汕头市龙湖区2024年度土地征收成片开发方案（第一批）（草案）

一、概述

（一）编制背景

根据《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）、《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7号）、《广东省自然资源厅关于征求<关于进一步规范土地征收成片开发工作的通知>（征求意见稿）意见的函》（粤自然资管制〔2023〕2658 号）等要求，结合龙湖区实际情况，编制《汕头市龙湖区2024年度土地征收成片开发方案（第一批）》。

（二）编制原则

1、依法依规原则

2、保护优先原则

3、公共利益原则

4、节约集约原则

二、成片开发范围基本情况

本次编制范围为汕头市龙湖区行政辖区，实施期限为三年，即2024年至2026年，共划定6个成片开发范围，总面积为118.7870公顷（折合1781.8050亩），计划实施6个征收项目，面积共74.6643公顷（折合1119.9645亩），占成片开发范围面积的比例为62.86%。详见下表1：

表1 成片开发范围各片区情况表

序号	片区名称	成片开发范围面积（公顷）	成片开发范围面积（亩）	征地范围面积（公顷）	征地范围面积（亩）	征地范围面积占比	四至情况
1	新津水厂北侧片区	0.0456	0.6840	0.0456	0.6840	100.00%	东至农田，西至农田，北至厂房，南至沟渠
2	龙湖现代产业园新溪片首期地块一片区	0.2317	3.4755	0.2317	3.4755	100.00%	东至农田，西近东兴路，南至农田，北至农田
3	龙湖现代产业园新溪片首期地块二片区	4.8957	73.4355	4.8957	73.4355	100.00%	东近金鸿公路，西至农田，北至农田，南至农田
4	龙湖现代产业园新溪片首期地块三片区	5.2099	78.1485	4.4794	67.1910	85.98%	东至金鸿公路，西至东兴路，北至津东路，南至金鸿公路
5	龙湖现代产业园新溪片首期地块四片区	59.2769	889.1535	54.7462	821.1930	92.36%	东至沟渠，西至东兴路，北至金鸿公路，南至农田

序号	片区名称	成片开发范围面积（公顷）	成片开发范围面积（亩）	征地范围面积（公顷）	征地范围面积（亩）	征地范围面积占比	四至情况
6	龙湖区淮河路南侧片区	49.1272	736.9080	10.2657	153.9855	20.90%	东至广梅汕铁路，西至天华美地住宅区，北至汕汾路，南至桂华路
合计		**118.7870**	**1781.8050**	**74.6643**	**1119.9645**	**62.86%**	——

三、成片开发的必要性

（一）推进高质量发展和中国式现代化实践

2024年是实施“十四五”规划的关键之年，也是龙湖区乘势而上，实现高质量、跨越式发展的机遇之年。今年区政府工作的总体要求是：坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神、中央经济工作会议精神，深入学习贯彻习近平总书记视察广东重要讲话、重要指示精神，贯彻落实省委十三届四次全会精神，紧扣省委“1310”具体部署，以全面从严治党为根本保障，以争一流、走在前为精神动力，认真落实市委市政府和区委的部署要求，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，全面深化改革开放，坚持制造业当家，坚持“工”字为本，以贸促工、以工兴贸、工商并举，加强与深圳市对口帮扶协作，推动两区在产业链上相辅相成，促进上下游企业紧密对接，重点把握高端化、智

能化、绿色化方向，大力发展龙湖区新质生产力，夯实高质量发展的产业根基，凝心聚力把龙湖区建设成为先进制造业发展基地、现代服务业发展旺地、城乡一体化发展高地，高水平展现中国式现代化的龙湖图景。本《方案》的实施有利于更好地保障城市建设用地供给和经济社会发展需要，推进连片工业用地整备，完成《龙湖区2024年政府工作报告》提出的“2272亩工业用地征收工作”以及新津水厂北片区的征收工作，是实现龙湖区发展目标的关键环节。

（二）落实我市“工业立市、产业强市”部署

为了深入贯彻落实习近平总书记视察广东、视察汕头重要讲话和重要指示精神，优化城市产业布局，加快实现汕头在新时代经济特区建设中迎头赶上，汕头市第十二次党代会提出走“工业立市、产业强市”之路，加快打造高端产业集群，全力构筑重大平台载体，全面强化资源要素保障，深化创新驱动发展战略，加快打造一流营商环境，谋划“三新两特一大”产业发展新格局，着力构建更具竞争力的现代产业体系。

龙湖区扎实推动实体经济高质量发展，贯彻落实“工业立市、产业强市”部署，促进产业转型升级、集聚发展，提高土地利用效率，提升城乡景观面貌。根据汕头市工业用地控制线，《方案》充分考虑汕头市工业发展用地需求，结合

新津水厂北侧片区、龙湖现代产业园新溪片首期地块一片区、龙湖现代产业园新溪片首期地块二片区、龙湖现代产业园新溪片首期地块三片区、龙湖现代产业园新溪片首期地块四片区以及龙湖区淮河路南侧片区等工业重点发展区域，制定项目实施计划。

（三）保障重点项目落地，提供土地要素保障

《方案》落地实施能够改变龙湖区用地紧张、利用效率不高的现状，破解龙湖区用地瓶颈，助力新津水厂北侧片区、龙湖现代产业园新溪片首期地块一片区、龙湖现代产业园新溪片首期地块二片区、龙湖现代产业园新溪片首期地块三片区、龙湖现代产业园新溪片首期地块四片区以及龙湖区淮河路南侧片区等一批带动力强、影响力大的重点项目落地。

其中，新津水厂北侧片区位于龙湖区万吉工业园区拓展区范围内，周边主要产业包括化工原料、机械制造等，主要企业有超声电子、超声仪器研究所、矢崎、泰恩康、金晖隆、昌丰化工、天阳模具、万成鑫水产、贝斯特科技等。《方案》的实施有利于龙湖区万吉工业片区在现有园区规模基础上向东拓展，大力发展高端新型电子信息、机械装备产业，以输配电和光机电等科技创新能力较强的产业为主导，延伸产业链条，引进配套产业，扩大产业基地的辐射力和聚集力，积极推进国家级输配电设备产业基地建设。

龙湖现代产业园新溪片首期地块一片区、地块二片区、地块三片区、地块四片区均位于龙湖现代产业园范围内，该片区在工业产业空间和功能分区的指导下，形成高端智能制造产业组团、医药健康产业组团、新材料产业组团三大组团。未来将重点发展高端智能制造、医药大健康产业、新材料产业。《方案》的实施有利于该片区在依托龙湖区“四主三特”产业发展战略部署的基础上，发挥现代产业片区的区位优势、政策优势，促进企业集群发展，打造粤东产业转型示范区、龙湖区新兴产业核心集聚区、新兴产业创新中心和新兴产业孵化区及技术创新新基地、生态化产业新城。

龙湖区淮河路南侧片区南临龙新工业区、北近龙盛工业区，周边主要产业有珠宝饰品、印刷包装、化工及机械五金等。《方案》的实施有利于满足龙湖区工业发展用地需求，拓展产业空间，做优做强工业经济，推动龙湖区北部产业集群集约集聚发展，贯彻落实“工业立市、产业强市”工作部署。

因此亟需编制成片开发方案，集中力量推进重点建设项目提速增效，依据国土空间规划部署和产业发展需要，全力推进产业片区建设，保障龙湖区重点项目的落地需求，推动片区发展。

（四）完善城市功能，提升城市形象

结合国土空间总体规划，努力打造城市核心区。本《方案》各片区通过科学规划、统筹布局，以发展工业为主，结合周边区域的功能更新，进一步完善龙湖区工业区的综合配套设施和工业区生活配套设施功能。《方案》中规划产业园区内道路建设，完善水、电、气、供热等要素保障，优化园区布局，完善园区道路系统和生活配套设施，实现园区的转型升级与可持续发展，为项目落地建设提供有力支撑，同时也加快区域城市化发展及环境有效改善，从而推进城市风貌和绿化景观进一步提升。

（五）带动就业，提升居民幸福指数

国务院印发的《“十四五”就业促进规划》，将“实现更加充分更高质量就业”作为“十四五”时期经济社会发展主要目标的重要内容，提出了健全有利于更充分更高质量就业的促进机制，扩大就业容量，提升就业质量，缓解结构性就业矛盾。

本成片开发方案涵盖了北部现代产业园区、龙湖现代产业园新溪启动区，重点推进产业园区发展，优化产业结构和空间布局，结合政策红利，吸引企业入驻发展，带动地方人才市场，产生更多的就业机会，缓解本地居民就业压力，提高当地居民收入水平，以工业高质量发展促进更高质量就业。

四、成片开发的主要用途、公益性用地占比及功能布局

（一）主要用途、公益性用地占比

根据汕头市国土空间总体规划数据成果分析，《方案》成片开发范围内规划用地用海用途主要为工业用地及配套设施用地，通过成片开发模式实施，可进一步提高工业区的规模，优化新增建设用地布局，提升土地集约利用水平，有效解决建设用地破碎化问题，优化区域景观格局，完善工业区综合配套设施，有效落实“工业立市、产业强市”。

《方案》成片开发范围内公益性用地包括城镇道路用地、排水用地、供电用地、消防用地等基础设施用地，教育用地等公共服务设施用地以及防护绿地、公园绿地等其他公益性用地。公益性用地总面积47.9432公顷，占成片开发总面积的40.36%，符合《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7号）以及《广东省自然资源厅关于征求<关于进一步规范土地征收成片开发工作的通知>（征求意见稿）意见的函》（粤自然资管制〔2023〕2658 号）等有关公益性用地占比的要求。详细占比情况见下表2：

表2 成片开发范围各片区公益性用地占比情况一览表

序号	片区名称	总面积（公顷）	总面积（亩）	公益性用地面积（公顷）	公益性用地面积（亩）	公益性用地面积占比
1	新津水厂北侧片区	0.0456	0.6840	0.0000	0.0000	0.00%
2	龙湖现代产业园新溪片首期地块一片区	0.2317	3.4755	0.0000	0.0000	0.00%
3	龙湖现代产业园新溪片首期地块二片区	4.8957	73.4355	0.0000	0.0000	0.00%

序号	片区名称	总面积（公顷）	总面积（亩）	公益性用地面积（公顷）	公益性用地面积（亩）	公益性用地面积占比
4	龙湖现代产业园新溪片首期地块三片区	5.2099	78.1485	2.4877	37.3155	47.75%
5	龙湖现代产业园新溪片首期地块四片区	59.2769	889.1535	6.1754	92.6310	10.42%
6	龙湖区淮河路南侧片区	49.1272	736.9080	39.2801	589.2015	79.96%
合计		**118.7870**	**1781.8050**	**47.9432**	**719.1480**	**40.36%**

（二）功能布局

根据各片区国土空间总体规划，本次成片开发范围划分了主要两大功能布局分区，包括北部现代产业园区和龙湖现代产业园新溪启动区。

五、拟安排项目及实施计划

本方案拟安排建设项目为 6 个，合计总面积为 74.6643 公顷（折合 1119.9645 亩），具体实施计划内容详下表 3：

表 3 成片开发年度实施计划表

序号	片区名称	建设项目	开发时序	征地面积（公顷）	征地面积（亩）	涉及经联社	实施时间
1	新津水厂北侧片区	新津水厂北侧项目	2024-2026 年	0.0456	0.6840	鸥汀街道新地经济联合社	2026 年
2	龙湖现代产业园新溪片首期地块一片区	龙湖现代产业园新溪片首期地块一项目	2024-2026 年	0.2317	3.4755	新溪街道北中经济联合社、新溪街道中头合经济联合社	2026 年
3	龙湖现代产业园新溪片首期地块二片区	龙湖现代产业园新溪片首期地块二项目	2024-2026 年	4.8957	73.4355	新海街道七合经济联合社	2026 年
4	龙湖现代产业园新溪片首期地块三片区	龙湖现代产业园新溪片首期地块三项目	2024-2026 年	4.4794	67.1910	新海街道东南经济联合社、新海街道七合经济联合社、新海总社	2026 年

序号	片区名称	建设项目	开发时序	征地面积（公顷）	征地面积（亩）	涉及经联社	实施时间
5	龙湖现代产业园新溪片首期地块四片区	龙湖现代产业园新溪片首期地块四项目	2024-2026 年	54.7462	821.1930	新海街道东南经济联合社、新海街道七合经济联合社、新海街道大兴经济联合社、新海总社	2026 年
6	龙湖区淮河路南侧片区	龙湖区淮河路南侧项目	2024-2026 年	10.2657	153.9855	龙祥街道夏桂埔经济联合社	2026 年
合计			——	**74.6643**	**1119.9645**	——	——

六、成片开发的可行性

（一）规划衔接情况分析

1、《方案》符合龙湖区国民经济和社会发展“十四五”规划的要求。

2、成片开发范围均位于国土空间规划确定的城镇建设用地范围内。

（二）政策符合情况分析

1、不涉及占用永久基本农田和生态保护红线。

2、依据国土空间规划数据分析，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大于40%。

3、近五年龙湖区供地率大于60%、闲置率小于5%。

4、《方案》已纳入龙湖区国民经济发展和社会发展年度计划。

七、成片开发的效益评估

（一）土地利用效益评估

本成片开发方案以重点项目为契机，与国民经济和社会发展规划、国土空间规划充分衔接，明确龙湖区在“十四五”规划期间的发展重点，统筹谋划，提高土地集约节约利用水平。

（二）经济效益评估

本成片开发方案的落实，将为龙湖区的发展预留充足空间，落实产业强区“头等工作”，优化土地合理布局，推动龙湖区经济高质量发展。

（三）社会效益评估

本成片开发方案贯彻落实“工业立市、产业强市”，通过城市开发建设，吸引投资，带动就业。同时重点推进产业园发展，优化产业结构和空间布局，结合政策红利，吸引企业入驻发展，带动地方人才市场，产生更多的就业机会，缓解本地居民就业压力，提高当地居民收入水平。

成片开发方案实施后，配套40%以上比例的公益性用地，将推动公益性用地和基础设施用地的建设，改善区域设施服务水平。规划更多的公园绿地，满足人民群众对于人居生活环境品质提升的需求。同时，方案的实施将优化片区市政道

路等基础设施，路网密度提高，区域交通更为流畅和便捷，为招商引资创造有利的条件，也大大提升生活便利度与居民满意度。

（四）生态效益评估

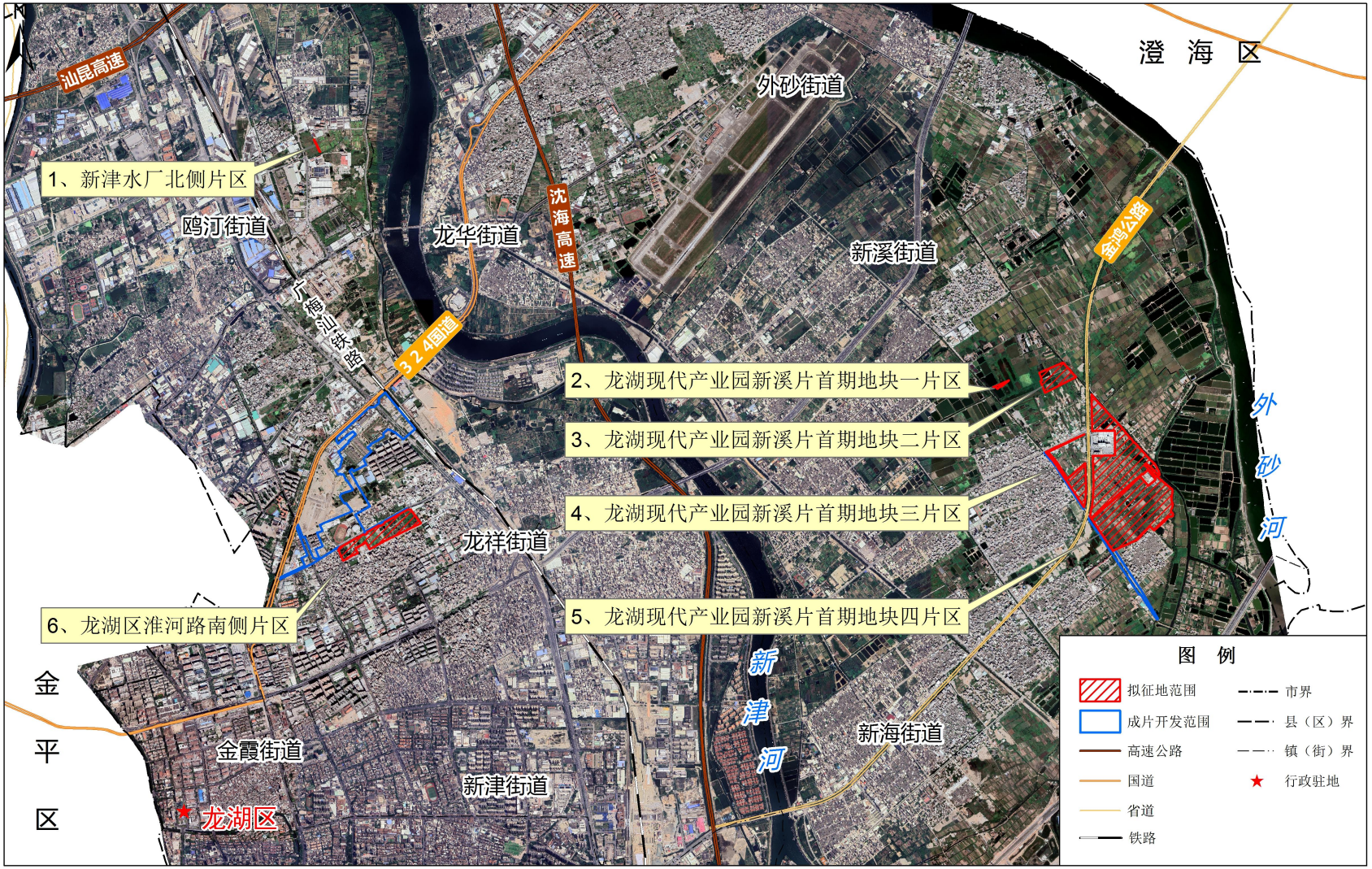
本成片开发方案实施后，新增公园绿地和防护绿地，有利于减少灰尘和噪声污染，营造良好的环境，提升生态环境质量。发展绿色经济、统筹兼顾城市发展和生态保护，综合决策，合理开发。

八、权益保障

《方案》经批准后，在实施征地阶段严格履行征地程序，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。

汕头市龙湖区2024年度土地征收成片开发方案（第一批）

成片开发范围位置示意图

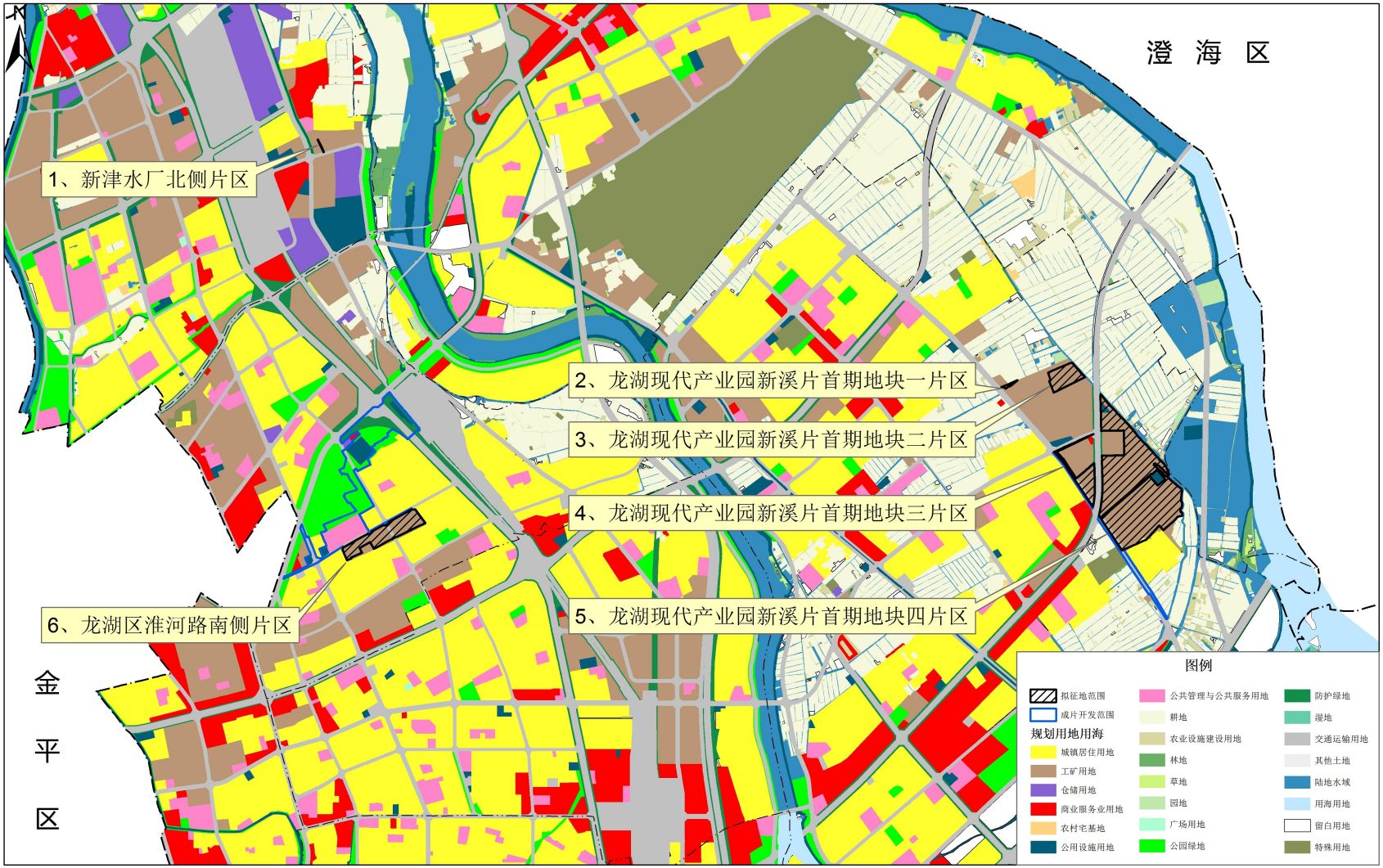


2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

0 .25 .5 1 1.5 2 千米

汕头市龙湖区2024年度土地征收成片开发方案（第一批）

成片开发范围国土空间规划用地用海图



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

0 .25 .5 1 1.5 2 千米