

梅州市平远县 2022 年度 土地征收成片开发方案

平远县人民政府

二〇二二年十月

目 录

第一章 基本概述	1
1.1 编制背景	1
1.2 编制依据	3
1.3 编制原则	4
1.4 编制意义	5
第二章 基本情况	6
2.1 平远县概况	6
2.2 成片开发范围基本概况	12
第三章 必要性分析	26
3.1 发展现状分析	26
3.2 土地征收成片开发的必要性分析	27
第四章 可行性分析	31
4.1 与相关规划的符合性分析	31
4.2 与相关政策的符合性分析	37
4.3 与征地安置补偿措施衔接情况分析	47
4.4 已批准成片开发方案实施情况	47
第五章 土地用途与公益性用地情况	50
5.1 主要用途和功能	50
5.2 成片开发公益性用地占比情况	50
第六章 拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划	53
6.1 建设项目安排	53

6.2 开发时序和年度实施计划 -----	53
第七章 成片开发效益评估 -----	55
7.1 土地利用效益评估 -----	55
7.2 经济效益评估 -----	55
7.3 社会效益评估 -----	57
7.4 生态效益评估 -----	57
第八章 征地农民利益保障 -----	59
8.1 集体经济组织和村民意见 -----	59
8.2 征地补偿安置标准 -----	59
8.3 征地程序 -----	63
8.4 被征地农民社会保障 -----	67
第九章 结论 -----	68
第十章 附录 -----	70

第一章 基本概述

1.1 编制背景

成片开发是指在国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区，由县级以上地方人民政府组织的对一定范围的土地进行的综合性开发建设活动。土地征收成片开发应当坚持新发展理念，以人民为中心，注重保护耕地，注重维护农民合法权益，注重节约集约用地，注重生态环境保护，促进当地经济社会可持续发展。

根据《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，有下列情形之一，确需征收农民集体所有的土地的，可以依法实施征收：（一）军事和外交需要用地的；（二）由政府组织实施的能源、交通、水利、通信、邮政等基础设施建设需要用地的；（三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、生态环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社区综合服务、社会福利、市政公用、优抚安置、英烈保护等公共事业需要用地的；（四）由政府组织实施的扶贫搬迁、保障性安居工程建设需要用地的；（五）在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要用地的；（六）法律规定为公共利益需要可以征收农民集体所有的土地的其他情形。前款规定的建设活动，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；第（四）项、第（五）项规定的建设活动，还应当纳入国民经济和社会发展年度计划；第（五）项规定的成片开发并应当符合国务院自然资源主管部门规定的标准。

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）（以下简称“《标准》”）的规定：（一）土地征收成片开发应当充分尊重农民意愿。《标准》规定，实施中应当征求成片开发范围内农村集体经济组织和农民意见，并经农民集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意。（二）土地征收成片开发应当注重节约集约用地与公益用地保障。市县区域内存在大量批而未供、闲置土地的，或者各类开发区、城市新区土地利用效率低下的，已批准实施的土地征收成片开发连续两年未完成方案安排的年度实施计划的，不得继续批准土地征收成片开发方案；一个完整的成片开发范围内基础设施、公共服务设施和其他公益性用地的比例一般不低于 40%，各市县的具体比例由省级人民政府根据各地情况差异确定。（三）土地征收成片开发应当建立合理审定机制。省级人民政府在批准土地征收成片开发方案前，应当组织人大代表、政协委员和土地、规划、法律、经济、产业等方面的专家组成专家委员会，对成片开发的科学性、必要性进行论证。论证材料是审批土地征收成片开发方案的重要依据。

为落实国家、省、市相关法律法规及规范性文件要求，根据《中华人民共和国土地管理法》、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）等相关文件的要求，保障被征地农民合法权益，促进土地集约节约利用，推动梅州市平远县实现高质量发展，结合县国民经济和社会发展规划、国土空间规划，编制梅州市平远县 2022 年度土地征收成片开发方案。

1.2 编制依据

1.2.1 法律法规

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

1.2.2 政策依据

- (1) 《中共中央办公厅<关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线>的指导意见》（厅字〔2019〕48 号）；
- (2) 《中共中央 国务院<关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见>》（中发〔2019〕18 号）；
- (3) 《国土资源部关于全面实行永久基本农田特殊保护的通知》（国土资规〔2018〕1 号）；
- (4) 《自然资源部农业农村部关于加强和改进永久基本农田保护工作的通知》（自然资规〔2019〕1 号）；
- (5) 《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）；
- (6) 《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）。

1.2.3 其他相关

- (1) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》；
- (2) GB/T 21010-2017 土地利用现状分类；

- (3) GB50137-2011 城市用地分类与规划建设用地标准；
- (4) 《平远县 2020 年度国土变更调查成果》；
- (5) 《平远县 2018 年度耕地质量等别更新评价成果》；
- (6) 《梅州市平远县土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案》；
- (7) 《平远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》（平府发〔2021〕11 号）；
- (8) 其他资料文件。

1.3 编制原则

1.3.1 遵守法律法规、维护公共利益原则

土地征收成片开发应遵循相关法律、法规和规程的规定，符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划，符合国家产业政策和供地政策。以人民福祉为中心，合理确定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的比例，兼顾群众的现实和长远利益，并充分征求人民群众意见，特别是重点维护被征地村民合法权益。

1.3.2 科学合理编制、确保开发必要原则

土地征收成片开发应当坚持新发展理念，立足城市的长远发展，根据土地经济规律、社会经济发展和市场需求，确保开发的必要性。因地制宜，有针对性地开展编制工作，着重解决实际问题。

1.3.3 保护生态环境、节约集约用地原则

土地征收成片开发应落实最严格的耕地保护制度，尽量避让优质

耕地，保护生态环境。并根据经济社会发展状况、实际用地需求、土地利用相关政策等确定成片开发范围，科学合理规划布局，优化资源配置，节约集约利用土地，提高土地利用效率。

1.4 编制意义

本次编制土地征收成片开发方案是加快建设工业、服务业强县的重要基础，是构建宜居宜业宜产新区的重要举措，也是完善区域公共配套设施的需要，对于提升平远县土地利用效益具有重要意义，因此编制成片开发方案是必要的也是合理的，本方案符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划和土地利用总体规划、控制性详细规划或城市总体规划，做到了保护耕地、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。

第二章 基本情况

2.1 平远县概况

平远县位于广东省东北部，地接赣闽。东邻蕉岭县，南毗梅县区、兴宁市，西与江西省相连，北与福建接壤。平远县沿武夷山脉西南端延伸部分，地势自西北向东南倾斜。境内山重水复，为韩江上游支流地之一。县城大柘镇，位于东经 $115^{\circ} 5'$ ，北纬 $24^{\circ} 25'$ ，距省会广州市约 400 公里，距梅州市约 40 公里（图 2-1）。现全县下辖 12 个镇（大柘镇、仁居镇、八尺镇、东石镇、石正镇、差干镇、河头镇、中行镇、上举镇、泗水镇、长田镇、热柘镇，图 2-2）。

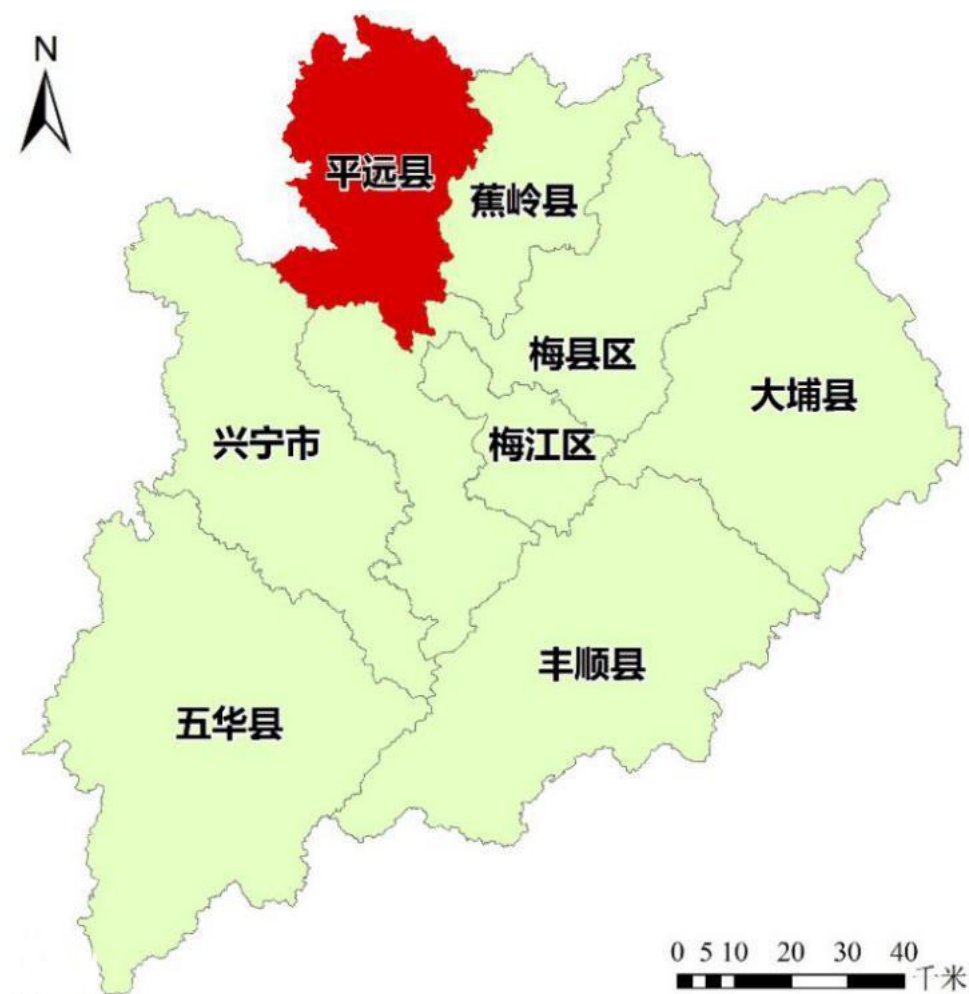


图 2-1 平远县在梅州市中的位置示意图



图 2-2 平远县行政区划图

2.1.1 地形地貌

平远县属丘陵山区，山地、丘陵占总面积的 80.8%，其余为河谷盆地。地形平面呈四指并拢向上的巴掌状。因有闽赣边境的武夷山脉南伸所致，西北部高于东南部，形成北高南低的地势。海拔高度大多在 200 米至 800 米之间（图 2-3）。县境内海拔 1000 米以上的山峰有 4 座：北部与江西省交界的项山甄，海拔 1529.5 米，为平远县最高峰；

西部八尺的角山嶂，海拔 1030 米；中部东石的尖山，海拔 1007 米；东部与蕉岭县交界的铁山幢，海拔 1164 米。差干镇的五指山和石正镇的南台山，属丹霞地貌，形成南北对峙的姐妹山，为古今游人向往的风景山，海拔分别为 460 米、645 米。

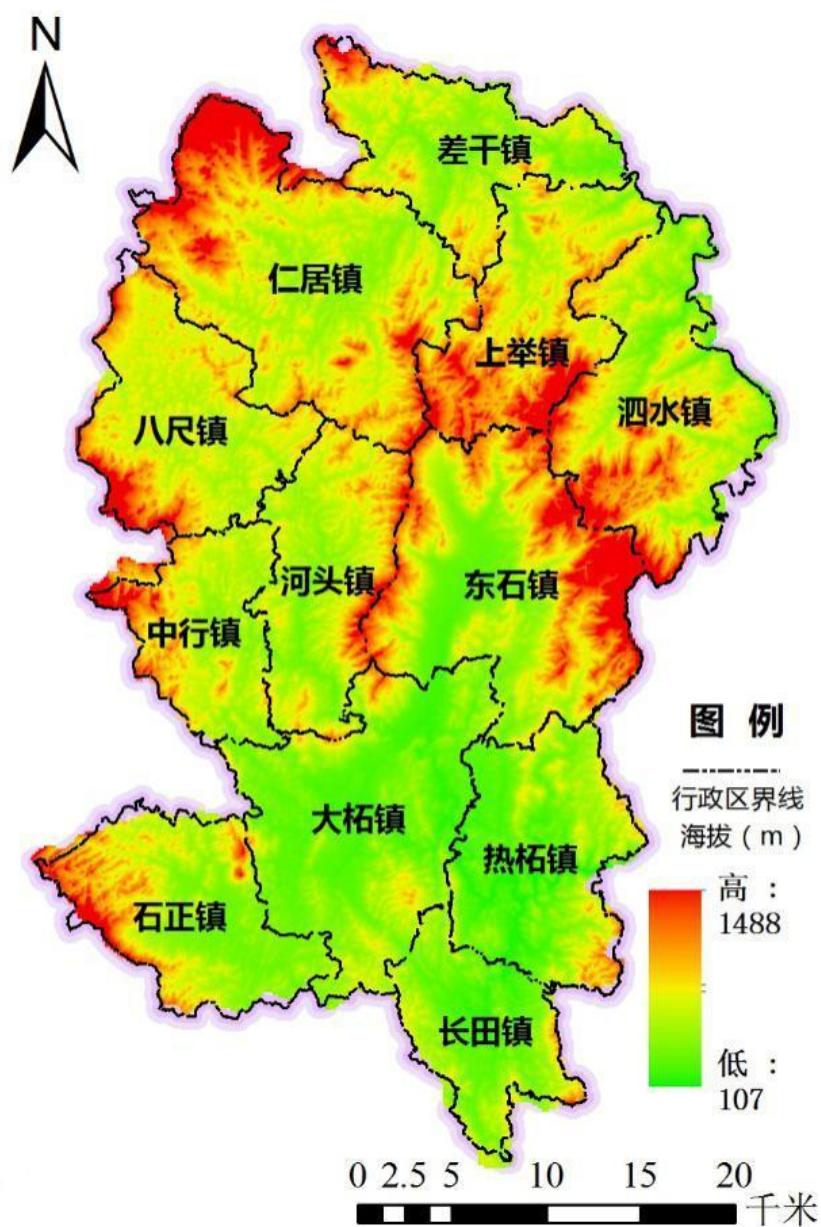


图 2-3 平远县地形高差图

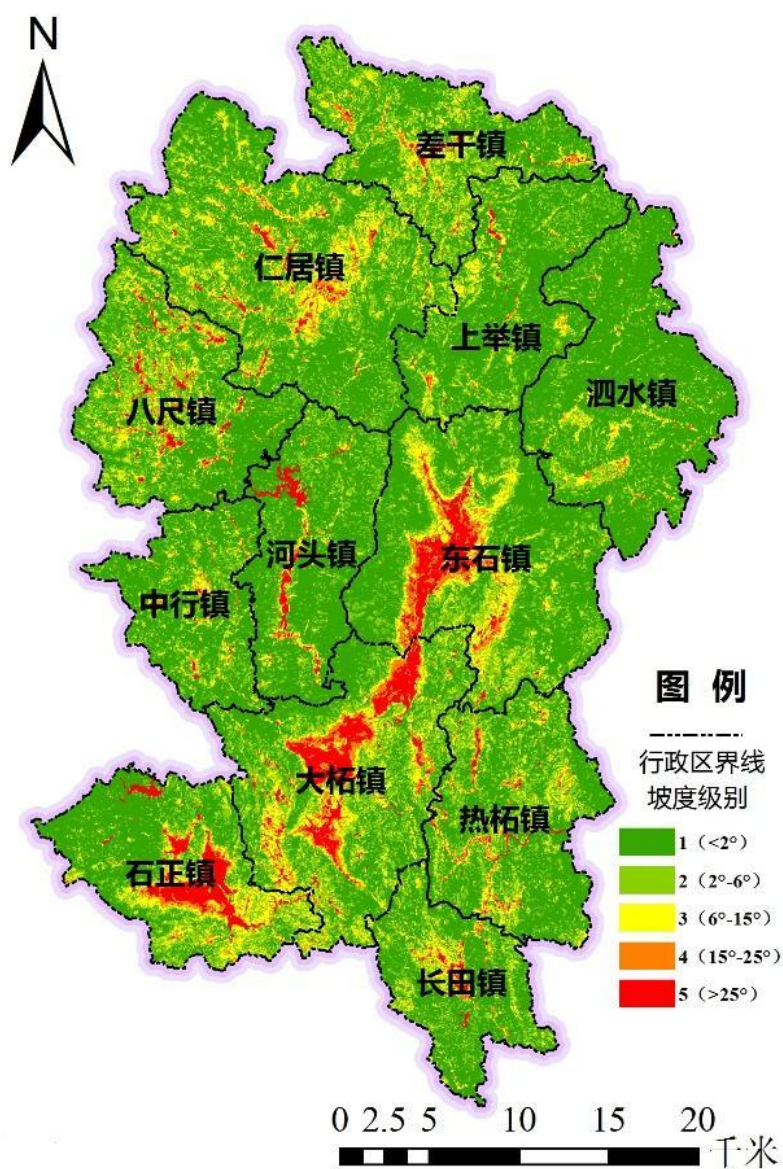


图 2-4 平远县坡度图

2.1.2 气候

平远县属亚热带季风气候，气候温暖，日照充足，雨量充沛，夏长冬短，多数地方适宜农作物一年两熟。据 1979 年到 2000 年县气象站 22 年实测平均值，年平均日照 1873 小时，年平均气温 21.7℃，最冷月份 1 月份平均气温 11.6℃，7 月份为最热的月份，平均 29.75℃。极端最高气温 38.4℃，极端最低气温 -3.8℃。始霜期平均 12 月 14 日，终霜期平均 2 月 6 日，无霜期 311 天。年平均降雨量 1637 毫米，同

期年平均蒸发量 1632.2 毫米，年降雨量大于蒸发量。据县气象站记载，最高年降雨量（1983 年）达 2684.9 毫米，最低年降雨量（1963 年），为 1052.9 毫米。降雨量集中在 4~9 月，占全年降雨量的 74~78%。10 月~次年 3 月降雨量只占全年降雨量的 22~24%，因而时有春旱发生，7~8 月平均降雨量 553.9 毫米，而平均蒸发量为 739.2 毫米，相差 185.3 毫米，因此，晚间常受伏旱和秋旱的威胁。

2.1.3 水系

平远县主要河流有 3 条，即北部的差干河，中部的柚树河和南部的石正河，均属韩江水系。全县集雨面积 100 平方公里以上的河流 6 条，10 平方公里的小溪 18 条（图 2-5）。这些河流，除差干河自西向东流外，其他河流均由西北流向东南。此外，八尺镇的排下溪，向西北经江西省寻乌县到广东省龙川县汇入东江。



图 2-5 平远县河流水系分布示意图

2.1.4 土地资源

根据梅州市平远县第二次土地调查数据结果（2009 年度），平远县土地总面积 137398 公顷，其中建设用地 5721.80 公顷，占全区土地总面积的 4.16%，GDP 总量为 29.12 亿元，单位建设用地 GDP 为 50.89 万元/公顷。结合 2020 国土变更调查成果，平远县 2020 年建设用地约 7008 公顷，GDP 总量为 85.6603 亿元，单位建设用地 GDP 为 122.23 万元/公顷。根据 2009 年至 2020 年近十年的年度土地变更调查成果，平远县建设用地增加 1286.2 公顷，单位建设用地 GDP 增加 71.34 万元/公顷，土地利用效率和节约集约利用水平不断提高。

2.1.5 人口和收入

2021 年全县常住人口为 19.0482 万人中，居住在城镇的人口为 95296 人，占 50.03%；居住在乡村的人口为 95186 人，占 49.97%。与 2010 年第六次全国人口普查相比，城镇人口比重提高 3.84 个百分点。城乡居民人均可支配收入 22134 元。

2.1.6 经济社会情况

2021 年全年我县地区生产总值为 85.6603 亿元，同比增长 5.9%，两年平均增长 3.9%。其中，第一产业增加值为 15.7337 亿元，同比增长 3.6%，两年平均增长 3.2%；第二产业增加值为 23.3903 亿元，同比增长 0.8%，两年平均增长 2.8%；第三产业增加值为 46.5363 亿元，同比增长 9.5%，两年平均增长 4.4%。

规模以上工业生产情况：初步统计，全县工业总产值 64.9813 亿

元，按现价计算，同比增长 1.6%。其中，规模以上工业总产值 50.4413 亿元，同比增长 16.6%。规模以上工业总产值按行业门类分，采矿业 5.0868 亿元，同比增长 111.0%；制造业 44.6172 亿元，同比增长 11.2%；电力生产和供应业 0.4832 亿元，同比下降 2.8%；燃气生产和供应业 0.2541 亿元，同比增长 9.1%。工业销售产值 54.7042 亿元，同比下降 3.2%。其中，规模以上工业销售产值 41.6182 亿元，同比增长 7.0%，规模以上工业产销率 82.514%。全社会用电量 53432.2 万千瓦时，同比增长 4.0%。其中，工业用电量 25191.3 万千瓦时，同比下降 0.4%。

固定资产投资情况：固定资产投资小幅下降。2021 年 1 月至 12 月，全县固定资产投资（不含农户）同比下降 2.9%。其中，房地产开发投资同比下降 22.8%；工业投资同比增长 46.9%，其中技改投资同比增长 34.4%。商品房施工面积 691461 平方米，同比增长 25.7%；商品房屋销售面积 146577 平方米，同比增长 102.5%。

金融机构存贷款余额保持增长。2021 年 12 月末，全县金融机构各项存款余额 103.7 亿元，同比增长 0.8%，其中住户存款余额 84.2 亿元，同比增长 12.4%。全县金融机构各项贷款余额 64.2 亿元，同比增长 15.8%。

2.2 成片开发范围基本概况

2.2.1 位置与范围

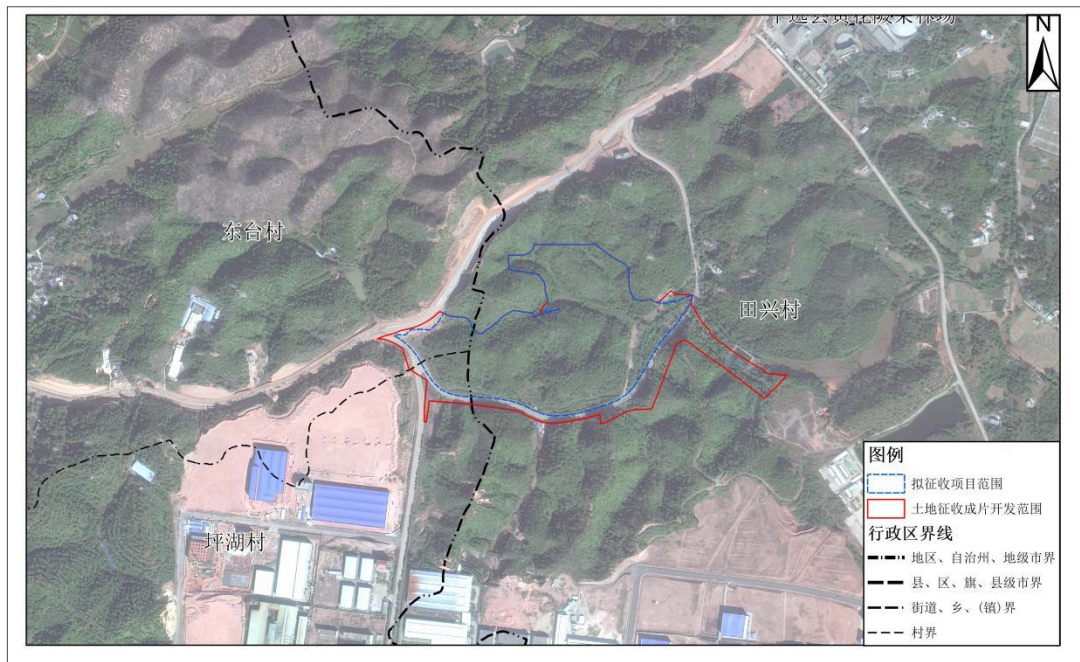
本次土地征收成片开发范围为平远县行政区划范围内拟进行成片开发的区域。按照用地集约、创新引领、产业升维、品质再造等城镇功能提升要求，结合平远县土地征收工作安排，划定 3 个成片开发

范围，总面积为 104.5185 公顷，拟对其范围内的项目进行开发，分别为石正镇-东台片区、大柘镇-田兴片区、石正镇-三期片区，各片区开发范围位置、面积和基础设施条件具体详见表 2-1，位置示意图详见图 2-6 至 2-8。

表 2-1 成片开发范围相关信息一览表

序号	成片开发范围名称	区域位置	成片开发范围	成片开发范围 面积（公顷）	基础设施条件
1	石正镇-东台片区	大柘镇田兴村、石正镇坪湖村、东台村	位于大柘镇田兴村西部与石正镇坪湖村交界处	24.7079	成片开发范围位于平远县城西南部，区域交通条件便利，周边道路交通及基础设施配置完善，配套公园、超市和诊所等服务设施。
2	大柘镇-田兴片区	大柘镇田兴村	位于大柘镇田兴村南部	13.2201	成片开发范围位于平远县县城西南边，紧靠国道 206 线，省道 225 线从园区经过，济广高速平远段、梅平高速石正互通出口直接连接工业园三期主干道，区域交通条件便利，周边道路交通及基础设施配置完善，配套公园、超市和诊所等服务设施。
3	石正镇-三期片区	石正镇潭头村、中东村、绵羊村	位于石正镇绵羊村与潭头村及中东村交界处	66.5905	成片开发范围东侧靠近济广高速，北靠平远县工业园区，区域交通条件便利，周边道路交通及基础设施配置完善。污水垃圾收集处理，乡村旅游路产业路等城乡联动建设项目，发展城乡教育联合体和县域医共体，促进城乡公共设施联动发展。
合计				104.5185	/

梅州市平远县2022年度土地征收成片开发方案（石正镇-东台片区）
成片开发范围示意图



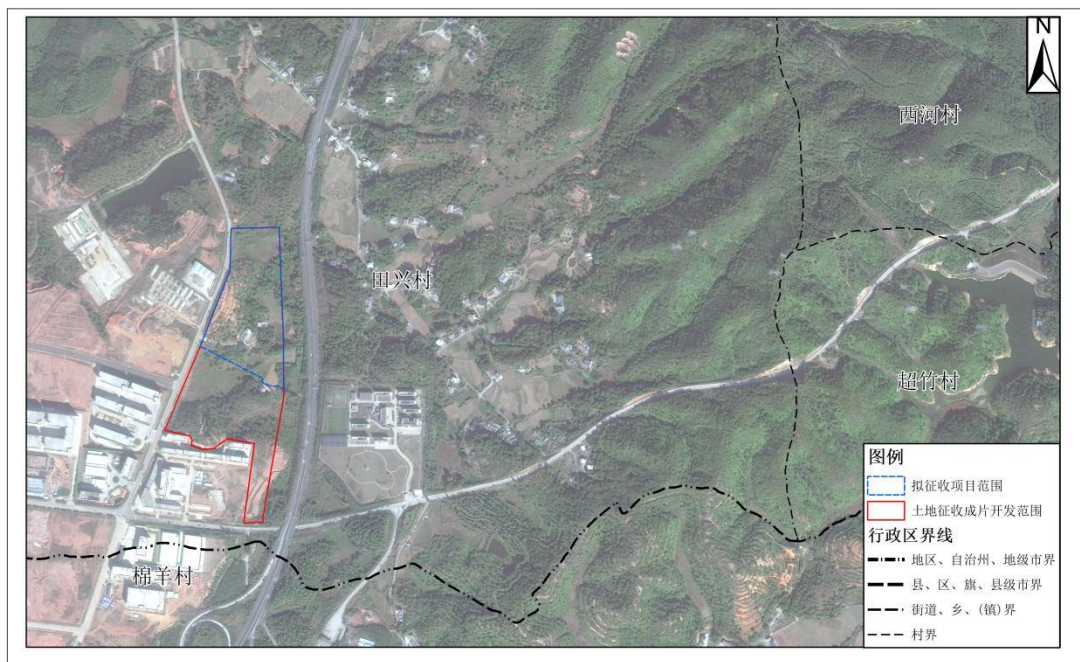
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:10000

制图单位：平远县自然资源局
制图日期：2022年6月

图 2-6 石正镇—东台片区成片开发位置示意图

梅州市平远县2022年度土地征收成片开发方案（大柘镇-田兴片区）
成片开发范围示意图



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:10000

制图单位：平远县自然资源局
制图日期：2022年6月

图 2-7 大柘镇—田兴片区成片开发位置示意图

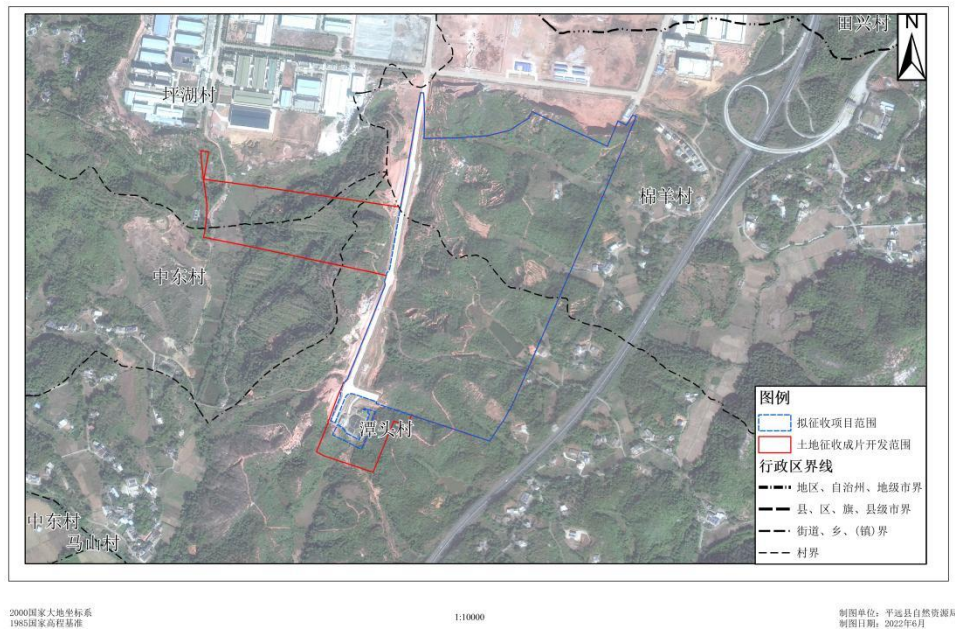
梅州市平远县2022年度土地征收成片开发方案（石正镇-三期片区）
成片开发范围示意图

图 2-8 石正镇一三期片区成片开发位置示意图

2.2.2 土地利用现状及面积

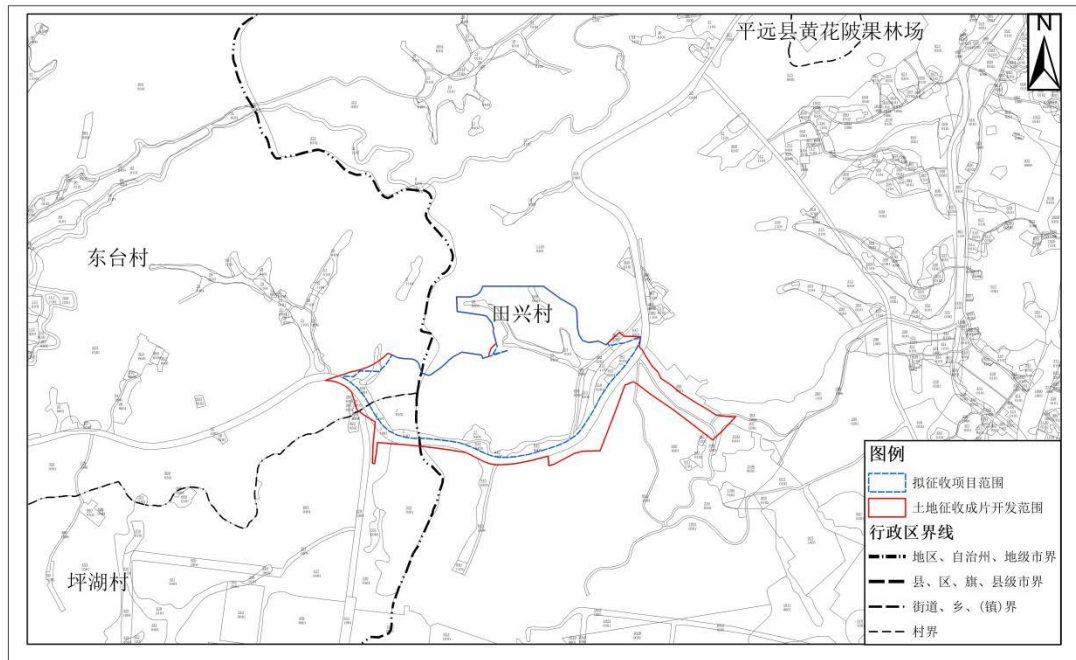
本次土地征收成片开发方案涉及 3 个成片开发范围，成片开发范围总面积为 104.5185 公顷。成片开发涉及农用地 96.0555 公顷（其中耕地 11.1187 公顷），建设用地 8.2913 公顷，未利用地 0.1717 公顷。成片开发范围土地利用现状统计表见表 2-2，土地利用现状图见图 2-9 至 2-11。

表 2-2 成片开发方案 2020 年度土地利用现状地类统计表

地类面积情况 (单位: 公顷)		现状面积		
		总计	国有	集体
总计		104.5185	8.4267	96.0918
农用地		96.0555	5.7925	90.2630
其中	耕地	11.1187	1.8565	9.2622
	水田	7.6270	0.3568	7.2702

地类面积情况 (单位:公顷)			现状面积		
			总计	国有	集体
	中	水浇地	2.2767	0.8916	1.3851
		旱地	1.2150	0.6081	0.6069
	非耕农用地		84.9368	3.9360	81.0008
	其中	园地	2.5514	0.0716	2.4798
		林地	75.1076	2.9639	72.1437
		草地	2.1943	0.3994	1.7949
		可调整地类	0.0000	0.0000	0.0000
		其他农用地	5.0835	0.5011	4.5824
	建设用地		8.2913	2.6342	5.6571
	未利用地		0.1717	0.0000	0.1717

梅州市平远县2022年度土地征收成片开发方案（石正镇-东台片区）
2020年度土地利用现状图



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:10000

制图单位: 平远县自然资源局
制图日期: 2022年6月

图 2-9 石正镇-东台片区 2020 年度土地利用现状图

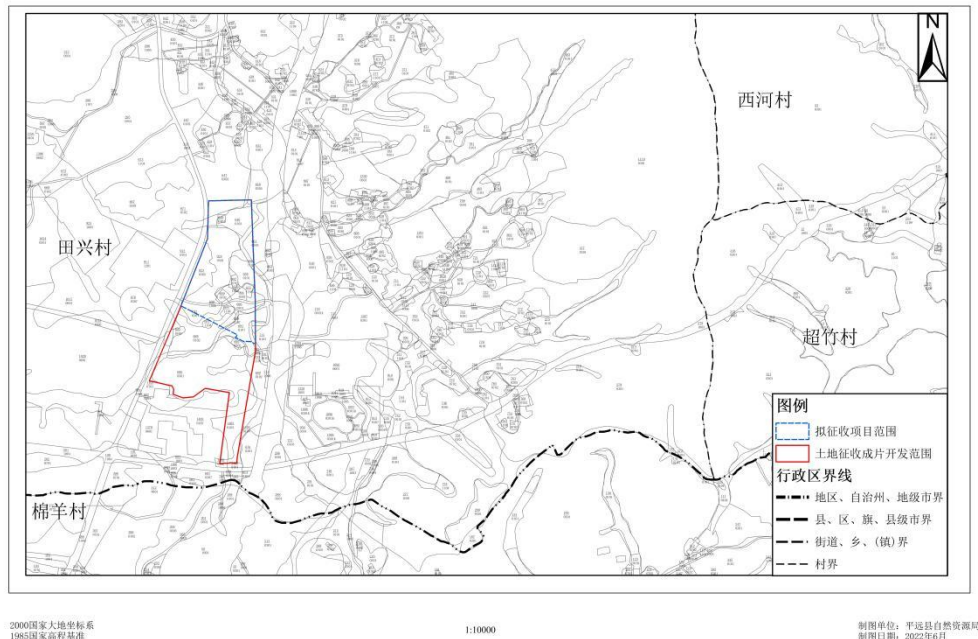
梅州市平远县2022年度土地征收成片开发方案（大柘镇-田兴片区）
2020年度土地利用现状图

图 2-10 大柘镇-田兴片区 2020 年度土地利用现状图

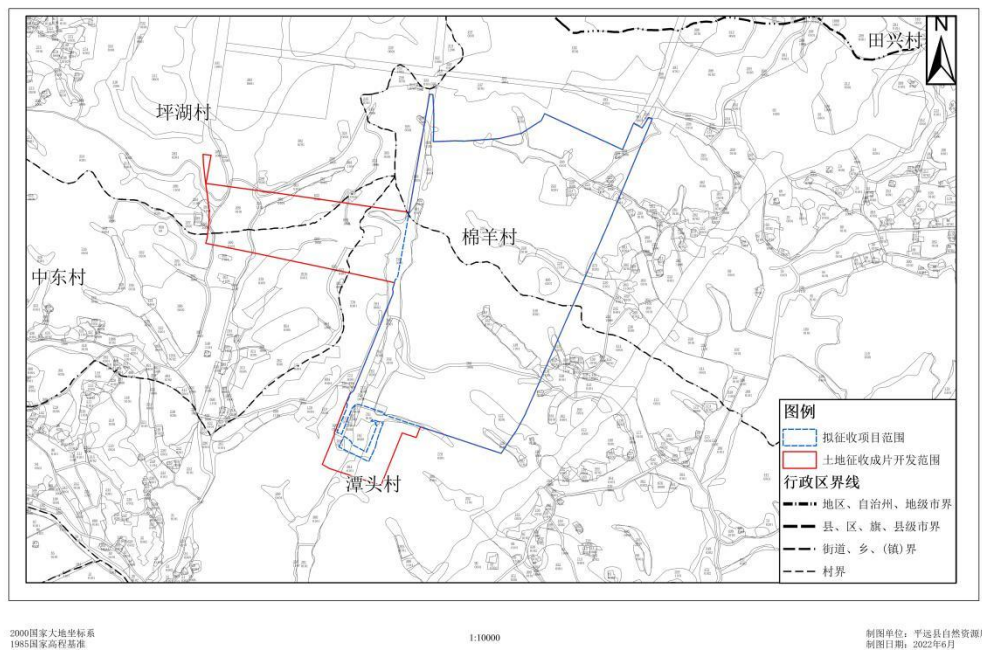
梅州市平远县2022年度土地征收成片开发方案（石正镇-三期片区）
2020年度土地利用现状图

图 2-11 石正镇-三期片区 2020 年度土地利用现状图

2.2.3 耕地情况分析

根据《广东省国土资源厅关于严格用地报批落实占补平衡有关事宜的通知》（粤国土资利用〔2015〕151号）、《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》（粤国土资耕保发〔2018〕86号）等相关文件规定，对无法避让耕地的非农建设项目，必须落实先补后占和直接补充优质耕地或水田要求，必须严格落实占补平衡，占优补优、占水田补水田，实行耕地数量、水田规模和粮食产能指标核销。相关项目后期用地报批时，应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。本方案拟安排的项目占用的耕地由平远县人民政府通过县内平衡、或异地购买等方式补充耕地后，再进行项目建设，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。

本方案范围总面积 104.5185 公顷，根据平远县 2020 年度国土变更调查，本方案成片开发片区范围涉及耕地总面积 11.1187 公顷，其中已完成用地报批耕地 2.7267 公顷，未完成用地报批需后续落实耕地占补平衡的现状耕地 8.3920 公顷（其中：水田 7.4552 公顷、水浇地 0.3299 公顷、旱地 0.6069 公顷），占用耕地的国家利用等别为 4 等，占用的耕地将在用地报批阶段落实耕地占补平衡。成片开发范围耕地如图 2-12 至 2-14 所示，耕地分析表见表 2-3 所示。

梅州市平远县2022年度土地征收成片开发方案（石正镇-东台片区）
耕地分布图

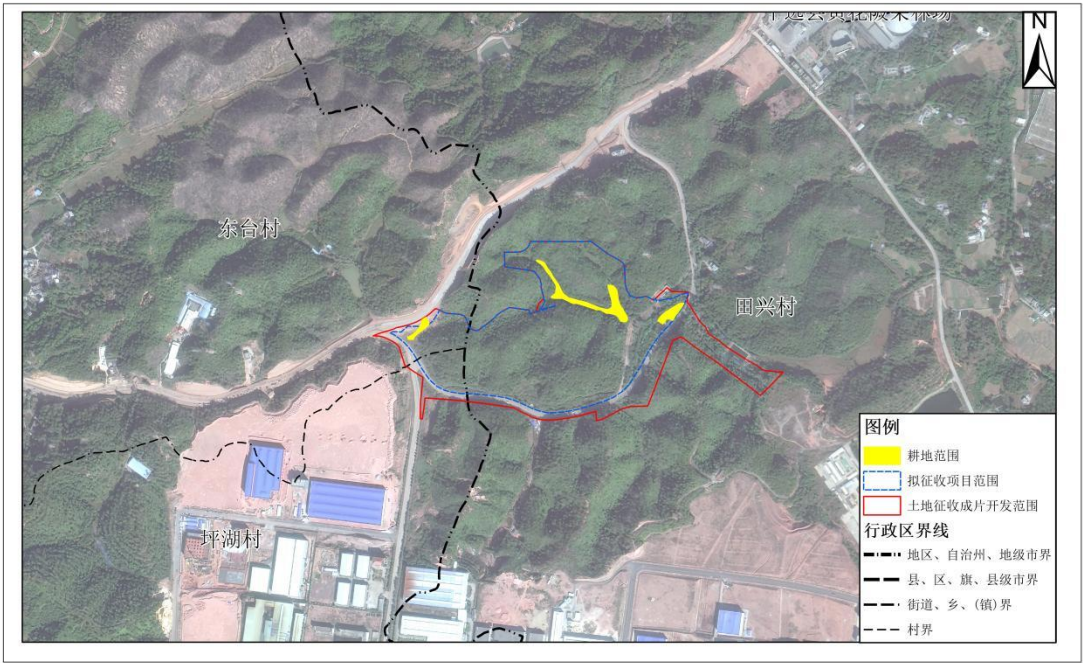


图 2-12 石正镇-东台片区现状耕地分布图

梅州市平远县2022年度土地征收成片开发方案（大柘镇-田兴片区）
耕地分布图

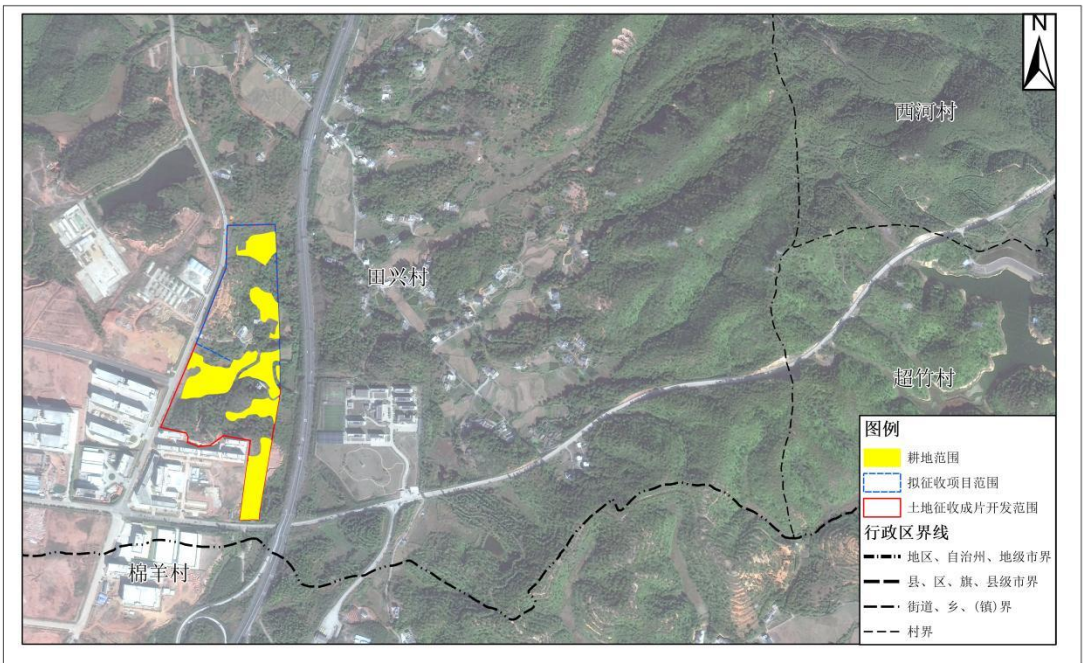


图 2-13 大柘镇-田兴片区现状耕地分布图

梅州市平远县2022年度土地征收成片开发方案（石正镇-三期片区）
2020年度土地利用现状图

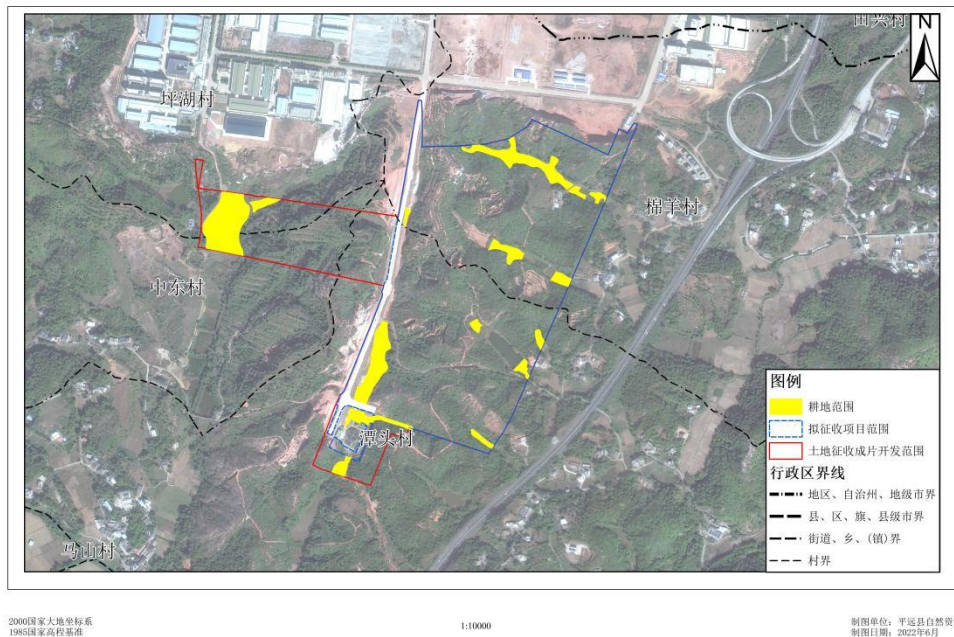


图 2-14 石正镇-三期片区现状耕地分布图

表 2-3 成片开发范围耕地占补平衡分析表

单位：公顷

项目名称：梅州市平远县 2022 年度成片开发方案																		
类 别		耕地 数量	水田 规模	其中耕地质量等别（国家利用等）面积														
				1 等	2 等	3 等	4 等	5 等	6 等	7 等	8 等	9 等	10 等	11 等	12 等	13 等	14 等	15 等
占用 耕地	面积 （Z）	8.3920	7.4552	-	-	-	8.3920	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
补充 耕地	面积 （B）	-	-															
占补平衡 分析（H）		-	-															

2.2.4 权属情况

本方案涉及梅州市平远县大柘镇、石正镇集体土地及部分国有土地，共涉及 25 个经济合作社。各片区位置、面积、权属单位和基础设施条件具体详见表 2-4。

表 2-4 成片开发范围相关信息一览表

序号	成片开发范围 名称	权属 性质	权属情况
1	石正镇-东台片 区	集体	平远县大柘镇田兴村松山经济合作社、平远县石正镇东台村金塘经济合作社、平远县石正镇东台村四角经济合作社、平远县石正镇坪湖村东方经济合作社、平远县石正镇坪湖村东风经济合作社、平远县石正镇坪湖村东升经济合作社、平远县石正镇坪湖村东光经济合作社、平远县石正镇坪湖村中心经济合作社、石正镇坪湖经济联合社、大柘镇田兴经济联合社
		国有	国有土地
		合计	/
2	大柘镇-田兴片 区	集体	平远县大柘镇田兴村楼下经济合作社、平远县大柘镇田兴村饶屋经济合作社、平远县石正镇棉羊村下头窝经济合作社、平远县石正镇棉羊村茶树下经济合作
		国有	国有土地
		合计	/
3	石正镇-三期片 区	集体	平远县石正镇棉羊村横坑经济合作社、平远县石正镇坪湖村朝阳经济合作社、平远县石正镇坪湖村红光经济合作社、平远县石正镇坪湖村永红经济合作社、平远县石正镇潭头村岗子上经济合作社、平远县石正镇潭头村排上经济合作社、平远县石正镇潭头村塘背经济合作社、平远县石正镇潭头村一队经济合作社、平远县石正镇中东村罗田角经济合作社、石正镇中东经济联合社、石正镇潭头经济联合社

序号	成片开发范围 名称	权属 性质	权属情况
		国有	国有土地
		合计	/
			合计

第三章 必要性分析

3.1 发展现状分析

3.1.1 产业发展短板突出

平远县在省内属于欠发达地区，人均 GDP、城镇化率、居民收入等指标低于全省平均水平，公共配套设施与基础设施较为落后，制造业实力偏弱，产业层次偏低，创新能力不强，发展面临诸多困难。

3.1.2 要素驱动面临新困局

受土地供应、税收优惠等政策持续规范的影响，土地供给日渐趋紧，劳动力成本上升，平远县相较于其他地区的成本优势不明显，如何在新一轮产业转移和新技术革命中抢占先机，平远县的机遇与挑战并存。

3.1.3 亟需在经济发展新动能上有所突破

平远县整体经济增速放缓、经济产业空心化初显，由于受经“再工业化”、制造业回流、新冠肺炎疫情等影响，使得平远县利用低成本优势承接产业转移的优势不再，传统劳动密集型产业受到冲击，亟需在经济发展新动能上有所突破。

3.1.4 土地利用开发空间零散

近年来，平远县的土地征收在推动发展进程、保障农民的长远利益方面取得了明显的成效，但是由于农村集体开发建设水平的局限，部分土地开发利用空间零散，亟需进行合理的开发利用。

3.2 土地征收成片开发的必要性分析

通过成片开发方案的编制实施，推动平远县实现产业动能转换升级、助力该县高质量发展，保障产业园区等重点产业项目的土地征收工作顺利推进，完善园区配套设施，提升园区环境。

3.2.1 有利于完善区域公共配套设施，实现高质量发展

平远县围绕粤闽赣边“醉美山城”、生态休闲与客家文化旅游目的、新型绿色产业基地和国家重点生态功能区的总体发展定位，立足资源环境承载能力，发挥各地比较优势，高起点、高质量编制国土空间规划，加快实施“一城一区一带”总体发展战略，不断优化县域空间发展格局。“一城”（中心城区）是平远政治、经济、文化功能聚集的县域发展核心区域。“一区”（梅州平远高新技术产业开发区）是打造区域经济增长极以及促进产业优化升级的重要载体平台。“一带”（生态富民带）是实施乡村振兴战略、推进城乡融合发展的重要载体。立足“一城一区一带”，统筹划定生态保护、城镇开发边界、永久基本农田保护三条控制线，优化重大基础设施、重大生产力和公共资源布局，推动区域协调发展，逐步形成职能明确、布局合理、城乡一体的县域空间发展格局。

根据《平远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》（平府发〔2021〕11号），平远县人民政府指出，“加快完善园区基础配套设施。坚持基础先行、产业集群、项目支撑、配套跟进，把园区基础设施建设与公共服务配套放在优先位置，进一步提升园区承载能力。加大园区建设投入，稳步推进园区扩容，加快

标准厂房建设。推进‘七通一平’标准化建设，加快补齐园区内基础设施短板，提高园区配套水平。推进智慧化基础建设和循环化、绿色化改造，推动 5G 网络、物联网、工业互联网等在园区普及应用”。本次成片开发方案，围绕高质高效发展，强化空间集约、产业集聚，成片开发范围汇集部分智能创新产业发展的技术与人才要素，为平远县的发展注入源源不断的动力，本次土地征收成片开发将规划建设部分公共娱乐康体设施，完善公共配套设施和交通基础设施，提升人居环境。

3.2.2 有利于聚力实体经济，加快构建绿色工业体系，发展先进材料产业

本次成片开发方案涉及的石正镇-东台片区，产业定位为电子信息、装备制造、新材料、稀土深加工、家居制造等。项目总体规划用地 300 亩，本次纳入成片开发方案面积为 290 亩，按“一心一廊四片区”进行建设。“一心”指产业综合服务中心；“一廊”为蓝绿生态走廊；“四片区”是东部综合服务共享区、南部产业集聚区、西部生态产业智慧区、北部生态产业培育区。建设本项目能够促进平远县承接珠三角等地的产业转移，延长特色优势产业链，并充分利用功能政策优势。

本次成片开发方案涉及的石正镇-三期片区，为石正镇工业园拟招商引资项目-梅州市盈华铜箔科技有限公司项目，通过成片开发方案的编制实施，坚定不移实施产业兴县战略，把制造业高质量发展放到更加突出的位置，深化供给侧结构性改革，以优势产业为基础，以

战略性新兴产业为先导，以绿色低碳、集约高效为方向，打造平远“332”绿色工业体系。推动铜箔-高端印制电路板产业集群发展，加快“铜材-电子电路铜箔-覆铜板-印制电路板-终端产品”产业链构建。抢抓铜箔产业成功列入《广东省发展先进材料战略支柱性产业集群发展行动计划（2021--2025 年）》中“河梅先进材料产业集群”的契机，主动融入省 20 大战略性新兴产业集群行动计划，积极推动建设铜箔、高端印制电路板产业特色园区，进一步促进铜箔和电路板生产企业整合资源、深挖潜力、抱团发展。瞄准关键前沿集合和配套互补链条，重点打造“铜材-电子电路铜箔-覆铜板-印制电路板-终端产品”产业链，同时创造条件加快发展“铜材锂电铜箔-锂电池”的产业链。

3.2.3 有利于促进生产要素合理流动和优化配置

根据《平远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》（平府发〔2021〕11 号），平远县人民政府提出推动生产、分配、流通、消费各环节更好融入和服务强大国内市场。深化供给侧结构性改革，提升供给体系对国内需求的适配性。以更大力度推动人要进来、新产业要进来、龙头企业要进来、货要出去的“三进一出”工程实施，全面提升平远商品和服务的竞争力。加强招商引资和招才引智，引进人才创新创业，吸引游客来平远消费，招进大企业，形成新业态，把平远有形无形的好产品推销出去。加强平远自主品牌建设，深入实施增品种、提品质、创品牌的“三品”战略。鼓励县域企业与外来投资商或大企业联合发展、做大做强，提升产业规模和质量。本次成片开发方案涉及的石正镇-东台片区、石正镇-三期片区

企业，为相关行业的龙头企业，本次成片开发的建设，符合平远县国民经济计划的要求，是促进生产要素合理流动和优化配置的保障。

3.2.4 有利于盘活存量土地，提高土地集约利用，提高城镇品质

有利于保障平远县土地征收工作，盘活平远县存量土地利用，提高城镇品质、改善城镇环境，保障片区相关项目的顺利推进。

本方案涉及的石正镇一绵阳片区涉及与石正镇工业园存量建设用地相衔接，本次成片开发方案，将平远县存量建设用地与目前拟征收的范围结合，促进存量建设用地的利用，有利于平远县推动盘活存量建设用地。

本次成片开发方案涉及的大柘镇-田兴片区，通过建设产业园，可以有效地利用产业园的公用资源，如产业转移工业园统一规划、统一建设、统一管理，污水统一处理，供水、供电、通讯统一布线等，做到公共基础设施统一规划建设，公共资源有效统一利用，实现集约经营发展，以达到有效节约土地，合理利用各种资源，促进产业布局的合理调整的目的。本产业园集中布置工业企业，进一步加快本地产业集聚和企业集群的形成，能为这些企业创造更好的外部规模经济效益。企业通过共同分享公共基础设施和专业技术劳动力资源，可以大大节约生产成本，同时达到集约利用土地的效果。

伴随着全国进入国土空间规划的新时期，生态文明和高质量发展已成为热点，需要理顺顶层设计、创新低效用地处置、突破土地征拆难题、优化区域平衡机制、再造审批服务流程等方面开展创新探索。

第四章 可行性分析

4.1 与相关规划的符合性分析

4.1.1 与国民经济和社会发展规划衔接分析

根据《平远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》（平府发〔2021〕11号）提出，“十四五”时期（2021—2025年），以梅州平远高新技术产业开发区为创新重点平台，通过产业共建、企业扩产、协同创新等方式，引导稀土新材料、中医药、装备制造等主导产业的创新资源集聚，着力把园区打造成先进制造业和新兴产业集聚地、产业发展新高地。大力建设创业创新基地，促进众创、众包、众扶、众筹等创新模式的支撑平台发展。积极推动省级科技孵化器、家具出口基地、南药检验检测中心、智能制造研究院等创新平台建设。

本次土地征收成片开发拟建项目注重发挥周边山水环境的生态优势，坚持以人为本、产城融合的发展理念，在拟建项目置入工业、配套、公园等城镇功能，提升城市价值，符合现行国民经济和社会发展规划，已纳入《平远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》（平府发〔2021〕11号）。

4.1.2 与国土空间规划和现行土地利用总体规划衔接分析

根据《广东省自然资源厅关于规范土地征收成片开发有关工作的通知》（粤自然资发〔2021〕20号）（以下简称《通知》）文件，明确了土地征收“成片开发”的原则。《通知》所称成片开发指的是成

片开发建设用地应位于国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区，我省国土空间规划未公布实施前，成片开发建设用地应位于土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围或城市、镇总体规划确定的建设用地范围内，并与正在编制的国土空间规划充分衔接。

根据《自然资源部办公厅关于北京等省（区、市）启用“三区三线”划定成果作为报批建设项目用地用海依据的函》（自然资办函〔2022〕2207）划定成果，平远县 2022 年度土地征收成片开发范围已纳入最新划定的城镇开发边界内的集中建设区，不涉及永久基本农田和生态保护红线。

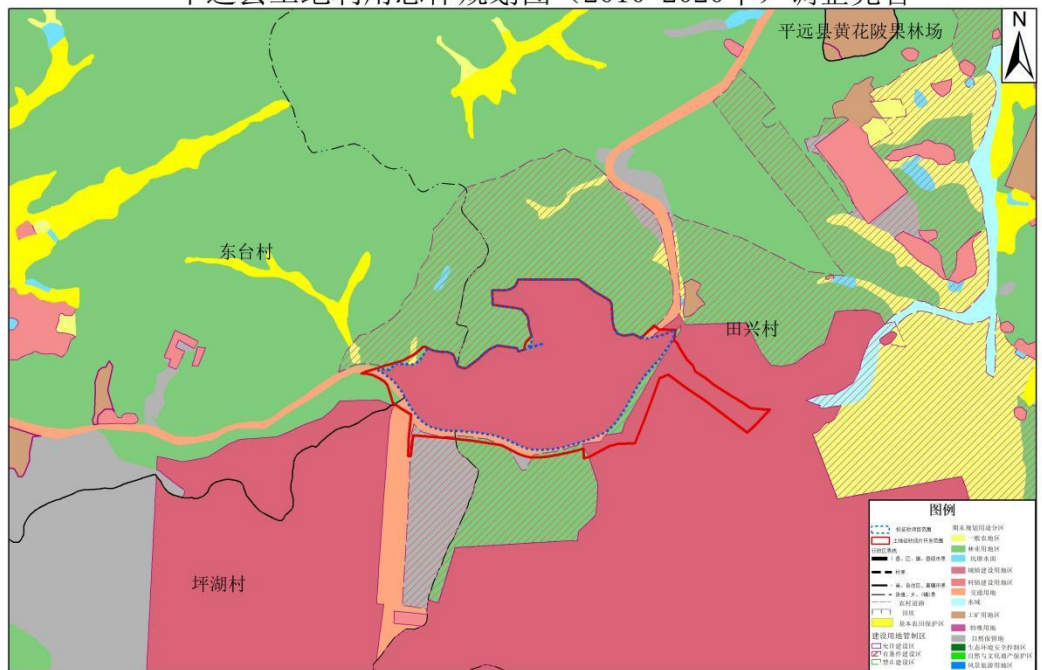
根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条规定，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内实施征地的，需纳入由县级以上地方人民政府组织实施的土地征收成片开发方案，平远县编制了《梅州市平远县 2022 年度土地征收成片开发方案》，该《方案》土地征收成片开发范围包含 3 个片区，共计 104.5185 公顷，拟实施土地征收成片开发用地共计 77.3712 公顷，全部位于土地利用总体规划确定的城乡建设用地或城市（镇）总体规划确定的建设用地范围内，其中 71.7439 公顷位于土地利用总体规划确定的城乡建设用地，5.6273 公顷位于城市（镇）总体规划确定的建设用地范围内，不涉及土地利用总体规划确定的禁止建设区，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。平远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，对于不符合土地利用总体规划但符合城市（镇）总体规划的用地，在国土空间规划批准

实施前，将尽快依法依规修改土地利用总体规划，确保实施土地征收成片开发范围符合《土地管理法》第四十五条第一款第（五）项的规定。拟征收地块不符合土地利用总体规划但符合城市（镇）总体规划情况详见表 4-1、土地利用总体规划图或城市总体规划图如图 4-1 至图 4-4 所示。

表 4-1 拟征收地块不符合土地利用总体规划但符合城市（镇）总体规划一览表

序号	拟征收地块名称	地块编号	面积 (公顷)	国土空间规划符合情况	
				符合规划情形（符合当地土地利用总体规划/符合当地城市（镇）总体规划）	是否反城市（镇）总体规划的强制性内容（是/否）
1	工业园区标准厂房项目	地块一	5.6273	符合《广州南沙（平远）产业转移工业园控制性详细规划》（局部修编）	否
	合计		5.6273	—	—

梅州市平远县2022年度土地征收成片开发方案（石正镇-东台片区）
平远县土地利用总体规划图（2010-2020年）调整完善



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

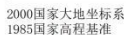
1:10,000

制图单位：平远县自然资源局
制图日期：2022年6月

图 4-1 石正镇-东台片区土地利用总体规划图



梅州市平远县2022年度土地征收成片开发方案(大柘镇-田兴片区)
梅州市平远县城市总体规划图



34

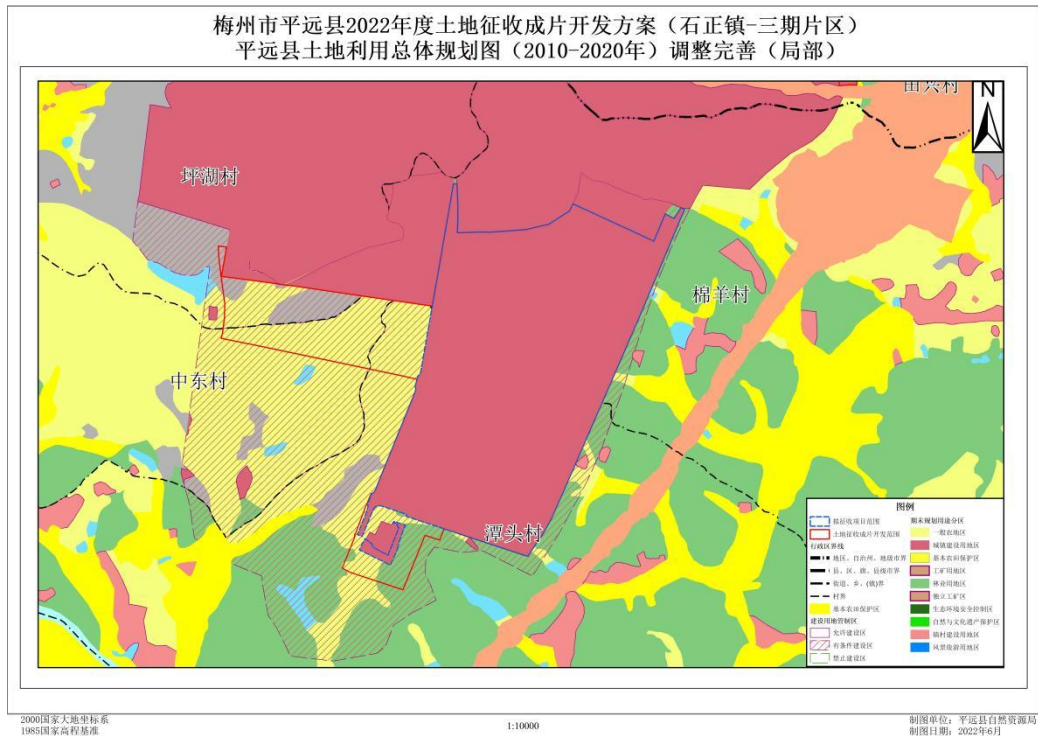


图 4-4 石正镇-三期片区土地利用总体规划图

4.1.3 与控制性详细规划或城市总体规划衔接分析

本次成片开发片区都符合城市总体规划、控制性详细规划的要求，项目落实后为重点地区、重点项目建设发展提供保障。开发用途与规划用途一致，拟征收用地不突破法定规划确定的禁建区和强制性内容，因此，本次成片开发范围与控制性详细规划相衔接。片区内的控制性详细规划图或城市总体规划图见下图 4-5 至图 4-7 所示。

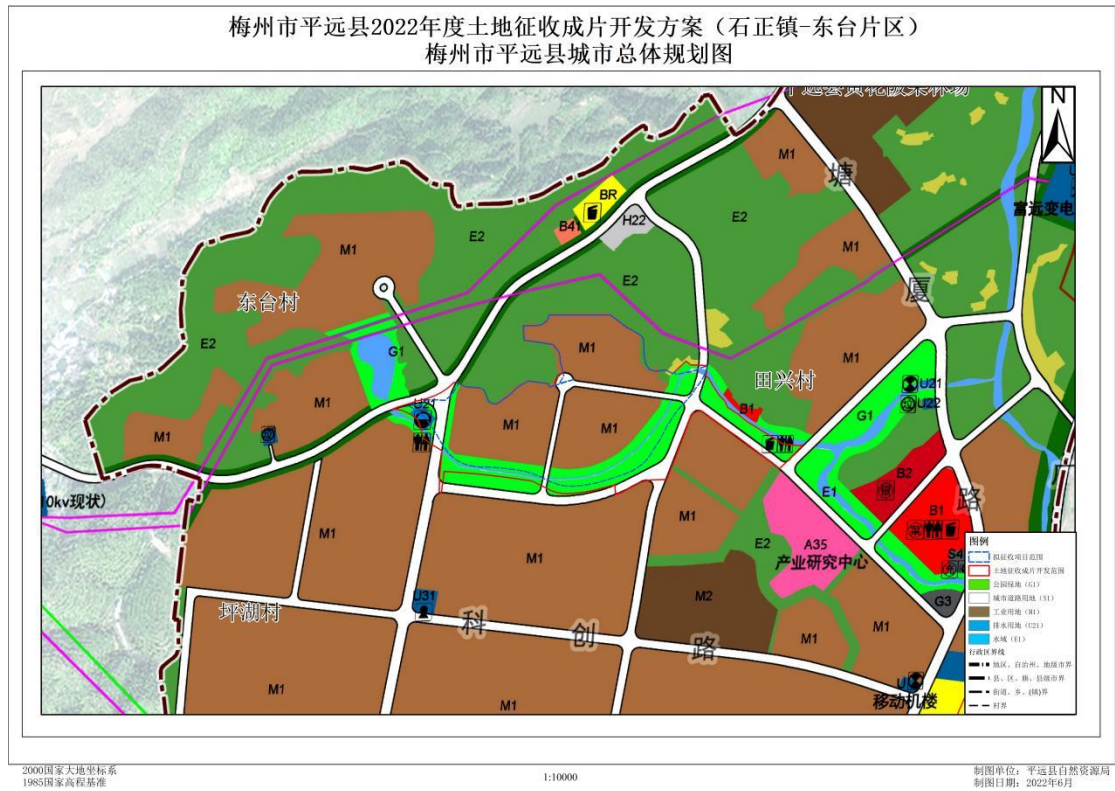


图 4-5 石正镇-东台片区城市总体规划图

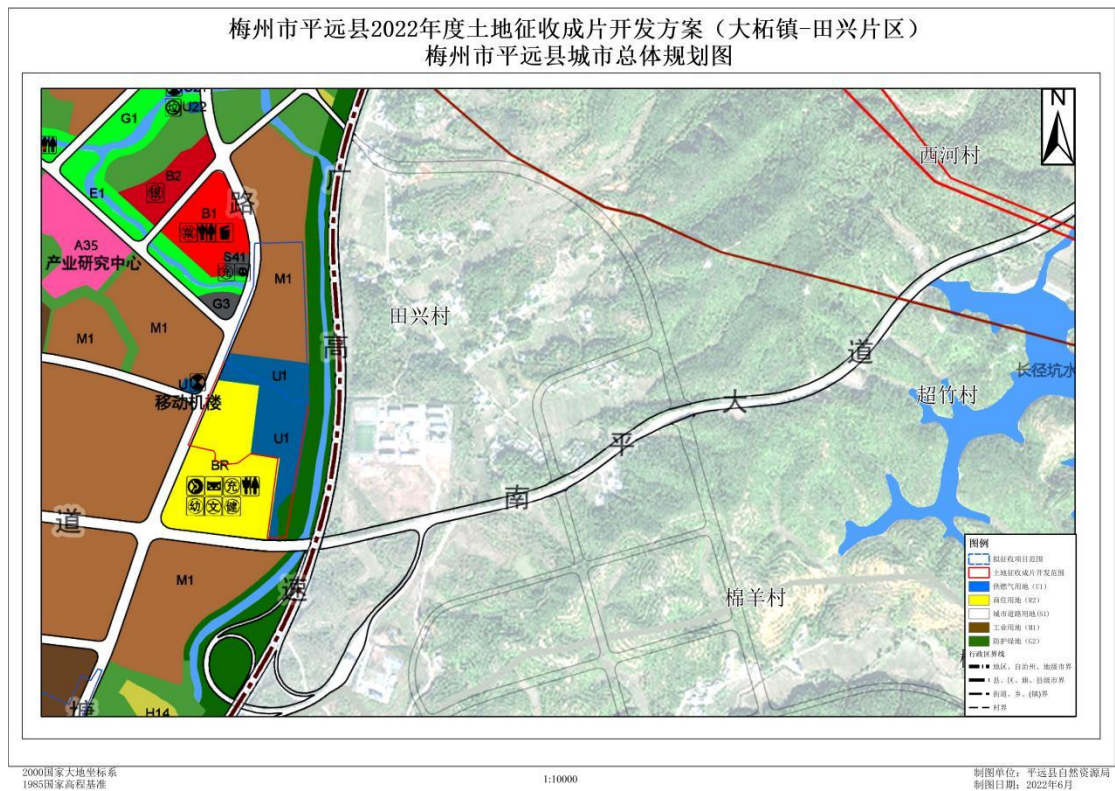


图 4-6 大柘镇-田兴片区城市总体规划图

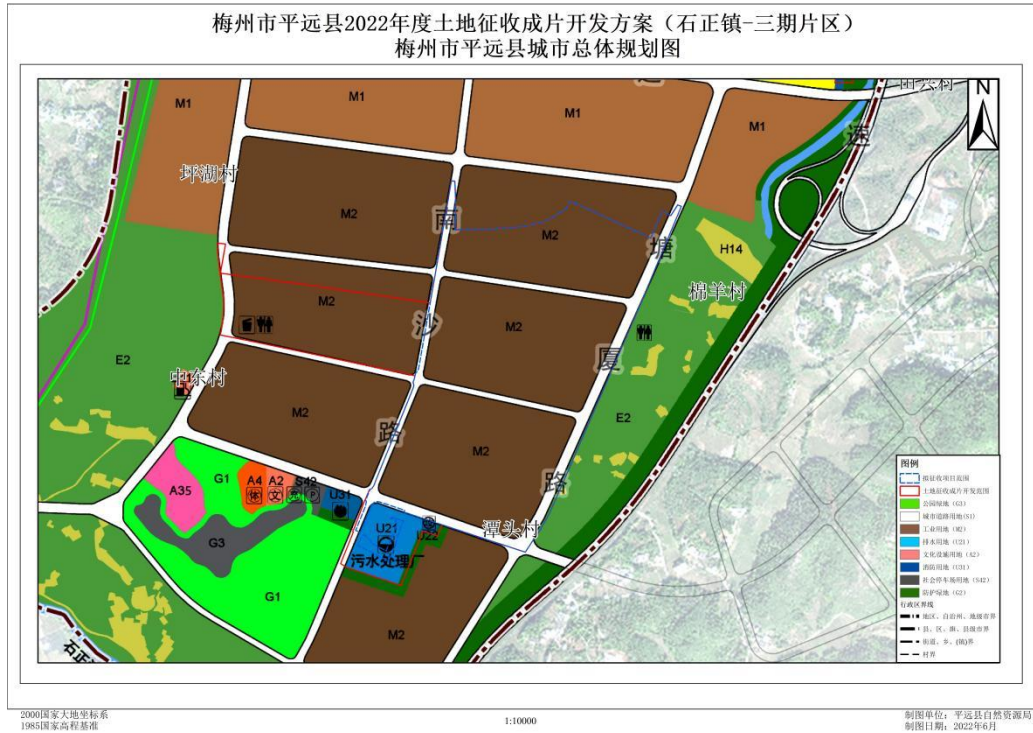


图 4-7 石正镇-三期片区城市总体规划图

4.2 与相关政策的符合性分析

4.2.1 与永久基本农田、生态保护红线和城镇开发边界衔接分析

根据《自然资源部办公厅关于北京等省（区、市）启用“三区三线”划定成果作为报批建设项目用地用海依据的函》（自然资办函〔2022〕2207）划定成果，本次土地征收成片开发范围不涉及永久基本农田、生态保护红线及自然保护区，成片开发范围位于城镇开发边界范围内，本方案符合成片开发方案上报审查的要求。片区内的与永久基本农田、生态保护红线及城镇开发边界衔接图如下图 4-8 至 4-10 所示。

梅州市平远县2022年度土地征收成片开发方案（石正镇-东台片区）
与永久基本农田、生态保护红线及城镇开发边界衔接图



图 4-8 石正镇-东台片区与永久基本农田、生态保护红线及城镇开发边界衔接图

梅州市平远县2022年度土地征收成片开发方案（大柘镇-田兴片区）
与永久基本农田、生态保护红线及城镇开发边界衔接图



图 4-9 大柘镇-田兴片区与永久基本农田、生态保护红线及城镇开发边界衔接图

梅州市平远县2022年度土地征收成片开发方案（石正镇-三期片区）
与永久基本农田、生态保护红线及城镇开发边界衔接图

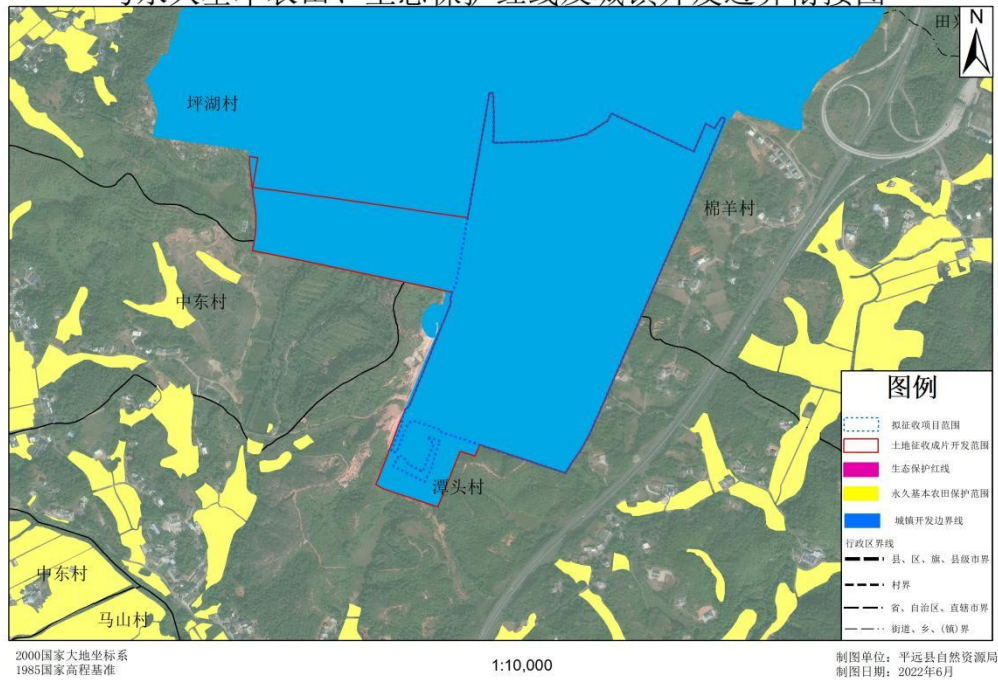


图 4-10 石正镇-三期片区与永久基本农田、生态保护红线及城镇开发边界衔接图

4.2.2 耕地占补平衡分析

根据《广东省国土资源厅关于加大耕地提质改造力度严格落实占补平衡的通知》（粤国土资规字〔2016〕2号）等文件规定，需坚持“占优补优、占水田补水田”、“保护优先、以补定划”原则，严格落实耕地占补平衡。根据平远县 2020 年度国土变更调查，本方案成片开发片区范围涉及耕地总面积 11.1187 公顷，其中已完成用地报批耕地 2.7267 公顷，未完成用地报批需后续落实耕地占补平衡的现状耕地 8.3920 公顷（其中：水田 7.4552 公顷、水浇地 0.3299 公顷、旱地 0.6069 公顷），占用耕地的国家利用等别为 4 等。根据平远县耕地恢复潜力调查评价成果和耕地后备资源调查评价成果，平远县耕地恢复潜力 41.61 公顷，耕地后备资源潜力 171.67 公顷，二者合计 213.28 公顷。本次成片开发范围内拟征收地块共涉及需落实耕地占补平衡的

现状耕地 8.3920 公顷（其中：水田 7.4552 公顷、水浇地 0.3299 公顷、旱地 0.6069 公顷），耕地占补平衡潜力能够满足拟征收地块耕地占用需求。因此，用地报批占用耕地时，应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。建设项目按照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。

4.2.3“三线一单”生态环境分区管控及其他各类保护区情况

根据平远县“三区三线”已批复成果，经核查，本次成片开发范围不涉及生态保护红线及各类保护区。本次成片开发地块拟建设项目符合《梅州市人民政府关于印发梅州市“三线一单”生态环境分区管控方案的通知》（梅市府〔2021〕14 号）中有关“三线一单”生态环境分区管控体系要求，项目建设有利于生态环境质量改善，能源资源利用效率提高，绿色发展水平提升，生态环境治理能力增强的目标。项目实施过程中，还应加强全过程监管，确保守住环境质量底线。

4.2.4基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例

根据自然资源部 2020 年 11 月发布的《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》文件要求，公益性用地包含绿地与广场用地（G）、道路与交通设施用地（S）、区域交通设施用地（H2）、区域公用设施用地（H3）、特殊用地（H4）、公用设施用地（U）、公共管理与公共服务设施用地（A）等用途。本方案各成片开发片区规划土地用途一览表见表 4-2，公益性分布图详见图 4-11

至 4-13 所示。经过统计分析本方案成片开发范围片区内的公益性用地占比符合《标准》的规定。

表 4-2 成片开发区域内规划土地用途一览表

编号	片区名称	用地分类和代码	用地类别	面积(公顷)	用地类别占比
1	石正镇-东台片区	水域 E1	非公益性用地	0.3140	59.55%
		一类工业用地 M1		14.3990	
		小计		/	
		公园绿地 G1	基础设施、公共服务设施及其他公益性用地	6.2112	40.45%
		环境设施用地 U2		0.5531	
		城市道路用地 S1		3.2306	
		小计		/	
		总计			24.7079
2	大柘镇-田兴片区	二类居住用地	非公益性用地	2.9578	57.02%
		一类工业用地 M1		4.5796	
		小计		/	
		供应设施用地 U1	基础设施、公共服务设施及其他公益性用地	5.0650	42.98%
		城市道路用地(S1)		0.3300	
		防护绿地 G2		0.2877	
		小计		/	
		总计			13.2201
3	石正镇-三期片区	工业用地 M2	非公益性用地	37.5751	56.43%
		小计	/	37.5751	
		环境设施用地 U22	基础设施、公共服务设施及其他公益性用地	3.5220	43.57%
		教育科研用地 A35		9.9103	
		体育用地 A4		2.6440	
		文化设施用地 A2		2.7288	
		城市道路用地(S1)		8.7810	

编号	片区名称	用地分类和代码	用地类别	面积(公顷)	用地类别占比
		防护绿地 G2		1.4293	
		小计	/	29.0154	
		总计			66.5905
合计				104.5185	100.00%

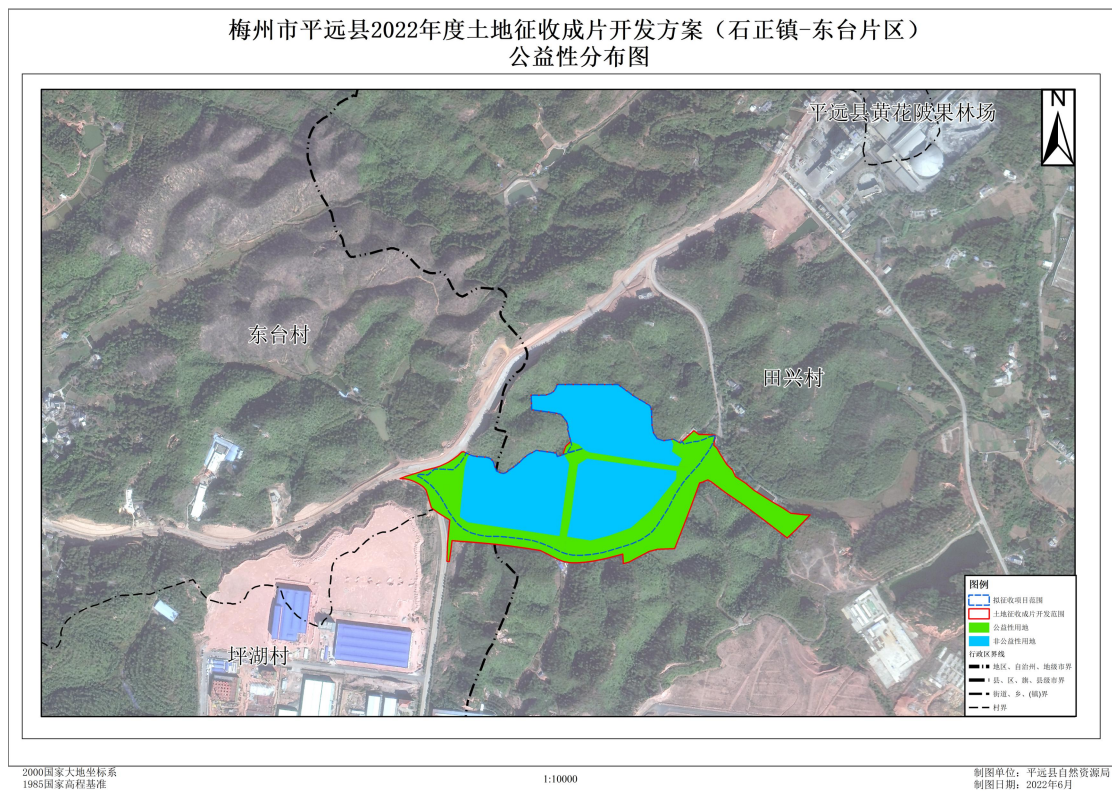


图 4-11 大柘镇-田兴片区公益性分布图

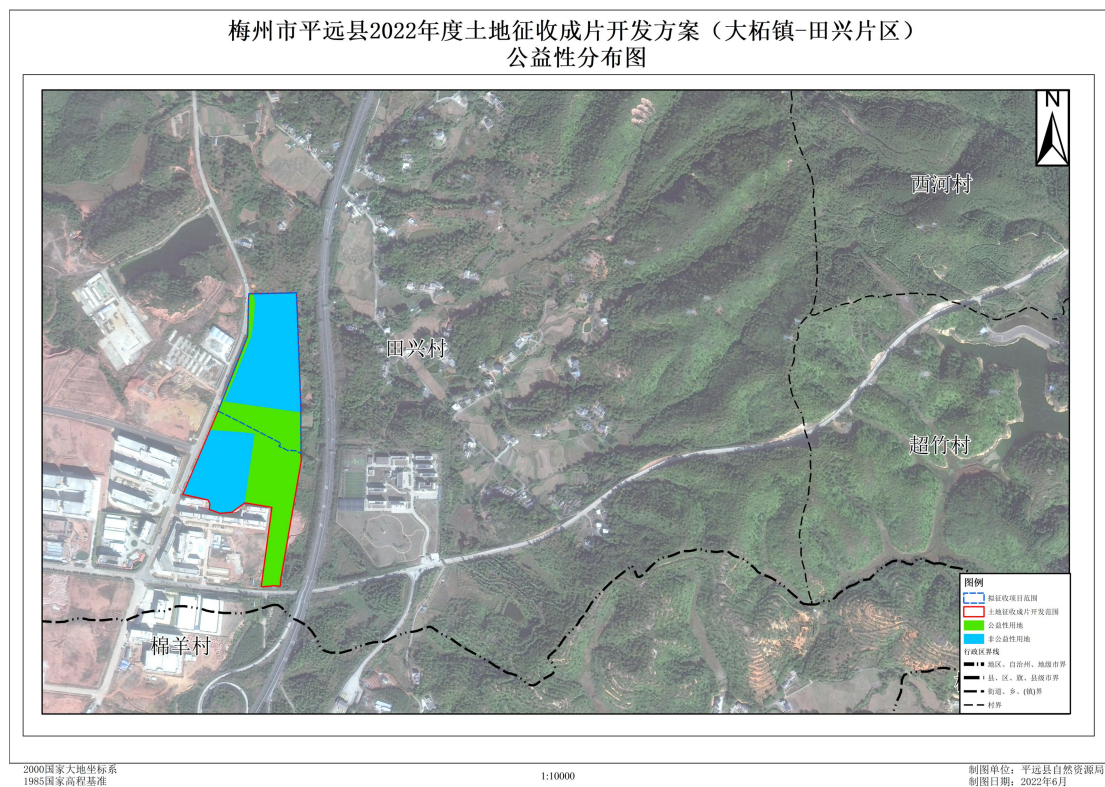


图 4-12 大柘镇-田兴片区公益性分布图

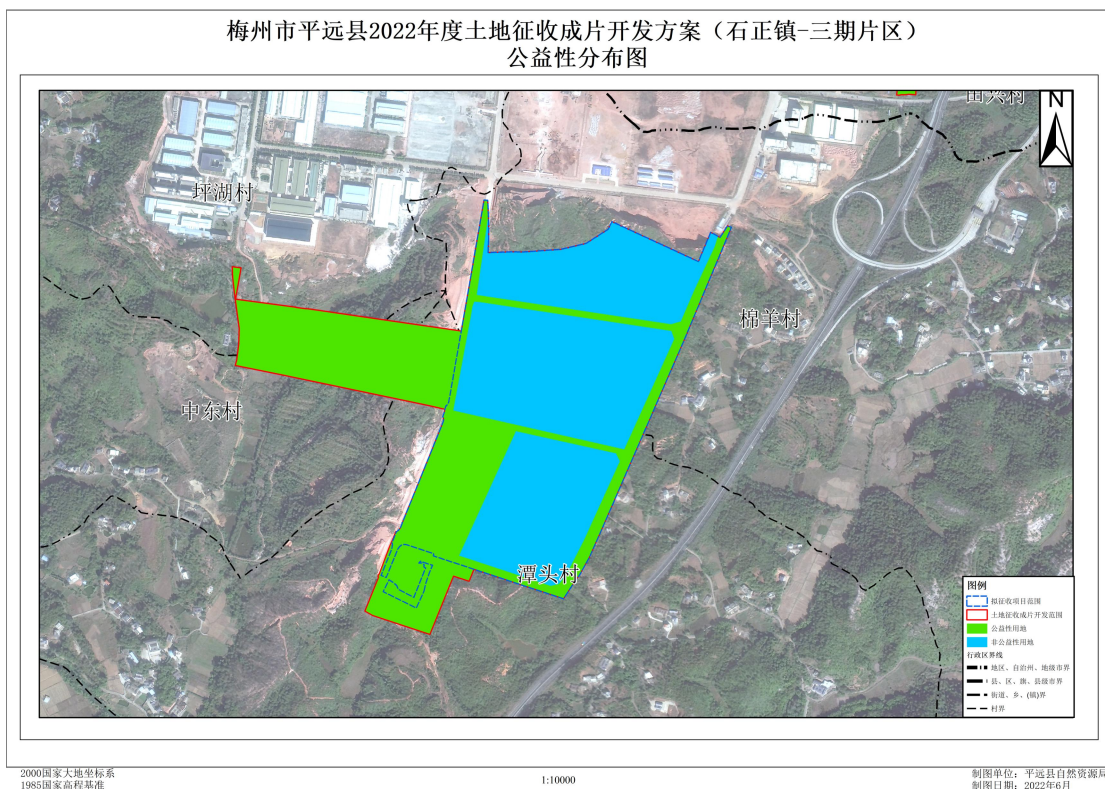


图 4-13 石正镇-三期片区公益性分布图

4.2.5 批而未供土地和闲置土地情况

批而未供方面，2017 年至 2021 年期间，平远县总批准用地面积 237.0959 公顷，其中已供地面积 148.3997 公顷，批而未供面积 88.6962 公顷，供地率为 62.59%。

闲置土地方面，平远县疑似闲置土地和闲置未处置土地为 1.5365 公顷，已供地面积 148.3997 公顷，闲置率为 1.04%，因此，平远县不存在大量批而未供和闲置土地，符合成片开发方案上报审查的要求。

根据《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）文件要求，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不得审批成片开发方案：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。经核查，广州南沙（平远）产业转移工业园闲置率为 0，综合容积率为 1.08；梅州平远高新技术产业开发园区闲置率为 0，综合容积率为 1.28。符合成片开发审批要求。梅州平远高新技术产业开发管理委员会、广州南沙（平远）产业转移工业园管理委员会已出具相关说明。（详见附件 10.13）

系统

土地供应

开发利用

专题业务

监测监管

土地...

退出

农转征项目供地率

返回搜索

收藏

统计历史

报表查询

导出Excel

农转征项目供地率

市	县	农转征项目数	农转征项目类型				供地率	供地项目所对应的农转征项目类型		
			合计 (公顷)	城市分批次面积 (公顷)	单独选址面积 (公顷)	城市用地面积 (公顷)		合计 (公顷)	城市分批次供地面积 (公顷)	单独选址供地面积 (公顷)
梅州市	平远县	0	237.0959	169.3634	67.7325	0.0000	62.59%	148.3997	80.6672	67.7325
	小计	0	237.0959	169.3634	67.7325	0	62.59%	148.399709	80.667209	67.7325
	合计	0	237.0959	169.3634	67.7325	0	62.59%	148.399709	80.667209	67.7325

注1：农转征项目面积按明细面计算，但宗数按农转征项目算。

图 4-14 平远县土地利用与监管系统 2017 年至 2021 年供地率

4.2.6 土地利用情况

根据梅州市平远县第二次土地调查数据结果（2009 年度），平远县土地总面积 137398 公顷，其中建设用地 5721.80 公顷，占全区土地总面积的 4.16%，GDP 总量为 29.12 亿元，单位建设用地 GDP 为 50.89 万元/公顷。结合 2020 国土变更调查成果，平远县 2020 年建设用地约 7008 公顷，GDP 总量为 85.6603 亿元，单位建设用地 GDP 为 122.23 万元/公顷。根据 2009 年至 2020 年近十年的年度土地变更调查成果，平远县建设用地增加 1286.2 公顷，单位建设用地 GDP 增加 71.34 万元/公顷，土地利用效率和节约集约利用水平不断提高。

因此，平远县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。

4.2.7 拟征收地块与成片开发范围衔接情况

本次成片开发方案涉及 3 个片区，拟征收项目面积为 77.3712 公顷，成片开发范围面积为 104.5185 公顷，拟征收项目占成片开发范围 74.03%，方案符合“国土空间规划确定的一个完整的土地征收成片开发范围内，可包含多个拟征收地块，拟征收地块面积不得小于土地征收成片开发范围面积的 60%。不同成片开发方案的范围不得相互重叠”的要求。

表 4-3 成片开发片区拟征收地块用地占比情况统计表

成片开发片区名称	拟征收地块名称	拟征收地块面积（公顷）	成片开发范围面积（公顷）	拟征收地块占比（%）
石正镇-东台片区	东石生态工业园项目	19.3355	24.7079	78.26%

成片开发片区名称	拟征收地块名称	拟征收地块面积（公顷）	成片开发范围面积（公顷）	拟征收地块占比（%）
大柘镇-田兴片区	园区标准厂房建设项目	6.4687	13.2201	48.93%
石正镇-三期片区	铜箔-高端印制电路板产业	51.567	66.5905	77.44%
合计		77.3712	104.5185	74.03%

4.2.8 与平远县产业集聚区相关发展规划的衔接

在 2018 年 1 月召开的县委十三届五次全会提出要大力实施“一城一区一带”（即宜居宜业美丽县城、万亩生态工业园区、生态富民带）发展战略，园区以“生态园区、工业新城”为目标定位，按照“产城联动、产城融合”理念，每年保持 1000 亩储备土地，致力打造“东台生态园”“绿色建筑产业园”“智能装备园”“中医药产业园”等“园中园”，不断创新运营管理模式。

坚持基础先行、产业集群、项目支撑、配套跟进，把园区基础设施建设与公共服务配套放在优先位置，进一步提升园区承载能力。加大园区建设投入，稳步推进园区扩容，加快标准厂房建设，推进“七通一平”标准化建设，加快补齐园区内基础设施短板，提高园区配套水平，推进智慧化基础建设和循环化、绿色化改造，推动 5G 网络、物联网、工业互联网等在园区普及应用。

土地征收成片开发铜箔、稀土矿等项目，通过发挥自身优势聚力发展先进制造业，将电子电路铜箔、银电铜箔、高性能覆铜板、高端印制电路板等电子信息产业打造成为我县的支柱产业。以优势产业为基础，以战略性新兴产业为先导，以绿色低碳-集约高效为方向，依

托省级高新技术产业开发区，打造“1+N”产业体系，“1”即先进材料产业、含覆铜板和铜箔、钙基、硅基、稀土四大产业；“N”即新能源、装备制造、木制品、南药和脐橙精深加工-酒水等产业，本次成片开发方案涉及的石正镇-东台片区，产业定位为电子信息、装备制造、新材料、稀土深加工、家居制造等，本次成片开发涉及的石正镇-三期片区，为推动铜箔-高端印制电路板产业集群发展，加快“铜材-电子电路铜箔-覆铜板-印制电路板-终端产品，成片开发方案与平远县产业集聚区相关发展规划相衔接。

4.3 与征地安置补偿措施衔接情况分析

平远县人民政府将严格按照规定开展土地征收预告、土地现状调查、社会稳定风险评估、征地补偿安置公告、办理补偿登记、签订补偿安置协议等工作，并视情况组织听证。本次土地征收成片开发征地补偿安置标准将按照梅州市人民政府印发《梅州市人民政府关于公布实施征收农用地片区综合地价的公告》执行，做好相关项目与区片综合地价实施的衔接工作。

4.4 已批准成片开发方案实施情况

（1）往年计划情况

根据粤自然资函〔2022〕631号，《梅州市平远县2021年度土地征收成片开发方案》于2022年6月28日获得批复（此为平远县第一个获得批复的土地征收成片开发方案），计划在3年内完成，即2021年至2024年，其中2022年至2023年实施项目3个，计划实施

面积 17.2471 公顷；2023 年至 2024 年实施项目 7 个，计划实施面积 2.4917 公顷。

（2）往年计划完成情况

根据《梅州市平远县 2021 年度土地征收成片开发方案》，截至 2022 年 10 月，已按计划完成项目 1 个，未完成 9 个，完成征地报批面积 11.6201 公顷，占 2022 年至 2023 年度计划实施面积 67.37%，详见下表 4-4 和表 4-5。

（3）与往年方案对比情况

经对比，梅州市平远县 2021 年度土地征收成片开发地块主要位于大柘镇、石正镇、仁居镇；本次成片开发方案开发地块全位于石正镇，两个年度之间拟征收范围无重叠，两个年度方案衔接图如下所示。

梅州市平远县2022年度土地征收成片开发方案
与2021年度成片开发方案衔接图

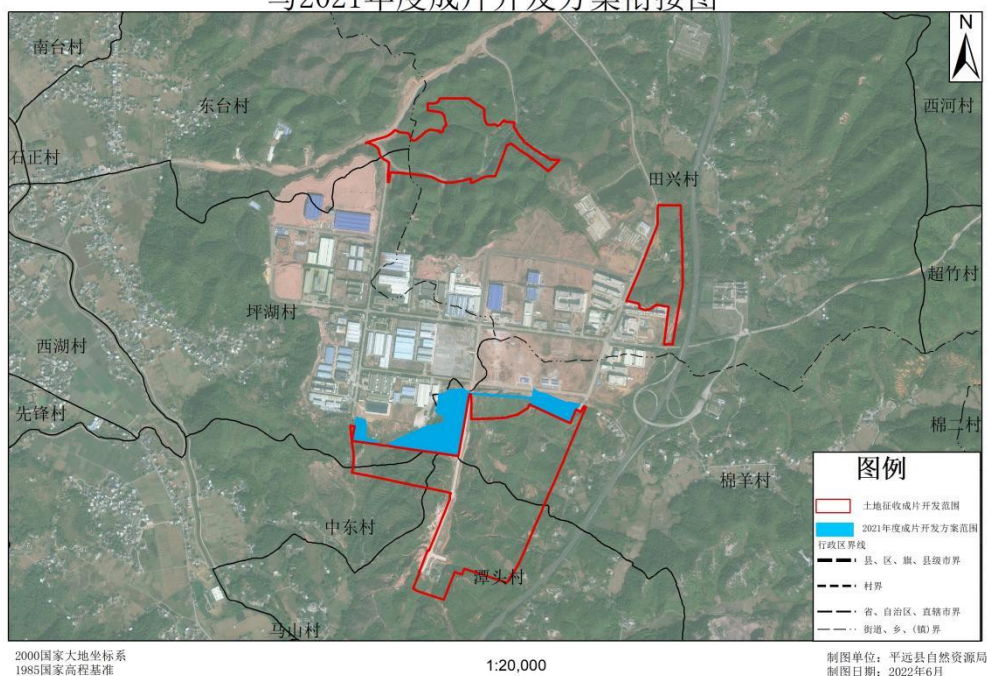


图 4-15 2022 年度成片开发方案与 2021 年度成片开发方案衔接图

表 4-4 前两年成片开发方案项目实施情况汇总

计划实施年度	计划实施项目数量 (个)	计划实施面积 (公顷)	实际完成报批项目 数量(个)	实际完成征地报批 面积(公顷)	年度完成率	备注
2022-2023	3	17.2471	1	11.6201	67.37%	截至 2022 年 10 月

表 4-5 前两年成片开发方案项目实施情况明细

土地征收成片开发方案往年实施计划							土地征收成片开发方案实施情况				
方案编制年度	计划实施年度	成片开发方案批次	镇	项目名称	成片开发范围	拟征地面 积(公顷)	项目完成情况	完成征地 报批时间	征地报批的批次 名称	批复文号	已征收面 积(公顷)
2021 年度	2022- 2023	第一批次	大柘镇	综合开 发项目	大柘镇岭下-凤池片区	4.8848	未完成				
			大柘镇、长田镇	综合开 发项目	大柘镇-长田镇长江片区	0.7422	未完成				
			石正镇	平远产业转移园项目	石正镇工业园片区	11.6201	已完成	2022	平远县 2021 年度第四批次城镇建设用地	粤府土审(09)〔2022〕12 号	11.6201

第五章 土地用途与公益性用地情况

5.1 主要用途和功能

5.1.1 主要用途

经核查平远县有关城镇总体规划、控制性详细规划，成片开发范围内主要为居住用地、公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地、道路与交通设施用地、公用设施用地、绿地与广场用地、城乡居民点建设用地、工业用地、农林用地及水域等用途。整体以居住用地结合道路用地、生态自然绿地、商业服务用地和公共服务类用地形成成片开发区域。

5.1.2 实现功能

以梅州平远高新技术产业开发区为抓手，不断优化创新环境，打造高端创新创业平台载体，加快培育市场创新主体，吸引创新创业人才，构建富有活力的创新创业机制体制，形成以创新为主要引领和支撑的经济体系和发展模式。加强与粤港澳大湾区的科技创新合作，推进平远与广州南沙的改革创新协同发展，探索建立“总部+基地”、“金融+产业”、“研发+基地”、“科技服务+产业园区”等协同发展机制。完善与广州南沙的对口帮扶机制，开展园区对园区、孵化器对孵化器、平台对平台的精准帮扶和合作共建。加强与珠三角地区专业镇精准对接合作，共建协同创新平台、产业技术创新联盟。

5.2 成片开发公益性用地占比情况

根据《标准》的规定，成片开发范围内基础设施、公共服务设施

和其他公益性用地比例一般不低于 40%。经核对梅州市平远县现行控制性详细规划或者城市总体规划，本次成片开发方案公益性用地面积 44.6930 公顷，成片开发范围总面积 104.5185 公顷，公益性用地占成片开发范围的 42.76%，相关成片开发范围内规划公益性用地占比均满足不低于 40%的要求，本方案成片开发片区公益性用地分布图如 5-1 至 5-3 所示，占比情况统计表详见表 5-1。

表 5-1 成片开发片区公益性用地占比情况统计表

序号	成片开发片区名称	公益性用地面积 (公顷)	总用地面积 (公顷)	公益性用地占比 (%)
1	石正镇-东台片区	9.9949	24.7079	40.45%
2	大柘镇-田兴片区	5.6827	13.2201	42.98%
3	石正镇-三期片区	29.0154	66.5905	43.57%
合计		44.6930	104.5185	42.76%

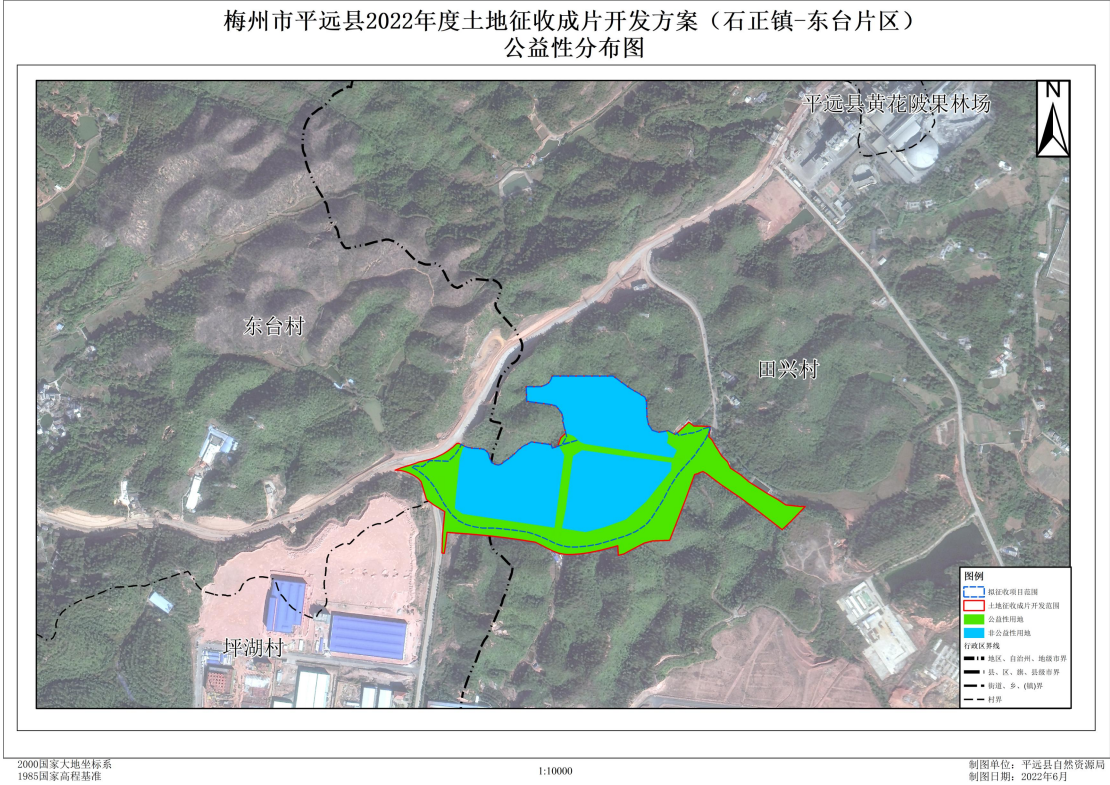


图 5-1 石正镇-东台片区公益性用地分布图

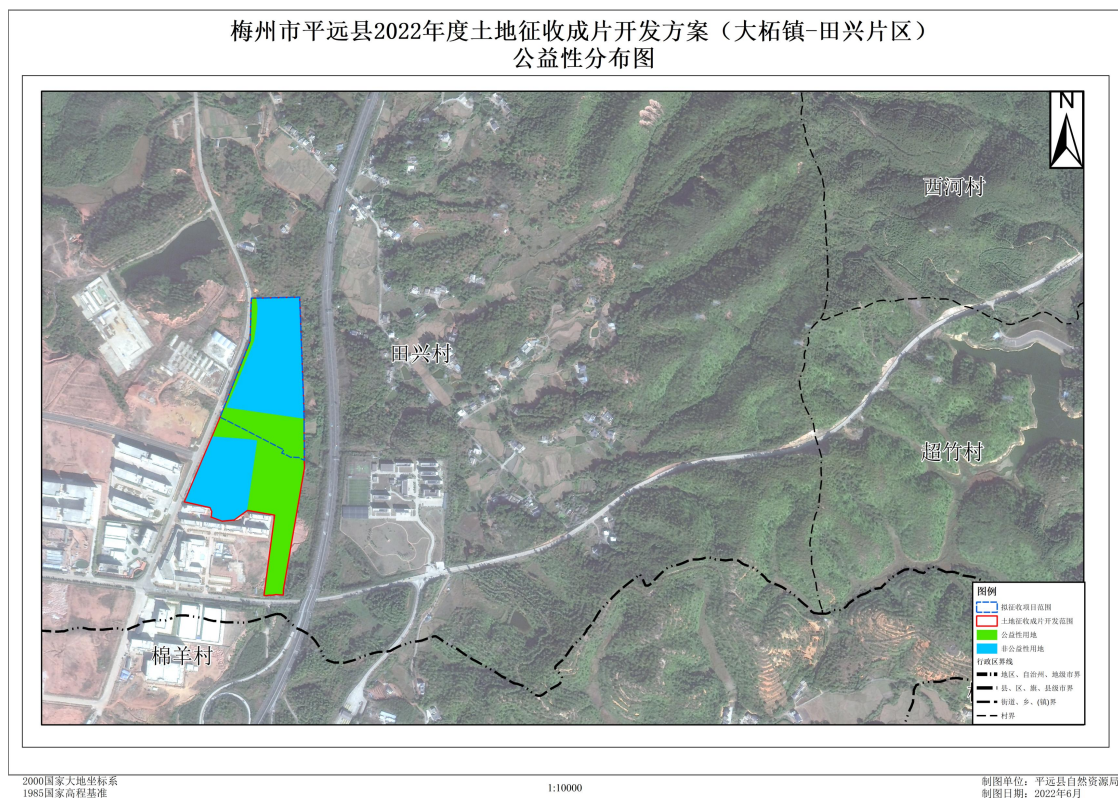


图 5-2 大柘镇-田兴片区公益性用地分布图

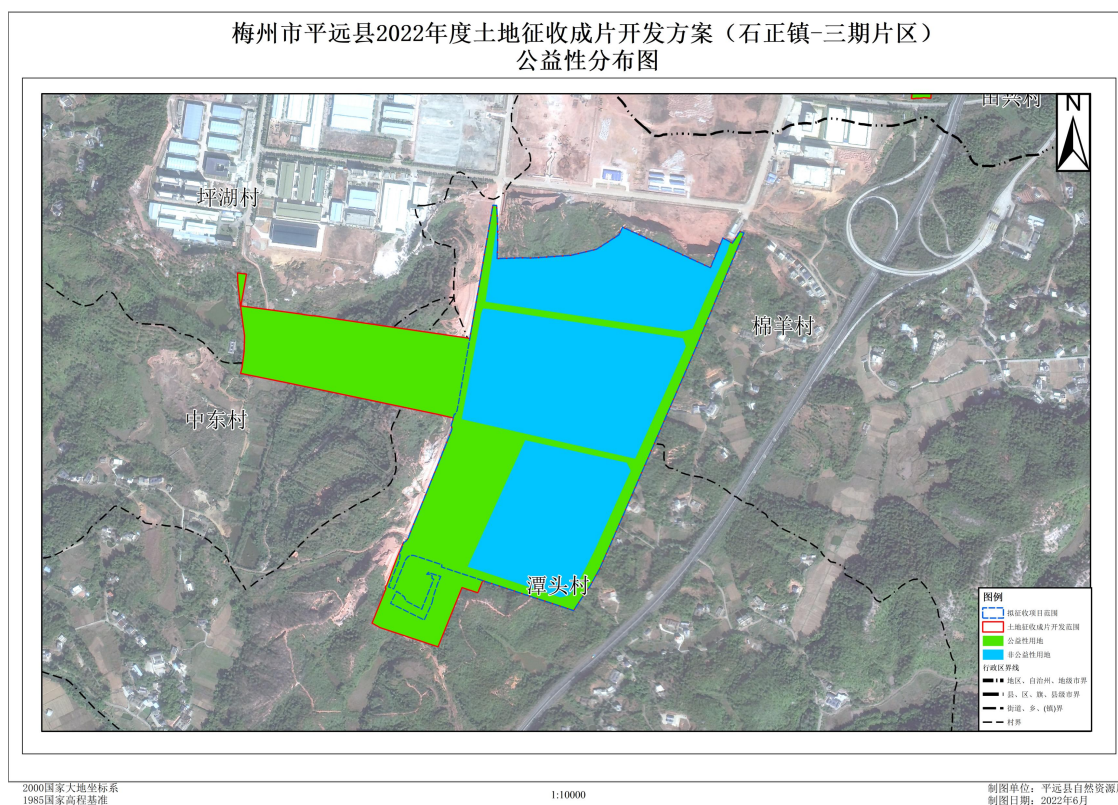


图 5-3 石正镇-三期片区公益性用地分布图

第六章 拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划

6.1 建设项目安排

根据《土地征收成片开发标准（试行）》的规定，会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、现状耕地、土地利用总体规划、控制性详细规划、生态红线和自然保护区、国土空间规划等基础资料，经前期摸查筛选，拟安排 3 个项目纳入本次土地征收成片开发方案内，拟征收项目总面积 77.3712 公顷。

表 6-1 拟建设项目基本情况表

序号	成片开发片区名称	拟安排批次/项目名称
1	石正镇-东台片区	东石生态工业园项目
2	大柘镇-田兴片区	园区标准厂房建设项目
3	石正镇-三期片区	铜箔-高端印制电路板产业

6.2 开发时序和年度实施计划

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、相关文件政策等因素，综合分析论证后制定本方案的开发时序为 2022-2025 年，三年内实施完毕，拟安排实施项目 3 个，开发时序和年度实施计划见表 6-2。

表6-2 成片开发范围拟实施项目的开发时序和年度实施计划统计表

序号	成片开发片区名称	拟安排批次/项目名称	拟安排项目用地 面积（公顷）	正/拟实施年度计划
1	石正镇-东台片区	东石生态工业园项目	19.3354	2024 年 10 月至 2025 年 9 月完成征收
2	大柘镇-田兴片区	园区标准厂房建设项目	6.4688	2023 年 10 月至 2024 年 9 月完成征收
3	石正镇-三期片区	铜箔-高端印制电路板产业	51.5891	2022 年 10 月至 2023 年 9 月完成征收
合计			77.3712	/

第七章 成片开发效益评估

7.1 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。

本次成片开发在布局优化方面，划分的片区规划用地符合梅州市、平远县现行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，石正镇-东台片区、大柘镇-田兴片区和石正镇-三期片区范围内有非公益性用地和基础设施、公共服务设施及其他公益性用地，预计土地开发利用率达到 90.66%。本次土地征收成片开发范围内拟实施建设项目主要功能用途为工业用途、公共服务设施用途、商业用地用途和居住用地用途等，项目通过合理安排用地规模、结构和布局，优化土地利用空间格局，预计可增加工业用地 61.9041 公顷，公共服务设施用地 31.8317 公顷，商业用地 2.0954 公顷，居住用地 4.0954 公顷，可实现土地利用由粗放型向集约型的根本转变，为片区开发范围高质量发展提供用地保障。

7.2 经济效益评估

片区范围周边区域开发建设较为成熟，开发片区范围内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。

本次成片开发方案涉及的石正镇-东台片区、大柘镇-田兴片区，产业定位为电子信息、装备制造、新材料、稀土深加工、家居制造等。

项目总体规划用地 300 亩，本次纳入成片开发方案面积为 290 亩，项目总投资为 1.4152 亿元，该片区推动稀土新材料产业高端发展、装备制造产业提质发展、中医药产业集聚发展，力争到 2025 年，实现产值 30 亿元以上。

本次拟实施土地征收成片开发范围的项目涉及石正镇工业用地，石正镇-三期片区以引进铜箔产业链企业，围绕铜箔产品的配套合作，以完善产业链、推动产业集聚发展为重点，重点引进下游的终端产品生产企业。本次成片开发的建设，可加快推进广东盈华年产 3600 万张高性能覆铜板项目建设，可全力推动威华集团推动 10 万吨铜箔项目落地，打造产值超百亿元的高性能铜箔产业基地。本次成片开发拟实施铜箔-高端印制电路板产业，采用先进的铜箔生产设备和工艺，建成后预计可年产高端电子铜箔 10 万吨，其中电子电路铜箔及锂电铜箔各 5 万吨。项目达产后，预计实现年产值 100 亿元、年纳税 4 亿元，可提供就业岗位 2500 个。

本次成片开发为城市发展储蓄了后备力量，为经济的可持续、高质量发展与防范金融风险的能力提供坚实的后盾。且本次成片开发国民经济效益相对好，能在一定程度上提高片区内的基础设施建设、科教文卫水平，推进创新平台和基地建设。不断提高经济发展水平，经济效益良好，适宜推进开发建设。可进一步加强片区商务用地与周边土地利用充分衔接，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，实现经济社会的协调发展。

7.3 社会效益评估

平远县常住人口为 19.0482 万人中，居住在城镇的人口为 95296 人，占 50.03%；居住在乡村的人口为 95186 人，占 49.97%。与 2010 年第六次全国人口普查相比，城镇人口比重提高 3.84 个百分点。随着经济社会的不断发展和城镇化的加速推进，为有效拓展城乡发展空间，提升城乡综合承载能力，缓解人口增长带来的压力，满足人口就业、居住等需求，成片开发建设显得尤为重要。

本次土地征收成片开发，能够促进产业转型升级、完善区域各项设施配套、提升综合服务能力，有利于城市总体形象的营造及空间规划的执行，强化与国民经济和社会发展规划相适应，保障城市开发建设科学有序。

在完善生活设施配套方面，片区内公共设施、生态网络、道路设施等统筹建设，能够有效保障片区设施配套建设需求。通过建设共享办公、社交创意空间等特色社区配套，达到满足多元化生活的需求。

在带动就业方面，通过片区开发项目的建设，能够扩大商业服务发展规模，有利于吸收周边剩余劳动力，可创造大量就业岗位，增加政府财政税收。通过石正镇-东台片区的建设，可带动周边 1000 人劳动就业；通过大柘镇-田兴片区的建设，预计可带动周边 500 人劳动就业；通过石正镇-三期片区的建设，将直接带动周边 2500 人劳动就业，有利于提升公共空间品质，加强社区组团绿化、公共活动空间场所建设等，为群众提供良好的生活空间和环境。

7.4 生态效益评估

7.4.1 坚守生态优先，促进绿色发展

成片开发范围不涉及国土空间总体规划永久基本农田、自然保护地、陆域生态保护红线、蓝线、绿线等生态底线管控要素，符合生态环境保护要求。后续成片开发范围内的项目建设，需建立较为完善的“三线一单”生态环境分区管控体系，牢固我县生态安全屏障，改善生态环境质量，坚守生态优先，促进绿色发展的可持续发展原则。本次成片开发在一定程度上划分了防护绿地 4.5760 公顷和公园绿地 3.1175 公顷，每亩绿地每年可预估减少 20 吨碳排放，通过方案的项目实施建设，每年预计可减轻排放温室效应气体二氧化碳约 2308.05 吨，环境效益显著。

7.4.2 生态效益与项目建设同步发展

土地征收成片开发范围内公益性用地 44.6930 公顷，主要为公园绿地、防护绿地、城市道路用地、环卫设施用地，占总用地面积的 42.76%，这部分公益性用地大部分与工业、居住、商业类项目协同开发，有利于增加公共产品的效益型，提升公共产品的服务效率。

第八章 征地农民利益保障

8.1 集体经济组织和村民意见

根据《标准》、《通知》等相关文件要求，土地征收成片开发方案应当充分征求成片开发范围内农村集体经济组织和农民的意见，并经集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意。未经集体经济组织的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意，不得申请土地征收成片开发。

本方案已征求成片开发范围涉及石正镇-东台片区、大柘镇-田兴片区和石正镇-三期片区农村集体经济组织的意见，经各集体经济组织召开村民代表大会表决，均达到三分之二以上村民代表同意的规定。详见附件《成果征求集体经济组织证明材料》。

8.2 征地补偿安置标准

为规范土地征收补偿安置工作，维护公共利益，保障被征收单位和农民的合法权益，确保征地工作的顺利实施，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 743 号）、《广东省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》、《广东省国土资源厅关于印发广东省征地补偿保护标准（2016 年修订调整）的通知》（粤国土资规字〔2016〕1 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）等有关法律、法规、规章、政策规定，遵循依法依规、公平公正的原则，梅州市人民政府于 2021

年 2 月 9 日发布了《梅州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》（梅市府〔2021〕4 号）补偿标准（详见图 8-1），平远县征收具体补偿标准如表 8-1。



图 8-1 梅州市农用地区片综合地价公告

表 8-1 平远县征地区片综合地价标准

行政 区域	区片 编号	区片综合地价（万元/亩）					区片范围描述
		合计	土地补偿费	占比	安置补助费	占比	
平远 县	1	6.25	2.625	42%	3.625	58%	大柘镇（杞园村、丰光村、河岭村、清河村、岭下村、黄沙村、墩背村、梅东村、平远县鱼苗场、坝头村、超南村、超竹村、程北村、程西村、东片村、东兴村、凤池村、老圩村、梅二村、棉二村、平远县黄花陂果林场、平远县黄花陂苗圃场、平远县示范农场、乔庄村、杉坑村、田兴村、西河村、贤关村、漳演村）。
	2	5.65	2.373	42%	3.277	58%	仁居镇（古丁村、畲溪村、五福村、飞龙村、礞头村、平远县上远茶场、社南村、上远村、麻楼村、木溪村、凤仪村、仁居村、邹坊村、井下村、六吉村、黄畲村），石正镇（周畲村、正和村、棉羊村、上丰村、周正村、西湖村、石正村、坪湖村、安仁村、马山村、安南村、东合村、下丰村、南合村、中东村、潭头村、先锋村），八尺镇（角坑村、篁竹村、黄沙村、石峰村、凤头村、肥田村、樟田村、南塘村、八尺村、排下村、平远县楼前农场、楼前村），差干镇（加丰村、新岭村、湖洋村、文丰村、湍溪村、三达村、差干村），东石镇（锡水村、太阳村、凉庭村、麻塘村、东汶村、中村村、明洋村、洋背村、汶水村、茅坪村、平远县农科所、灵水村、大

行政 区域	区片 编号	区片综合地价（万元/亩）					区片范围描述
		合计	土地补偿费	占比	安置补助费	占比	
							屋村、东石村、蕉留村、白岭村、黄地村、双石村），河头镇（樟坑村、双溪村、河头村、珠坑村、平远县黄田林果场、田心村、象牙村、黄田村、河清村、向阳村），热柘镇（韩坑村、礪上村、热柘村、热水村、下黄地村、上山村、小柘村、升平村），上举镇（龙文村、上举村、符坑村、畚脑村、八社村、文裕村）、泗水镇（金田村、泗水村、大新村、文贵村、木联村、大畲村、成文村、梅畲村），长田镇（长田村、官仁村、禾礪村、长安村、高南村、长江村、长安村、长庆村）、中行镇（儒地村、良畲村、官坑村、仲石村、快湖村、中行村）。

注：1.全市统一设定林地调节系数为 0.30；平远县设定水田调节系数为 1.20；平远县设定养殖水面调节系数为 1.30

2.征收建设用地参照征收农用地区片综合地价执行；

3.征收未利用地参照征收农用地区片综合地价设定调节系数 0.4 执行；

4.青苗补偿标准、地上附着物补偿标准及留用地安置补偿标准参考关于印发《平远县征收农村集体土地补偿标准及分配办法》（平自然资字〔2021〕29 号）的通知。

8.3 征地程序

根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地管理法实施条例》及相关法律法规和政策规定，对集体土地征收程序大致分为 13 步。

8.3.1 发布土地征收预公告

县级以上地方人民政府拟申请征收土地的，应当根据《土地管理法》第四十五条之规定，核查实施征收的情形是否为了公共利益的需要。

县级以上地方人民政府认为符合《土地管理法》第四十五条规定的，应当发布征收土地预公告，启动土地征收。

征收土地预公告应当包括征收范围、征收目的、开展土地现状调查的安排等内容。征收土地预公告应当采用有利于社会公众知晓的方式，在拟征收土地所在的乡（镇）和村、村民小组范围内发布，预公告时间不少于十个工作日。自征收土地预公告发布之日起，任何单位和个人不得在拟征收范围内抢栽抢建；违反规定抢栽抢建的，对抢栽抢建部分不予补偿。

8.3.2 开展土地现状调查

县级以上地方人民政府对拟征收土地开展土地现状调查，应当查明土地的位置、权属、地类、面积，以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的权属、种类、数量等情况。

8.3.3 开展社会稳定风险评估

县级以上地方人民政府对拟征收土地开展社会稳定风险评估，应

当对征收土地的社会稳定风险状况进行综合研判，确定风险点，提出风险防范措施和处置预案。社会稳定风险评估应当有被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人参加，评估结果是申请征收土地的重要依据。

8.3.4 拟定征地补偿安置方案

县级以上地方人民政府应当依据社会稳定风险评估结果，结合土地现状调查情况，组织自然资源、财政、农业农村、人力资源和社会保障等有关部门拟定征地补偿安置方案。征地补偿安置方案应当包括征收范围、土地现状、征收目的、补偿方式和标准、安置对象、安置方式、社会保障等内容，保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。

8.3.5 发布征地补偿安置方案公告

征地补偿安置方案拟定后，县级以上地方人民政府应当在拟征收土地所在的乡（镇）和村、村民小组范围内公告，听取被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人的意见，公告时间不少于三十日。

征地补偿安置公告应当同时载明办理补偿登记的方式和期限、异议反馈渠道等内容。

8.3.6 组织听证

多数被征地的农村集体经济组织成员认为拟定的征地补偿安置方案不符合法律、法规规定的，县级以上地方人民政府应当组织听证，

并根据法律、法规的规定和听证会情况修改安置补偿方案。

8.3.7 办理征地补偿登记

拟征收土地的所有权人、使用权人应当在公告规定期限内，持不动产权属证明材料办理补偿登记（未如期办理征地补偿登记手续的，其补偿内容一般以前期调查结果为准）。

8.3.8 签订征地补偿安置协议

县级以上地方人民政府根据法律、法规规定和听证会等情况确定征地补偿安置方案后，应当组织有关部门与拟征收土地的所有权人、使用权人签订征地补偿安置协议。对个别确实难以达成征地补偿安置协议的，县级以上地方人民政府应当在申请征收土地时如实说明。

8.3.9 申请土地征收审批

县级以上地方人民政府应当及时落实土地补偿费、安置补助费、农村村民住宅以及其他地上附着物和青苗等的补偿费用、社会保障费用等，并保证足额到位，专款专用。有关费用未足额到位的，不得批准征收土地。

县级以上人民政府完成相关征地前期工作后，方可申请征收土地，依照《土地管理法》第四十六条的规定报有批准权的人民政府批准。

有批准权的人民政府应当对征收土地的必要性、合理性、是否符合《土地管理法》第四十五条规定的为了公共利益确需征收土地的情形以及是否符合法定程序进行审查。

8.3.10 发布土地征收公告

征收土地申请经依法批准后，县级以上地方人民政府应当自收到批准文件之日起十五个工作日内在拟征收土地所在的乡（镇）和村、村民小组范围内发布征收土地公告，公布征收范围、征收时间等具体工作安排。

行政机关能够提供下列证据之一，经查证属实的，可以作为认定依法发布了征收土地公告的证据：（一）行政机关出具的在被征收土地所在地的村、组内张贴公告的书面证明及视听资料；征收乡（镇）农民集体所有土地的，出具的在乡（镇）人民政府所在地张贴公告的书面证明及视听资料；（二）被征地农民出具的证实其被征收土地已张贴公告的证言等证据。征收土地公告有确定期限的，可以认定自公告确定的期限届满之日起知道征收土地决定；征收土地公告没有确定期限的，可以认定自公告张贴之日起满 10 个工作日内知道征收土地决定。

8.3.11 作出征地补偿安置决定

对个别未达成征地补偿安置协议的，县级以上地方人民政府可以依据征地补偿安置方案、补偿登记结果、当地补偿政策以及其他被征收人签订的补偿协议等内容及时作出征地补偿安置决定，并依法组织实施。

8.3.12 责令交出土地

违反土地管理法律、法规规定，阻挠国家建设征收土地的，由县

级以上地方人民政府作出责令交出土地的决定，责令被征地人交出土地。

8.3.13 申请法院强制执行

县级以上地方人民政府作出责令交出土地的决定，被征地人在法定期限内不申请行政复议或者提起行政诉讼，仍拒不交出土地的，县级以上人民政府可以自期限届满之日起三个月内申请人民法院强制执行。（行政机关未经依法申请人民法院执行，即自行组织有关部门强制清表，属超越职权，违反法定程序。）

8.4 被征地农民社会保障

8.4.1 留用地保障

为了保障被征地农民的合法权益，应依法安排合法征地面积的 10% 给被征地的农村集体经济组织作为留用地发展生产。征地留用地原则上采用折算货币补偿方式落实，被征地集体经济组织选择征地留用地折算货币补偿的，平远县人民政府应在预付或预存征地补偿费时一并支付留用地折算货币补偿款。

8.4.2 养老保障

费用标准按粤府办〔2021〕22 号文规定，每次征地时，县级以上人民政府按照“先保后征”的原则，每征 1 亩地，原则上以不低于征地安置补偿方案制定时所在地级以上市平均每亩征收农地区片综合地价的一定比例筹集征地社保费，计入征地成本，列入工程项目概算。

第九章 结论

(1) 本次土地征收成片开发方案以人民为中心, 注重保护耕地, 注重维护农民合法权益, 注重节约集约用地, 注重生态环境保护, 促进平远县经济社会可持续发展。

(2) 本方案的土地征收成片开发片区面积 104.5185 公顷, 拟实施土地征收成片开发范围用地共计 77.3712 公顷, 均位于土地利用总体规划确定的城乡建设用地或城市(镇)总体规划确定的建设用地范围内, 其中 71.7439 公顷位于土地利用总体规划确定的城乡建设用地, 5.6273 公顷位于城市(镇)总体规划确定的建设用地范围内, 不涉及土地利用总体规划确定的禁止建设区, 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。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, 并严格按规划依法依规建设, 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)文件要求。

(3) 本次土地征收成片开发方案符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城市总体规划、控制性详细规划、相关城镇总体规划和其他相关专项规划, 已纳入国民经济和社会发展年度计划, 并与在编国土空间总体规划进行衔接, 符合土地征收成片开发标准。

(4) 本次土地征收成片开发方案充分尊重了农民意愿, 方案涉及土地征收内容均取得相关农村集体经济组织的村民会议三分之二

以上成员或者三分之二以上村民代表同意，符合上报审查要求。

（5）本次土地征收成片开发方案公益性用地 44.6930 公顷，占总用地比例 42.76%，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。

（6）本次土地征收成片开发范围总面积 104.5185 公顷，拟实施征收项目面积 77.3712 公顷，占总用地比例 74.03%，符合拟征收地块面积不得小于土地征收成片开发范围面积的 60%要求。

（7）本次土地征收成片开发方案不涉及占用永久基本农田和生态保护红线；平远县区不存在大量批而未供或者闲置土地，平远县 2017 年至 2021 年供地率为 62.59%，大于 60%，闲置率为 1.04%，小于 5%；不存在各类开发区和城市新区土地利用效率低下的情形，其中广州南沙（平远）产业转移工业园闲置率为 0，综合容积率为 1.08；梅州平远高新技术产业开发区闲置率为 0，综合容积率为 1.28。已批准实施的土地征收成片开发已完成 2022 年度计划实施征地项目 1 个，未完成 2 个，完成征地报批面积 11.6201 公顷，占 2022 年至 2023 年度计划实施面积 67.37%。符合土地征收成片开发方案上报审查的要求。

（8）本次土地征收成片开发方案有利于平远县加快建设科技创新强县、构建宜居宜业宜产环境，完善成片开发区域公共配套设施，提升土地利用效益，维护生态平衡，成片开发方案是必要的。

第十章 附录

10.1 平远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

10.2 成果征求相关部门意见及回复情况

10.3 成果征求集体经济组织证明材料

10.4 成果现场公示张贴照片

10.5 成果征求社会公众、人大代表、政协委员及专家意见情况

10.6 关于成片开发方案纳入国土空间总体规划承诺函

10.7 成片开发范围影像位置示意图

10.8 成片开发范围土地利用现状图

10.9 成片开发范围土地利用总体规划图

10.10 成片开发范围控制性详细规划或城市总体规划图

10.11 成片开发范围公益性用地分布图

10.12 不占永久基本农田及生态保护红线衔接说明及图件

10.13 其他说明

10.14 关于梅州平远高新技术产业开发区、广州南沙（平远）产业转移工业园闲置率和综合容积率的说明

10.15 专家评审意见及名单