

韶关市新丰县 2024 年度土地征收  
成片开发方案（第一批）  
（征求意见稿）

韶关市新丰县人民政府

二〇二四年六月

# 目 录

<b>一、区域概况 .....</b>	<b>1</b>
(一) 区位交通.....	1
(二) 社会经济发展情况.....	2
(三) 自然条件.....	3
(四) 已批成片开发方案实施情况 .....	4
<b>二、基本情况 .....</b>	<b>6</b>
(一) 成片开发范围位置与面积 .....	6
(二) 成片开发范围的划定思路 .....	9
(三) 成片开发范围内权属情况 .....	11
(四) 成片开发范围土地利用现状情况 .....	14
(五) 成片开发范围基础设施情况 .....	17
<b>三、必要性及主要内容 .....</b>	<b>24</b>
(一) 方案合规性.....	24
(二) 实施必要性.....	38
(三) 方案可行性.....	41
(四) 主要用途及功能.....	46
(五) 实施计划.....	47
<b>四、公益性用地分析 .....</b>	<b>50</b>
<b>五、效益分析 .....</b>	<b>53</b>
(一) 土地利用效益.....	53

(二) 经济效益.....	54
(三) 社会效益.....	56
(四) 生态效益.....	57
<b>六、权益保障 .....</b>	<b>59</b>
<b>附表.....</b>	<b>61</b>
<b>附图.....</b>	<b>65</b>

按照《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>的通知（自然资规〔2023〕7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）》（以下简称《通知》）等法律法规、政策规程的相关规定，依据《新丰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》（以下简称《十四五规划纲要》）《新丰县国土空间总体规划（2021-2035年）》，新丰县人民政府组织编制了《韶关市新丰县 2024 年度土地征收成片开发方案（第一批）》（以下简称《方案》）。内容如下：

## 一、区域概况

新丰县地处东经  $113^{\circ} 42'$  ~  $114^{\circ} 36'$ ，北纬  $23^{\circ} 53'$  ~  $24^{\circ} 17'$  之间，位于广东省中部偏北，新丰江的发源地。新丰县境内东西相距 91.2 公里，南北相距 45 公里，总面积 2015.2 平方公里。下辖丰城街道和黄礞镇、马头镇、梅坑镇、沙田镇、遥田镇、回龙镇 6 个镇。东南与河源市东源县接壤，东北与河源市连平县毗邻，南连广州市从化区和惠州市龙门县，北靠翁源县，西北与清远市英德市相连，西与清远市佛冈县相邻。县城至韶关市区公路里程 160 公里，至广州市区 150 公里。截至 2022 年末，新丰县户籍人口 26.66 万人，其中城镇人口 9.19 万人。

### （一）区位交通

新丰县境内国道 G105、国道 G220、省道 S347、省道 S244、县道 X262 等各级路线贯穿全境，形成以高速公路为主骨架，国、省道

公路为主干线，县、乡、村公路向四周辐射的现代化公路网络。2022 年末公路通车里程 1739.79 公里，全县 141 个行政村全部开通公路，公路密度 86.33 公里/百平方公里。

作为韶关的南大门，新丰县是广东省加快构建“一核一带一区”区域发展新格局的重要节点城市，也是韶关市南融“双区”、北联湘赣的重要交通枢纽。

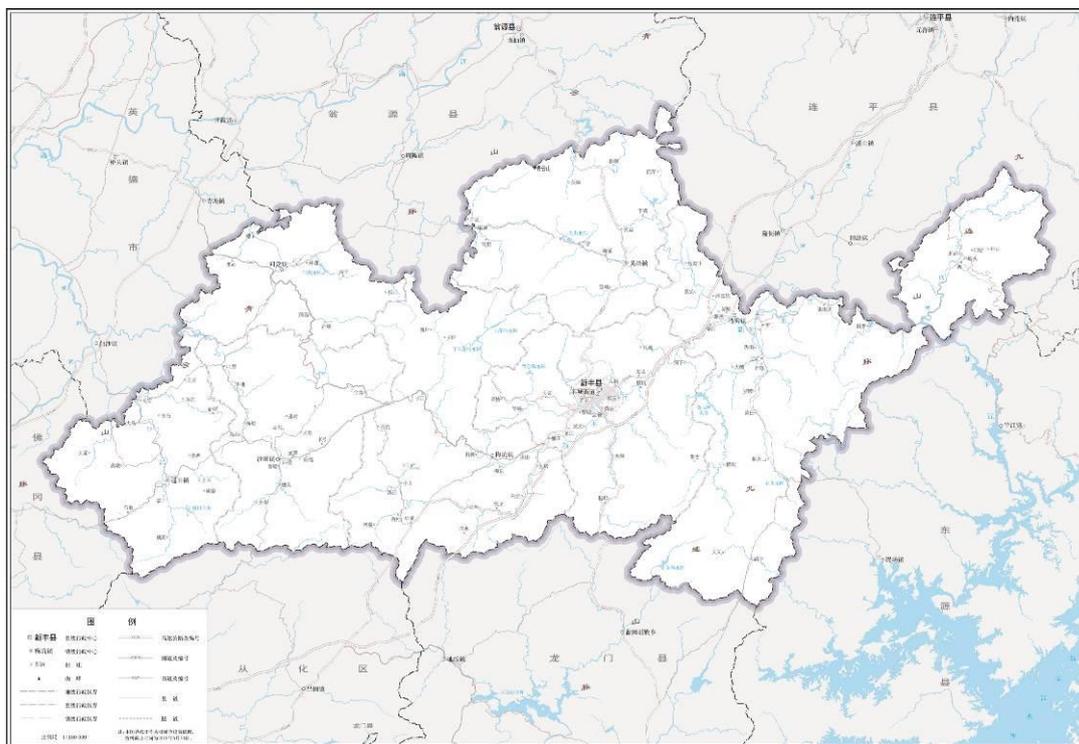


图 1-1 新丰县行政区划示意图

## （二）社会经济发展情况

新丰县经济发展总体平稳，经济发展质量和效益相对较高。2023 年全县实现地区生产总值 86.12 亿元，同比增长 3.8%。其中，第一产业增加值 18.89 亿元，同比增长 4%；第二产业增加值 23.85 亿元，同比增长 3.5%（规模以上工业增加值 13.93 亿元，同比增长 4.1%）；第三产业增加值 42.81 亿元，同比增长 2.5%，三次产业结构为 21.9:

27.6: 50.5。全县城镇居民人均可支配收入 3.27 万元，增长 3.0%；农村居民人均可支配收入 2.02 万元，增长 6.1%。城乡居民收入比为 1.62:1。

人口持续流出，呈现乡村向城镇流动的趋势。根据第七次人口普查，新丰县全县常住人口 195430 人，其中城镇人口 102680 人，占比 52.54%，提升 4.07%；乡村人口 92750 人，占比 47.46%，降低 12.66%，全县人口较第六次普查减少 10678 人，年平均下降率 0.53%。

### （三）自然条件

#### 1、地形地貌

新丰县属典型的山区县。境内山高岭峻，地势险要，山峰林立，山脉纵横交错。东部为九连山脉，西部为青云山脉，呈东北—西南走向斜贯全境。地势为中北部较高，东西部稍低，形成一条条狭长的山谷地带和一个个小型盆地。境内有大小山峰 1109 座，其中千米以上的 65 座。距县城北面 8 公里的云髻山，又名阿婆髻，海拔 1438.8 米，是县内最高峰。

#### 2、气候条件

新丰县境内气候温和，雨量充沛，光照充足，无霜期长，四季分明，属亚热带季风气候。常年平均气温 20.5℃，常年平均无霜期 323 天，常年年平均降雨量 1911.8 毫米，常年平均日照 1467 小时。中部偏北属高寒山区，常年平均气温比县城低 1-2℃，昼夜温差大，适宜种植反季节蔬菜和高山花卉。

### 3、水文条件

县境内水系受山脉走向和断裂构造的影响，形成新丰格子状水系。全县水系以青云山脉为界，以东属东江水系，新丰江干流发源于云髻山麓；以西属北江水系，各条支流大致呈平行状向西北流入翁江，于英德城南汇入北江。全县有大小河流 568 条，总长 293.2 公里，其中集水面积 100 平方公里以上的主要河流有 1 条干流和 8 条支流。

#### （四）已批成片开发方案实施情况

自《中华人民共和国土地管理法》修正实施以来，新丰县人民政府共组织编制了 3 个土地征收成片开发方案，即《韶关市新丰县 2021 年度土地征收成片开发方案》《韶关市新丰县 2022 年度土地征收成片开发方案》和《韶关市新丰县 2023 年度土地征收成片开发方案（第一批）》，其中《韶关市新丰县 2021 年度土地征收成片开发方案》因国民经济和社会发展年度计划、国土空间规划调整或其他不可抗力因素确需调整，《韶关市新丰县 2021 年度土地征收成片开发方案（调整）》已于 2024 年 1 月取得韶关市人民政府批复。

根据已批土地征收成片开发方案，新丰县 2022 年计划实施面积 45.7044 公顷，其中按计划完成征收报批面积 45.7044 公顷，年度完成率 100%；2023 年计划实施面积 150.1669 公顷，其中按计划完成征收报批面积 98.0424 公顷，年度完成率 65.29%，未完成的 52.2033 公顷用地正处于组卷报批阶段；2024 年计划实施面积 1.1381 公顷，其中按计划完成征收报批面积 1.1381 公顷，年度完成率 100%。

表 1-1 已批成片开发方案项目实施情况一览表

单位：公顷、%

计划实施年度	计划实施面积	完成征地报批面积	年度完成率
2022 年	45.7044	45.7044	100.00
2023 年	150.1669	98.0424	65.29
2024 年	1.1381	1.1381	100.00
合计	<b>197.0094</b>	<b>144.8849</b>	<b>73.54</b>

## 二、基本情况

本次上报的《方案》总面积 78.8850 公顷，其中国有土地 6.7253 公顷，集体土地 72.1597 公顷，涉及丰城街道黄陂村、黄礫镇茶洞村、马头镇湖塘村、回龙镇官坪村等 4 个镇（街道）10 个行政村，土地产权明晰，界址清楚。

《方案》拟征收集体土地 62.4155 公顷。其中现状农用地 52.8602 公顷（其中涉及耕地 1.7605 公顷），建设用地 9.5141 公顷，未利用地 0.0412 公顷。周围基础设施与公共服务设施齐全，能够满足项目发展的需要。

### （一）成片开发范围位置与面积

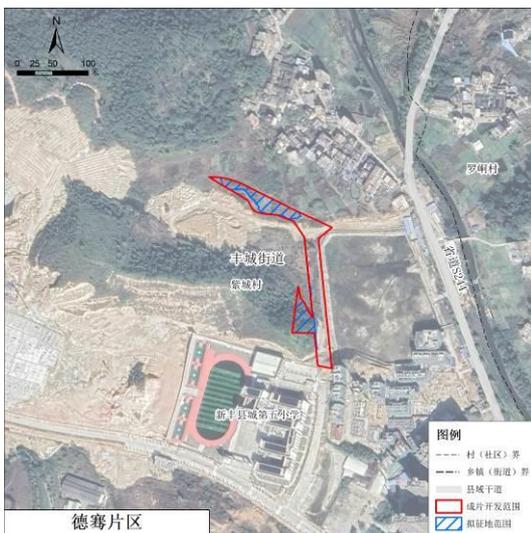
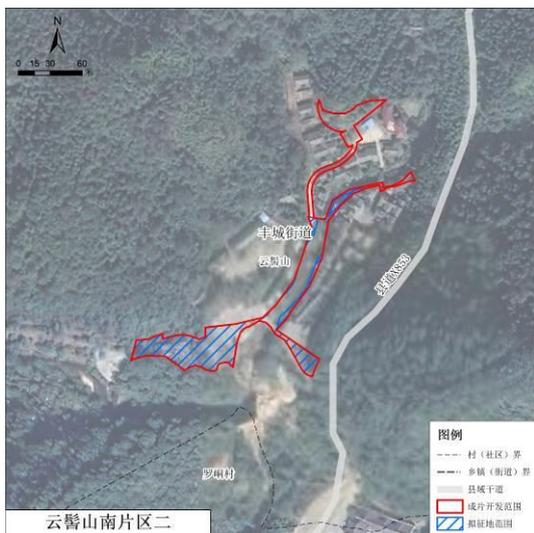
本《方案》共划定 9 个成片开发范围，共计 78.8850 公顷，拟征收集体土地面积 62.4155 公顷，涉及 4 个镇（街道），分别是丰城街道、黄礫镇、马头镇、回龙镇。各成片开发范围位置情况详见下表。

表 2-1 成片开发范围详细信息一览表

单位：公顷

乡镇	片区名称	片区面积	拟征收面积	位置
丰城街道	云髻山北片区	3.7964	3.7468	位于新丰县云髻山内、罗峒村以北，东靠云髻山省级自然保护区、西临县道 X853。
	云髻山南片区一	0.0669	0.0639	
	云髻山南片区二	1.6761	0.3974	
	德筹片区	0.7988	0.2913	位于丰城街道紫城村范围内，东临省道 S244、南临新丰县城第五小学。
	汽车配件产业园东片区	51.4724	46.6112	位于丰城街道紫城村、龙文村和龙江村交界处，国道 G105 穿境而过，北临丰城大道，南临大广高速。
	新丰畜禽屠宰加工园片区	13.1226	6.1952	位于丰城街道松园村范围内，北靠新丰江，南临国道 G105。

乡镇	片区名称	片区面积	拟征收面积	位置
黄礫镇	岭南红叶世界片区	4.1957	3.5616	位于黄礫镇茶洞村，岭南红叶世界景区范围内。
马头镇	马头工业园片区	1.7662	1.0577	位于马头镇湖塘村，马头工业园范围内，东临国道 G105，西临大广高速。
回龙镇	回龙工业园片区	1.9899	0.4904	位于回龙镇来石村，回龙工业园范围内，南临省道 S347。
合计	——	<b>78.8850</b>	<b>62.4155</b>	——



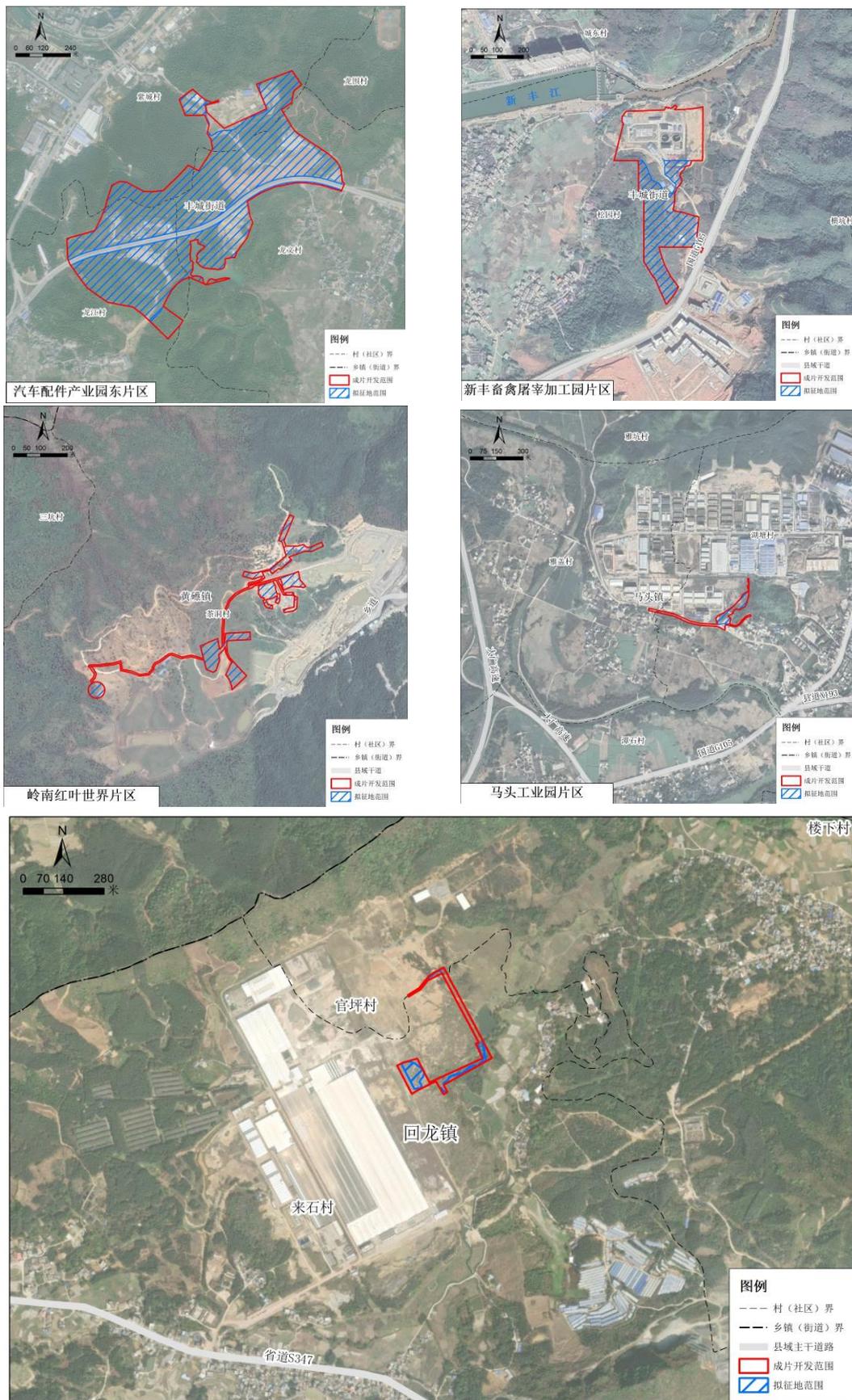
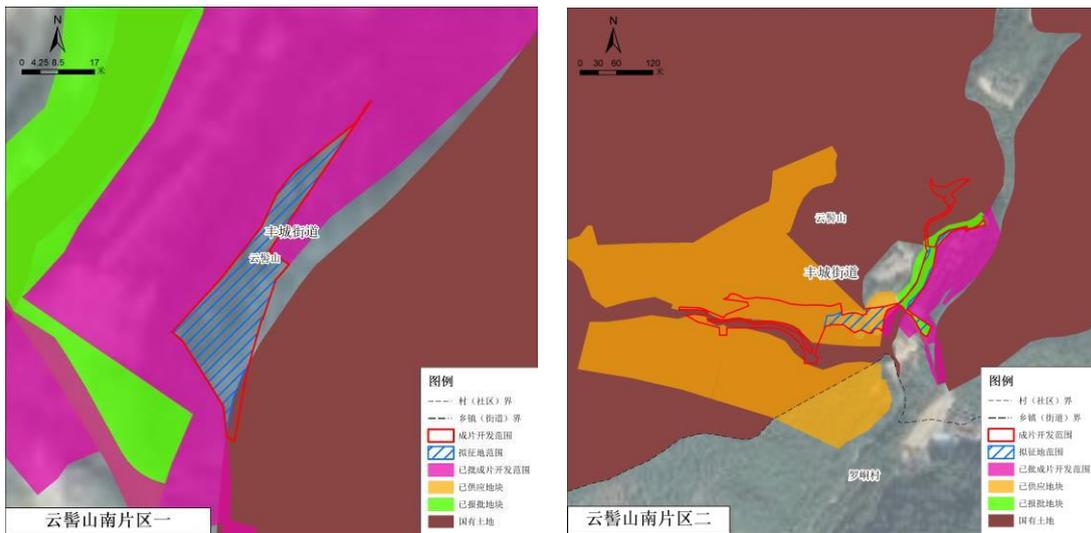


图 2-1 成片开发范围位置示意图

## （二）成片开发范围的划定思路

本次成片开发范围划定，是在不涉及永久基本农田、生态保护红线等底线管控要素，同时位于国土空间总体规划城镇建设用地的前提下，充分衔接周边已报批土地、国有土地，主要将工业园区内部及周边的边角地、插花地等零碎地块纳入到成片开发范围内，确保项目用地完整、集中连片，有效提高新丰县土地开发利用效率。

《方案》中回龙（中德新亚、雷诺贝尔项目）、新丰紫龙华景花园（德骞）项目、云髻山旅游开发项目 2、云髻山旅游开发项目 3，共计 4 个项目为零碎地块，在不涉及永久基本农田、生态保护红线等底线管控要素，同时位于国土空间总体规划城镇建设用地的前提下，充分考虑项目用地的完整性，衔接周边已报批土地、国有土地、已批成片开发范围，将项目未征收使用的零碎地块纳入成片开发范围，同时结合周边公益性用地配套，合理划定成片开发范围。详见下图：



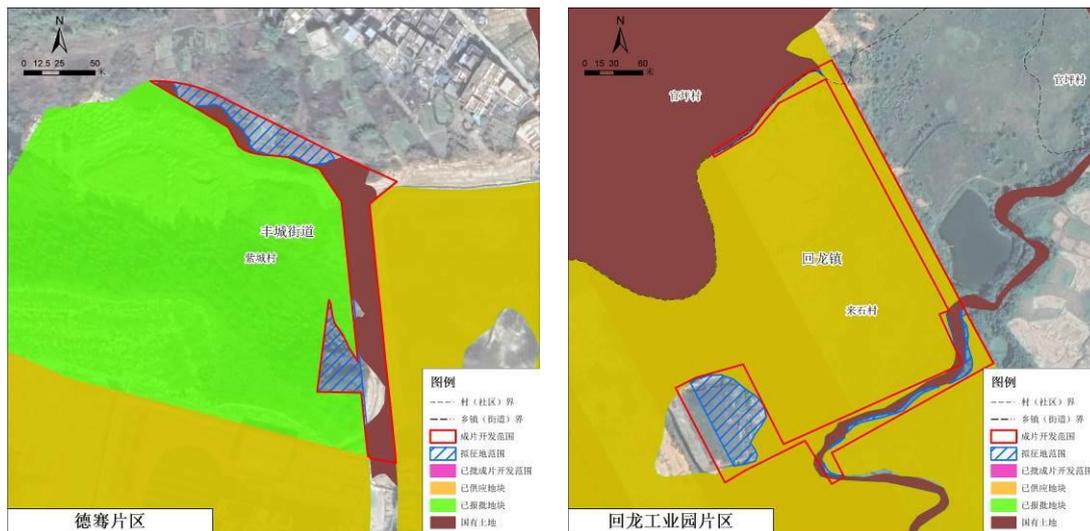
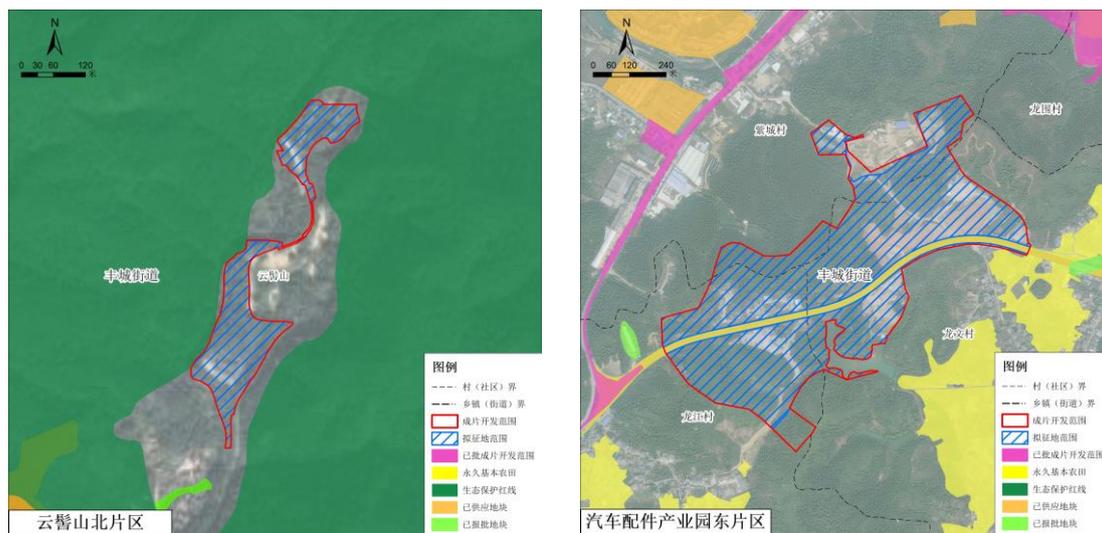


图 2-2 成片开发范围划定示意图

云髻山旅游开发项目 1、汽车配件产业园东区项目、新丰县畜禽综合屠宰加工园区项目、金基建材项目和岭南凉都森林康养开发项目，共计 5 个项目为新增用地需求项目，在不涉及永久基本农田、生态保护红线等底线管控要素，同时位于国土空间总体规划城镇建设用地的前提下，充分衔接已批成片开发范围，结合周边公益性用地配套，合理划定成片开发范围。详见下图：



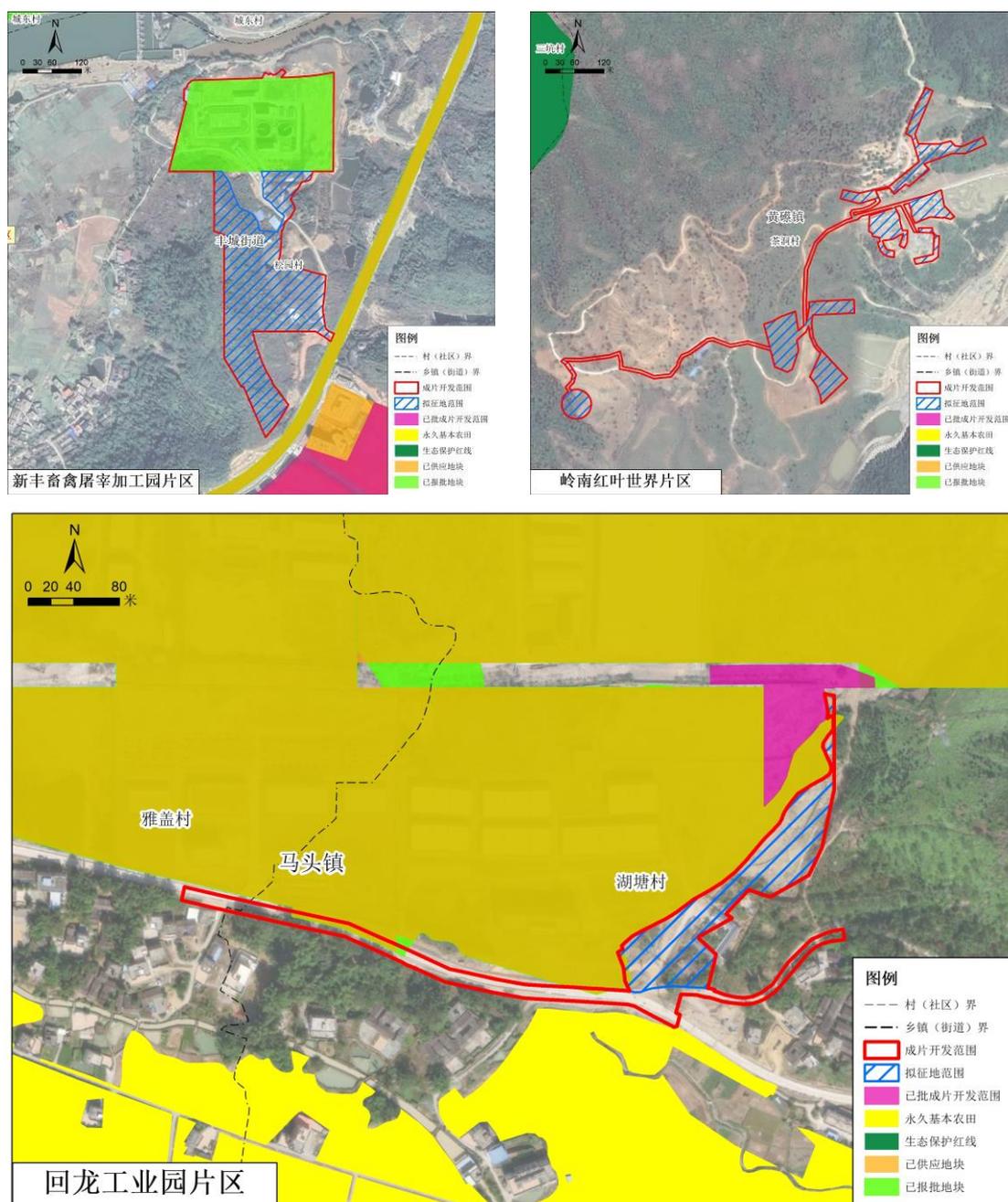


图 2-3 成片开发范围划定示意图

### （三）成片开发范围内权属情况

《方案》总面积 78.8850 公顷，其中国有土地 6.7253 公顷，集体土地 72.1597 公顷，涉及 4 个镇（街道）10 个行政村，即丰城街道罗峒村、城西村、紫城村、龙文村、松园村；黄磜镇茶洞村；马头镇湖塘村、雅盖村；回龙镇来石村、官坪村。《方案》土地产权明晰，界

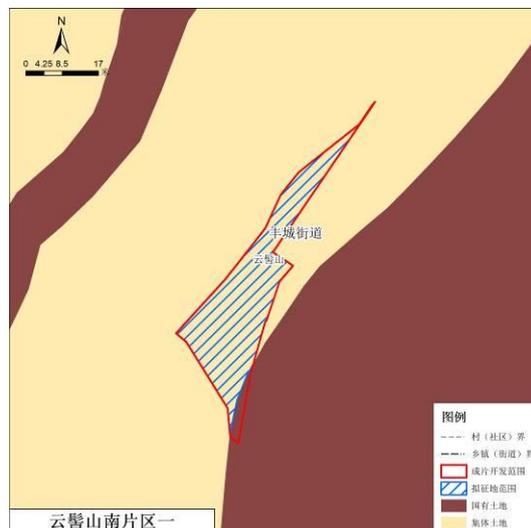
址清楚，涉及的集体经济组织名单详见附件 2。

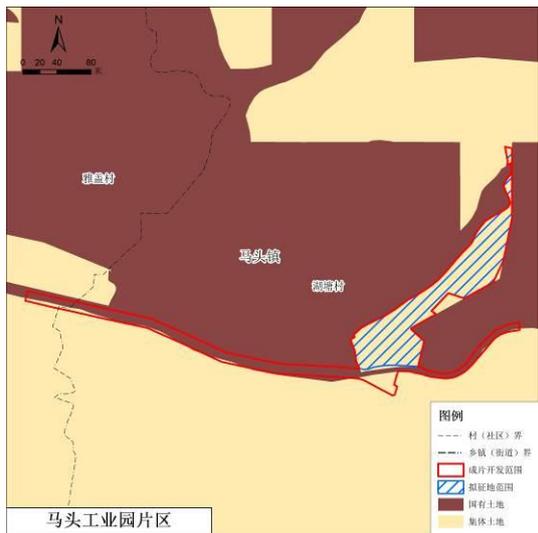
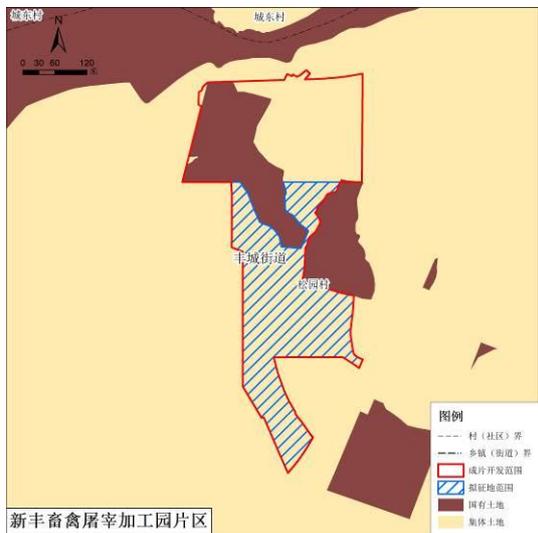
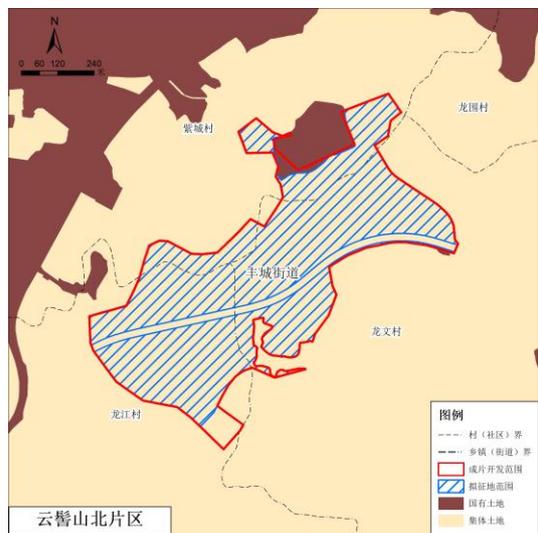
表 2-2 成片开发涉及的土地权属情况统计表

单位：公顷

序号	成片开发范围名称	所在镇/街道	涉及行政村	涉及合作社数量	成片开发范围面积	国有土地面积	集体土地面积
1	云髻山北片区	丰城街道	罗峒村	5	3.7964	0.0495	3.7469
2	云髻山南片区一		罗峒村	1	0.0669	0.0030	0.0639
3	云髻山南片区二		罗峒村	3	1.6761	1.2787	0.3974
4	德寨片区		紫城村、城西村	3	0.7988	0.4312	0.3676
5	汽车配件产业园东片区		紫城村、龙文村	14	51.4724	0.6841	50.7883
6	新丰畜禽屠宰加工园片区		松园村	23	13.1226	3.1600	9.9626
7	岭南红叶世界片区	黄礫镇	茶峒村	1	4.1957	0.0000	4.1957
8	马头工业园片区	马头镇	湖塘村、雅盖村	5	1.7662	0.5600	1.2062
9	回龙工业园片区	回龙镇	来石村、官坪村	3	1.9899	0.5588	1.4311
合计				<b>58</b>	<b>78.8850</b>	<b>6.7253</b>	<b>72.1597</b>

备注：成片开发范围涉及的集体经济组织存在重复，实际涉及集体经济组织 56 个。





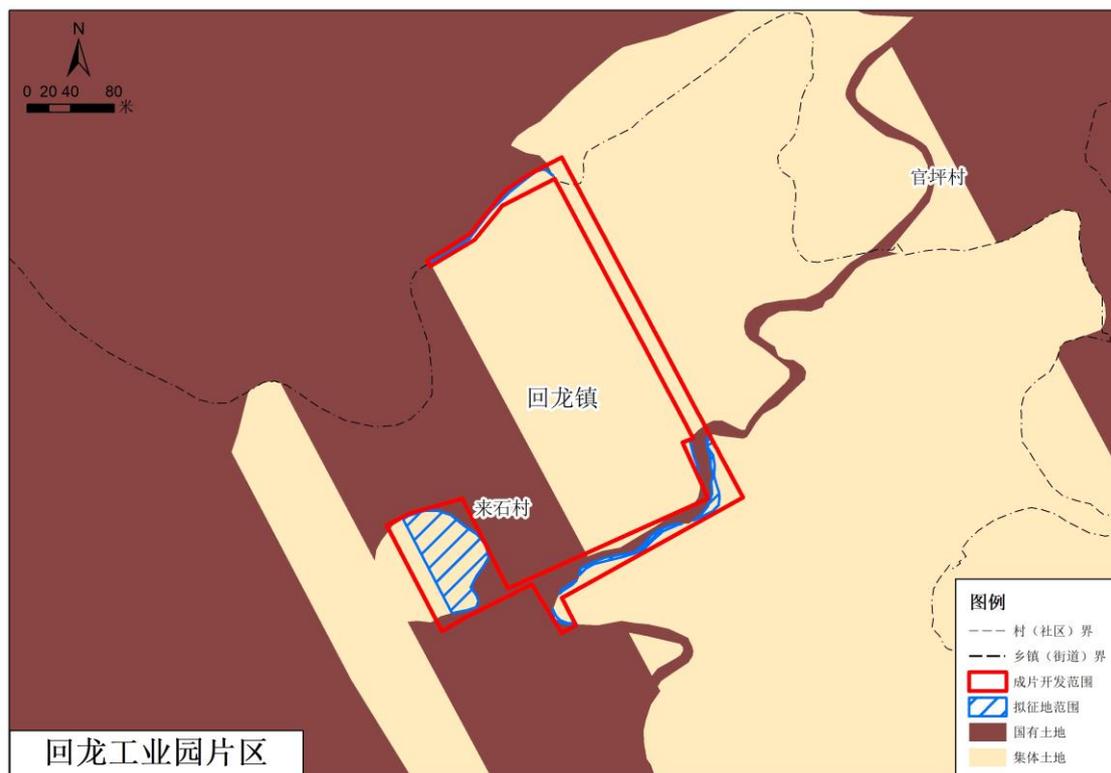


图 2-4 成片开发范围地权属示意图

#### （四）成片开发范围土地利用现状情况

根据韶关市新丰县 2022 年度国土变更调查数据，成片开发范围内现状农用地 60.4361 公顷（含耕地 2.4472 公顷），占总用地面积的 76.61%；建设用地 18.3102 公顷，占总用地面积的 23.21%；未利用地 0.1387 公顷，占总用地面积的 0.18%。

拟实施征收集体土地 62.4155 公顷，其中现状农用地 52.8602 公顷（含耕地 1.7605 公顷），占比 84.69%；建设用地 9.5141 公顷，占比 15.24%；未利用地 0.0412 公顷，占总用地面积的 0.07%。

表 2-3 土地利用现状表（2022 年度）

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		<b>60.4361</b>	<b>76.61</b>	<b>52.8602</b>	<b>84.69</b>
其中	耕地	2.4472	3.10	1.7605	2.82

地类情况		成片开发范围		拟征收地块	
		面积	占比	面积	占比
其中	水田	0.5036	0.64	0.3420	0.55
	水浇地	0.0304	0.04	0.0000	0.00
	旱地	1.9132	2.42	1.4185	2.27
园地		4.2978	5.45	3.1953	5.12
林地		41.6765	52.83	38.8962	62.31
草地		6.5069	8.25	4.1853	6.71
其他农用地		5.5077	6.98	4.8229	7.73
建设用地		<b>18.3102</b>	<b>23.21</b>	<b>9.5141</b>	<b>15.24</b>
未利用地		<b>0.1387</b>	<b>0.18</b>	<b>0.0412</b>	<b>0.07</b>
合计		<b>78.8850</b>	<b>100.00</b>	<b>62.4155</b>	<b>100.00</b>



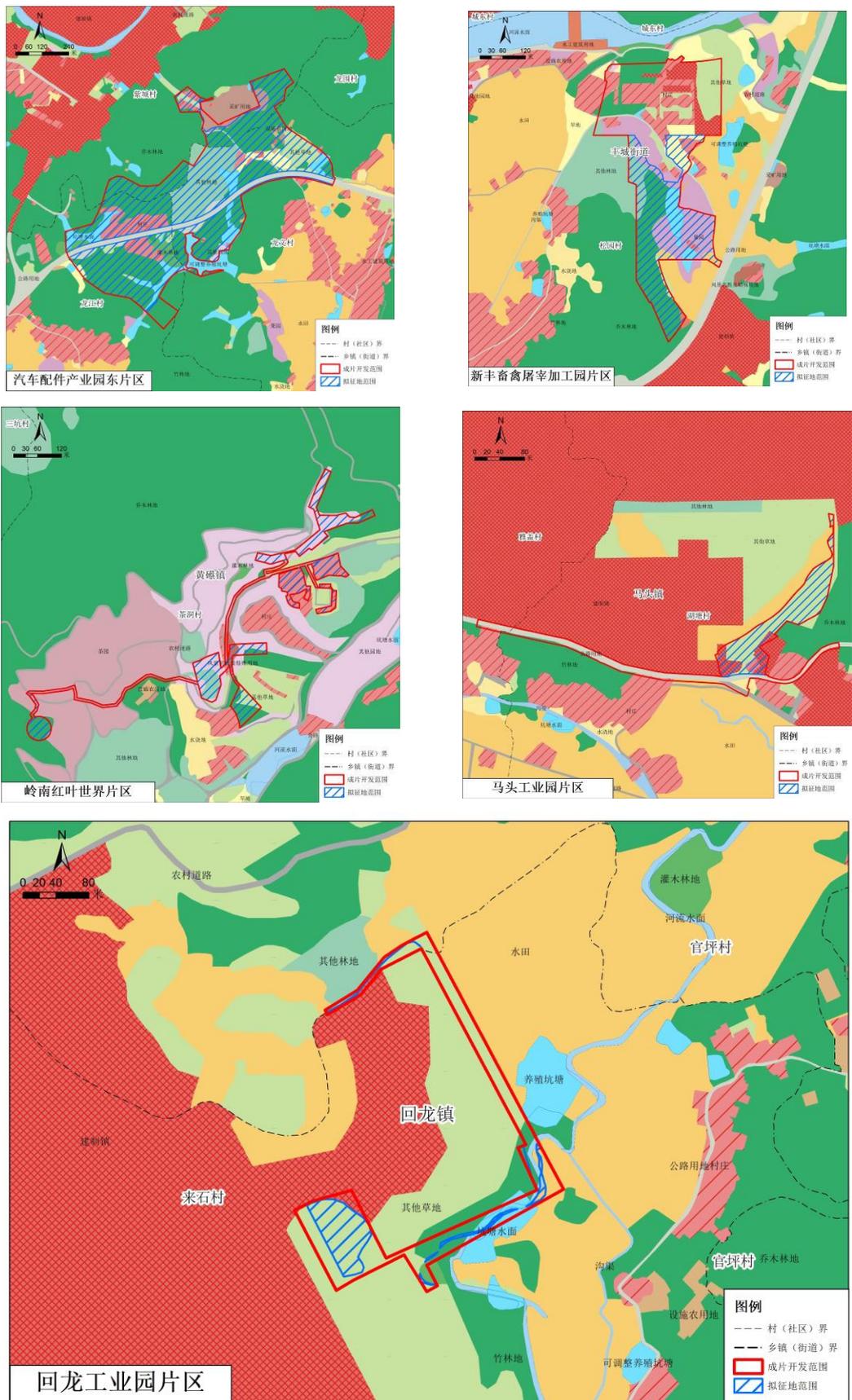


图 2-5 土地利用现状图

## （五）成片开发范围基础设施情况

本次划定的成片开发范围主要位于新丰县城、产业园区（汽车配件产业园东区、回龙工业园、马头工业园）和旅游度假区（云髻山旅游度假区、岭南红叶世界）内，周边交通方便快捷，公共服务设施和市政基础设施配套较为完善。

### 1、云髻山北片区、云髻山南片区一、云髻山南片区

**（1）交通设施情况：**3 个片区对外主干道路为县道 X853，通过县道连接国道 G220，向南约 8 公里可达县城。

**（2）公共服务设施情况：**云髻山旅游开发区范围内规划建设文化设施用地、广场用地等，以满足云髻山区域文旅产业发展。云髻山距新丰县城约 8 公里，车程约 20 分钟，县城完善的公共服务配套设施能为片区发展提供有力支撑。

**（3）市政基础设施情况：**根据已批复的《新丰县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，云髻山旅游开发区范围内规划建设有环境设施用地、交通场站用地等多个市政基础设施，可以满足片区对市政配套设施的需求。在后续项目实施过程中，政府相关部门和项目建设单位将根据各成片开发范围的建设需求情况，完善供水、污水处理、电力供应等市政基础设施建设。

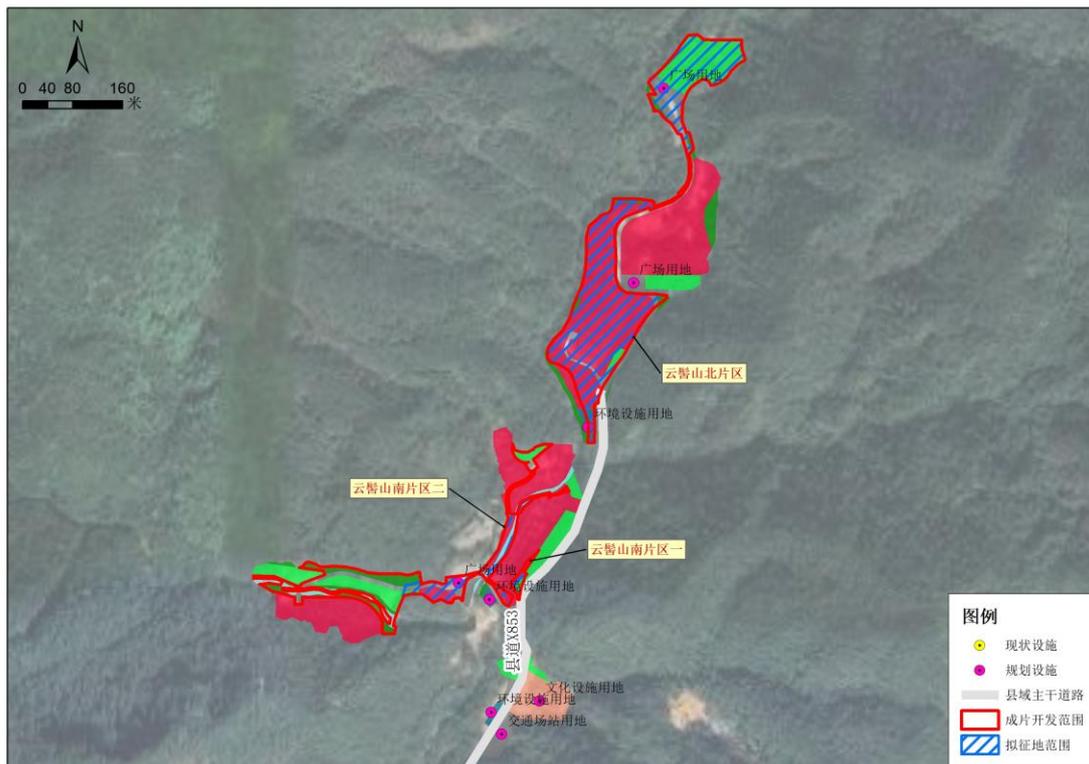


图 2-6 云髻山北片区、云髻山南片区一、云髻山南片区基础设施配套示意图

## 2、德谿片区、汽车配件产业园东片区

(1) 交通设施情况：德谿片区位于丰城街道紫城村，通过内部道路与省道 S244 连接；国道 G105 贯穿汽车配件产业园东片区中部，北侧连接丰城大道；两个片区均位于大广高速北侧，距大广高速（新丰收费站）约 4 公里，区位条件优越。

(2) 公共服务设施情况：片区周边已建成新丰县中等职业技术学校、新丰县第一中学、紫城卫生站等公共服务设施，根据已批复的《新丰县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，片区周边规划建设教育用地、交通场站、公园绿地等，能满足片区生产建设和生活需求。

(3) 市政基础设施情况：片区周边已建成紫城 35KV 变电站、新丰县第二给水厂、新丰液化气瓶监测站等市政基础设施，根据《新

丰县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，片区周边规划建设供电、环卫、排水等市政设施，以满足后续汽车配件产业园东区建设及投产后日益增长的市政配套设施需求。

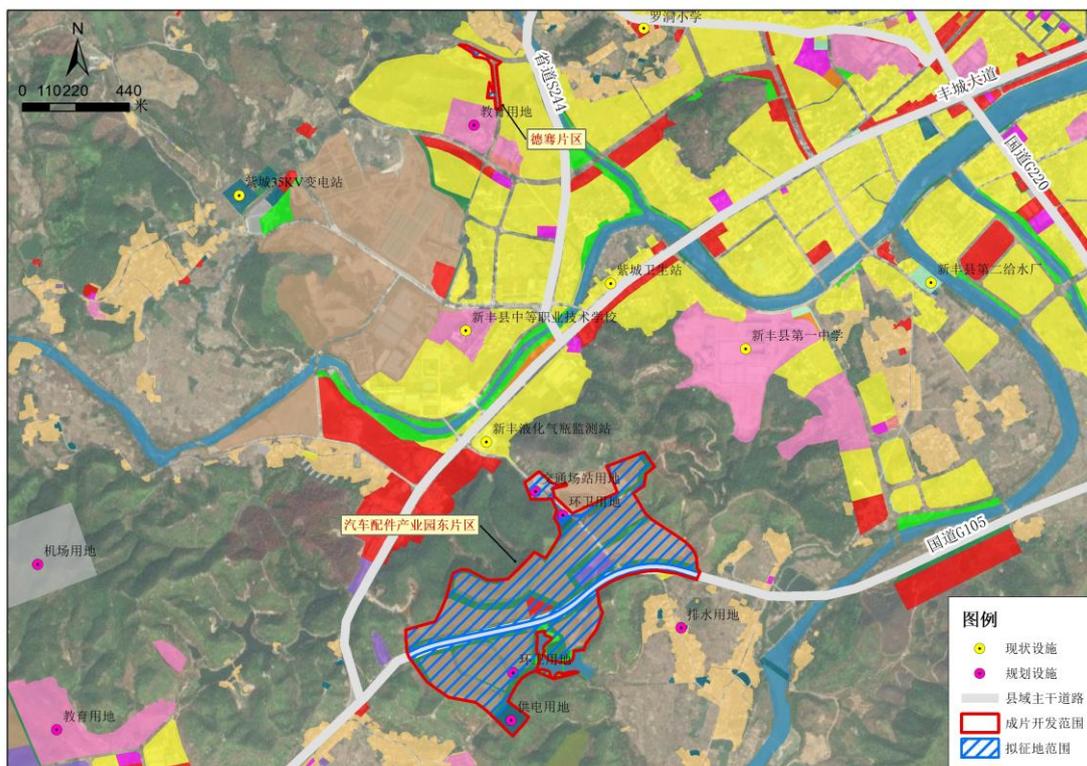


图 2-7 德寨片区、汽车配件产业园东片区基础设施配套示意图

### 3、新丰畜禽屠宰加工园片区

**(1) 交通设施情况：**新丰畜禽屠宰加工园片区位于国道 G105 北侧，新丰江南侧，片区南临大广高速，对外交通十分便捷。

**(2) 公共服务设施情况：**片区位于新丰县城南部，周边已建成新丰县实验小学、黄陂中学，同时县城完善的公共服务设施能够满足片区周边居民生产生活和工业发展的需求。

**(3) 市政基础设施情况：**片区新丰县污水处理厂、云峰 220KV 变电站等市政设施，根据《新丰县国土空间总体规划(2021-2035 年)》，

片区周边还将建设消防、环卫、通信、给水等设施，以满足后续新丰畜禽屠宰加工园的建设及投产后日益增长的市政配套设施需求。

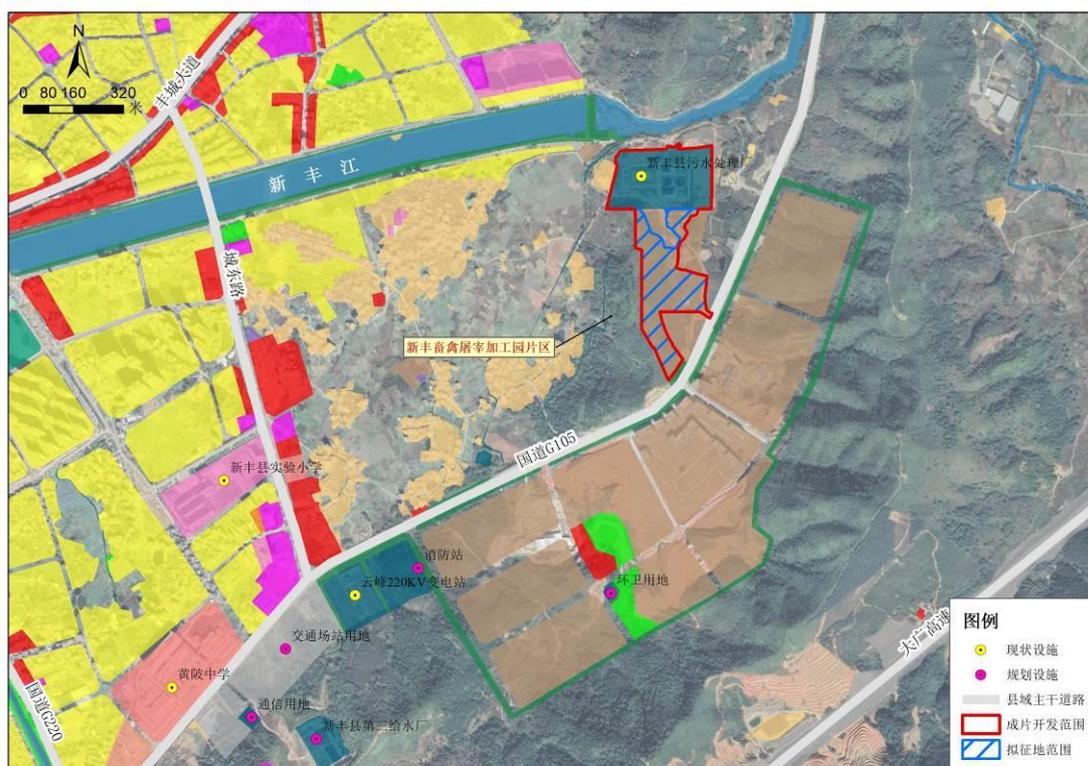


图 2-8 新丰畜禽屠宰加工园片区基础设施配套示意图

#### 4、岭南红叶世界片区

(1) 交通设施情况：岭南红叶世界片区通过内部道路连接乡道和国道 G220，对外主干道路为县道 X853，通过县道连接国道 G220，对外交通较为方便。

(2) 公共服务设施情况：岭南红叶世界景区内将建设完备的公共服务设施，同时位于片区南侧约 12 公里的黄礫镇区能够给片区的发展提供公共服务设施保障，镇区已建成的中小学、卫生院、体育用地等能满足片区的发展需要。

(3) 市政基础设施情况：黄礫镇区现已建成消防、供电等市政

设施，根据《新丰县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，镇区周边还将建设交通场站、排水等设施，以便为岭南红叶世界景区的发展提供坚实保障。

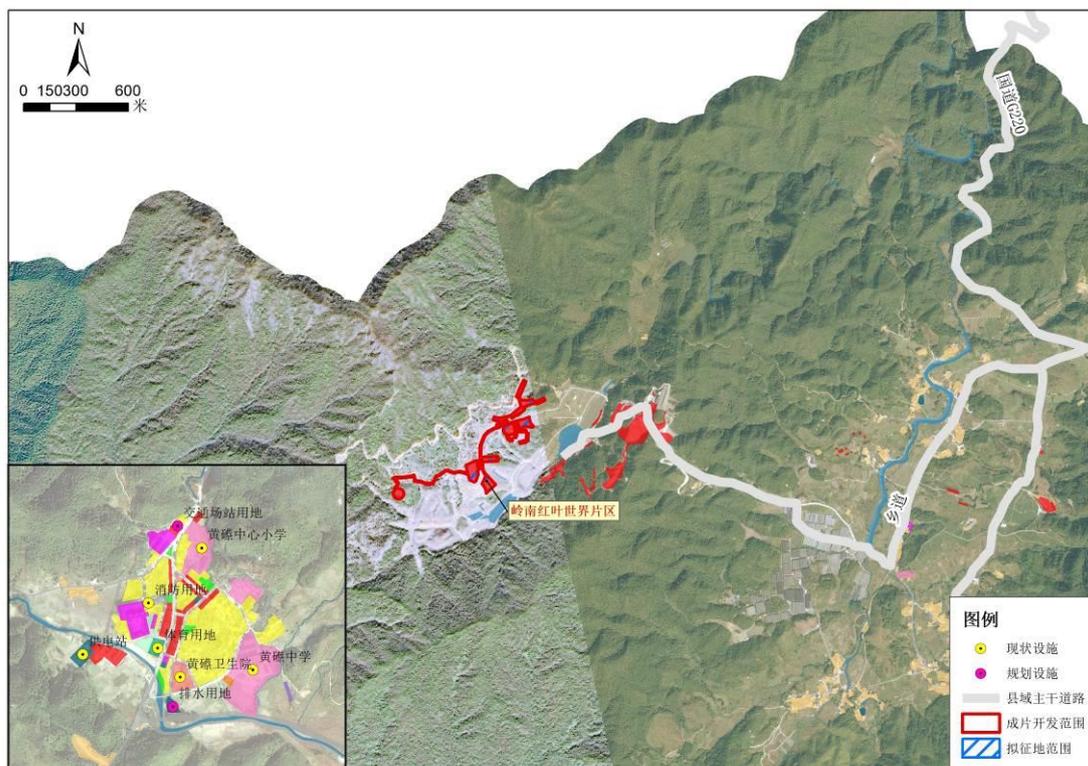


图 2-9 岭南红叶世界片区基础设施配套示意图

## 5、马头工业园片区

**(1) 交通设施情况：**片区位于马头工业园区内，通过园区内部道路与国道 G105 和大广高速连接，对外交通十分便捷。

**(2) 公共服务设施情况：**片区临近马头镇区，镇区公共服务设施较为完善，现已建成马头中学、马头镇中心小学、马头镇中心幼儿园、马头镇卫生院等，能够满足片区居民生产生活需求。

**(3) 市政基础设施情况：**片区周边已建成马头 110KV 变电站，可以满足片区开发建设需求；根据《新丰县国土空间总体规划

（2021-2035 年）》，镇区周边还将建设消防、通信、排水、环卫等设施，为马头工业园的工业发展提供坚实保障。

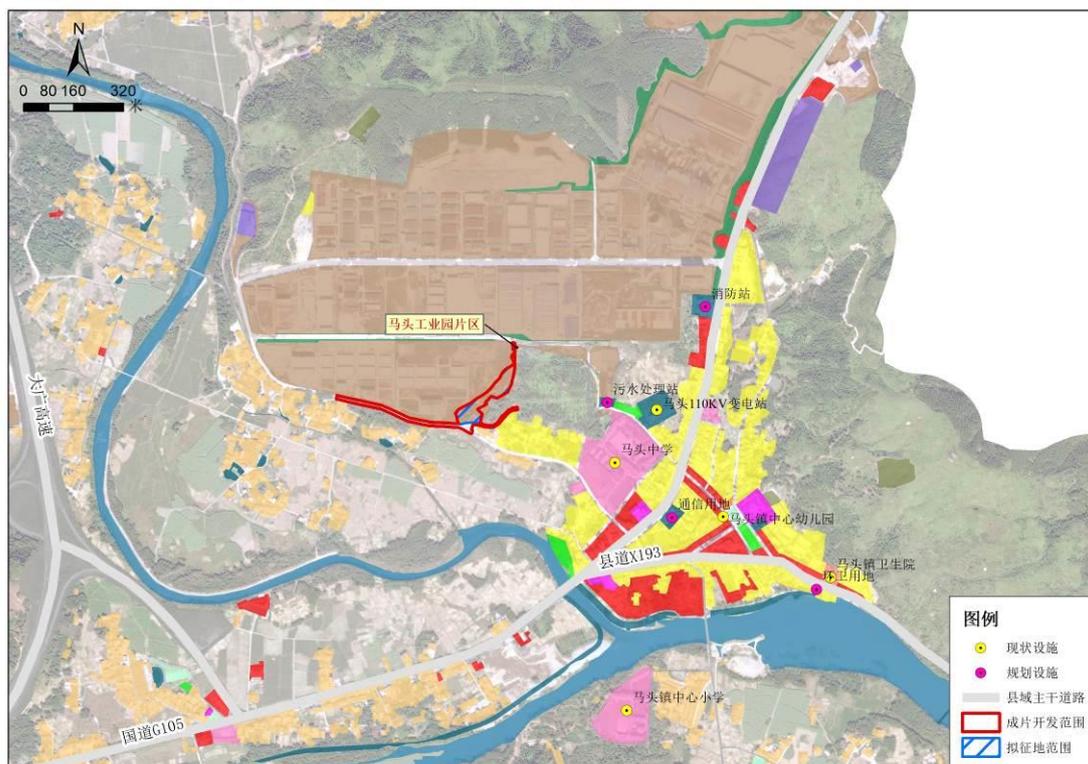


图 2-10 马头工业园片区基础设施配套示意图

## 6、回龙工业园片区

**(1) 交通设施情况：**片区通过回龙工业园内部道路连接省道 S347，对外交通较为便利。

**(2) 公共服务设施情况：**片区沿省道 S347 向东约 5 公里可达回龙镇区，镇区已建成回龙中学、回龙中心小学、回龙卫生院等公共服务设施，完善的公共服务设施能够满足片区开发建设需要。同时，片区周边还规划建设教育、文化、医疗等用地，能够满足片区周边居民生产生活需求。

**(3) 市政基础设施情况：**片区东侧和回龙镇区均已建成供电站，

根据《新丰县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，片区周边规划建设交通场站、消防、环卫、排水等用地，能够保障本次成片开发范围内用水用电安全，满足成片开发建设的需求。

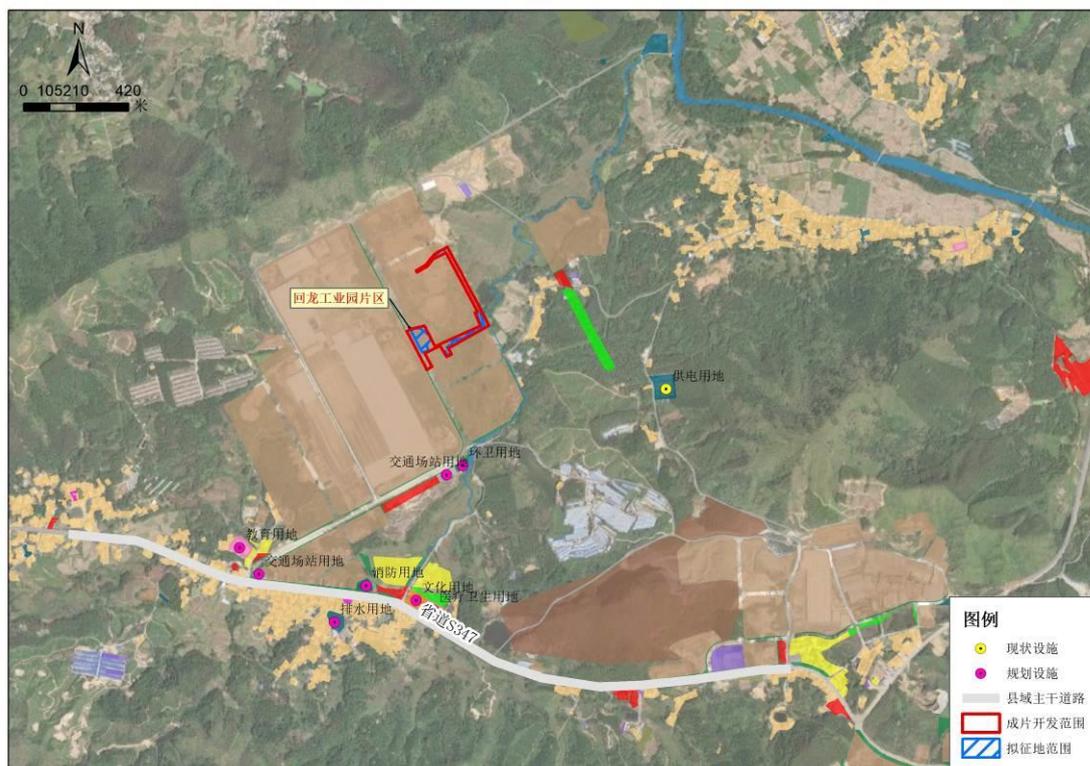


图 2-11 回龙工业园片区基础设施配套示意图

### 三、必要性及主要内容

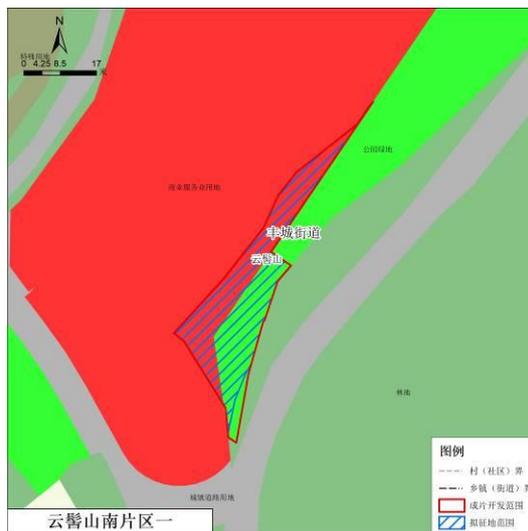
#### （一）方案合规性

##### 1、空间规划符合性

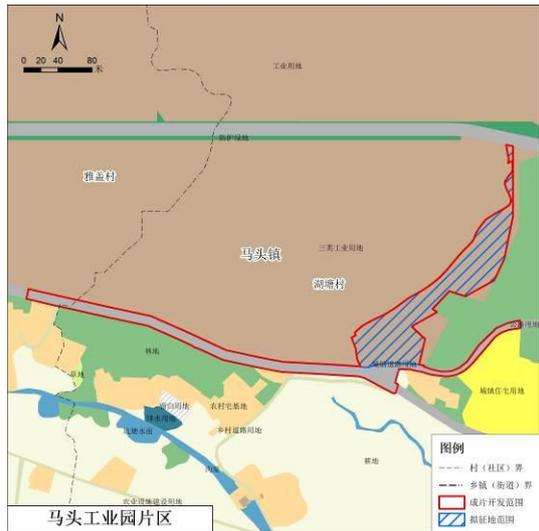
##### （1）国土空间规划符合性分析

《方案》共包含 9 个片区，总面积 78.8850 公顷。经新丰县自然资源局叠合新丰县“三区三线”划定成果、永久基本农田核实处置成果、《新丰县国土空间总体规划（2021-2035 年）》的规划用地用海图层，成片开发范围不涉及占用永久基本农田和生态保护红线。不涉及规划确定的城市蓝线、绿线、黄线和紫线等强制性内容。经叠合省自然资源厅同意启用的《新丰县国土空间总体规划（2021-2035 年）》数据库，成片开发范围全部落实为城镇建设用地。

综上，《方案》符合新丰县国土空间总体规划。



韶关市新丰县 2024 年度土地征收成片开发方案（第一批）



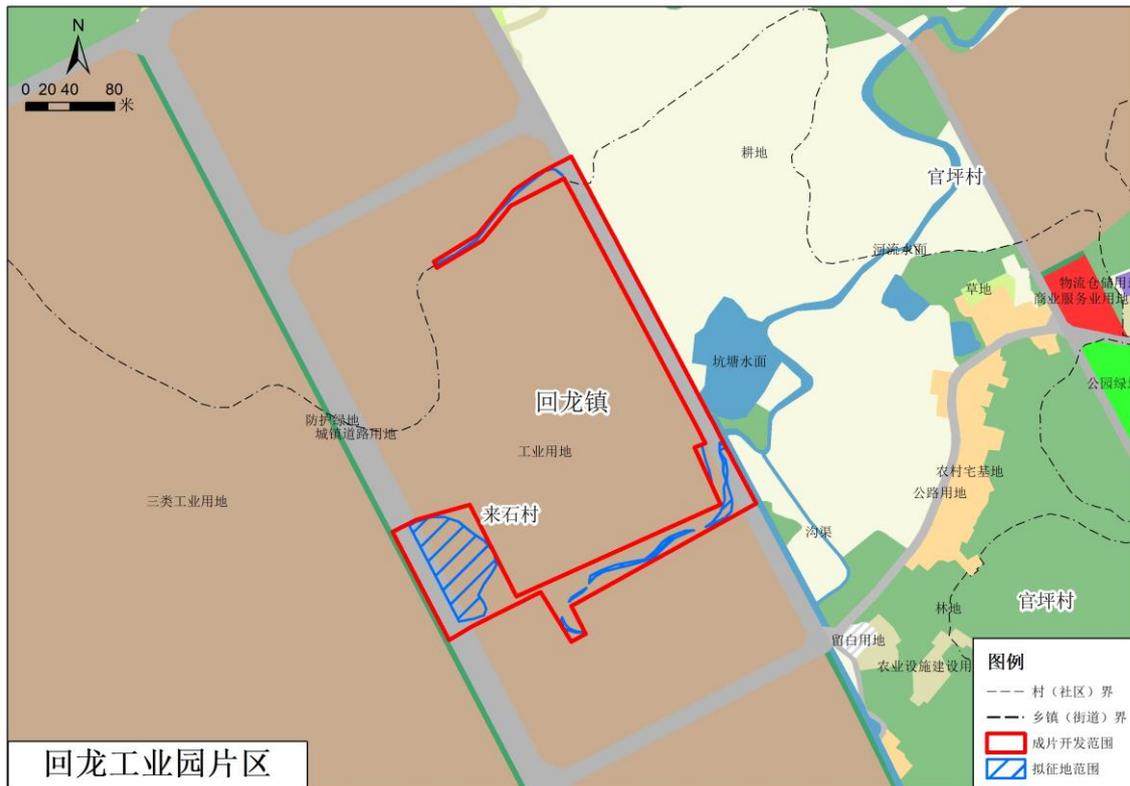
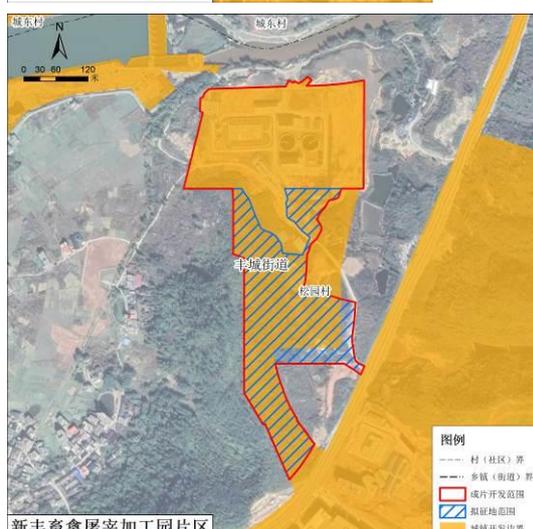
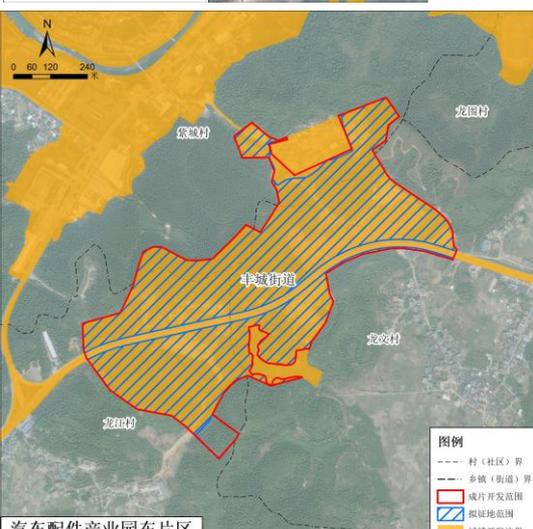
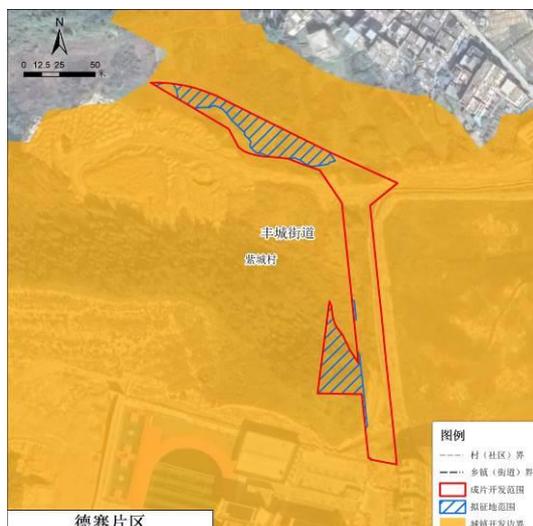
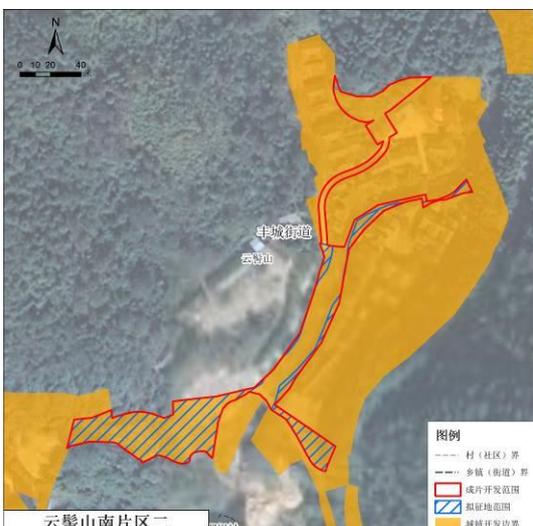
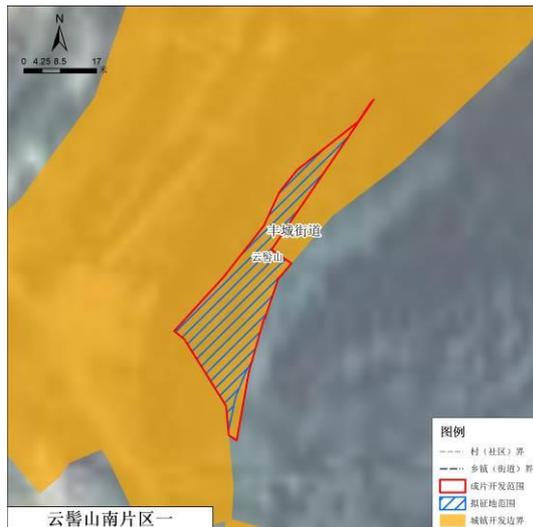
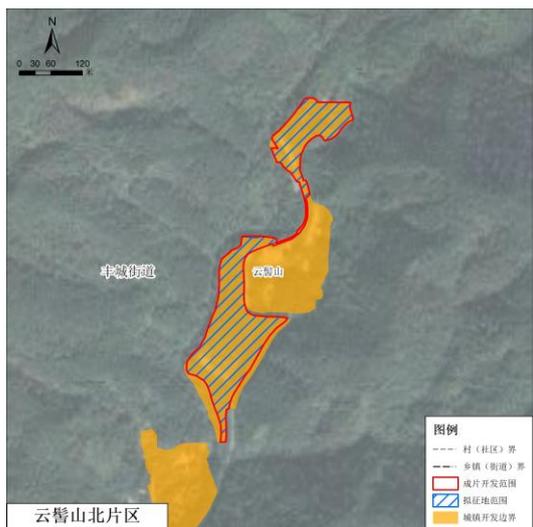


图 3-1 成片开发范围与国土空间规划用地用海衔接图

## (2) 划定片区与城镇开发边界符合性分析

《方案》划定成片开发范围 78.8850 公顷。其中 76.0501 公顷位于城镇开发边界内，2.8349 公顷位于城镇开发边界外。城镇开发边界外用地包括工业用地、城镇道路用地、供电用地，其中供电用地和工业用地（新丰县畜禽综合屠宰加工园区项目），属于支持乡村振兴的建设项目，符合《城镇开发边界外布局建设项目准入目录（试行）》要求。



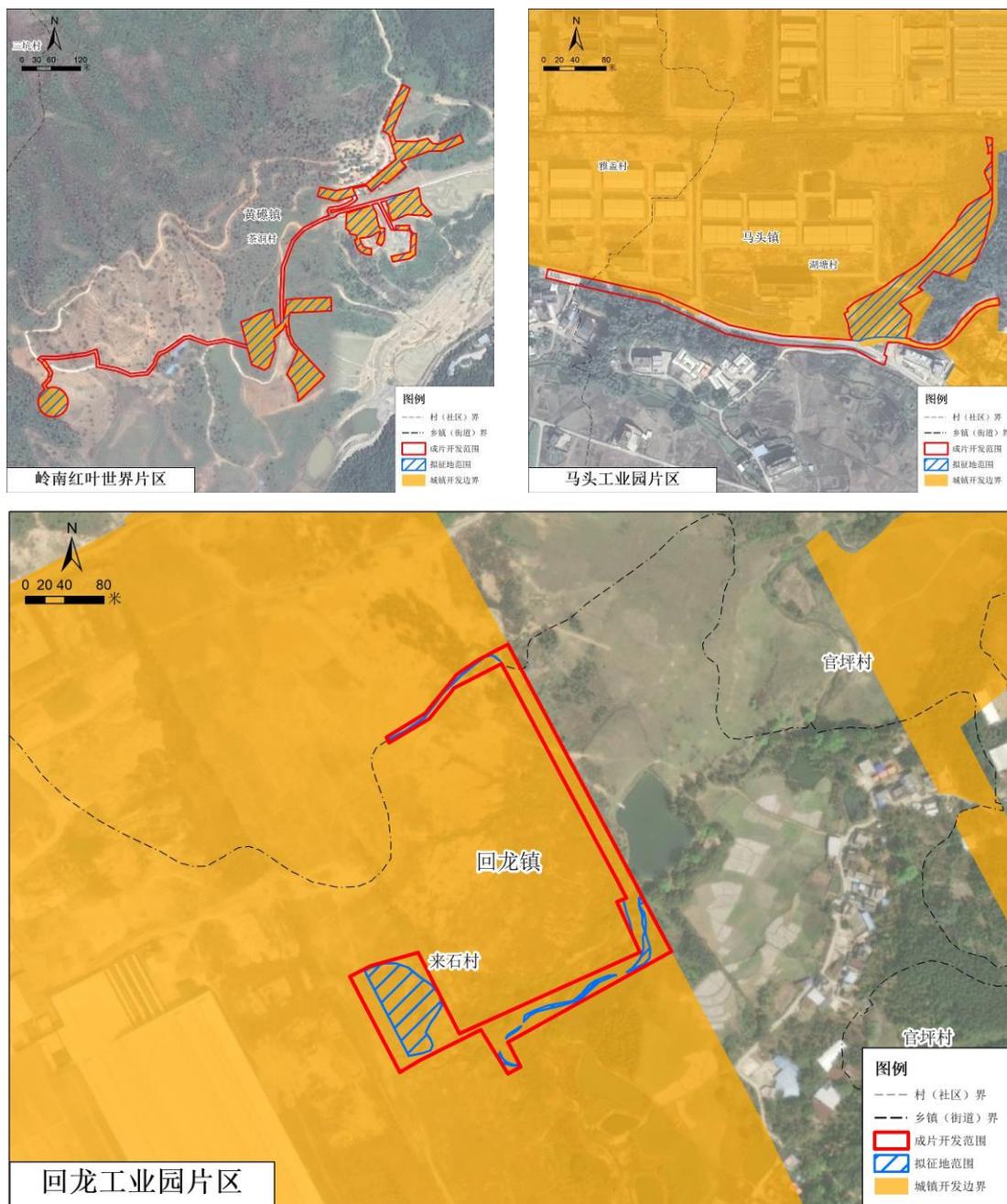


图 3-2 成片开发范围与城镇开发边界衔接图

### (3) “三线一单”生态环境管控分区符合性分析

《方案》严格遵循环境综合管控单元管控要求，拟建设项目充分衔接韶关市“三线一单”，落实从区域布局管控、能源资源利用、污染物排放管控和环境风险防控等方面的准入要求，遵守“1+88”生态环境准入清单体系内容，坚守生态安全底线，促进新丰县绿色可持续

发展。

根据《韶关市“三线一单”生态环境分区管控方案》，全市区域布局管控要求扎实推进新型工业化，重点打造先进材料、先进装备制造、现代轻工业三大战略性支柱产业集群，培育发展电子信息制造、生物医药与健康、大数据及软件信息服务三大战略性新兴产业，引导绿色钢铁、有色金属、建筑材料等先进材料产业集群向规模化、绿色化、高端化转型发展，加快融入“双区”建设，构建生态产业体系，打造全国产业转型升级示范区。严格控制涉重金属和高污染高能耗项目建设，新建、扩建石化、化工、焦化、有色金属冶炼、平板玻璃项目应布设在依法合规设立并经规划环评的产业园区，严格控制水污染严重地区和水源保护敏感区域高耗水、高污染行业发展。汽车配件产业园东区项目、金基建材项目、回龙（中德新亚、雷诺贝尔项目）是新丰县先进装备制造产业发展的重点项目，新丰县畜禽综合屠宰加工园区项目、云髻山旅游开发项目、新丰紫龙华景花园（德骞）、岭南凉都森林康养开发项目均不属于重金属和高污染高能耗项目，符合全市区域布局管控要求。

本次成片开发范围分别位于新丰县丰城街道、马头、梅坑、黄磜、沙田、回龙镇优先保护单元（ZH44023310001）（云髻山南片区一、云髻山南片区二、岭南红叶世界片区）、新丰县重点管控单元（涉及丰城街道、黄磜、马头、梅坑、沙田镇）（ZH44023320001）（汽车配件产业园东片区、新丰畜禽屠宰加工园片区）、广东新丰县产业转移工业园区重点管控单元（ZH44023320003）（德骞片区、马头工业

园片区、回龙工业园片区）。

本次拟开发建设项目均属于管控单元允许建设类项目，符合清单中提出的“以促进农村三产融合、打造具有区域特色的农产品品牌和生态旅游品牌为宗旨”、“引导工业项目科学布局，新建项目原则上入园管理，推动现有工业项目集中进园”、“创新园区主导产业为智能汽车测试、汽车产业配套制造与加工、食品加工、电商物流等”、“松园园区主导新型制造业，发展装备制造、新能源新材料、汽车零配件、电子电器及综合产业配套等”等内容。

表 3-1 拟建设项目与“三线一单”生态环境管控分区符合性分析表

序号	环境管控单元名称	涉及拟建设项目	区域布局管控要求符合情况分析
1	新丰县丰城街道、马头、梅坑、黄磔、沙田、回龙镇优先保护单元（ZH44023310001）	云髻山旅游开发项目 1、云髻山旅游开发项目 2、云髻山旅游开发项目 3、岭南凉都森林康养开发项目	<p><b>【禁止类】</b>生态保护红线内，自然保护地核心保护区原则上禁止人为活动，其他区域严格禁止开发性、生产性建设活动，在符合现行法律法规前提下，除国家重大战略项目外，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动。</p> <p><b>符合情况：</b>项目不涉及生态保护红线，不进行影响主导生态功能的建设活动，符合管控要求。</p>
2	新丰县重点管控单元（涉及丰城街道、马头、梅坑、沙田镇）（ZH44023320001）	汽车配件产业园东区项目、新丰县畜禽综合屠宰加工园区项目、新丰紫龙华景花园（德骞）	<p><b>【产业限制类】</b>严格控制涉重金属及有毒有害污染物排放的项目建设，新建、改建、扩建涉重金属重点行业的项目应明确重金属污染物总量来源。严格限制新建除热电联产以外的煤电项目；严格限制新（改、扩）建钢铁、建材（水泥、平板玻璃）、焦化、有色金属冶炼、石化等高污染行业项目。</p> <p><b>符合情况：</b>汽车配件产业园东区项目、新丰县畜禽综合屠宰加工园区项目分别为高新装备制造和食品加工制造业，新丰紫龙华景花园（德骞）项目属于房地产开发建设项目，均不涉及重金属等行业及污染，符合区域准入要求。</p>

3	广东新丰县产业转移工业园区重点管控单元（ZH44023320003）	金基建材项目、回龙（中德新亚、雷诺贝尔项目）	<p><b>【产业鼓励引导类】</b> 园区范围包括马头园区、回龙园区等园区。（1）马头园区主导产业为新能源、环保新材料、制造业等。（2）回龙园区主导产业为稀土、环保建材、汽车配套制造与加工等……</p> <p><b>符合情况：</b> 项目属于产业鼓励引导类项目，符合区域准入要求。</p>
---	------------------------------------	------------------------	--

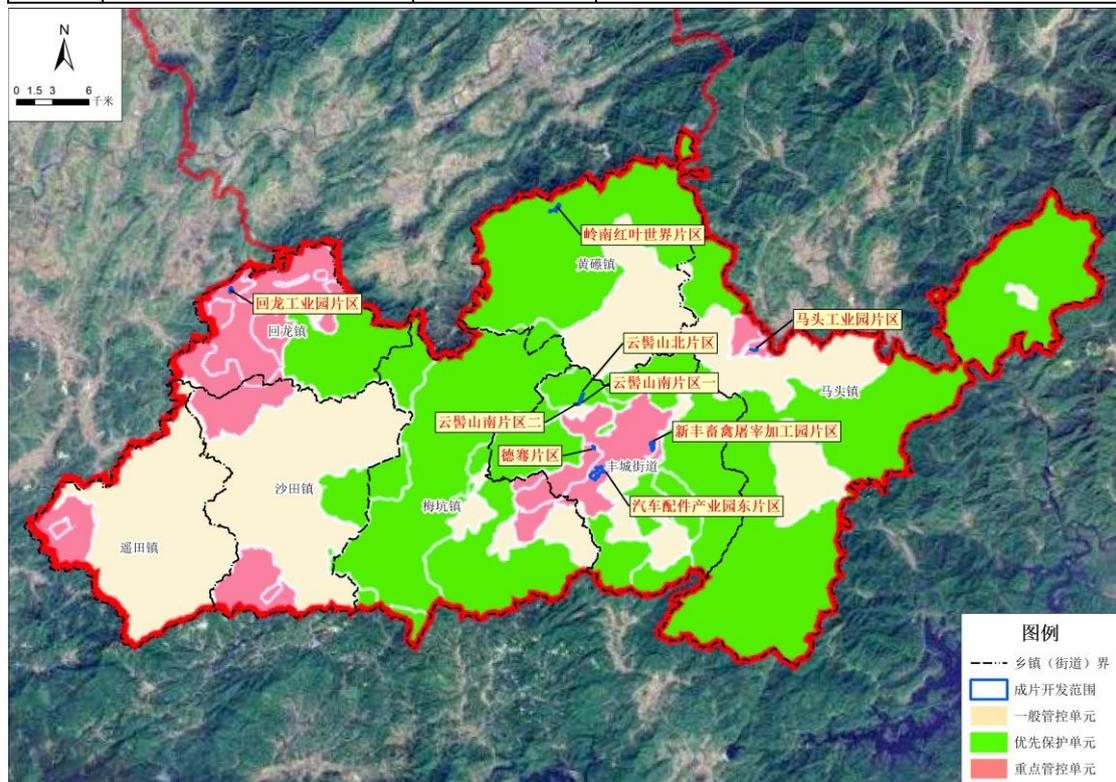


图 3-3 成片开发范围与韶关市“三线一单”环境管控单元协调图

### (3) 与饮用水源保护区符合性分析

根据广东省人民政府批复的《韶关市县级以上集中式饮用水源保护区区划调整方案》，新丰县集中式饮用水源保护区共有 6 处，分别为白水礮水库饮用水源保护区、横溪水库饮用水源保护区、黄龙礮水库饮用水源保护区、潭公洞水库饮用水源保护区、龙仙河饮用水源保护区、新丰县梅坑河、小正河备用饮用水源保护区。

经新丰县自然资源局套合饮用水源保护区数据，《方案》9 个成片开发范围均不涉及新丰县各级饮用水源保护区。

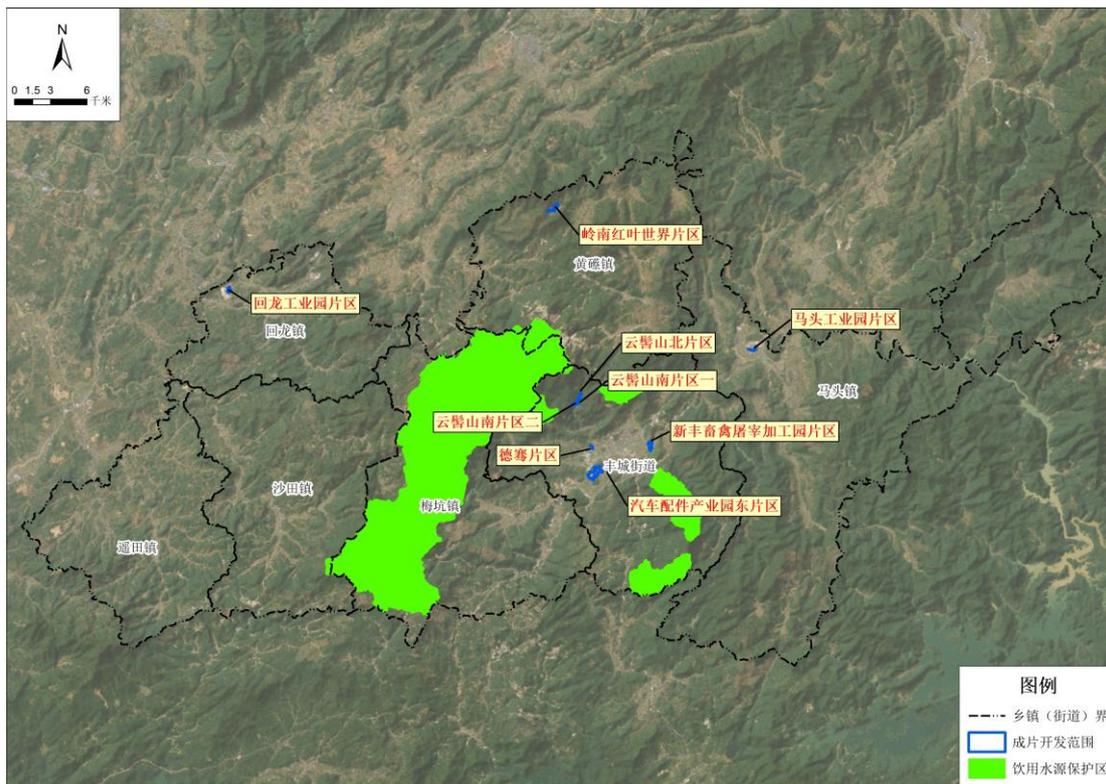
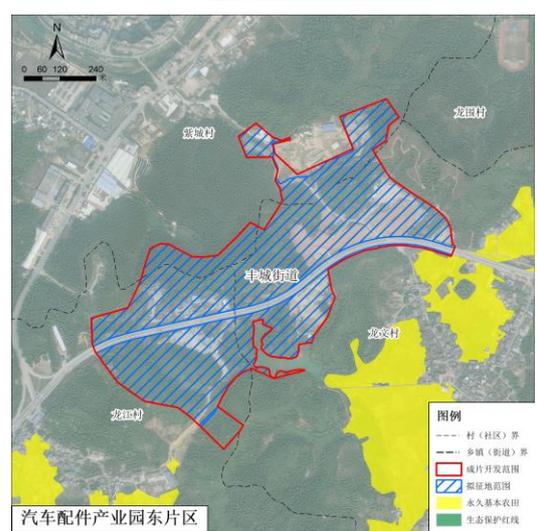
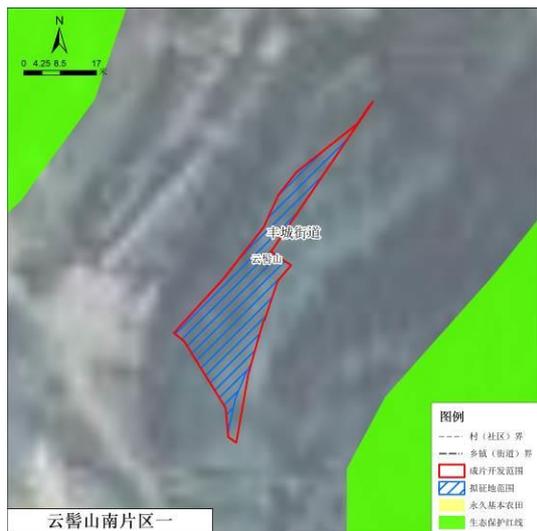


图 3-4 成片开发范围与饮用水源保护区衔接示意图

## 2、政策要求符合性

### (1) 不涉及占用永久基本农田和生态保护红线

《方案》编制严格坚守底线原则，落实耕地保护和生态保护的管制要求，科学避让永久基本农田和生态保护红线。根据新丰县“三区三线”划定成果和新丰县永久基本农田核实处置成果，本次划定的成片开发范围不涉及永久基本农田和生态保护红线，符合成片开发方案编制的政策要求。



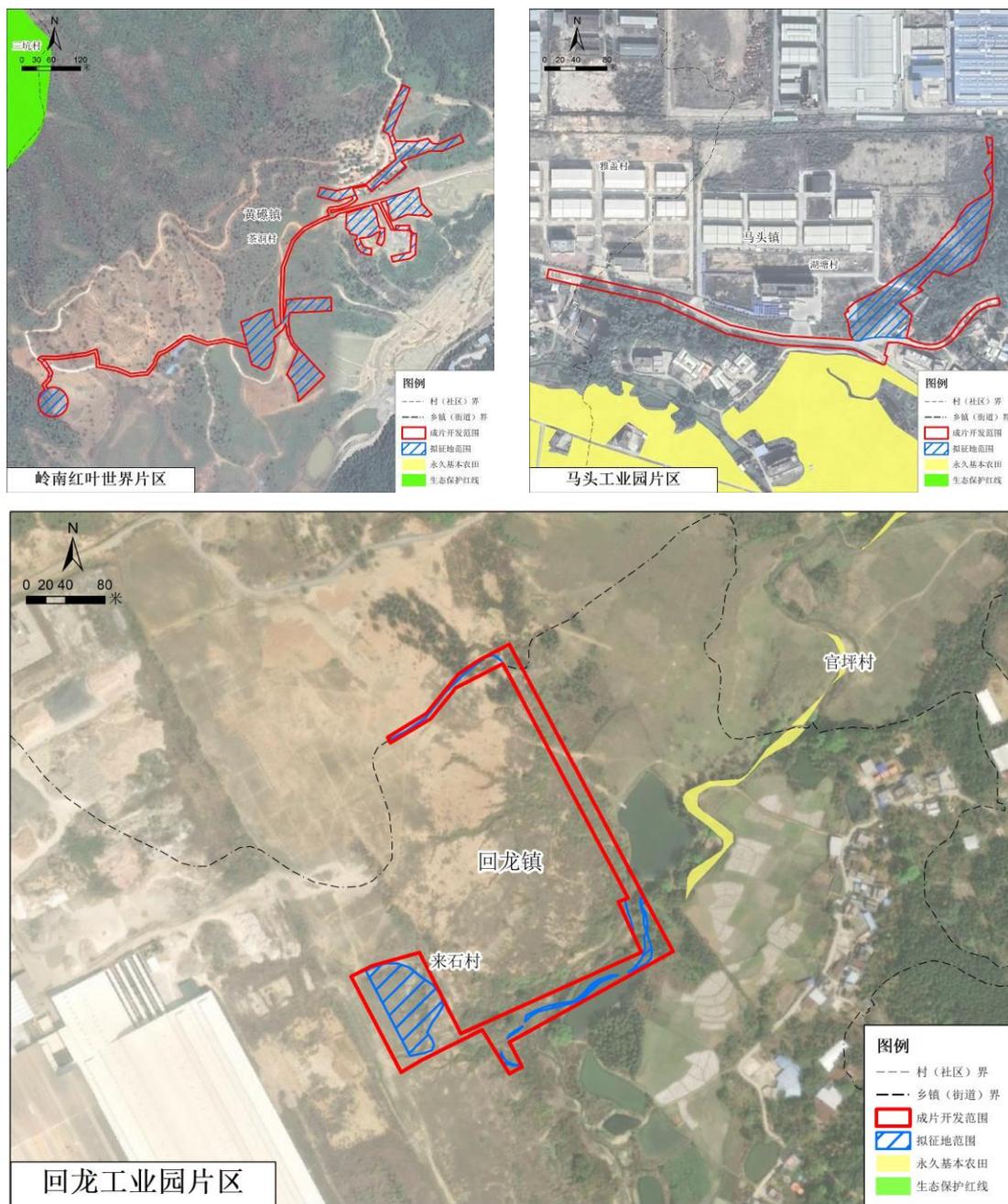


图 3-5 成片开发范围与永久基本农田、生态保护红线衔接图

## (2) 不存在大量批而未供或者闲置土地

根据“自然资源市场与开发利用监测监管子系统”数据，分析新丰县近五年（2019-2023 年）用地报批、征地、供地、闲置土地或疑似闲置土地情况。新丰县近五年平均供地率为 65.10%，闲置率为 4.74%，满足“近五年平均供地率不低于 60%、土地闲置率小于 5%”

的政策要求，不存在大量批而未供或闲置土地。

土地征收成片开发方案-土地利用效率相关指标				
全省近五年平均供地率: 60%		全省土地闲置率: 6%		
综合判断	通过			导出
编制主体行政区域内近5年批而未供、闲置土地				
审查对象	近五年供地率	闲置率	判断结果	操作
新丰县	65.1%	4.74%	✓	明细
计算说明: 1. 供地面积: 2018-01-01到2023-08-16合同中使用的2018-2022年的批文的供地项目面积之和; 2. 批准面积: 批准日期在2018-01-01到2022-12-31在该行政区域内的批文面积之和; 3. 供地率=供地面积/批准面积, 闲置率=闲置面积/历史供地面积; 4. 行政区域达标条件:近五年平均供地率≥60%且土地闲置率(指已认定为闲置土地加上疑似闲置土地占供地土地面积的比例)≤5%;				

图 3-6 新丰县土地利用效率相关指标

### (3) 省级以上开发区、产业转移园近五年平均供地率、闲置率、容积率符合要求

新丰县涉及 1 个省级产业转移园，即广东新丰县产业转移工业园区。根据“自然资源市场与开发利用监测监管子系统”数据，广东新丰县产业转移工业园区近五年（2019-2023 年）平均供地率为 100%、土地闲置率为 4.18%、综合容积率为 0.65。不存在“编制主体行政区域内经国务院或省人民政府批准设立的开发区、产业转移园存在以下情形中的两种及以上的：近五年平均供地率小于 60%、土地闲置率大于 5%、综合容积率小于 0.5，将不得批准土地征收成片开发方案”的问题，符合《通知》的要求。

编制主体行政区域内省级以上开发区、产业园区土地利用效率					
审查对象	近五年供地率	闲置率	综合容积率	判断结果	操作
广东新丰县产业转移工业园区	100%	4.18%	0.65	✓	明细
计算说明: 1. 供地面积: 2018-01-01到2023-08-16合同中使用的2018-2022年的批文的供地项目面积之和; 2. 批准面积: 批准日期在2018-01-01到2022-12-31在该行政区域内的批文面积之和; 3. 供地率=供地面积/批准面积, 闲置率=闲置面积/历史供地面积; 4. 行政区域内经国务院或省人民政府批准设立的开发区、产业转移园达标条件: 存在以下情形中的两种及以上的: 近五年平均供地率≥60%、土地闲置率≤5%、综合容积率≥0.5;					

图 3-7 广东新丰县产业转移工业园区土地利用效率相关指标

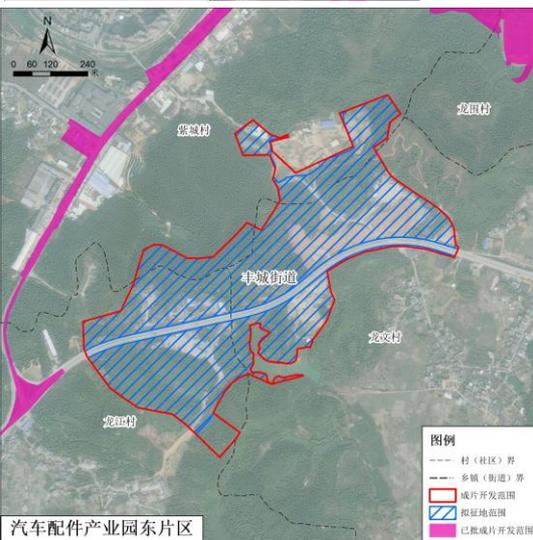
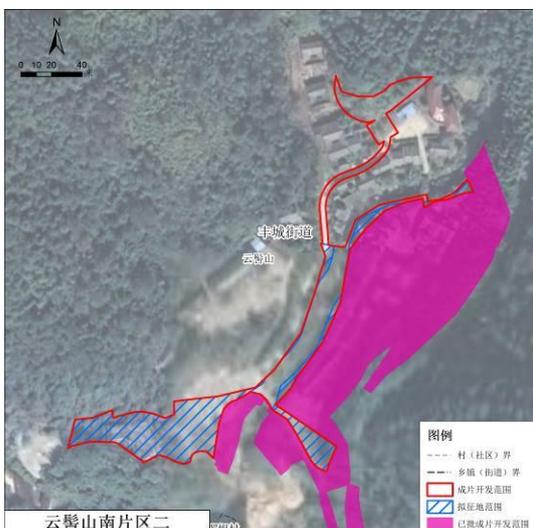
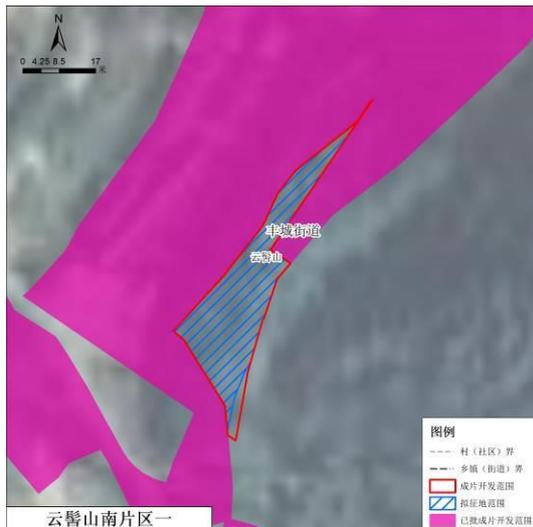
#### （4）新丰县辖区内无国家级新区

新丰县行政辖区内无国家级新区，不存在“国家级新区供地率低于全省平均水平、土地闲置率高于全省平均水平、建设用地地均 GDP 低于全省平均水平”等问题，符合《通知》的要求。

#### （5）不存在连续两年未完成实施计划的情形，与已批成片开发方案的范围不存在重叠

自《土地管理法》修正实施以来，新丰县人民政府组织编制了 3 个土地征收成片开发方案（《韶关市新丰县 2021 年度土地征收成片开发方案》《韶关市新丰县 2022 年度土地征收成片开发方案》《韶关市新丰县 2023 年度土地征收成片开发方案（第一批）》），其中《韶关市新丰县 2021 年度土地征收成片开发方案》因不可控因素启动编制土地征收成片开发调整方案，已于 2024 年 1 月取得批复。

经核实，本次成片开发范围与已批成片开发方案的范围不存在重叠。根据已批成片开发方案分析结果，新丰县 2022 年年度完成率 100%，2023 年年度完成率 65.29%，2024 年年度完成率 100%。新丰县已批成片开发方案不存在连续两年未完成实施计划的情形。



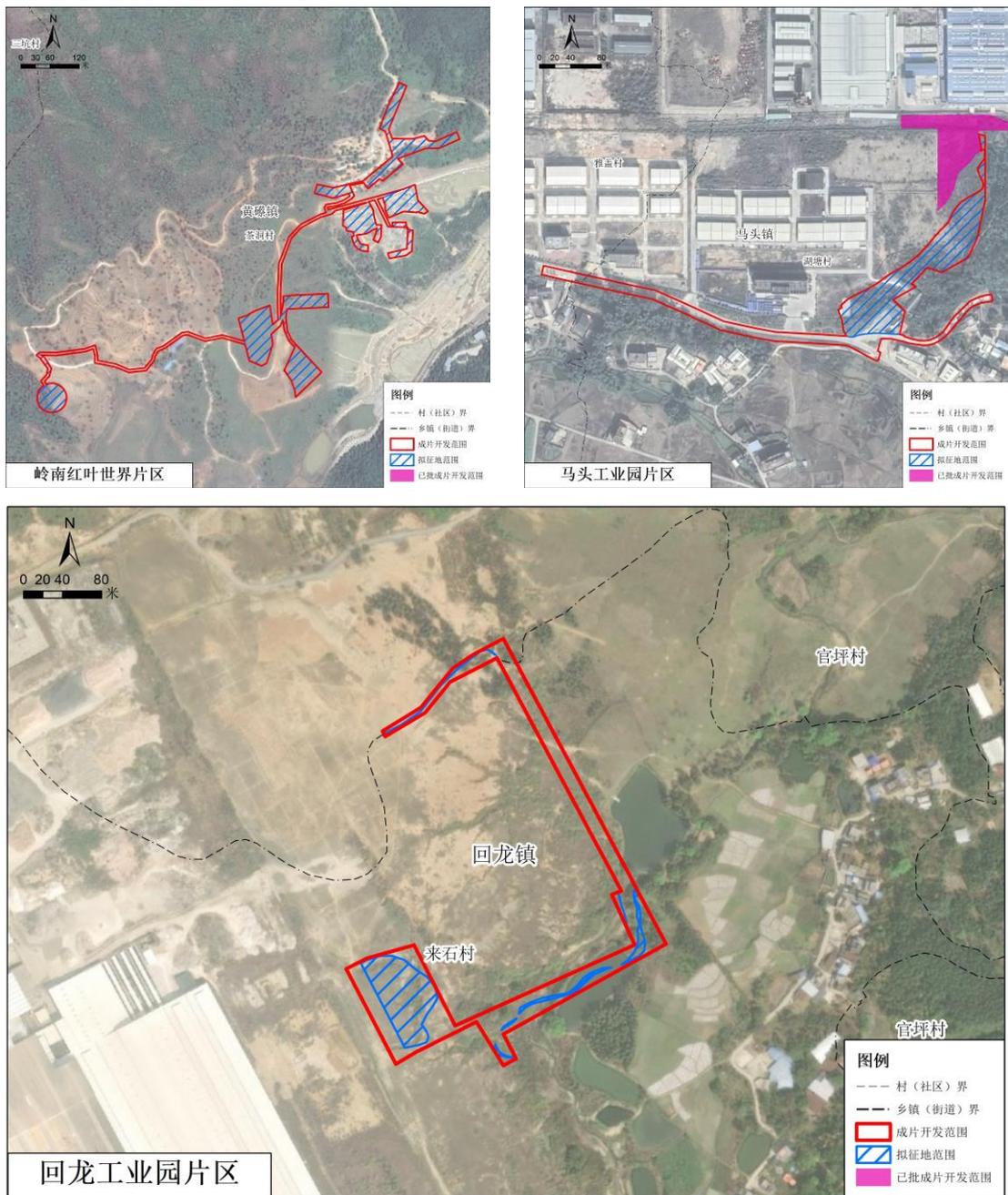


图 3-8 与已批成片开发方案的范围衔接图

## (二) 实施必要性

1、是新丰奋力打造韶关绿色高质量发展融湾先行区，做强韶关融湾南部产业平台的迫切需要

《十四五规划纲要》指出，“十三五”期间新丰县经济社会发展

速度全面加快，但是经济发展整体竞争力不强，经济总量较小，产业结构不优，传统产业占比过大，新兴产业发展缓慢，创新动力不足，缺少龙头型高新技术企业。“十四五”时期，新丰县正处于转型升级的关键期，要以创新驱动为重要抓手，实现传统资源型产业转型升级；主动接受“双区驱动效应”的辐射，以“奋力打造韶关绿色高质量发展融湾先行区”的发展定位，把新丰建设成为全市县域经济和产业高速发展新标兵，在韶关生态优先、绿色发展 中体现新担当新作为。

随着粤港澳大湾区建设的深入推进，作为韶关市对接大湾区的前沿阵地，新丰县通过打造融湾先行区，可以更好地融入国家发展战略，利用大湾区的辐射带动效应，吸引资金、技术、人才等要素流入，加速自身发展。通过做强南部产业平台，可以引导和支持新兴产业如智能网联汽车、生物医药、新能源、新材料等高技术产业的发展，逐步降低传统产业比重，实现产业结构的高级化和现代化。作为韶关市南部门户，新丰县的发展对整个韶关市乃至粤北地区都具有重要影响。通过强化产业平台，能够有效促进区域内的产业协作与互补，推动形成更合理的区域发展格局，为韶关乃至粤北的绿色崛起提供强大动力。本《方案》严格落实《十四五规划纲要》导向，聚焦以工业为主导的产业发展策略，科学布局汽车配件产业园东区、马头工业园及回龙工业园三大园区，通过高效集中的连片开发，为汽车配件产业园东区等核心产业平台的顺利实施提供坚实保障。

## **2、是做实做强做优实体经济，激发经济增长新活力的必由路径**

《新丰县 2023 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2024 年计

划草案的报告》（以下简称《年度计划》）提出坚定不移抓产业、强县城。坚持把做实做强做优实体经济作为着力点，着力构建现代产业体系。高端装备制造产业要以万洋众创城为载体，加快引进一批“专精特新”优质企业。以汽车配件产业园、回龙工业园为两大主攻方向，大力实施园区建设攻坚行动，抓好特色工业平台建设。

目前，新丰县存在着发展新动能新平台培育不足，过度依赖传统产业，经济增长乏力等短板和不足。本次土地征收成片开发打造集群发展高端高新产业，依托万洋众创城、汽车配件产业园等平台，以广汽集团为引领，力争引进更多龙头企业，加快在先进装备制造、新能源新材料、汽车零部件、电子电器等方面形成产业链效应，加快打造新能源汽车、创新科技等一批百亿级产业集群。

《方案》拟实施项目建成后，将优化新丰县产业结构、加快三次产业协同发展、吸引高质量人才集聚、实现可持续发展税收、降低就业压力，打造融湾产业平台，推进全域旅游创新发展，推动新丰县经济高质量发展。

### **3、是提高片区土地综合利用和高效利用，助力新丰实现高质量发展的需要**

新丰县 2024 年政府工作报告提出，要全力破解要素制约，提升支撑经济高质量发展的要素保障能力，深入开展“节地提质”攻坚行动，集中攻坚一批重点项目、产业转移平台、共建民生项目“净地”收储，推行产业园区“标准地”供应、“带方案”出让模式。

本次成片开发严格实行土地节约集约利用原则，全面实行用地红

线政策，优化用地供给。本方案中云髻山旅游开发项目、新丰紫龙华景花园（德骞）、金基建材项目和回龙（中德新亚、雷诺贝尔项目）均属于未实施征收使用的零碎地块，为确保项目用地的完整性、集中连片性，通过对这些散乱的地块进行统筹开发，通过与已完成报批、供地的项目进行衔接，做到真正的集中连片，实现土地的综合利用和高效利用。方案的实施能够综合工业、商业、居住等多种用地类型，满足经济与文化，生产、生活和生态等多种需求，为新丰县城镇化发展、生态文旅产业发展以及产业园区现代化产业体系构建提供保障，提供土地利用效率，助力新丰实现高质量发展。

### （三）方案可行性

#### 1、拟实施项目已纳入国民经济和社会发展年度计划

《年度计划》指出新丰县 2024 年重点任务之一，是坚定不移抓产业、强县域，坚持把做实做强做优实体经济作为着力点，建设完善融湾产业平台，积极融入“双循环”，承接“双区”和两个合作区外溢资源，加快发展现代产业，着力构建现代产业体系。《年度计划》提出要加快三次产业协同发展，坚持实体经济为本、制造业当家，围绕环保新材料、汽车零配件、新能源、生态文旅、现代农业五大支柱产业，以重大项目为支点，加速提升支柱产业集群的聚集度和支撑力。

《方案》将汽车零配件产业（汽车配件产业园东区项目）、高端装备制造产业（金基建材项目、回龙（雷诺贝尔、中德新亚项目））、生态文旅产业（云髻山旅游度假区项目、岭南凉都森林康养开发项目）等市、县重点项目列入征地项目清单，符合新丰县 2024 年国民经济

和社会发展年度计划。

表 3-2 拟征收项目在《年度计划》对应出处情况表

成片开发范围名称	项目名称	在《年度计划》对应出处
汽车配件产业园东片区	汽车配件产业园东区项目	(1) P16, 大力实施园区建设攻坚行动, 抓好特色工业平台建设, 以汽配园、回龙园为两大主攻方向, 统筹专项债券、国有企业、民营资本等多渠道投入园区建设...
新丰畜禽屠宰加工园片区	新丰县畜禽综合屠宰加工园区项目	(1) P65, 附表 (2024 年县重点建设前期预备项目计划安排表单)
德寨片区	新丰紫龙华景花园 (德寨)	(1) P48, 附表 (2024 年县重点建设前期预备项目计划安排表单)
云髻山北片区	云髻山旅游开发项目 1	(1) P15, 持续完善大风门、枫溪谷、云天海、江源温泉谷基础设施, 加快推动云髻山、雪山国际、高桥农耕研学、深圳农科四季田园、岭南凉都森林康养等重大文旅项目建设, 带动全域旅游创新发展。
云髻山南片区一	云髻山旅游开发项目 2	
云髻山南片区二	云髻山旅游开发项目 3	
岭南红叶世界片区	岭南凉都森林康养开发项目	(2) P60, 附表 (新丰县 2024 年重点建设正式项目计划安排表) (3) P73, 附表 (2024 年县重点建设前期预备项目计划安排表单)
马头工业园片区	金基建材项目	P22, 马头镇依托绿色环保新能源产业以及现代蔬菜产业园, 打造特色工业、现代农业与乡村文旅体验区...。
回龙工业园片区	回龙 (中德新亚、雷诺贝尔项目)	(1) P20, 重点关注大角鹿、雷诺贝尔、路下家禽养殖、农科农业产业园等新增入库项目, 确保应统尽统。 (2) P30、31, 附表 (新丰县 2024 年重点建设正式项目计划安排表)

30	4	新丰县兆盈合成新材料	2022-2024	续建	建设上下游配套项目生产线厂房及办公楼、宿舍楼。	10000	6262	5000	企业自筹	土建及设备购置安装。	广东兆盈合成新材料有限公司	县工业园管委会	叶有昌	市重点
	5	广东雷诺贝尔 (新丰) 新材料	2023-2024	续建	占地面积约 60 亩, 其中一期建设占地 40 亩, 投资 1.5 亿元, 建设办公楼、宿舍、厂房, 购置设备; 二期占地面积 20 亩, 投资 5000 万元, 建设研发楼、宿舍、扩建厂房。	20000	1715	5000	企业自筹	土建及设备购置安装。	肇庆市高新区雷诺贝尔铝业公司	县工业园管委会	欧阳历	市重点

48	四、城镇基础项目 (18 个)					2000 只。	652194	218840	72345					
	1	紫龙华景花园房地产	2022-2026	续建	项目位于丰城街道紫城村, 项目规划占地面积约 108 亩, 总建筑面积约 14.5 万平方米, 建设住宅楼和商业区, 打造具有新丰记忆、文化脉络和地域风貌的“吃住行教游娱购”为一体的文化休闲旅游综合体。	93000	32632	10000	企业自筹	完成一期地块二 30 栋低层联排洋房的建设及部分高层的施工, 计划投资约 10000 万元。	广东新联顺聚房地产开发有限公司	县住建局	陈小同	

9	新丰县绿色建筑新型材料制造基地建设	2023-2024	续建	规划占地 40 亩，建设主体厂房、辅助工程、公用工程和仓储、供配电、绿化及消防设施等。	12000	6622	6000	企业自筹	土建及设备购置安装。	广东金基建材料有限公司	县工业园管委会	谢金宏	市重点
10	新丰县中德新亚特种建筑材料生产建设	2023-2024	续建	规划占地 45 亩，建设一条年产 6000 吨建筑结构胶生产线和一条年产 5 万吨特种砂浆生产线。 项目位于回龙工业园区，占	15000	2390	5000	企业自筹	土建及设备购置安装。	友亚新材料有限公司	县工业园管委会	卢锡钧	市重点
20	岭南凉都森林康养开发	2023-2026	续建	特色作物区示范区，一村一廊为客家民俗文化村和红叶观赏长廊。 总投资 20000 万元，建设茶叶加工中心、农业物资仓库；修建登山步道 10 公里；新建呼噜牧场 30 亩；种植美国红枫（10 公分）5000 棵、红叶石楠 5 万棵、银叶金合欢 5 万棵、其他观赏性林木 5 万棵、药材种植基地 200 亩等。建设山韵居民宿 1 号 3 层楼、建设山韵居民宿 2 号 3 层楼、建设茶园圆顶酒店 3 层楼、建设观星酒店 6 层楼、滨湖别墅 3 栋。	20000	5000	5000	企业自筹	种植水果 200 亩、路边园林观赏绿化树约 2 万棵。 用地报批完成后，建设山韵居民宿 1 号 3 层楼、建设山韵居民宿 2 号 3 层楼、建设茶园圆顶酒店 3 层楼、建设观星酒店 6 层楼、滨湖别墅 3 栋。	广东岭秀投资开发有限公司	黄磜镇政府	罗平	市重点
13	新丰县畜禽综合屠宰加工园项目			新建年屠宰生猪 20 万头、牛 3 万头、羊 16 万只、家禽 1100 万羽的屠宰生产车间（含待宰、屠宰、分割、冷链）及其配套附属工程。其中建安费用约 1.6 亿元，工程建设服务费用约 0.6 亿元（含征地费），工程预备费用约 0.2 亿元。	24000			专项债券	2025 年	开展前期工作		县农业农村局	

序号	项目名称	建设内容和规模		估算总投资	资金来源	计划开工时间	2024 年主要前期工作内容	牵头责任单位	备注
3	新丰县体育场升级改造项目	占地面积 35471.86 平方米，包括内设地下停车场、训练功能室（如球类、健身操房、器械健身、游泳等）、器材室、学员饭堂及宿舍等；体育场主席台、400 米塑胶跑道及露天看台改建；11 人制足球场人工草坪改造；卫生间等配套服务功能区设施完善等内容。		12303	专项债券	2025 年	开展前期工作	县文广旅体局	
4	帽山国际生态旅游度假区项目（一期）项目	项目位于马头镇文义村，规划山林地面面积为 4.46 万亩，建设旅游大道、综合接待中心、国际康养度假区、生态旅游度假区、30 公里健身步道、生态园林五星级酒店，首期建设用地需求 1000 亩。规划打造缅怀革命先烈、传承革命传统的红色教育基地及森林生态产业度假与现代康养为一体的国际综合生态旅游、度假、康养、影视文化城等生态“特色小镇”。		150000	企业自筹	2025 年	开展前期工作	县文广旅体局	
5	云髻山旅游开发项目	项目位于丰城街道云髻山景区，规划面积约 1.35 万亩，建设包括温泉、酒店、云髻古镇、风情商业街及企业旅游配套设施，集登山、娱乐、休闲、观赏于一体的综合性精品文化旅游区。		300000	企业自筹	2025 年	开展前期工作	县文广旅体局	
6	云髻古韵旅游开发项目	占地面积 40000 平方米，建筑面积 20000 平方米，主要建设内容：古建筑及旅游开发配套设施。		33000	企业自筹	2025 年	开展前期工作	县文广旅体局	

图 3-9 拟实施项目纳入《年度计划》截选图

## 2、拟征收地块用地指标可保障

《方案》纳入年度实施计划的拟征收集体土地面积共 62.4155 公顷，其中纳入 2025 年实施计划的拟征收集体土地面积 9.6091 公顷，纳入 2026 年实施计划的拟征收集体土地面积 52.8064 公顷。其新增建设用地计划指标需要根据省有关规定和要求，结合项目类型合理使用省、市指标，若实施年度新增建设用地计划指标不足，将考虑通过

拆旧复垦、城乡建设用地增减挂钩等方式获取建设用地计划指标，保障成片开发的顺利实施。

### 3、拟征收地块能够实现占补平衡

#### （1）占用耕地不可避免性分析

根据广东省土地管理与决策支持系统分析数据，拟征收地块涉及占用耕地共 1.7605 公顷，其中水田 0.3420 公顷、旱地 1.4185 公顷，平均耕地质量等别为 7.4 等。

经论证，拟征收地块建设占用耕地具有不可避免性，具体论证如下：

第一，片区的划定契合城市发展战略。根据《新丰县国土空间总体规划（2021-2035 年）》《十四五规划纲要》和《年度计划》，汽车配件产业园东区、回龙工业园、马头工业园等产业平台既是城镇开发边界重点保障对象，也是新丰县重大建设项目落地区域，契合新丰县未来城市工业发展空间策略。

第二，片区具备成片综合性开发建设条件。本次成片开发范围主要位于新丰县中心城区和回龙、马头镇两大县域副中心，处在沿武深高速、大广高速，纵贯东北—西南的城乡融合发展轴，交通内通外联，方便快捷，能够满足周边区域生产生活的需求，具备成片综合性开发建设的条件。

对无法避让耕地的非农建设项目，后续根据用地报批方式，按照《广东省国土资源厅转发自然资源部办公厅关于在用地审查报批中按管理新方式落实耕地占补平衡的通知》（粤国土资规保发〔2018〕

86 号）、《广东省自然资源厅关于做好用地报批涉及可调整地类落实占补平衡工作的通知》（粤自然资耕保〔2020〕1137 号）等相关要求，以“占优补优”“占水田补水田”的原则，严格落实耕地占补平衡，确保耕地占补平衡数量质量双到位。建设项目按照本《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。

同时，将按照《广东省国土资源厅关于印发〈非农建设占用水田耕作层剥离再利用工作指引〉的通知》（粤国土资耕保发〔2018〕37 号）《广东省耕地质量管理规定》（粤府令第 273 号）《耕作层土壤剥离利用技术规范》（TDT 1048-2016）等相关要求，在项目建设开发前做好耕地耕作层剥离再利用工作，剥离的优质耕作层土壤将用于垦造水田、耕地提质改造、土地复垦等土地整治类项目，有利于耕地资源有效再利用，提升土地利用率，切实保护优质耕地耕作层。

## （2）落实耕地占补平衡的可行性分析

根据全国耕地占补平衡动态监管系统，截止 2024 年 6 月，新丰县剩余耕地数量 48.0652 公顷，水田规模 24.2156 公顷，粮食产能 8.9380 万公斤；耕地累计总借信用指标 269.9975 公顷，粮食产能累计总借信用指标 393.2017 万公斤，无累计需归还信用指标。

根据广东省用途管制综合应用系统分析数据，本次拟征收地块涉及占用耕地共 1.7605 公顷，其中水田 0.3420 公顷、旱地 1.4185 公顷。新丰县耕地剩余指标能够满足本次成片开发耕地占补平衡需要，新丰县将坚持“占优补优”“占水田补水田”的原则，严格落实耕地占补平衡。



图 3-10 新丰县耕地剩余指标截图

#### （四）主要用途及功能

近年来，新丰县认真贯彻落实省委十三届三次全会部署要求，围绕省委“1310”具体部署，深入实施市委“363”工作部署，在市委、市政府和县委的坚强领导下，在县人大、县政协的监督支持下，紧紧围绕“奋力打造韶关融湾先行区、优先发展桥头堡”战略定位，举全县之力推进“百千万工程”，统筹推进稳增长、强产业、兴城乡、促改革、优生态、惠民生等各项工作。

根据《新丰县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，本《方案》主导功能以工业发展功能、生态文旅功能、综合居住功能为主。汽车配件产业园东片区等 4 个片区以工业发展功能为主，云髻山北片区等 4 个片区以生态文旅功能为主，德谿片区以综合居住功能为主。

本次成片开发能够有效推动三次产业发展，完善区域基础设施、公共服务等生活生产空间，实现工业、商业、居住设施的合理布局，形成以产带城、产城互动的发展模式。

表 3-3 成片开发主要用途与功能一览表

单位：公顷

序号	范围名称	拟实施项目名称	土地用途		主要实现功能
			面积	其中：项目主要用途	
1	云髻山北片区	云髻山旅游开发项目 1	3.7468	商业用地	生态文旅类
1	云髻山南片区一	云髻山旅游开发项目 2	0.0639	商业用地	
2	云髻山南片区二	云髻山旅游开发项目 3	0.3974	商业用地	
3	德寨片区	新丰紫龙华景花园（德寨）	0.2913	居住用地	综合居住类
4	汽车配件产业园东片区	汽车配件产业园东区项目	46.6112	工业用地	工业发展类
5	新丰畜禽屠宰加工园片区	新丰县畜禽综合屠宰加工园区项目	6.1952	工业用地	
6	岭南红叶世界片区	岭南凉都森林康养开发项目	3.5616	商业用地	生态文旅类
7	马头工业园片区	金基建材项目	1.0577	工业用地	工业发展类
8	回龙工业园片区	回龙（中德新亚、雷诺贝尔项目）	0.4904	工业用地	
合计			<b>62.4155</b>	——	——

### （五）实施计划

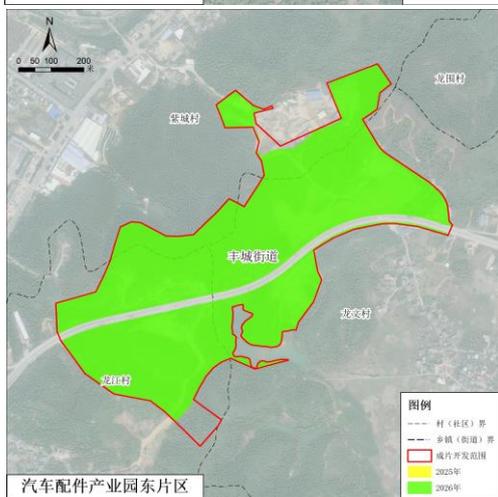
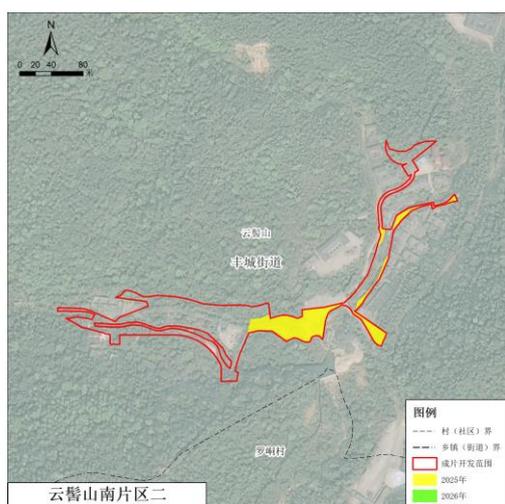
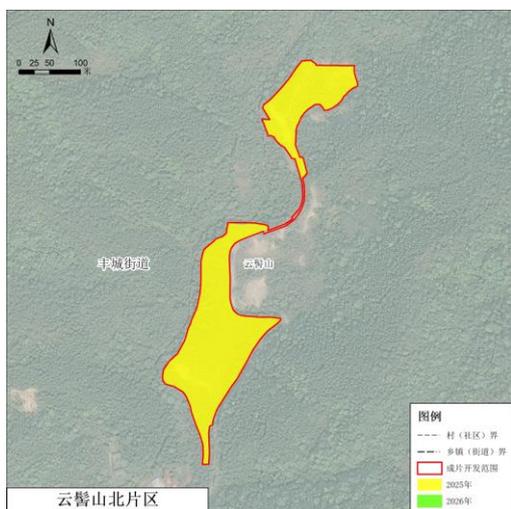
方案拟实施项目计划实施周期为 2025-2026 年，其中 2025 年计划实施征地面积 9.6091 公顷，2026 年计划实施征地面积 52.8064 公顷。详细开发时序和年度实施计划见下表及下图。

表 3-4 开发时序汇总表

单位：年、公顷

序号	片区名称	项目类别	项目名称	开发时序	拟征地面面积
1	云髻山北片区	生态文旅	云髻山旅游开发项目 1	2025	3.7468
2	云髻山南片区一	生态文旅	云髻山旅游开发项目 2	2025	0.0639
3	云髻山南片区二	生态文旅	云髻山旅游开发项目 3	2025	0.3974
4	德寨片区	综合居住	新丰紫龙华景花园（德寨）	2025	0.2913
5	汽车配件产业园东片区	工业发展	汽车配件产业园东区项目	2026	46.6112
6	新丰畜禽屠宰加工园片区	工业发展	新丰县畜禽综合屠宰加工园区项目	2026	6.1952
7	岭南红叶世界片区	生态文旅	岭南凉都森林康养开发项目	2025	3.5616

序号	片区名称	项目类别	项目名称	开发时序	拟征面积
8	马头工业园片区	工业发展	金基建材项目	2025	1.0577
9	回龙工业园片区	工业发展	回龙(中德新亚、雷诺贝尔项目)	2025	0.4904
合计					<b>62.4155</b>



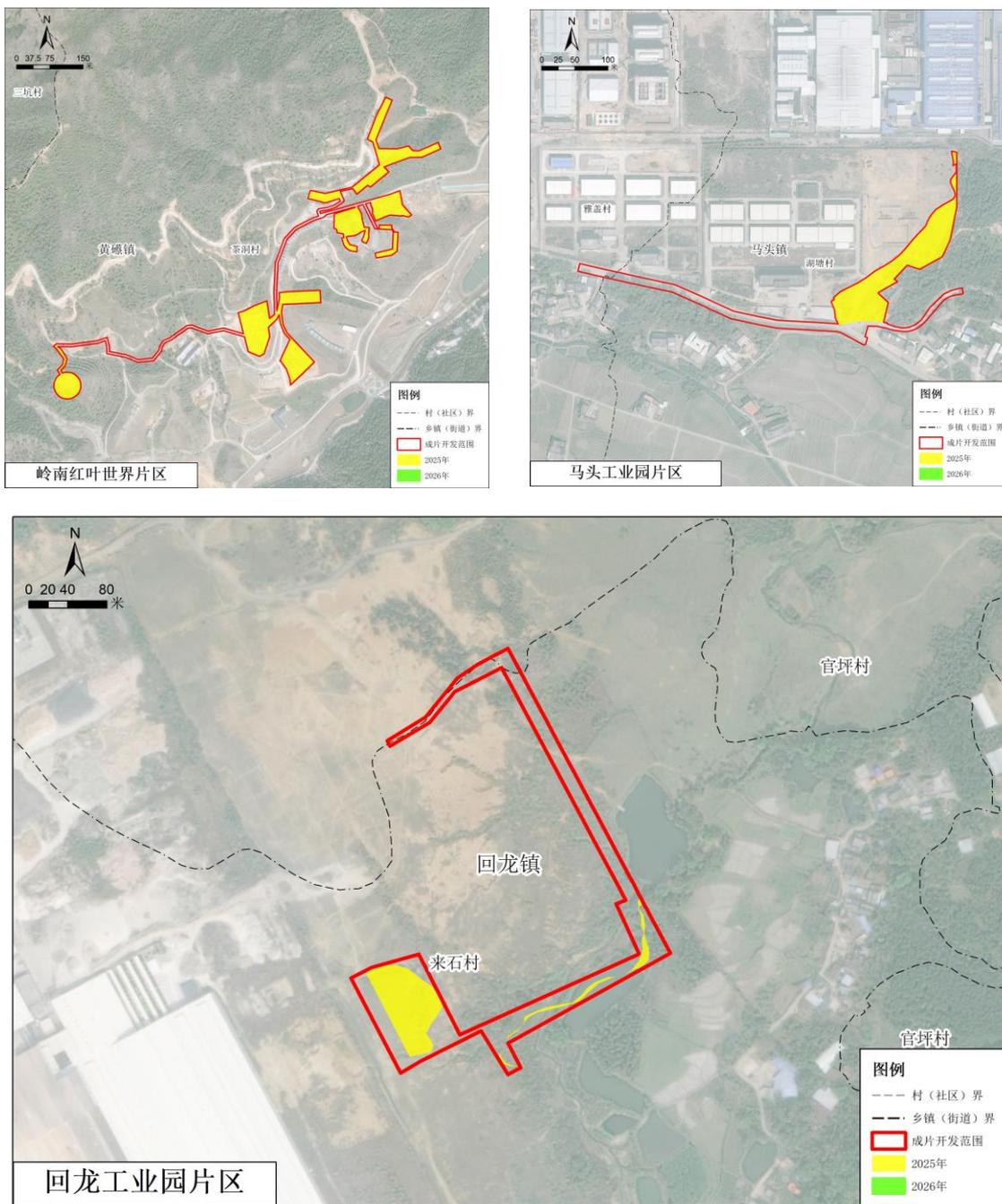


图 3-11 开发时序示意图

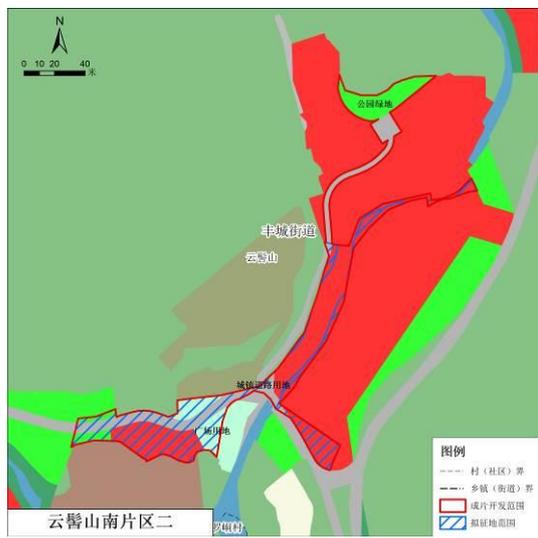
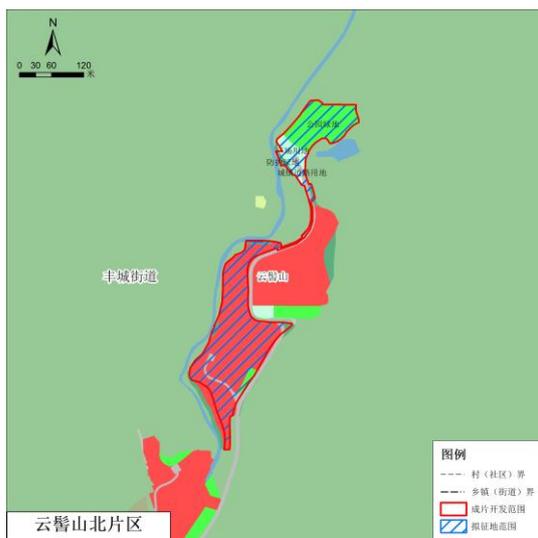
## 四、公益性用地分析

按照《标准》《通知》，成片开发范围内公益性用地比例不得低于 40%。本次成片开发范围划定严格依据《新丰县国土空间总体规划（2021-2035 年）》的规划用途，统筹考虑区域开发计划、用地结构安排、权属性质等，合理确定开发范围并配套相应的公益性用地。最终划定成片开发范围面积总 78.8850 公顷，公益性用地面积 33.0652 公顷，公益性用地占比达 41.92%。各成片开发范围公益性用地情况详见下表。

表 4-1 成片开发范围内公益性用地占比情况表

单位：公顷、%

序号	成片开发范围名称	片区面积	公益性用地情况			
			法定规划名称	类型	面积	公益性用地占比
1	云髻山北片区	3.7964	《新丰县国土空间总体规划（2021-2035 年）》	城镇道路用地、公园绿地、防护绿地、广场用地	1.4354	37.81
2	云髻山南片区一	0.0669		公园绿地	0.0290	43.35
3	云髻山南片区二	1.6761		城镇道路用地、公园绿地、防护绿地、广场用地	1.3063	77.94
4	德寨片区	0.7988		城镇道路用地	0.4142	51.85
5	汽车配件产业园东片区	51.4724		城镇道路用地、公园绿地、防护绿地、供电用地、环卫用地、交通场站用地	21.5948	41.95
6	新丰畜禽屠宰加工园片区	13.1226		排水用地	6.1466	46.84
7	岭南红叶世界片区	4.1957		城镇道路用地	0.6324	15.07
8	马头工业园片区	1.7662		城镇道路用地	0.7077	40.07
9	回龙工业园片区	1.9899		城镇道路用地	0.7988	40.14
合计		<b>78.8850</b>	—	—	<b>33.0652</b>	<b>41.92</b>



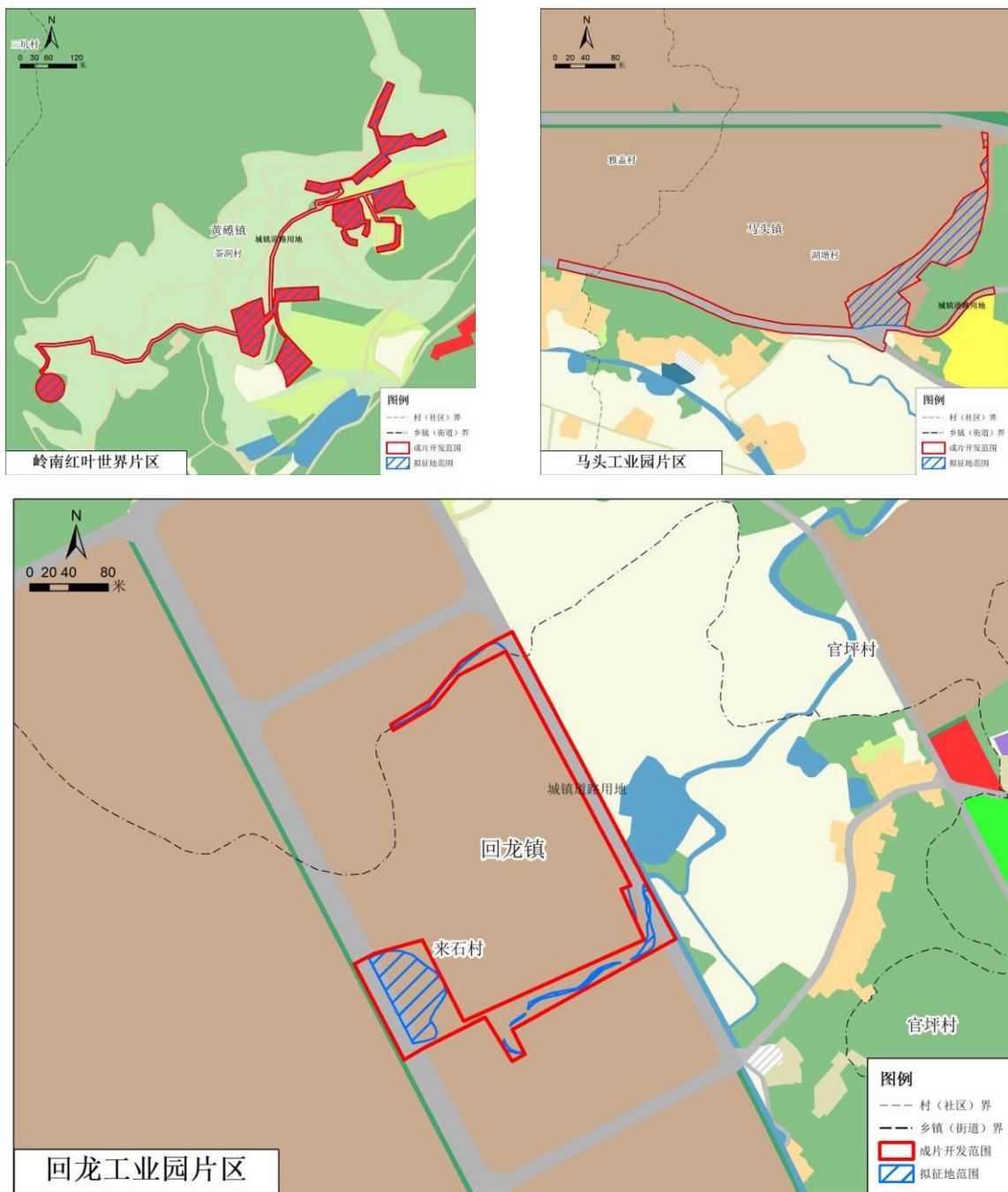


图 4-1 成片开发范围内公益性用地示意图

## 五、效益分析

### （一）土地利用效益

本《方案》划定的片区符合新丰县城发展战略。片区以重点项目为引导，通过明确开发主体，重点集中投资，合理确定片区中不同项目的开发时序，从而做到在开发过程中的集中、高效、节约，实现建一片、成一片。

#### 1、促进土地集中连片开发，提升土地价值

本次成片开发范围划定充分考虑了项目周边因规划不符等因素而导致项目用地零碎、不集中连片的情况。本方案将新丰紫龙华景花园、金基建材项目、回龙（中德新亚、雷诺贝尔项目）等项目内部的零碎用地纳入成片开发方案，有效解决了以投资项目为主导、跳跃式（插花式）布局的土地供应问题，并与已批成片开发范围进行充分衔接，形成集中连片的区域，有利于汽车配件产业园东区、马头工业园、回龙工业园三大工业园区进行统筹连片开发。方案实施后，可推动金基建材、回龙（中德新亚、雷诺贝尔）等项目约 2.3008 公顷与周边已报批、供地项目集中连片开发。

根据韶关市新丰县 2023 年政府工作报告，结合新丰县 2021 年度与 2022 年度国土变更调查数据测算，新丰县 2022 年地均 GDP 为 140 万元/公顷，较 2021 年的 136 万元/公顷增长 3%。本次成片开发涉及的汽车配件产业园东片区、新丰畜禽屠宰加工园片区、马头工业园片区、回龙工业园片区 4 个片区以工业用地为主，通过土地连片开发建设，工业用地土地出让金预计能由原来 320 元/平方米提升至 325 元/

平方米，地均 GDP 提升至 145 万元/公顷。本《方案》拟征收项目的落实，能有效提升工业用地集约节约水平，实现工业提质增效，有利于完善区域设施配套，持续提高新丰县土地利用效率，实现土地价值最大化。

## 2、盘活零散用地，优化利用格局

城镇建设用地的粗放无序扩张，导致建设用地越来越趋于破碎化。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，科学合理的引导城镇空间优化布局，实现土地的集中连片开发和高效利用。片区划定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。一方面，成片开发通过统筹整合方式，充分衔接周边已报批地块、已批成片开发方案范围和国有土地，与周围形成集中连片的区域，能有效盘活低效利用土地，推动各个片区空间布局合理、连片发展，优化空间资源，实现土地利用节约集约。另一方面，空间布局的精进优化将构建起一个良性循环：它不仅能催化周边基础设施的完善升级，确保项目用地的系统连贯，还能显著提振企业投资信心。这一系列正面效应将连锁反应，极大地提升区域内的土地集约化与节约化利用标准，推动土地资源向高效、立体、综合的方向深度开发。

## （二）经济效益

### 1、优化产业结构，促进三产融合

本次成片开发范围包含汽车配件产业园东区、金基建材等工业发展项目，云髻山旅游开发项目、岭南凉都森林康养开发等生态文旅项

目以及新丰紫龙华景花园（德骞）综合居住项目，项目类型丰富多样。汽车配件产业园东区、金基建材等工业项目的开发，是推动新丰工业化发展的重要动力，能为新丰提供重大创新载体和创新平台。云髻山旅游开发项目、岭南凉都森林康养开发项目等生态文旅项目的开发，依托新丰良好的生态环境，促进传统旅游向高品质、高附加值的生态旅游发展。

根据新丰县历年政府工作报告，新丰县 2022 年三次产业结构为 21.9：27.8：50.3，2023 年三次产业结构为 21.9：27.6：50.5，三次产业占比有所提升。本次成片开发方案的实施，将加快新丰产业向工业制造、生态文旅转型，促进一二三产业结构、产业融合发展，为“奋力打造韶关绿色高质量发展融湾先行区”提供重要支撑。

## 2、加快产业平台搭建，促进产业全链条发展

《十四五规划纲要》中提出大力实施园区建设攻坚行动，抓好特色工业平台建设，以汽车配件产业园、回龙工业园为两大主攻方向，统筹专项债券、国有企业、民营资本等多渠道投入园区建设，积极承接大湾区汽车零部件、高端装备制造、环保新材料、新能源等战略性新兴产业。

本次成片开发涉及汽车配件产业园东区是新丰县近期重点发展的产业平台。大的经济效益和项目引领带动作用。

综上所述，本次成片开发十分契合新丰县产业发展方向，能够助推新丰县主导产业平台建设，实现打造“专精特新”产业链的目标，提升新丰县经济发展水平。

### （三）社会效益

#### 1、促进当地就业，富足群众钱袋子

本次成片开发拟开发建设项目分布在丰城街道、黄礞镇、马头镇、回龙镇 4 个镇街，涉及工业类、生态文旅类和综合居住类。其中汽车配件产业园东区项目重点发展智能网联电动汽车零部件产业，突出引进智能网联轻量化汽车零部件、新能源汽车电子、电控系统、电力驱动等企业；新丰县畜禽综合屠宰加工园区项目规划建设年屠宰生猪 20 万头、牛 3 万头、羊 16 万只、家禽 1100 万羽的屠宰生产车间及其配套附属工程；云髻山旅游开发项目建设内容包括温泉、酒店、云髻古镇、风情商业街及企业旅游配套设施，集登山、娱乐、休闲、观赏于一体的综合性精品文化旅游区；新丰紫龙华景花园（德骞）项目是新丰县旅游度假地产综合项目的组成部分之一，旨在打造集市民休闲运动公园、山地温泉度假区、高端温泉酒店、养生度假房地产、特色风情商业街及配套幼儿园、中小学校、区域内市政配套于一体的旅游度假地产综合体。

《方案》近期重点实施项目落地实施，能够吸引相关企事业范围落地新丰，带动新丰项目投资建设，具有良好的综合效益和示范效益。能够助力丰城街道、黄礞镇、马头镇、回龙镇人才和资金的集聚，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，缓解当地居民就业压力，提高居民收入水平，带动经济发展。

#### 2、改善公服水平，提升服务效率

本次成片开发范围内公益性用地面积 33.0652 公顷，包括城镇道

路用地、公园绿地、防护绿地、广场用地、供电用地、环卫用地、排水用地、交通场站用地 8 类公益性用地，占总用地面积的 41.92%。这部分公益性用地承载着大量的公共设施建设，与工业类项目和生态文旅类项目捆绑进行成片开发，有利于政府部门统筹推进公共设施的建设，增加公共设施供给的系统性、完整性，提升公共设施的服务效率。

### **3、保障农民权益，促进乡村振兴**

《方案》充分征求农村集体经济组织和农民的意见，保障被征地农民的合法权益，对保障居民生产生活具有重要作用。

《方案》通过汽车配件产业园东区项目、岭南凉都森林康养开发项目等项目带动工业、生态文旅产业的发展，预计新增超过 2000 个就业岗位，将有效促进农民返乡创业，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，有效促进乡村振兴，让农民看到家乡发展“钱”景。

## **（四）生态效益**

### **1、坚守生态底线，促进可持续发展**

本次成片开发范围内不涉及占用永久基本农田和生态保护红线，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。

### **2、严格准入制度，开发与保护并进**

本次成片开发拟实施建设项目将依据韶关市“三线一单”方案，

严格落实生态准入原则和园区项目准入清单等内容，确保产业发展的同时，积极推动生态文明发展。项目的开发建设之前，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。

《方案》实施将新增公园绿地和防护绿地 12.4437 公顷，根据《绿色建筑解说评估手册》种植类型-面积法，以“密植灌木”为种植方式，CO<sub>2</sub> 的 40 年总固定量为 300Kg/m<sup>2</sup>，参考成片开发所在区域为亚热带地区，修正因子为 1，计算得到绿化用地年固碳量约 933 吨。新增绿地能够起到净化片区周边空气，减少工业噪音等作用，该举措显著提升成片开发片区周边的绿化，改善城市生态环境质量，有效恢复生态绿化功能，有利于增加人均公园绿地面积。成片开发积极践行绿色发展理念，推进建设往绿色、低碳、节能、环保方面发展，把生态文明与产业发展同步提升。

## 六、权益保障

《方案》经批准后，在实施征地阶段将严格履行征地程序，做好征地补偿安置工作，确保被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。

《方案》涉及用地报批、征地补偿安置等手续将根据《韶关市人民政府关于公布实施征收农用地区片综合地价的公告》、《韶关市人民政府办公室关于进一步明确韶关市被征地农民养老保障工作的通知》（韶府办发函〔2021〕179号）等文件要求，落实区片综合地价、留用地和社会保障费用，切实保障被征地农民合法权益，保证被征地农民生活水平不因征地而降低。

本次成片开发拟征收集体土地面积 62.4155 公顷，在开展工作中，应充分尊重村民的意见，给予土地补偿款和安置补助费以及青苗费等补偿，同时结合实际情况采用如下三种方式对被征地对象进行安置：

一是货币安置。征地经批准后，由县自然资源局将征地补偿款直接划付给被征地单位和个人，由被征地单位根据自身实际情况对需安置的农业人口负责落实安置。

二是留用地安置。按《广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）》（粤府办〔2009〕41号）和《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》（粤府办〔2016〕30号）的规定执行。返还一定比例的留用地给被征地单位，比例需与被征地村集体组织（村队）协商，留用地用于发展生产和经

济，以确保被征地农民的原有生活水平不降低，长远生计有保障。

三是社会保险安置。按《广东省人民政府办公厅转发省人力资源社会保障厅〈关于进一步完善我省被征地农民养老保障政策意见〉的通知》（粤府办〔2021〕22 号）、《韶关市人民政府办公室关于进一步明确韶关市被征地农民养老保障工作的通知》（韶府办发函〔2021〕179 号）的规定办理。

## 附表

附表 1 成片开发方案基本情况表

单位：公顷

方案总面积		<b>78.8850</b>	
公益性用地面积及比例		33.0652	41.92%
拟征收土地面积	<b>62.4155</b>	农用地	52.8602
		其中：耕地	1.7605
		建设用地	9.5141
		未利用地	0.0412
实施计划	实施计划周期	2025-2026 年	
	第一年	9.6091	
	第二年	52.8064	
	第三年	—	

附表 2 成片开发范围土地权属情况统计表

单位：公顷

成片开发范围	权属性质	权利人名称	面积
云髻山北片区	国有土地	——	0.0495
	集体土地	新丰县丰城街道罗峒村第十四经济合作社	2.6454
		新丰县丰城街道罗峒村第十八经济合作社	0.2454
		新丰县丰城街道罗峒村第十九经济合作社	0.1538
		新丰县丰城街道罗峒村第二十经济合作社	0.5094
		新丰县丰城街道罗峒村第二十一经济合作社	0.1929
	小计	3.7469	
合计	<b>3.7964</b>		
云髻山南片区一	国有土地	——	0.0030
	集体土地	新丰县丰城街道罗峒村第十四经济合作社	0.0639
	合计	<b>0.0669</b>	
云髻山南片区二	国有土地	——	1.2787
	集体土地	新丰县丰城街道罗峒村第十四经济合作社	0.0508
		新丰县丰城街道罗峒村第十五经济合作社	0.0546
		新丰县丰城街道罗峒村第十七经济合作社	0.2920
	小计	0.3974	
合计	<b>1.6761</b>		
德寨片区	国有土地	——	0.4312
	集体土地	新丰县丰城街道城西村第一经济合作社	0.0071
		新丰县丰城街道紫城村老屋经济合作社	0.0265
		新丰县丰城街道紫城村神背经济合作社	0.3340
	小计	0.3676	
合计	<b>0.7988</b>		
汽车配件产业园东片区	国有土地	——	0.6841
	集体土地	新丰县丰城街道龙江村第八经济合作社	3.9393
		新丰县丰城街道龙江村第七、第十一经济合作社	12.2797
		新丰县丰城街道龙江村经济联合社	3.3300
		新丰县丰城街道龙文村经济联合社	8.6424
		新丰县丰城街道龙文村第一经济合作社	0.3985
新丰县丰城街道龙文村第二经济合作社	5.0030		

成片开发范围	权属性质	权利人名称	面积
		新丰县丰城街道龙文村第三经济合作社	5.8153
		新丰县丰城街道龙文村第四经济合作社	3.0711
		新丰县丰城街道紫城村白鸡沥经济合作社	3.7820
		新丰县丰城街道紫城村军田经济合作社	1.8384
		新丰县丰城街道紫城村上湾经济合作社	0.4388
		新丰县丰城街道紫城村上围经济合作社	0.9947
		新丰县丰城街道紫城村杂下经济合作社	1.2551
		小计	50.7883
	合计		<b>51.4724</b>
新丰畜禽屠宰加工园片区	国有土地	——	3.1600
	集体土地	新丰县丰城街道松园村第七经济合作社	0.6639
		新丰县丰城街道松园村经济联合社	5.9870
		新丰县丰城街道松园村坎下经济合作社	0.2147
		新丰县丰城街道松园村上围、上石街、上禾坪、乡府、俄埔、坎下、大屋、大巷、德丰、新围、新屋、松树园、楼子、楼角、横楼、益丰、新益丰、第七、第九、谭屋经济合作社	2.4309
		新丰县丰城街道松园村上围、上石、上禾坪、乡府、俄埔、坎下、大屋、大巷、德丰、新围、新屋、松树园、楼子、楼角、横楼、益丰、第七、第九、谭屋经济合作社	0.0041
		新丰县丰城街道松园村松树园经济合作社	0.6606
		新丰县丰城街道松园村下楼经济合作社	0.0014
	小计	9.9626	
合计		<b>13.1226</b>	
岭南红叶世界片区	集体土地	新丰县黄礫镇茶峒村朱屋经济合作社	<b>4.1957</b>
马头工业园片区	国有土地	——	0.5600
	集体土地	新丰县马头镇湖塘村白楼经济合作社	0.0348
		新丰县马头镇湖塘村经济联合社	0.7029
		新丰县马头镇湖塘村上屋经济合作社	0.3721
		新丰县马头镇湖塘村上屋、下屋经济合作社	0.0753
		新丰县马头镇雅盖村下楼经济合作社	0.0211
小计	1.2062		
合计		<b>1.7662</b>	
回龙工业园片区	国有土地	——	0.5588
	集体土地	新丰县回龙镇官坪经济联合社	0.0339
		新丰县回龙镇来石村桥头经济合作社	0.2846

韶关市新丰县 2024 年度土地征收成片开发方案（第一批）

成片开发范围	权属性质	权利人名称	面积
		新丰县回龙镇来石经济联合社	1.1126
		小计	1.4311
		合计	<b>1.9899</b>
总计			<b>78.8850</b>

## 附图

- 1、位置示意图
- 2、土地利用现状图
- 3、权属示意图
- 4、“三区三线”衔接示意图
- 5、国土空间规划用地用海衔接图
- 6、拟征收项目开发时序图
- 7、公益性用地配套示意图
- 8、与已批成片开发方案衔接图