

汕尾市陆河县 2023 年度土地征收
成片开发方案
(草案)

陆河县人民政府
二〇二三年八月

一、编制背景

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）和《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）的指示，为落实汕尾市委市政府产业部署、推动服务业优化升级，加快“产、城、人、文、旅”融合发展、推进经济社会高质量发展的要求，开展本次《汕尾市陆河县2023年度土地征收成片开发方案》编制工作（以下简称《方案》）。

《方案》旨在进一步推进陆河县土地征收工作的顺利开展，依法依规实施土地征收，保障县域经济社会发展用地需求，保证年度重点项目顺利推进，实现土地集约节约利用，降低土地开发成本，促进合理的产业发展和资源配置，开展成规模的基础设施建设。

二、成片开发范围基本情况

（一）位置与范围

方案共涉及6个成片开发片区（如图2-2所示），总面积120.90公顷，拟征收面积96.60公顷，拟征收面积占成片开发总面积的79.90%。此外，本方案成片开发范围红线与2021、2022年度陆河县成片开发方案范围红线不存在重叠。具体位置与范围如下：

1号片区（沙坑眉坑片区北部地块）：地处河田镇南部，位于东环路东南侧、甬莞高速以北，用地总规模43.35公顷。其中拟征收范围29.61公顷，占土地征收成片开发范围面积的68.30%。

2号片区（城西漯河西岸内洞片区）：地处河田镇内洞村，临近

螺河西岸，河西公路的西侧，用地总规模 2.57 公顷。其中拟征收范围 1.71 公顷，占土地征收成片开发范围面积的 66.54%。

3 号片区（上护镇清泉谷段东侧片区）：地处上护镇区东部，临近县道 X134 东侧，用地总规模 13.05 公顷。其中拟征收范围 9.61 公顷，占土地征收成片开发范围面积的 73.64%。

4 号片区（嘉华酒店地块）：地处新田镇田心村，临近文新北路西侧，用地总规模 12.11 公顷。其中拟征收范围 7.42 公顷，占土地征收成片开发范围面积的 61.27%。

5 号片区（供销冷链物流园北部片区）：地处河田镇上径村，位于甬莞高速与河唇路交界处，用地总规模 19.90 公顷。其中拟征收范围 18.33 公顷，占土地征收成片开发范围面积的 92.11%。

6 号片区（汕尾陆河高新技术产业开发区西部片区）：地处陆河高新技术产业园北部，用地总规模 29.91 公顷。其中拟征收范围 29.91 公顷，占土地征收成片开发范围面积的 100%。

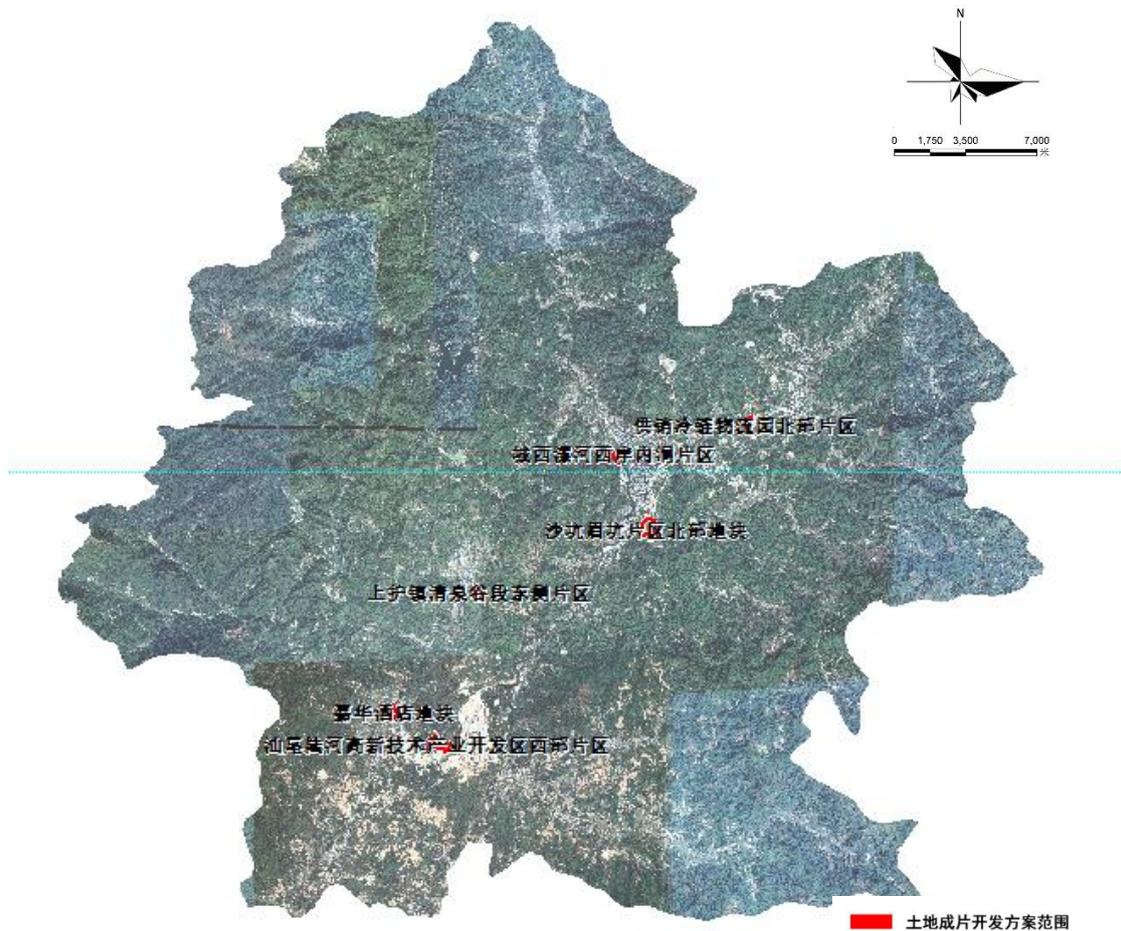


图 2-1：陆河县 2023 年度 6 个成片开发片区位置示意图

三、主要用途和功能

（一）主要用途

1 号片区（沙坑眉坑片区北部地块）：主要用途为产业服务中心的配套公共服务设施用地，集“公园游憩+生活居住”于一体，是“南拓”战略重要区域，打造高品质的生活、教育、办公片区，展示陆河“南大门”的城镇风貌，对陆河城镇形象的提升起到较大的带动作用；

2 号片区（城西漯河西岸内洞片区）：主要用途为“公共服务+居住配套”，以旧村改造为抓手，加快推进内洞村融入县城发展，完善居住配套，提高片区的高品质居住品质；

3 号片区（上护镇清泉谷段东侧片区）：主要用途为“商住配套+

设施配套+文化娱乐”，作为上护镇清泉谷片区的配套设施用地，片区的成片开发将极大缓解上护镇缺乏集中商业设施的问题，将充分提升其县道 134 沿线区域功能品质，是展现上护镇“魅力温泉城镇”形象的重要空间载体。

4 号片区（嘉华酒店地块）：主要用途为“商住配套+设施服务+康养开发”，作为河田镇配套服务用地，片区的成片开发将为河田镇第三产业注入新的活力，是提升该片区综合服务能力的重要体现。

5 号片区（供销冷链物流园北部片区）：主要用途为物流仓储，发展冷链物流，加强农产品市场建设，是建设现代流通体系、畅通国民经济循环、推动经济高质量发展的内在要求；是把供销冷链物流建设作为重要补短板工程进行部署推进，大力提升农产品冷链物流和市场体系的规模化、集约化、现代化水平，努力开创陆河县发展冷链物流和繁荣农产品市场建设的新局面的重要抓手。

6 号片区（汕尾陆河高新技术产业开发区西部片区）：主要用途为“产业用地+商住配套+基础设施”，片区的成片开发将极大助力陆河高新区打造一流的“生态园区、诚信园区、效益园区、创新园区、智慧园区”，创造一流的产业发展生态和创新创业生态，建设全国重要的新型建筑装饰材料生产和新能源产业基地，成为创新驱动发展示范区、新兴产业集聚区、转型升级引领区、高质量发展先行区。

（二）成片开发实现的功能

本次土地征收成片开发方案中，6 个成片开发片区均位于县城及其协调区范围内，有助于进一步完善县城及其协调区居住、商业、休

闲游憩职能，是陆河县城“西拓”和“南进”的重要抓手，有利于进一步提升陆河县城作为汕尾北部重要综合服务中心的职能。

各地块主要功能与具体建设内容如表 2-1 所示：

表 2-1：各地块实现功能一览表

片区序号及名称	实现功能	具体内容
1 号片区（沙坑眉坑片区北部地块）	商业服务+居住配套	主要用途为产业服务中心的配套公共服务设施用地，集“公园游憩+生活居住”于一体，是“南拓”战略重要区域，打造高品质的生活、教育、办公片区，展示陆河“南大门”的城镇风貌，对陆河城镇形象的提升起到较大的带动作用。
2 号片区（城西漯河西岸内洞片区）	公共服务+居住配套	主要用途为“公共服务+居住配套”，以旧村改造为抓手，加快推进内洞村融入县城发展，完善居住配套，提高片区的高品质居住品质。
3 号片区（上护镇清泉谷段东侧片区）	商住配套+公园游憩+文化娱乐	主要用途为“商住配套+设施配套+文化娱乐”，作为上护镇清泉谷片区的配套设施用地，片区的成片开发将极大缓解上护镇缺乏集中商业设施的问题，将充分提升其县道 134 沿线区域功能品质，是展现上护镇“魅力温泉城镇”形象的重要空间载体。
4 号片区（嘉华酒店地块）	商住配套+综合服务+康养娱乐	主要用途为“商住配套+设施服务+康养开发”，作为河田镇配套服务用地，片区的成片开发将为河田镇第三产业注入新的活力，是提升该片区综合服务能力的重要体现。
5 号片区（供销冷链物流园北部片区）	物流服务+综合服务	主要用途为物流仓储，发展冷链物流，加强农产品市场建设，是建设现代流通体系、畅通国民经济循环、推动经济高质量发展的内在要求；是把供销冷链物流建设作为重要补短板工程进行部署推进，大力提升农产品冷链物流和市场体系的规模化、集约化、现代化水平，努力开创陆河县发展冷链物流和繁荣农产品市场建设的新局面的重要抓手。
6 号片区（汕尾陆河高新技术产业开发区西部片区）	产业用地+商住配套	助力陆河高新区打造一流的“生态园区、诚信园区、效益园区、创新园区、智慧园区”，创造一流的产业发展生态和创新创业生态，建设全国重要的新型建筑装饰材料生产和新能源产业基地，成为创新驱动发展示范区、新兴产业集聚区、转型升级引领区、高质量发展先行区。

四、必要性分析

（一）保障省、市重点项目落地，加快推进项目建设

本次成片开发方案包含的6个开发地块：沙坑眉坑片区北部地块、城西漯河西岸内洞片区、上护镇清泉谷段东侧片区、嘉华酒店片区以及供销冷链物流园北部片区、汕尾陆河高新技术产业开发区西部片区为省、市、县三级重点项目的重要开发地块，为保障其顺利落地实施，加快推进项目建设工作，尽快落实项目建设条件，亟需编制本次土地成片开发方案。

（二）推动产城融合发展，提高综合服务职能

沙坑眉坑片区北部地块、城西漯河西岸内洞片区、嘉华酒店片区、汕尾陆河高新技术产业开发区西部片区的开发建设有助于进一步完善陆河县城西岸的居住配套；上护镇清泉谷段东侧片区、供销冷链物流园北部片区亟待进行基础设施完善与居住配套建设，该片区的成片开发将积极承接上护镇产业和人口，推动上护镇打造高品质的温泉旅游目的地，为华发温泉提供公服配套，是陆河树立温泉旅游品牌的重要载体。

（三）完善区域公共配套设施与基础设施建设

本次成片开发方案以“重大工程、重点项目、重点片区”的开发为契机，推动完善周边公共设施与基础设施配套，促进文化、卫生、社会福利等各项社会事业的迅速发展。其中：供销冷链物流园北部片区为产业物流集散中心及配套服务用地，该片区的合理开发利用，有利于完善陆河县物流运输产业体系，推动陆河县产业融合，提升该片区产业效应；沙坑眉坑片区北部地块为产业服务中心的配套公共服务设施用地，有利于打造高品质的生活、教育、办公片区，展示陆河“南

大门”的城镇风貌，对陆河城镇形象的提升起到较大的带动作用；城西漯河西岸内洞片区作为高品质居住区，集“公共服务+居住配套”于一体，进一步连通螺溪镇主干道，为该片区提供畅通互联的交通环境，推进旧村改造，完善居住配套，满足片区的高品质居住需求。上护镇清泉谷段东侧片区、嘉华酒店片区，分别作为该片区的配套设施用地，片区的成片开发将极大缓解上护镇缺乏集中商业设施的问题，将充分提升其区域功能品质，是展现“魅力温泉城镇”形象的重要空间载体；汕尾陆河高新技术产业开发区西部片区的开发建设将极大助力陆河高新区打造一流的“生态园区、诚信园区、效益园区、创新园区、智慧园区”，创造一流的产业发展生态和创新创业生态，建设全国重要的新型建筑装饰材料生产和新能源产业基地，成为创新驱动发展示范区、新兴产业集聚区、转型升级引领区、高质量发展先行区。

（四）部分用地已完成报批，成片开发有利于片区建设完整性

沙坑眉坑片区北部地块、城西漯河西岸内洞片区、上护镇清泉谷段东侧片区、嘉华酒店地块、供销冷链物流园北部片区、汕尾陆河高新技术产业开发区西部片区范围内的部分用地已完成报批，编制成片开发方案将已报批用地与周边用地作为整体考虑，有利于实现片区建设的完整性，尽快达到规模集聚，提升地块的经济效益与社会效益。

五、实施计划

（一）项目建设安排

依据《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）的相关规定，搜集整理各部门相关项

目的基本信息，拟将 6 个项目纳入本次土地征收成片开发方案。项目占地总面积 96.60 公顷，包括沙坑眉坑项目、上护镇公服设施配套项目、螺溪镇内洞村建设项目、供销冷链物流园项目、嘉华酒店配套服务设施建设项目、陆河高新技术产业园等项目，方案涉及拟实施土地征收成片开发的均为陆河县明确选址的项目。

（二）成片开发时序和年度实施计划

统筹考虑资源禀赋、基础设施情况、征收难度、融资情况、建设计划等因素，综合论证后制定拟建项目开发时序为 3 年（即 2023-2025 年），共安排 6 个项目。土地征收时序如表 5-1 所示：

表 5-1：成片开发项目土地征收时序一览表

拟开发片区	拟安排项目	项目面积 (公顷)	建设年份
1 号片区（沙坑眉坑片区北部地块）	沙坑眉坑片区公服设施配套建设项目	29.61	2023-2025 年
2 号片区（城西漯河西岸内洞片区）	内洞片区旧村改造项目	1.71	2023-2025 年
3 号片区（上护镇清泉谷段东侧片区）	上护镇清泉谷公服设施配套项目	9.61	2023-2025 年
4 号片区（嘉华酒店片区）	嘉华酒店配套服务项目	7.42	2023-2025 年
5 号片区（供销冷链物流园北部片区）	供销冷链物流园项目	18.33	2023-2025 年
6 号片区（汕尾陆河高新技术产业开发 区西部片区）	陆河高新技术产业园项目	29.91	2023-2025 年
合计		96.60	——

附图：

各片区拟用地布局图

01 沙坑眉坑北部地块土地利用规划图

02 城西漯河西岸内洞片区土地利用规划图

03 上护镇清泉谷段东片区土地利用规划图

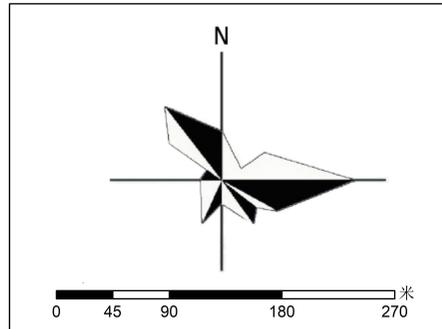
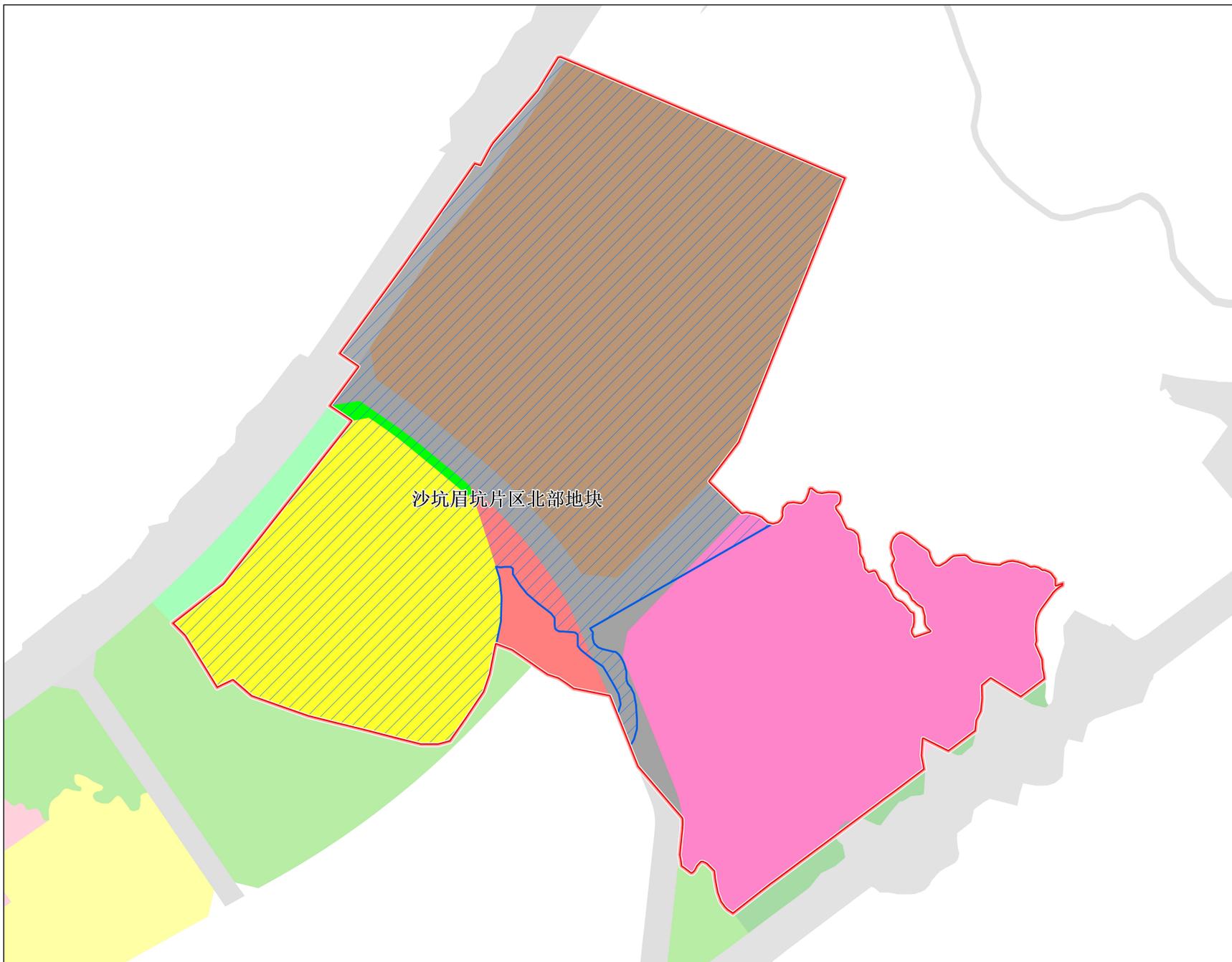
04 嘉华酒店片区土地利用规划图

05 供销冷链物流园北部片区土地利用规划图

06 汕尾陆河高新技术产业开发区西部片区土地利用规划图

汕尾市陆河县2023年度土地征收成片开发方案

沙坑眉坑北部片区土地利用规划图



图例

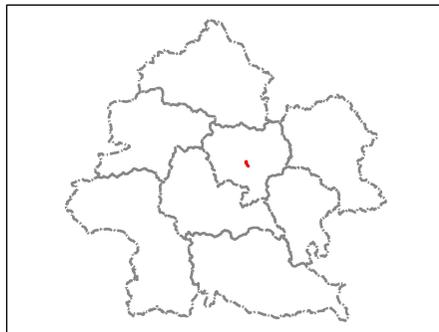
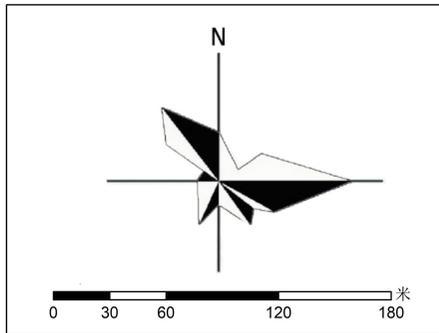
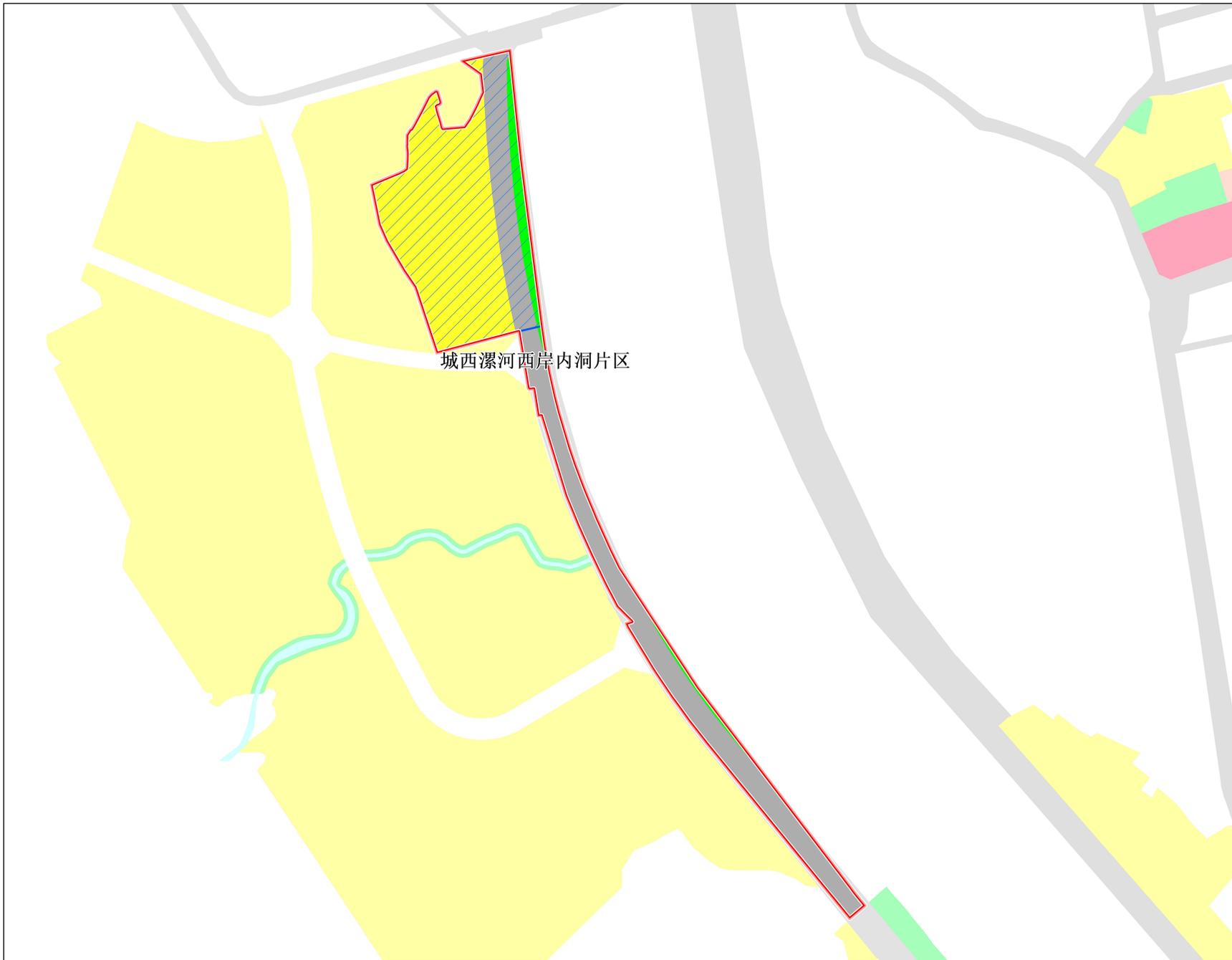
- | | |
|---------------|---------|
| 成片开发范围 | 商业服务业用地 |
| 拟征收范围 | 工业用地 |
| 耕地 | 采矿用地 |
| 园地 | 盐田用地 |
| 林地 | 仓储用地 |
| 草地 | 交通运输用地 |
| 湿地 | 公路用地 |
| 农业设施建设用地 | 城镇道路用地 |
| 城镇住宅用地/城镇居住用地 | 公用设施用地 |
| 农村宅基地/农村居住用地 | 公园绿地 |
| 机关团体用地 | 防护绿地 |
| 文化用地 | 广场用地 |
| 教育用地 | 特殊用地 |
| 科研用地 | 留白用地 |
| 体育用地 | 陆地水域 |
| 医疗卫生用地 | 其他土地 |
| 社会福利用地 | |

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

陆河县自然资源局 编制
制图

汕尾市陆河县2023年度土地征收成片开发方案

城西濠河西岸内洞片区土地利用规划图



图例

- | | |
|---------------|---------|
| 成片开发范围 | 商业服务业用地 |
| 拟征收范围 | 工业用地 |
| 耕地 | 采矿用地 |
| 园地 | 盐田用地 |
| 林地 | 仓储用地 |
| 草地 | 交通运输用地 |
| 湿地 | 公路用地 |
| 农业设施建设用地 | 城镇道路用地 |
| 城镇住宅用地/城镇居住用地 | 公用设施用地 |
| 农村宅基地/农村居住用地 | 公园绿地 |
| 机关团体用地 | 防护绿地 |
| 文化用地 | 广场用地 |
| 教育用地 | 特殊用地 |
| 科研用地 | 留白用地 |
| 体育用地 | 陆地水域 |
| 医疗卫生用地 | 其他土地 |
| 社会福利用地 | |

汕尾市陆河县2023年度土地征收成片开发方案

上护镇清泉谷东侧片区土地利用规划图

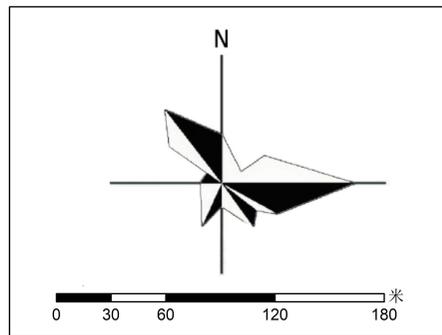
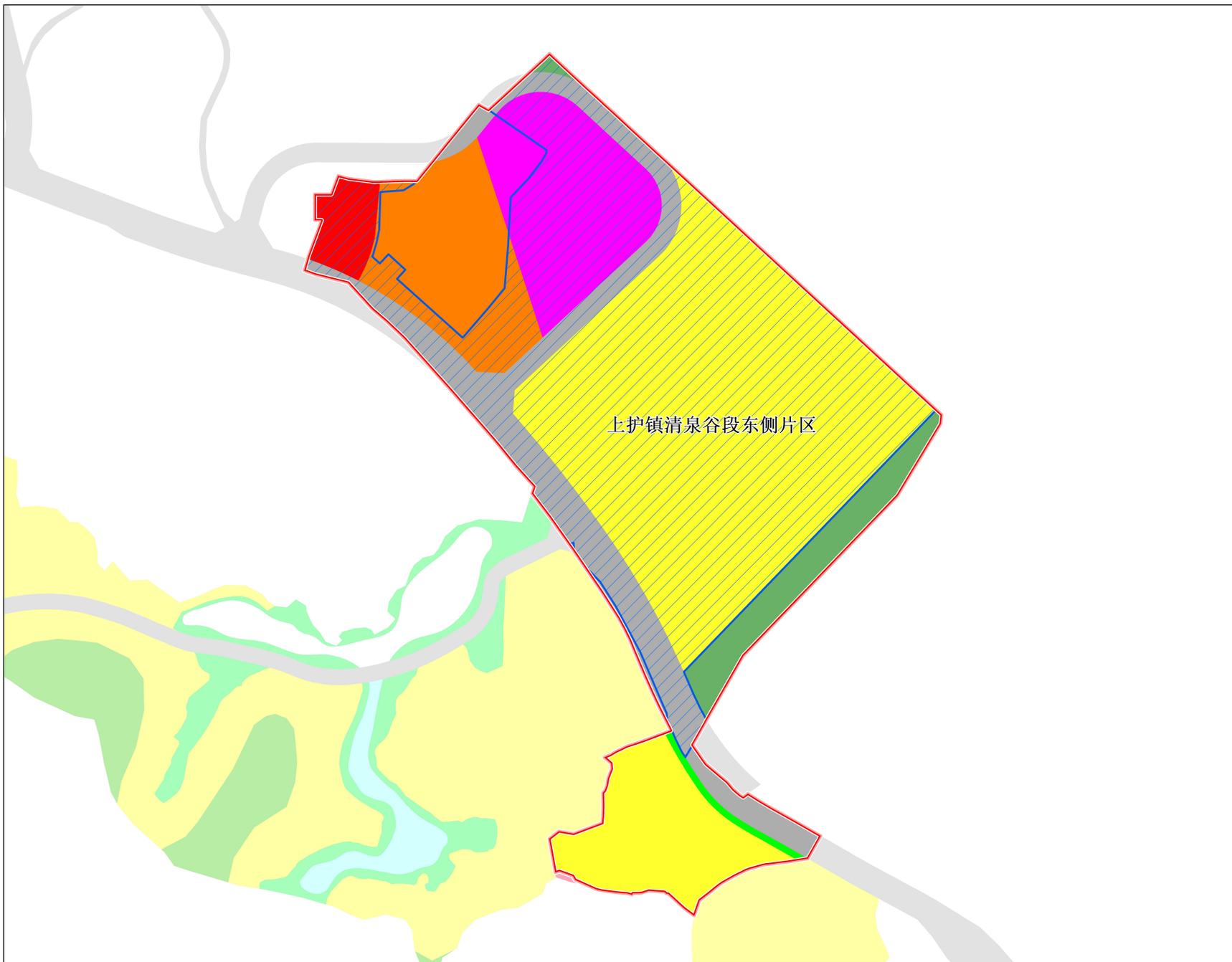


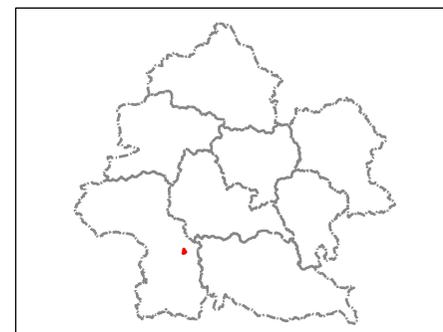
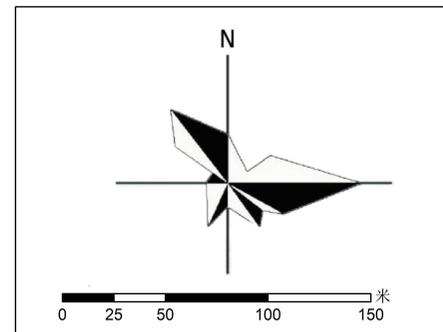
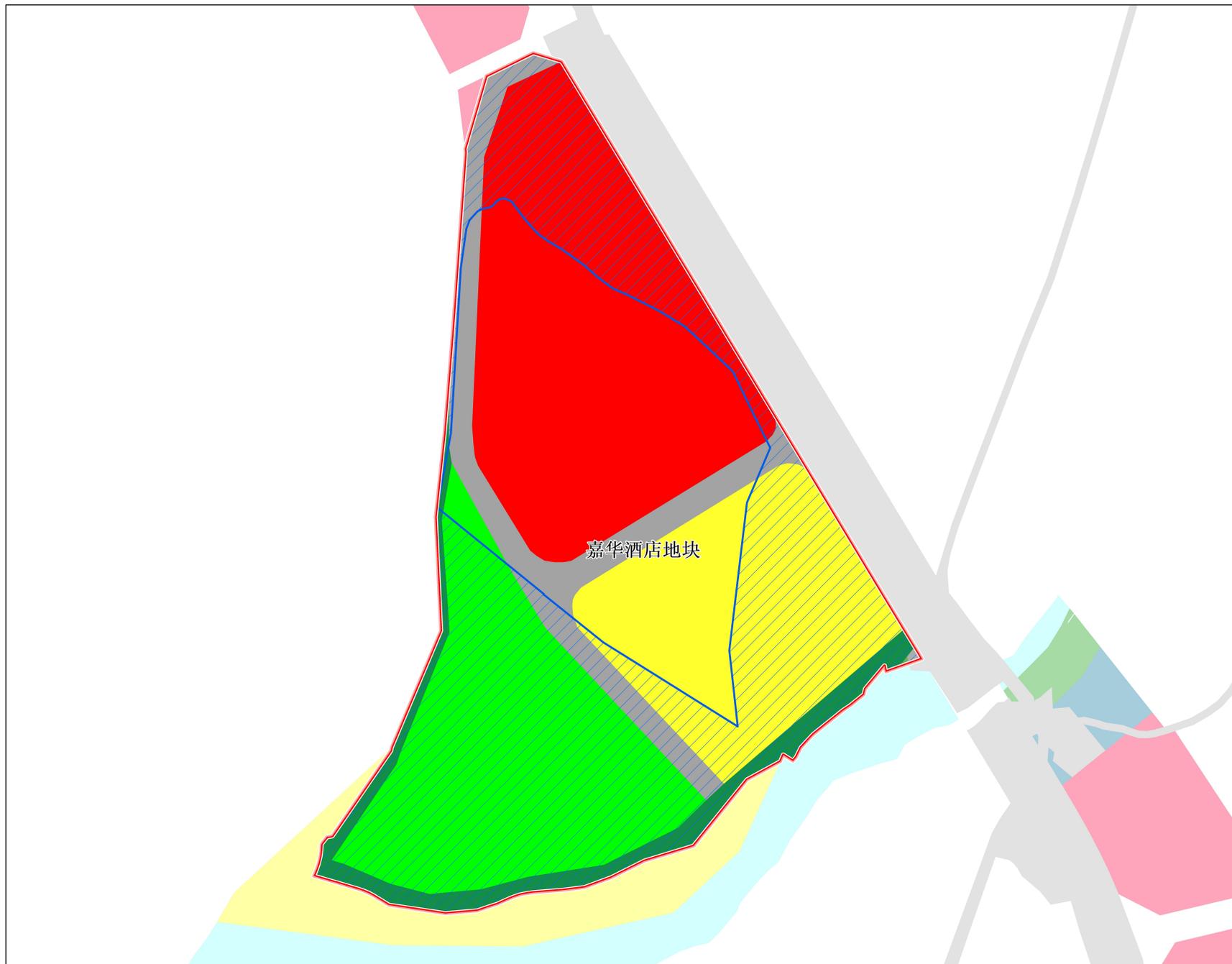
图 例	
成片开发范围	商业服务业用地
拟征收范围	工业用地
耕地	采矿用地
园地	盐田用地
林地	仓储用地
草地	交通运输用地
湿地	公路用地
农业设施建设用地	城镇道路用地
城镇住宅用地/城镇居住用地	公用设施用地
农村宅基地/农村居住用地	公园绿地
机关团体用地	防护绿地
文化用地	广场用地
教育用地	特殊用地
科研用地	留白用地
体育用地	陆地水域
医疗卫生用地	其他土地
社会福利用地	

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

陆河县自然资源局 编制
制图

汕尾市陆河县2023年度土地征收成片开发方案

嘉华酒店片区土地利用规划图



图例

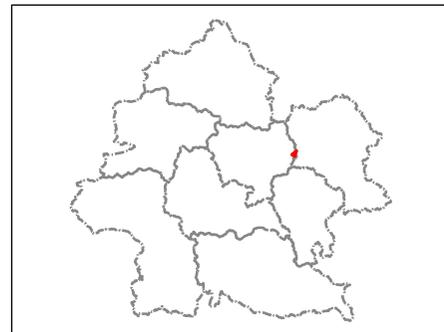
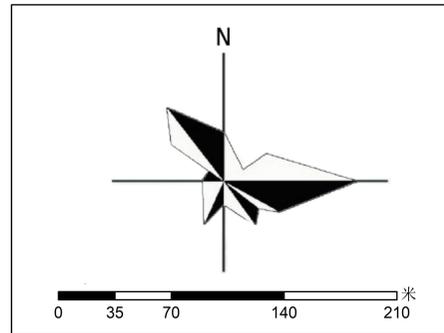
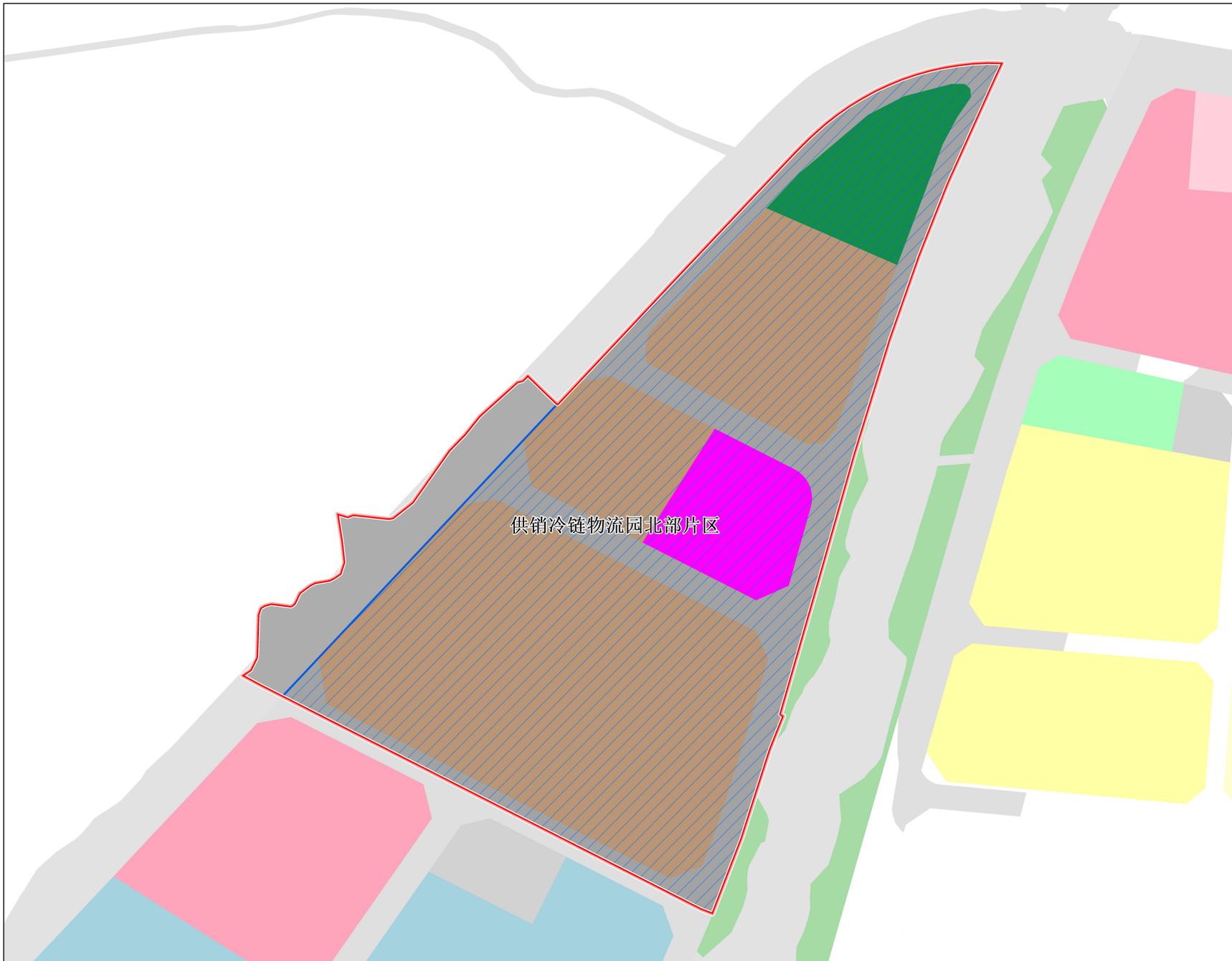
- | | |
|---------------|---------|
| 成片开发范围 | 商业服务业用地 |
| 拟征收范围 | 工业用地 |
| 耕地 | 采矿用地 |
| 园地 | 盐田用地 |
| 林地 | 仓储用地 |
| 草地 | 交通运输用地 |
| 湿地 | 公路用地 |
| 农业设施建设用地 | 城镇道路用地 |
| 城镇住宅用地/城镇居住用地 | 公用设施用地 |
| 农村宅基地/农村居住用地 | 公园绿地 |
| 机关团体用地 | 防护绿地 |
| 文化用地 | 广场用地 |
| 教育用地 | 特殊用地 |
| 科研用地 | 留白用地 |
| 体育用地 | 陆地水域 |
| 医疗卫生用地 | 其他土地 |
| 社会福利用地 | |

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

陆河县自然资源局 编制
制图

汕尾市陆河县2023年度土地征收成片开发方案

供销冷链物流园北部片区土地利用规划图



图例

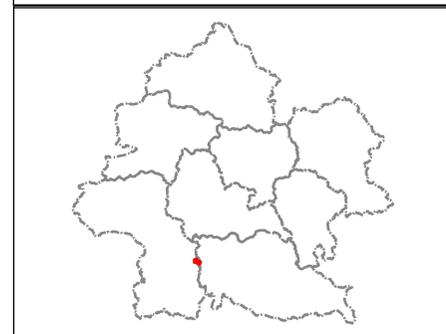
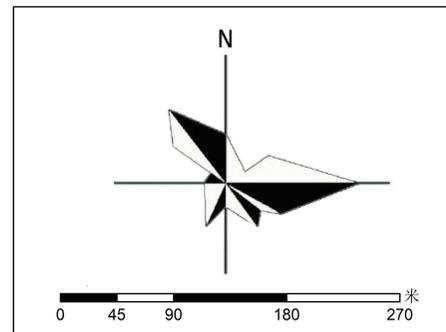
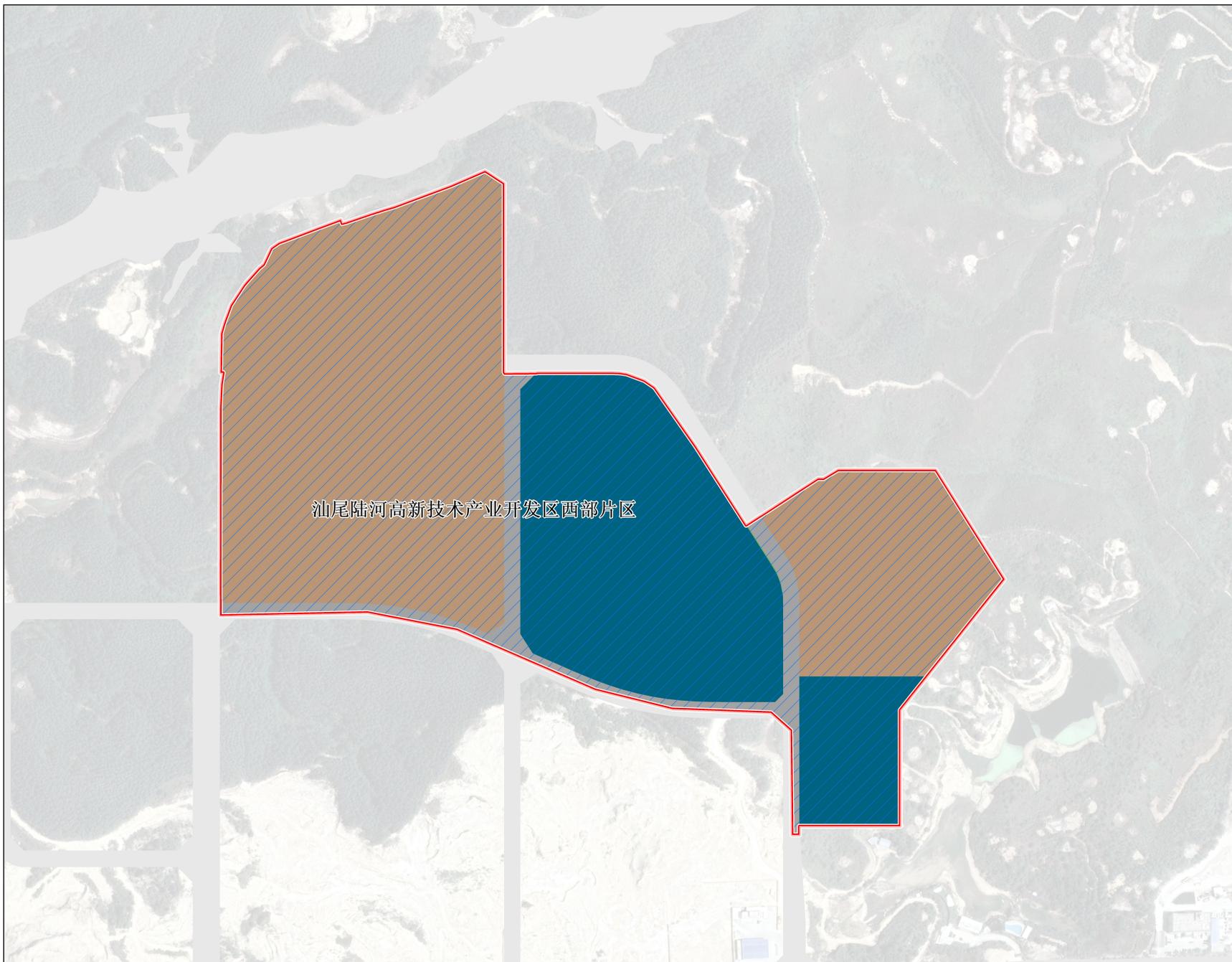
- | | |
|-----------------|-----------|
| ■ 成片开发范围 | ■ 商业服务业用地 |
| ■ 拟征收范围 | ■ 工业用地 |
| ■ 耕地 | ■ 采矿用地 |
| ■ 园地 | ■ 盐田用地 |
| ■ 林地 | ■ 仓储用地 |
| ■ 草地 | ■ 交通运输用地 |
| ■ 湿地 | ■ 公路用地 |
| ■ 农业设施建设用地 | ■ 城镇道路用地 |
| ■ 城镇住宅用地/城镇居住用地 | ■ 公用设施用地 |
| ■ 农村宅基地/农村居住用地 | ■ 公园绿地 |
| ■ 机关团体用地 | ■ 防护绿地 |
| ■ 文化用地 | ■ 广场用地 |
| ■ 教育用地 | ■ 特殊用地 |
| ■ 科研用地 | ■ 留白用地 |
| ■ 体育用地 | ■ 陆地水域 |
| ■ 医疗卫生用地 | ■ 其他土地 |
| ■ 社会福利用地 | |

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

陆河县自然资源局 编制
制图

汕尾市陆河县2023年度土地征收成片开发方案

汕尾陆河高新技术产业开发区西部片区土地利用规划图



图例

- | | |
|---------------|---------|
| 成片开发范围 | 商业服务业用地 |
| 拟征收范围 | 工业用地 |
| 耕地 | 采矿用地 |
| 园地 | 盐田用地 |
| 林地 | 仓储用地 |
| 草地 | 交通运输用地 |
| 湿地 | 公路用地 |
| 农业设施建设用地 | 城镇道路用地 |
| 城镇住宅用地/城镇居住用地 | 公用设施用地 |
| 农村宅基地/农村居住用地 | 公园绿地 |
| 机关团体用地 | 防护绿地 |
| 文化用地 | 广场用地 |
| 教育用地 | 特殊用地 |
| 科研用地 | 留白用地 |
| 体育用地 | 陆地水域 |
| 医疗卫生用地 | 其他土地 |
| 社会福利用地 | |

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

陆河县自然资源局 编制
制图