税收入质量不够高等诸多挑战。总体来看，惠东发展面临的内外环境依然错综复杂，机遇和挑战并存，但仍处于大有可为的战略机遇期。

根据新修正的《中华人民共和国土地管理法》第四十五条规定，为了公共利益的需要，确需征收农民集体所有的土地的，可以依法实施征收，建设活动应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、

城乡规划和专项规划，为落实《中华人民共和国土地管理法》的授权立法事项，自然资源部于 2020 年 11 月印发《土地征收成片开发标准（试行）》（自然资规〔2020〕5 号），规定成片开发建设需要用地而实施土地征收的，需要编制土地征收成片开发方案，并按程序进行审批。2021 年 11 月，《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）对土地征收成片开发的开发范围、方案的编制、方案的审批以及方案的后续调整要求、不得批准成片开发方案的情形提出了明确要求。

为此，惠东县人民政府按照相关文件的要求，衔接惠州市和惠东县“十四五”国民经济和社会发展规划、年度国民经济和社会发展规划、国土空间规划，编制了惠州市惠东县 2022 年度土地征收成片开发方案（以下简称“《方案》”）。

## 二、编制原则

遵守法律法规、维护公共利益原则；科学合理编制、确保开发必要原则；严格保护耕地、保护生态环境、节约集约用地原则。

## 三、编制依据

### （一）法律法规

1. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；
2. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）。

### （二）政策文件

1. 《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3 号）；
2. 《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）；
3. 《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）。

4. 《广东省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）。

### （三）规划文件

1. 《惠州市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》；

2. 《惠东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》；

3. 《惠州市生态环境保护“十四五”规划》；

4. 《惠东县土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案》；

5. 惠东县相关镇（街道）已批控制性详细规划。

### （四）相关资料

1. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》；

2. 《惠东县2021年国民经济和社会发展计划执行情况与2022年国民经济和社会发展计划草案的报告》；

3. 惠东县2022年重点建设项目计划；

4. 惠东县2020年度土地利用变更调查成果；

5. 惠东县生态保护红线、城镇开发边界、永久基本农田划定成果；

6. 其他相关文件。

## 第二章 基本情况

### 一、惠东县概况

#### (一) 基本情况

惠东县地处广东省东南部、惠州市东部，处于北回归线南侧，位于东经 114°33'10"~115°25'13"，北纬 22°32'39"~23°23'17"之间，东连深汕特别合作区，北靠河源市紫金县，西接惠阳区平潭镇，南临南海的大亚湾和红海湾。

惠东属于沿海山区县，莲花山脉分布在县境北部和东北部，地势较高，南部沿海多为丘陵，地势较低，整个地势是由东北向西南倾斜。东江支流——西枝江自东北向西南蜿蜒流经县境。北部、东北部是山区，占全县总面积 43%；海拔 1000 米以上的山峰有 27 座，属莲花山脉及其乌禽嶂支脉，其中最高的莲花山主峰海拔 1337.3 米。中部是沿海平原和丘陵，占全县总面积 36%；地势较平缓，土质肥沃，是惠东的主要产粮区和经济作物区。南部是稔平半岛，属沿海丘陵区，占全县总面积 21%，是惠东的渔、盐生产基地。

惠东县国土总面积 6727 平方千米，其中陆域面积 3527 平方千米，海域面积 3200 平方千米。惠东县下辖 2 个街道、12 个镇和 2 个滨海旅游度假区管委会（九龙峰旅游区未挂牌），即平山、大岭 2 个街道，白花、梁化、稔山、铁涌、平海、吉隆、黄埠、多祝、白盆珠、安墩、高潭、宝口 12 个镇和巽寮、港口 2 个滨海旅游度假区管委会。全县共有 53 个社区居委会、245 个村民委员会。惠东县常住人口共 101.8076 万人，其中城镇人口占 62.90%，乡村人口占 37.10%。



图 1 惠东县区位示意图

## （二）经济发展概况

2020 年，惠东县实现地区生产总值 710.9 亿元，同比增长 11.2%；三次产业结构由上年的 9.9：34.7：55.4 调整为 9.2：37.9：52.9。规模以上工业增加值同比增长 19.9%，固定资产投资同比增长 21%，社会消费品零售额总额同比增长 13.4%，地方一般公共预算收入 31.5 亿元、同比增长 7.4%。金融及外贸稳定发展。金融本外币存款、贷款余额分别达到 529.5 亿元、478.2 亿元，分别同比增长 5.2%和 16.4%。外贸出口总额完成 103 亿元，同比增长 42.8%。市场主体活力持续增强。新成立商事主体 32932 户，入库小升规企业 191 家，存量规模以上企业达到 863 家。全县重点建设项目 65 宗，省重点项目超额完成任务。全县整体经济持续稳定恢复，呈现稳中向好态势。

## （三）交通条件概况

惠东县是珠三角连接粤东的门户和对接深圳东进战略的前沿阵地。处于珠三角地区衔接粤东地区的过渡地带，是最靠近粤东的珠三角城市，被称为粤东门户，在全省一体化发展大局中承担连接粤东与珠三角的重要使命，是珠三角地区辐射带动粤东发展的“桥头堡”。县域内有



沈海高速、潮莞高速、惠深沿海高速及广惠高速等公路；厦深高铁从辖区南侧经过，并设有惠东站，惠东县距惠州市 38 公里，距广州市 192 公里，距深圳市 95 公里，是珠三角及州连接粤东的要塞，一直是粤东重要的交通枢纽和商品集散地，享有“岭东重郡”、“粤东商埠”的美誉。目前基本形成了“海、陆、空”齐全、四通八达的立体交通网络。

## 二、开发项目基本情况

### （一）项目基本情况

本次土地征收成片开发范围位于惠州市惠东县，行政坐落共涉及 2 个街道（平山街道和大岭街道）和 6 个镇（白盆珠镇、白花镇、梁化镇、稔山镇、铁涌镇和平海镇）。惠东县共计划开展 27 个成片开发片区（详见表 1），成片开发总面积为 328.6951 公顷，拟征收土地面积 208.8425 公顷，占成片开发总面积 63.63%，各开发片区具体情况汇总如下。

表 1 惠东县土地征收成片开发各片区情况汇总表

单位：公顷

编号	片区名称	行政区坐落	片区总面积	拟征收面积	拟征收占比 (%)
1	白盆珠镇片区	白盆珠镇	0.4469	0.2716	60.77
2	白花镇片区-1	白花镇	25.3803	16.3025	64.23
3	白花镇片区-2	白花镇	19.5966	11.9761	61.11
4	白花镇片区-3	白花镇	21.4889	13.1040	60.98
5	白花镇片区-4	白花镇	65.4397	41.0169	62.68
6	大岭街道、梁化镇片区-1	大岭街道、梁化镇	88.8135	54.4887	61.35
7	大岭街道、梁化镇片区-2	大岭街道	12.7493	7.9181	62.11
8	大岭街道、梁化镇片区-3	大岭街道	0.2156	0.2156	100.00
9	大岭街道、梁化镇片区-4	大岭街道	0.2270	0.1363	60.04

编号	片区名称	行政区坐落	片区总面积	拟征收面积	拟征收占比(%)
10	大岭街道、梁化镇片区-5	大岭街道	3.2003	1.9289	60.27
11	大岭街道、梁化镇片区-6	大岭街道	17.4961	11.3880	65.09
12	大岭街道、梁化镇片区-7	大岭街道	19.0596	14.6614	76.92
13	大岭街道、梁化镇片区-8	大岭街道	0.4170	0.4170	100.00
14	大岭街道、梁化镇片区-9	大岭街道	6.5063	4.0212	61.80
15	大岭街道、梁化镇片区-10	梁化镇	14.1467	8.5104	60.16
16	稔山镇片区-1	稔山镇	2.0513	1.2423	60.56
17	稔山镇片区-2	稔山镇	1.9052	1.1436	60.03
18	稔山镇片区-3	稔山镇	0.2655	0.1593	60.00
19	稔山镇片区-4	稔山镇	8.9173	7.1443	80.12
20	稔山镇片区-5	稔山镇	0.3561	0.2137	60.01
21	稔山镇片区-6	稔山镇	0.7971	0.4868	61.07
22	铁涌镇片区	铁涌镇	5.4749	3.3800	61.74
23	平海镇片区	平海镇	0.6077	0.6077	100.00
24	平山街道片区-1	平山街道	0.7386	0.4490	60.79
25	平山街道片区-2	平山街道	1.6851	1.0277	60.99
26	平山街道片区-3	平山街道	1.0695	0.7728	72.26
27	平山街道片区-4	平山街道	9.6430	5.8586	60.75
	总计	——	328.6951	208.8425	63.54

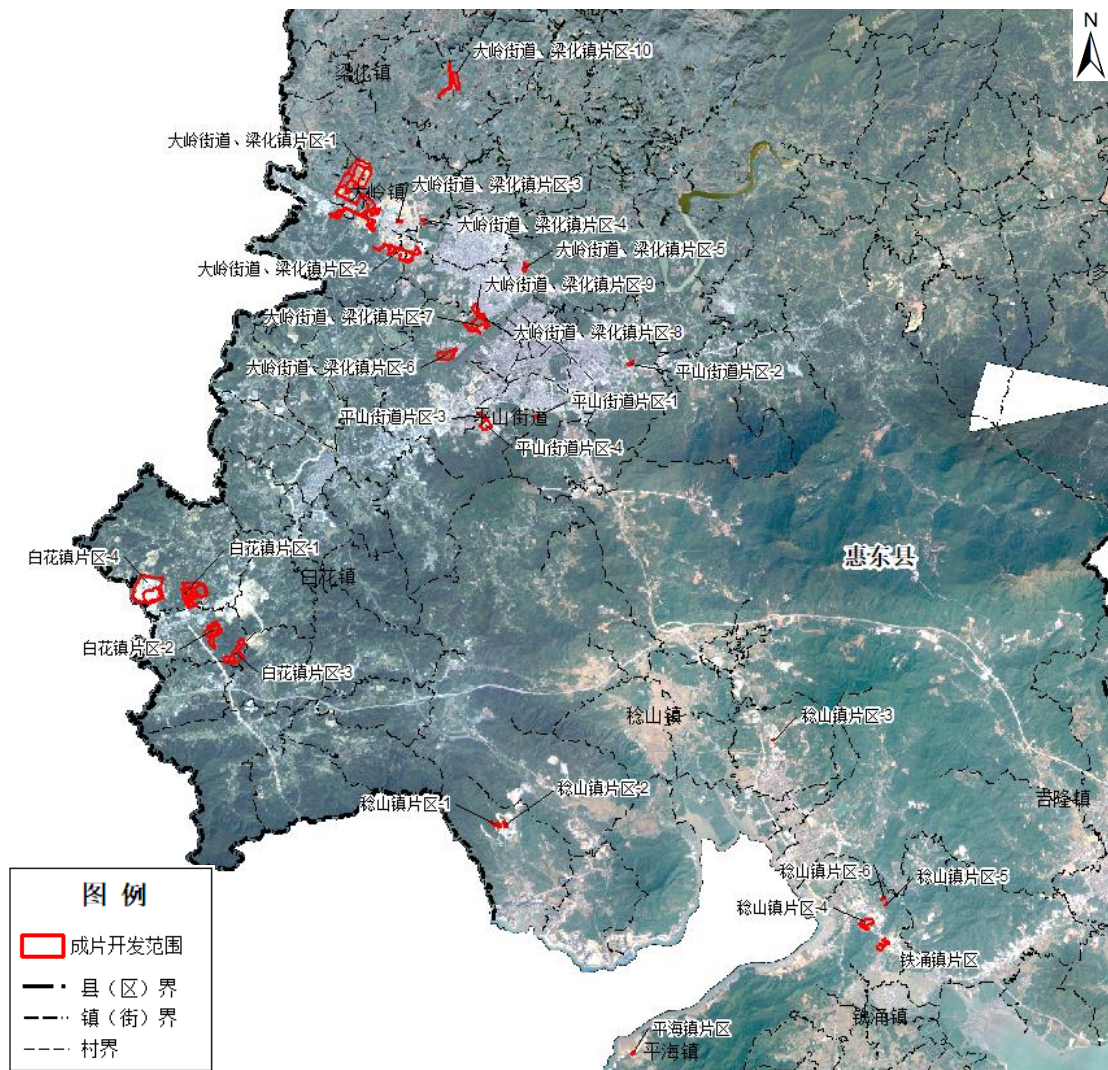


图 2 惠东县土地征收成片开发方案各片区分布图

## (二) 各项目土地开发利用现状

根据惠东县 2020 年度土地利用变更调查数据，成片开发范围总面积 328.6951 公顷，土地利用现状主要以农用地为主，涉及面积 261.5789 公顷，占总用地面积 79.58%，其中耕地面积 18.7381 公顷（水田 11.7588 公顷、水浇地 3.7989 公顷、旱地 3.1804 公顷）、其余农用地 242.8408 公顷，不涉及可调整地类。涉及建设用地面积 53.7552 公顷，占总用地面积 16.35%。涉及未利用地面积 13.3610 公顷，占总用地面积 4.07%。各成片开发项目具体现状地类情况见下表。

## (三) 成片开发范围土地权属情况

根据惠州市惠东县农村集体土地所有权登记发证成果数据，本次土地征收成片开发范围内拟征收集体土地 208.8425 公顷，权属涉及 2

个街道（平山街道和大岭街道）和 6 个镇（白盆珠镇、白花镇、梁化镇、稔山镇、铁涌镇和平海镇）。成片开发范围内地块土地权属清晰，权利人明确，符合相关规定要求。

征求意见稿

### 第三章 成片开发的必要性、主要用途和实现功能

#### 一、必要性分析

##### （一）保障区域协调发展，开创发展新格局

在境外疫情持续蔓延、国际贸易和投资大幅萎缩的情况下，国家提出要加快形成以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局。惠东结合自身发展基础、当前发展形势，加快构建现代产业体系，大力发展实体经济。

本次成片开发，有利于粤港澳大湾区（惠州）数据产业园建设实现成效、惠州新材料产业园项目落地、稳步推进惠东产业转移工业园建设、推进惠东县马铃薯省级现代农业产业园建等，优化空间发展布局，加强区域合作与交流，开创“双城一体、三环联动、两廊对接”的开放发展新局面。

##### （二）抓住“双区”建设带来的发展机遇，提升核心竞争力

国家和广东省正加快推进粤港澳大湾区建设、支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区，作为拥有丰富旅游资源的惠东，可借助粤港澳大湾区发展契机，依托粤港澳大湾区城市旅游联合平台，借助山河海湖的资源优势，构建成为大湾区城市群里的生态担当和后花园，共享湾区发展的红利和繁荣。

本次成片开发，重点推进惠州市碧翠湖亚婆角实业有限公司项目、惠州品都房地产有限公司拟置换项目、佳兆业山海湾项目，充分利用区域临海的优势资源，打造成为“滨海旅游和新兴产业的发展高地”的城市名片，提升区域核心竞争力。

### （三）实现科技创新，加快建设现代产业体系的重要举措

惠东县积极融入惠州市“2+1”现代产业体系战略部署，加快建设惠东更具竞争力的“3+5”现代产业体系，全面实施创新驱动发展战略，强化科技创新引领作用，重点发展新能源、新材料、大数据及关联产业等三大支柱产业，构建高效能产业集群，加大创新主体的引育力度，提升企业的自主创新能力，推进大数据及关联产业发展。

本次成片开发，加快建设粤港澳大湾区（惠州）数据产业园，抓住5G网络、数据中心等“新基建”发展机遇，加快打造粤港澳大湾区大数据产业拓展示范区，将产业园打造成为全省第一的数据中心聚集区、全国重要的云计算产业聚集区和粤港澳大湾区数据汇集中心，构筑“湾区智谷”；同时谋划布局惠州新材料产业园项目、惠东优能新型建材产业园项目等，积极引进一批优质新材料项目，将打造成为全国甚至世界一流新材料产业园，全面实现科技创新，加快建设现代产业体系。

## 二、土地用途与实现功能

本次成片开发范围共包括27个片区，主要用途为工业用地、商住用地、配套设施用地等类型。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。

## 第四章 可行性分析

### 一、基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例

成片开发范围内公益性用地总面积 139.6440 公顷，占成片开发总面积的 48.52%。主要为道路用地、公共设施用地、绿地与广场用地、公共管理与公共服务设施用地等。

根据各项目土地用途统计，各成片开发项目公益性用地比例均超过 40%，均满足《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）对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不低于 40%的要求。公益性用地占比详细情况见表 12。

表 2 各片区公益性用地统计表

单位：公顷

编号	片区名称	片区总面积	公益用地面积	公益用地比例 (%)
1	白盆珠镇片区	0.4469	0.1860	41.62
2	白花镇片区-1	25.3803	10.1597	40.03
3	白花镇片区-2	19.5966	9.5141	48.55
4	白花镇片区-3	21.4889	9.2596	43.09
5	白花镇片区-4	65.4397	26.6578	40.74
6	大岭街道、梁化镇片区-1	88.8135	36.2891	40.86
7	大岭街道、梁化镇片区-2	12.7493	5.6122	44.02
8	大岭街道、梁化镇片区-3	0.2156	0.2156	100.00
9	大岭街道、梁化镇片区-4	0.2270	0.0926	40.79
10	大岭街道、梁化镇片区-5	3.2003	1.3105	40.95
11	大岭街道、梁化镇片区-6	17.4961	7.7595	44.35
12	大岭街道、梁化镇片区-7	19.0596	7.9402	41.66
13	大岭街道、梁化镇片区-8	0.4170	0.3443	82.57
14	大岭街道、梁化镇片区-9	6.5063	4.464	68.61
15	大岭街道、梁化镇片区-10	14.1467	5.8115	41.08
16	稔山镇片区-1	2.0513	0.8254	40.24
17	稔山镇片区-2	1.9052	0.7638	40.09
18	稔山镇片区-3	0.2655	0.1062	40.00

编号	片区名称	片区总面积	公益用地面积	公益用地比例 (%)
19	稔山镇片区-4	8.9173	3.624	40.64
20	稔山镇片区-5	0.3561	0.1453	40.80
21	稔山镇片区-6	0.7971	0.3298	41.37
22	铁涌镇片区	5.4749	2.1987	40.16
23	平海镇片区	0.6077	0.6077	100.00
24	平山街道片区-1	0.7386	0.3063	41.47
25	平山街道片区-2	1.6851	0.6889	40.88
26	平山街道片区-3	1.0695	0.4457	41.67
27	平山街道片区-4	9.6430	3.9855	41.33
总计		328.6951	139.6440	42.48

## 二、与国土空间规划衔接分析

《方案》包含 27 个成片开发片区，共计 328.6951 公顷，不涉及土地利用总体规划确定的禁止建设区，不涉及生态保护红线。拟实施土地征收成片开发用地共计 208.8425 公顷，全部位于土地利用总体规划确定的城乡建设用地范围内，不违反城市（镇）总体规划的强制性内容，并严格按规划依法依规建设。

表 3 成片开发国土空间规划符合情况表

单位：公顷

片区编号	片区名称	拟征地块面积	国土空间规划符合情况	
			符合规划情形	是否违反城市（镇）总体规划的强制性内容
1	白盆珠镇片区	0.2716	符合当地土地利用总体规划	否
2	白花镇片区-1	16.3025	符合当地土地利用总体规划	否
3	白花镇片区-2	11.9761	符合当地土地利用总体规划	否
4	白花镇片区-3	13.1040	符合当地土地利用总体规划	否
5	白花镇片区-4	41.0169	符合当地土地利用总体规划	否



片区编号	片区名称	拟征地块面积	国土空间规划符合情况	
			符合规划情形	是否违反城市(镇)总体规划的强制性内容
6	大岭街道、梁化镇片区-1	0.2716	符合当地土地利用总体规划	否
7	大岭街道、梁化镇片区-2	16.3025	符合当地土地利用总体规划	否
8	大岭街道、梁化镇片区-3	11.9761	符合当地土地利用总体规划	否
9	大岭街道、梁化镇片区-4	13.1040	符合当地土地利用总体规划	否
10	大岭街道、梁化镇片区-5	41.0169	符合当地土地利用总体规划	否
11	大岭街道、梁化镇片区-6	54.4887	符合当地土地利用总体规划	否
12	大岭街道、梁化镇片区-7	7.9181	符合当地土地利用总体规划	否
13	大岭街道、梁化镇片区-8	0.2156	符合当地土地利用总体规划	否
14	大岭街道、梁化镇片区-9	0.1363	符合当地土地利用总体规划	否
15	大岭街道、梁化镇片区-10	1.9289	符合当地土地利用总体规划	否
16	稔山镇片区-1	11.3880	符合当地土地利用总体规划	否
17	稔山镇片区-2	14.6614	符合当地土地利用总体规划	否
18	稔山镇片区-3	0.4170	符合当地土地利用总体规划	否
19	稔山镇片区-4	4.0212	符合当地土地利用总体规划	否
20	稔山镇片区-5	8.5104	符合当地土地利用总体规划	否
21	稔山镇片区-6	1.2423	符合当地土地利用总体规划	否

片区编号	片区名称	拟征地块面积	国土空间规划符合情况	
			符合规划情形	是否违反城市（镇）总体规划的强制性内容
22	铁涌镇片区	1.1436	符合当地土地利用总体规划	否
23	平海镇片区	0.1593	符合当地土地利用总体规划	否
24	平山街道片区-1	7.1443	符合当地土地利用总体规划	否
25	平山街道片区-2	0.2137	符合当地土地利用总体规划	否
26	平山街道片区-3	0.4868	符合当地土地利用总体规划	否
27	平山街道片区-4	3.3800	符合当地土地利用总体规划	否
总计		208.8425	——	——

我县承诺将成片开发范围纳入在编的国土空间规划的城镇开发边界集中建设区，确保实施土地征收成片开发范围内用地符合《土地管理法》第四十五条第一款第（五）项的规定。

### 三、与环境保护规划衔接情况分析

经核，《方案》与《惠州市生态环境保护“十四五”规划》相衔接。

### 四、耕地占补平衡分析

根据按照《中共中央 国务院关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》（中发〔2017〕4号）、《国土资源部关于改进管理方式切实落实耕地占补平衡的通知》（国土资规〔2017〕13号）等相关文件规定，对无法避让耕地的非农建设项目，必须严格落实占补平衡，实现建设占用耕地占一补一、占优补优、占水田补水田，确保耕地占补平衡数量质量双到位。相关项目后期用地报批时，必须结合实际占用需求进行等质等

量补充耕地，切实做到耕地占补动态平衡，保证耕地数量不减少、质量不降低。

经核惠东县 2020 年度土地变更调查数据，《方案》拟安排成片开发片区拟征收范围共涉及现状耕地面积 15.6534 公顷（其中水田 10.0205 公顷（150.31 亩）、水浇地 3.5131 公顷、旱地 2.1198 公顷），约占成片开发拟征收面积的 7.5%。项目在选址时，已对集中连片耕地进行避让，但城市建设具有相对集聚性，规模性，在各项目相对有限的发展空间中难以避让。

在项目用地报批前，计划采取两种方式完成耕地占补平衡。第一，通过开展土地开发整理项目，自行补充耕地；第二，从广东省耕地储备指标交易中心购买相应指标的方式进行补充耕地。按照本方案及相关政策要求补充耕地后不影响区域内耕地保护任务落实。

## 五、相关政策符合性分析

### （一）永久基本农田与生态保护红线情况

根据《惠东县土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善》数据库成果以及惠州市惠东县永久基本农田划定成果，惠州市惠东县生态保护红线划定成果（广东省自然资源厅下发 2021 年 6 月版），本次成片开发范围不涉及永久基本农田与生态保护红线。

### （二）国民经济和社会发展规划情况

经核，《方案》与《惠东县 2021 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2022 年国民经济和社会发展规划草案的报告》、《惠东县国民经济和社会发展规划第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》均相衔接。

### （三）土地供应和闲置情况

根据惠州市、惠东县土地闲置及供应信息数据统计，2017-2021 年期间，惠东县农转征项目合计 959.7347 公顷，其中城市分批次面积

783.7049 公顷，单独选址面积 176.0298 公顷。已供地面积合计 698.5772 公顷，其中城市分批次供地面积 522.5474 公顷，单独选址供地面积 176.0298 公顷。2017-2021 年全区平均供地率达 72.79%，超过 60%，符合相关规定要求，不存在大量土地批而未供。

闲置土地方面，惠东县土地供应总面积 4742.0774 公顷，其中惠东县所有供地项目中已认定为闲置土地加上疑似闲置的土地共 189.7900 公顷，土地闲置率为 4.00%，惠东县土地闲置率小于 5%。

表 4 惠东县 2017-2021 年土地供应情况统计表

单位：公顷

地区	农转征项目类型			供地率	供地项目类型		
	合计	城市分批次面积	单独选址面积		合计	城市分批次供地面积	单独选址供地面积
惠东县	959.7347	783.7049	176.0298	72.79%	698.5772	522.5474	176.0298

数据来源：广东省土地市场监测监管系统

表 5 惠东县土地闲置情况统计表

单位：公顷

行政区	供地总面积	闲置土地面积	土地闲置率
惠东县	4742.0774	189.7900	4.00%

#### （四）省级以上开发区、产业转移园情况

惠东县行政区内经国务院或省人民政府批准设立的开发区、产业转移园有：惠东产业转移工业园。惠东县内无国家级新区。

根据惠东产业转移工业园 2017-2021 年土地节约集约利用评价成果数据以及省下发建设用地审批成果数据库与供地红线等成果统计，2017 年-2021 年，该园区平均供地率为 83.10%，无闲置土地，土地闲置率为 0，近五年综合容积率为 1.25；

综上，惠东产业转移工业园不涉及不得批准成片开发方案的情形，符合粤自然资发〔2021〕20 号文的要求。

### （五）已批准实施的成片开发方案实施情况

《方案》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的情形。

征求意见稿

## 第五章 实施计划

### 一、项目安排

纳入《方案》的成片开发项目主要包括产业制造类、商业居住类项目，共计 27 个项目，共需征收集体土地面积 208.8425 公顷。

### 二、开发时序与实施计划

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，确定各成片开发项目的开发时序，并制定 3 年实施计划，即 2022-2024 年完成 208.8425 公顷集体土地征收工作，其中 2022 年计划征收 105.2412 公顷，2023 年计划征收 63.3664 公顷，2024 年计划征收 40.2349 公顷。具体实施计划如下表所示：

表 6 各项目 2022-2024 年土地征收实施计划一览表

单位：公顷

片区名称	项目编号	项目名称	拟征地面 积	征地主要用途	征地 组卷 报批 时间
白盆珠镇片区	1	白盆珠镇汽车充电桩项目	0.2716	商业服务业设 施用地	2022
白花镇片区-1	2	惠州新材料产业园项目	16.3025	工业用地	2022
白花镇片区-2			11.9761	工业用地	2022
白花镇片区-3			13.1040	工业用地	2022
白花镇片区-4	3	粤港澳大湾区（惠州）数 据中心产业园项目	41.0169	工业用地、公 用设施用地	2022
大岭街道、梁化 镇片区-1	4	惠东产业转移工业园项目	54.4887	工业用地	2023
大岭街道、梁化 镇片区-2			7.9181	工业用地	2023
大岭街道、梁化 镇片区-3			0.2156	城市道路用地	2023
大岭街道、梁化 镇片区-4			0.1363	商业服务业设 施用地	2023

片区名称	项目编号	项目名称	拟征占地面积	征地主要用途	征地组卷报批时间
大岭街道、梁化镇片区-5	5	大岭镇村民留用地项目	1.9289	居住用地、商业服务业设施用地	2024
大岭街道、梁化镇片区-6	6	大岭街道大洲片区综合开发项目	11.3880	商业服务业设施用地、居住用地	2024
大岭街道、梁化镇片区-7			14.6614	商业服务业设施用地、居住用地、公用设施用地	2024
大岭街道、梁化镇片区-8			0.4170	居住用地、公园绿地	2024
大岭街道、梁化镇片区-9			4.0212	居住用地、公园绿地	2024
大岭街道、梁化镇片区-10			7	惠东优能新型建材产业园项目	8.5104
稔山镇片区-1	8	惠州市碧翠湖亚婆角实业有限公司项目	1.2423	居住用地	2022
稔山镇片区-2			1.1436	居住用地	2022
稔山镇片区-3	9	惠州品都房地产有限公司拟置换项目	0.1593	居住用地	2024
稔山镇片区-4	10	佳兆业山海湾项目	7.1443	居住用地，公园绿地	2022
稔山镇片区-5	11	惠东县粮油储备中心库项目	0.2137	物流仓储用地	2022
稔山镇片区-6			0.4868	物流仓储用地	2022
铁涌镇片区	12	惠东县马铃薯产业园项目	3.3800	工业用地	2022
平海镇片区	13	巽寮龙华加油站项目	0.6077	公共管理与公共服务设施用地、公园绿地	2023
平山街道片区-1	14	碧桂园项目	0.4490	居住用地	2022
平山街道片区-2	15	平山街道东部居住项目	1.0277	居住用地	2024
平山街道片区-3	16	平山街道西部居住项目-1	0.7728	居住用地	2024
平山街道片区-4	17	平山街道西部居住项目-2	5.8586	居住用地	2024
合计			208.8425	——	——

## 第六章 成片开发效益评估

### 一、土地利用效益评估

《方案》实施将有效解决重大产业发展平台基础设施配套不够完善、产业发展空间不足等问题，有效推进用地节约集约利用，提升园区集约节约发展水平，推动工业产业集约聚集、专业高效发展，避免用地浪费，实现土地资源的合理配置。

在布局优化方面，项目开发建设符合惠东县各成片开发片区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，各个项目开发建设包含基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地、非公益性用地，与周边地块作了充分衔接，充分考虑了区域环境的协调性，将进一步促进区域的集中连片发展，不断完善区域公共配套设施，促进提升城市功能品质。

### 二、经济效益评估

规划到 2025 年，惠东县需实现地区生产总值 1000 亿元，“十四五”年均增速 9%。“十四五”期间固定资产投资累计达到 3000 亿元。为达到此目标，惠东县将着力发展实体经济，全县自主创新能力不断提升企业创新主体不断壮大，奋力开创“双城一体、三环联动、两廊对接”的开放发展新局面，加强区域合作与交流，大力推进山江海统筹协调发展。深度对接并融入“双区”建设，打造新能源产业集群，强化休闲旅游产业特色化发展，深化发展现代农业。同时，产业发展将带动居住、商业等配套设施建设发展，可进一步完善区域配套，推动地方经济高质量发展。

经初步评估，《方案》重点保障惠州新材料产业园项目、工粤港澳大湾区（惠州）数据中心产业园项目、惠东产业转移工业园项目、大岭街道大洲片区综合开发项目、惠东优能新型建材产业园项目、惠东县马



铃薯产业园项目、巽寮龙华加油站项目、佳兆业山海湾项目、碧桂园项目、平山街道居住项目等项目土地征收成片开发。《方案》实施后，惠东县预计地区生产总值、新增固定资产投资、企业税收、居民人均可支配收入增长等经济指标都可得到较大提升。同时，项目建设施工期间及运营实施阶段，均可带动上下游产业链发展，提供大量就业机会；促进招商引资与渠道拓展，推动区域产城高效融合，进一步保障区域经济发展项目顺利落地实施，推进经济社会高质量发展。

### 三、社会效益评估

《方案》实施后，可推进成片开发范围内部及周边基础设施、公共服务设施的升级和建设，提升区域公共服务水平。

《方案》安排了道路交通用地和公共服务设施用地，区域内公共服务设施，道路交通等将被统筹建设，能够有效保障区域配套设施建设需求。

在农民利益方面，《方案》安排了留用地和安置地，使被征地农民的生产、生活有长远稳定的保障，留出生存和发展空间，通过发展二、三产业解决部分农民的就业，也可通过壮大集体经济，为被征地农民提供多方面的保障。

### 四、生态效益评估

成片开发范围不涉及永久基本农田、自然保护地、陆域生态保护红线等生态底线管控要素，符合生态环境保护要求。同时，《方案》中拟征收地块涉及占用耕地 15.6534 公顷，将严格按照国家和省有关要求落实耕地占补平衡。项目开发建设将结合城市控制性详细规划和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。同时，项目开发建设将结合项目类型采取有效的环境影响保护控制及减缓措施，避免对区域大气环境、水环境、土壤

环境、生态环境等产生超出环境容量的影响，减少对区域生态环境产生不利影响。

征求意见稿

## 第七章 结论

1、《方案》以人民为中心，征收土地权属清晰，注重维护农民合法权益。开发建设注重保护耕地，注重节约集约用地，注重生态环境保护，可促进惠东县经济社会可持续发展。

2、《方案》编制实施有利于惠东县构建现代产业体系，建设城市发展新格局，促进区域协调发展，城乡一体化水平稳步提升，完善区域公共配套设施，提升土地利用效益，维护生态平衡，《方案》编制是必要的、可行的。

3、《方案》安排基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地 139.6440 公顷，占总用地比例 42.48%，且各项目公益性用地比例均大于 40%，符合基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例一般不低于 40%的要求，符合土地征收成片开发有关要求。

4、《方案》符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划，已纳入国民经济和社会发展年度计划，并与在编国土空间规划进行了充分衔接，成片开发各片区承诺纳入城镇开发边界集中建设区内，符合土地征收成片开发有关要求。

5、《方案》不涉及占用永久基本农田和生态保护红线，惠东县 2017-2021 年平均供地率大于 60%、土地闲置率小于 5%，不存在大量批而未供土地或者闲置土地。惠东产业转移工业园近五年供地率达 83.10%，土地闲置率均为 0，综合容积率为 1.25。不存在各类开发区和城市新区土地利用效率低下的情形，符合土地征收成片开发有关要求。

6、《方案》制定了合理实施计划，计划在 2022-2024 年期间完成土地征收 208.8425 公顷，实施计划综合考虑规划建设计划、被征地单位意愿、征地资金等情况，实施计划切实可行。

7、《方案》实施将进一步优化建设用地空间布局，提高建设用地集

约利用水平和城市化建设水平，推进园区提质增效，推动产业项目集聚集约发展，推进工业转型升级，实现工业增量。同时，为当地居民提供更多公共、商业设施与就业机会，有利于吸引大量人才，有较大的经济与社会效益。同时，开发建设不涉及生态敏感、脆弱区域，将减少原先对粗放无序发展、对生态资源的低效利用与破坏，提高人民群众对生态环境的满意度和获得感，具有较好的生态效益。

综上所述，《方案》符合政策要求、程序规范；土地征收实施计划安排合理、可行性高；成片开发能带来较大的经济、社会、生态效益惠。

征求意见稿

# 第八章 附图

## 惠东县 2022 年度土地征收成片开发各片区分布图

