

# 汕头市龙湖区 2023 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）、《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）等要求，结合龙湖区实际情况，编制《汕头市龙湖区 2023 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 2023 年至 2025 年，共划定 4 个成片开发范围，总面积为 44.5087 公顷（折合 667.6305 亩），计划实施 4 个征收项目，面积共 34.6626 公顷（折合 519.9390 亩），占成片开发范围面积的比例为 77.88%，符合拟征收地块面积不得少于成片开发范围 60%的要求。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	万吉工业区 松江路北侧 片区	8.8909	133.3635	7.4695	112.0425	84.01%	东至兴安路，西至梅溪，南至松江路，北至汕昆高速
2	万吉工业区 嵩山路西侧 片区	0.7568	11.3520	0.5107	7.6605	67.48%	东至嵩山路，西至广东泰恩康医药股份有限公司，南至万吉南二街，北至广东龙晖实业有限公司
3	新津水厂北 侧及韶山路 东侧片区	9.2489	138.7335	8.4853	127.2795	91.74%	东临津河路，西至韶山路，北至流美大街，南至厂房
4	龙湖现代产 业园新溪片 首期片区	25.6121	384.1815	18.1971	272.9565	71.05%	东至金鸿公路，西至东兴路，南至津东路，北至农田
合计		<b>44.5087</b>	<b>667.6305</b>	<b>34.6626</b>	<b>519.9390</b>	<b>77.88%</b>	——

### 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

2023年是全面贯彻落实党的二十大精神开局之年，是实施“十四五”规划的关键之年，也是龙湖实现跨越式发展的机遇之年。今年政府工作的总体要求是：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，深入贯彻习近平总书记对广东系列重要讲话和重要指示精神，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，更好统筹疫情防控和经济社会发展，更好统筹发展和安全，全面深化改革开放，有效防范化解重大风险，坚持制造业当家，坚定不移走好“工业立市、产业强市”之路，凝心聚力把龙湖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。龙湖区围绕高质量发展首要任务和构建新发展格局战略任务，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三次全会精神，紧扣省委“1310”具体部署，坚定不移走“工业立市、产业强市”之路，以“走在前列”的新担当新作为推进中国式现代化的汕头实践。《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，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，结合万吉工业区松江路北侧片区、万吉工业区嵩山路西侧片区、新津水厂北侧及韶山路东侧片区、龙湖现代产业园新溪片首期片区等工业重点发展区域，制订项目实施计划。

## **（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，助力万吉工业区松江路北侧片区、万吉工业区嵩山路西侧片区、新津水厂北侧及韶

山路东侧片区、龙湖现代产业园新溪片首期片区等一批带动力强、影响力大的重点项目落地。

其中，万吉工业区松江路北侧片区、万吉工业区嵩山路西侧片区、新津水厂北侧及韶山路东侧片区均位于龙湖区万吉工业园区及其拓展区范围内，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。本《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、向南、向北拓展，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片区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。本《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级技术创新新基地、生态化产业新城。

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“三区三线”划定和国土空间规划编制，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》中规划万吉工业区珠峰路等道路建设，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。

此外，通过万吉工业区、鸥上旧村庄、新津水厂北侧以及龙湖现代产业园等片区土地的整合、改造、更新，推进老旧园区产业优化提升，加快区域城市化发展及环境有效改善，从而推进园区及周边区域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和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

本成片开发方案规划用地的用途主要为工业用地、物流仓储用地、绿地与广场用地、陆地水域、道路与交通设施用地、公用设施用地、农林用地等，进一步完善工业区的综合配套设施，有效落实“工业立市、产业强市”。

本成片开发方案涉及的基础设施、公共服务以及其他公益性用地面积共 20.2395 公顷（折合 303.5925 亩），占总用地面积的 45.47%。每个片区内公益性用地比例符合自然资源部印发的标准以及广东省相关政策文件的规定。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	万吉工业区松江路北 侧片区	8.8909	133.3635	4.9671	74.5065	55.87%
2	万吉工业区嵩山路 西侧片区	0.7568	11.3520	0.3092	4.6380	40.86%
3	新津水厂北侧及韶 山路东侧片区	9.2489	138.7335	3.7793	56.6895	40.86%
4	龙湖现代产业园新 溪片首期片区	25.6121	384.1815	11.1839	167.7585	43.67%
合计		44.5087	667.6305	20.2395	303.5925	45.47%

## (二) 功能布局

根据《汕头市龙湖区控制性详细规划全覆盖(草案)》、各片区控规单元规划设计方案,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、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4个,合计总面积为34.6626公顷(折合519.9390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	万吉工业区松江路北 侧片区	万吉工业区松江路北 侧项目	2023-2025年	7.4695	112.0425	鸥汀街道龙美经济联合 社、鸥汀街道延陵经济 联合社	2025年



序号	片区名称	建设项目	开发时序	征占地面积 (公顷)	征地面积 (亩)	涉及经联社	实施时间
2	万吉工业区嵩山路西侧片区	万吉工业区嵩山路西侧项目	2023-2025 年	0.5107	7.6605	鸥汀街道鸥上经济联合社	2025 年
3	新津水厂北侧及韶山东侧片区	新津水厂北侧及韶山东侧项目	2023-2025 年	8.4853	127.2795	鸥汀街道流美经济联合社、鸥汀街道鸥上经济联合社、鸥汀街道新地经济联合社	2025 年
4	龙湖现代产业园新溪片首期片区	龙湖现代产业园新溪片首期项目	2023-2025 年	18.1971	272.9565	新溪街道北中经济联合社、新溪街道六合经济联合社、新溪街道中头合经济联合社、新溪街道上头合经济联合社	2025 年
合计			——	34.6626	519.9390	——	——

## 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“三区三线”划定成果的城镇开发边界集中建设区。

### (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、成片开发范围的每个封闭片区内公益性用地比例大于 40%。

3、整个方案拟征收地块占土地征收成片开发范围面积比例大于 60%。

## 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、土地利用总体规划以及城市总体规划充分衔接，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

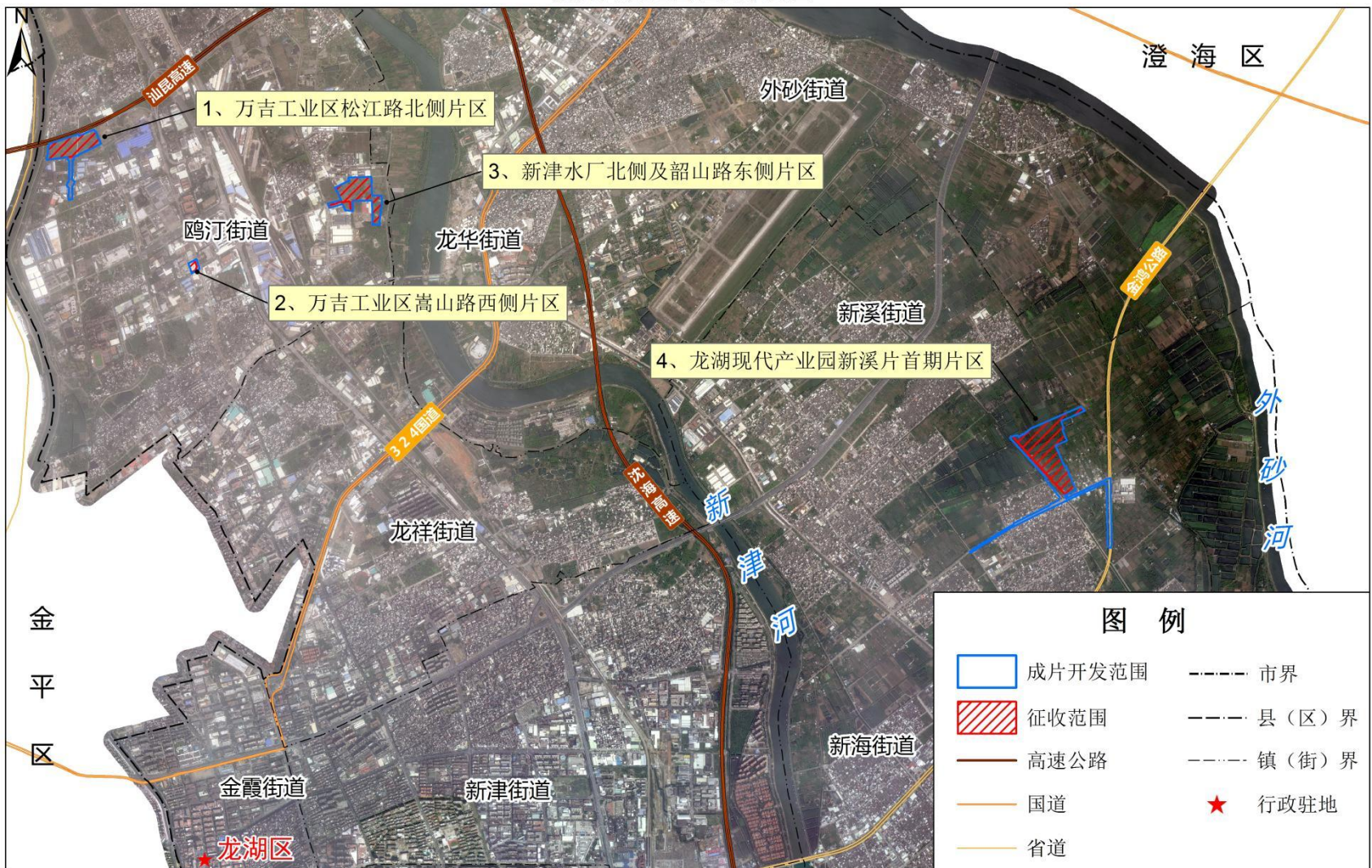
本成片开发方案贯彻落实“工业立市、产业强市”，通过城市开发建设，吸引投资，带动就业。同时重点推进产业园发展，优化产业结构和空间布局，结合政策红利，吸引企业入驻发展，带动地方人才市场，产生更多的就业机会，缓解本地居民就业压力，提高当地居民收入水平。

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。

# 汕头市龙湖区2023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

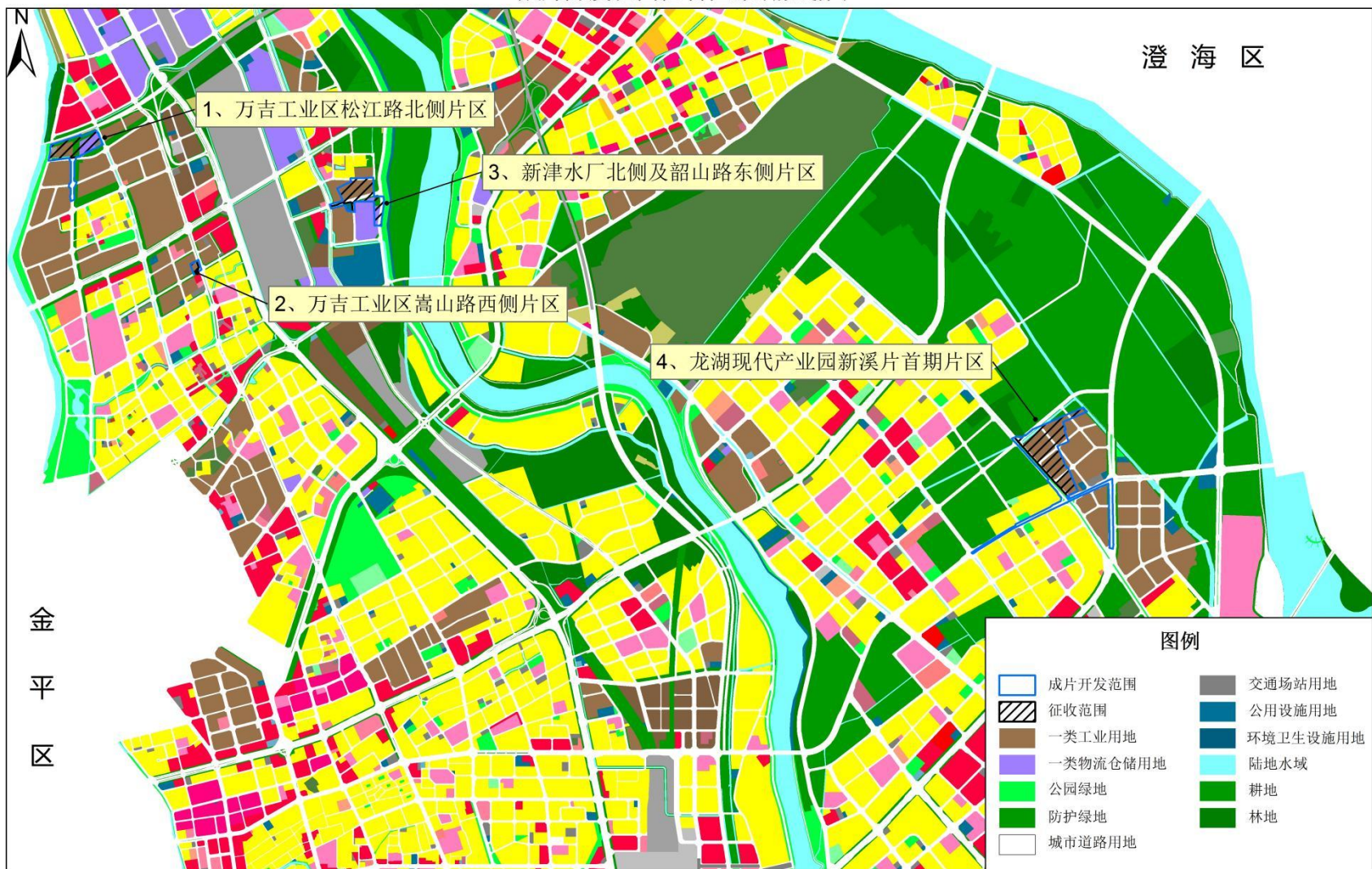


2000国家大地坐标系  
1985国家高程基准

1:30,000



汕头市龙湖区2023年度土地征收成片开发方案（第一批）  
成片开发范围控制性详细规划图



2000国家大地坐标系  
1985国家高程基准

1:30,000