

汕尾市陆河县土地征收 成片开发方案

(公示稿)

陆县人民政府

陆河县自然资源局

二〇二一年八月

目 录

第一章 项目概述	1
(一) 编制背景.....	1
(二) 编制原则.....	1
(三) 编制依据.....	2
第二章 成片开发地块基本情况	4
(一) 成片开发地块的选择与划定依据.....	4
(二) 成片开发的位置与规模.....	5
(三) 成片开发的地块类型.....	8
(四) 地块基本情况.....	9
第三章 成片开发的必要性	40
(一) 保障重点项目落地, 推动产业发展.....	40
(二) 推动产城融合, 提高综合服务职能.....	40
(三) 完善区域公共配套设施与基础设施建设.....	41
第四章 主要用途、实现功能及公益性用地比例	42
(一) 主要用途及公建配比情况.....	42
(二) 片区实现功能.....	67
第五章 实施计划	69
(一) 土地利用总体规划调整时序.....	69
(二) 片区开发时序计划.....	70
第六章 合法合规性分析	75
(一) 地块范围合理性分析.....	75
(二) 国民经济和社会发展规划分析.....	76
(三) 底线要素叠加分析.....	77

(四) 土地供地率与闲置率分析.....	77
(五) 小结.....	78
第七章 土地成片开发效益评估.....	79
(一) 土地利用效益评估.....	79
(二) 经济效益评估.....	80
(三) 社会效益评估.....	81
(四) 生态效益评估.....	82
第八章 结论.....	83

第一章 项目概述

（一）编制背景

根据自然资源部《土地征收成片开发标准（试行）的通知》（自然资规[2020]5号）的指示，同时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《陆河县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，开展成规模的土地基础设施建设。

（二）编制原则

1. 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，纳入当地国民经济和社会发展规划年度计划，并符合国家产业政策和供地政策。

土地征收成片开发要以人民为中心，为公共利益的需要，提高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，维护群众合法权益，充分征求成片开发区域内农村集体经济组织和农民的意见。

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（镇）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。

3. 严格保护耕地，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。要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。

（三）编制依据

- （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年第二次修订）；
- （3）《土地征收成片开发标准（试行）》（自然资规〔2020〕5号）；
- （4）《土地利用年度计划管理办法》（国土资源部令第37号）；
- （5）《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）；
- （6）《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）；
- （7）《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》；
- （8）《陆河县国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要（阶段成果稿）》；
- （9）《汕尾市陆河县土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案》；

(10) 《陆河县城总体规划（2013-2030年）》修编成果；

(11) 陆河县各镇总体规划、控制性详细规划的批复成果或者阶段成果；

(12) 陆河县生态保护红线划定成果、自然保护地、风景名胜区、森林公园、饮用水源地、公益林等各类法定保护区范围；

(13) 陆河县基本农田上版划定成果；

(14) 陆河县城镇增长边界阶段上报成果。

第二章 成片开发地块基本情况

（一）成片开发地块的选择与划定依据

1. 地块选择范围

本次陆河县土地征收成片开发的地块选择，首先满足自然资源部《土地征收成片开发标准（试行）的通知》中对成片开发用地范围的要求：即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，在我省过渡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允许建设区或城市、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。

在此基础上，基于现有国土空间总体规划阶段成果提出的“一城一园三片区”国土空间开发与保护格局（如图 2-1 所示），重点在“一城”（陆河县城及其协调区）、“一园”（陆河高新区及其发展区）的范围内选择本轮成片开发地块，前者范围内的地块重点推进陆河县城的扩容提质发展，后者范围内的地块主要支持县域重点产业平台的有序建设。

2. 地块边界划定

本次地块的边界划定按照以下顺序进行优先级划定：

- （1）以现状或现行空间类规划（总规、控规）的道路中心线、或河流水系的中心线为边界划定地块范围；
- （2）以已报批或预报批用地的轮廓线为边界划定地块范围；
- （3）以土规的建设用地轮廓线为边界划定地块范围；
- （4）以城规的建设用地轮廓线为边界划定地块范围。

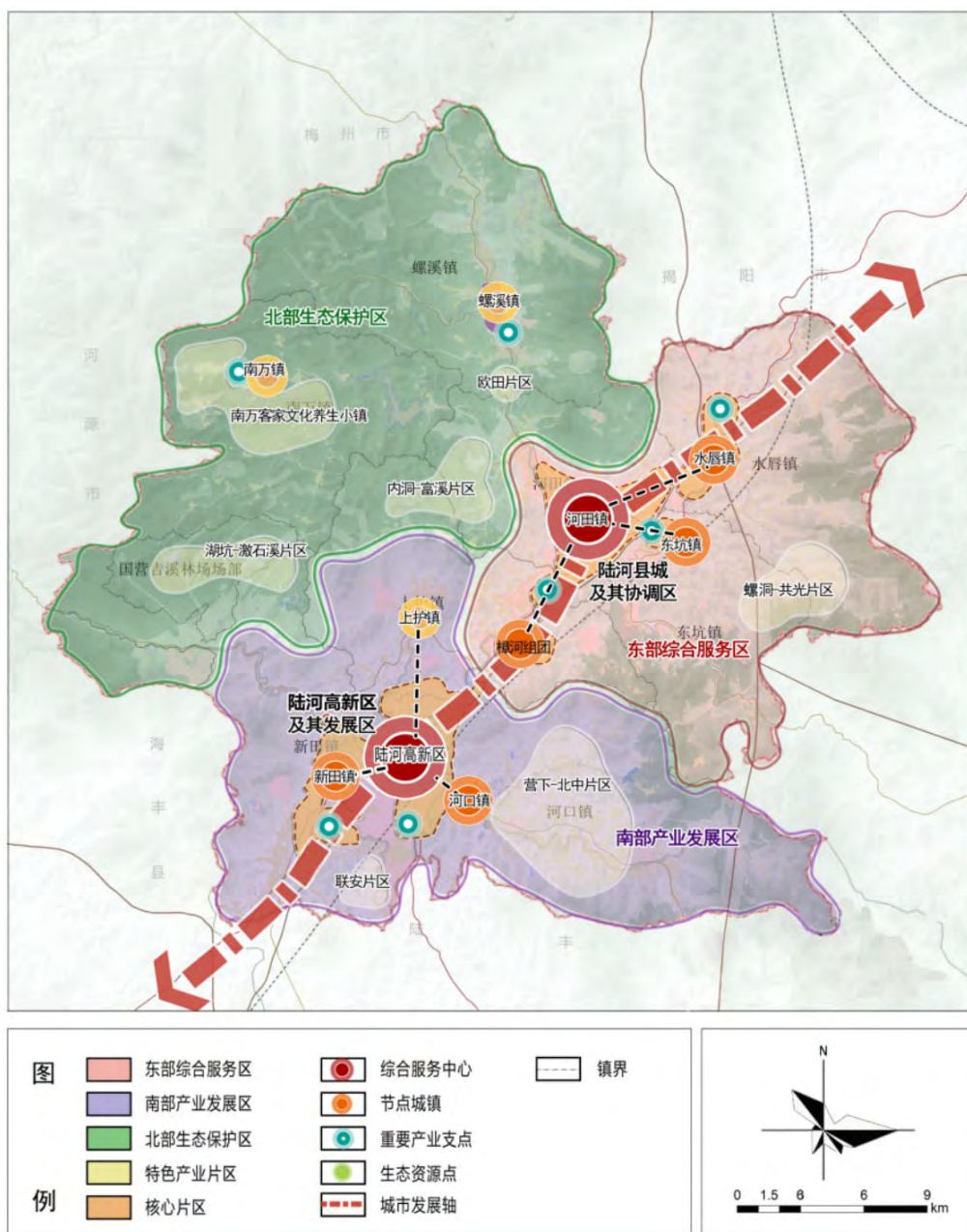


图 2-1：陆河县“一城一园三片区”国土空间开发与保护格局

(二) 成片开发的位置与规模

方案共涉及 10 个成片开发地块，用地总规模合计约 700 公顷（如图 2-2 所示）：

1 号地块（南部新城人才岛）：地处南部新城，位于汕尾陆河高新技术产业开发区南侧国道 G235 以南，用地总规模 66.06 公顷。

2 号地块（泰颐养老地块）：地处新田镇区西南部，分布于新田

河两侧，用地总规模 100.86 公顷。

3号地块（洋洋汽车城）：地处陆河河口镇，位于汕尾陆河高新技术产业开发区东北侧，地处国道 G235 与甬莞高速中间地带，用地总规模 10.98 公顷。

4号地块（比亚迪试车场）：地处汕尾陆河高新技术产业开发区北部，位于高技开发区甬莞高速以北，用地总规模 423.83 公顷。

5号地块（陆河高新技术产业园）：地处汕尾陆河高新技术产业开发区西南部，位于高技开发区 G235 国道以北，用地总规模 44.64 公顷。

6号地块（水唇吉祥里）：地处水唇镇镇区，位于镇区河唇路以北，用地总规模 9.08 公顷。

7号地块（火山嶂公墓山）：地处县城北部，位于北环路以北约 3 公里，用地总规模 39.91 公顷。

8号地块（加油站地块）：地处陆河县新田镇南部，位于 G235 国道东侧，用地总规模 0.48 公顷。

9号地块（供销冷链地块）：地处县城东部，位于陆河东出口道路北侧，用地总规模 15.20 公顷。

10号地块（河东片区商住地块）：地处县城北部环城北路北侧，用地总规模 22.61 公顷。

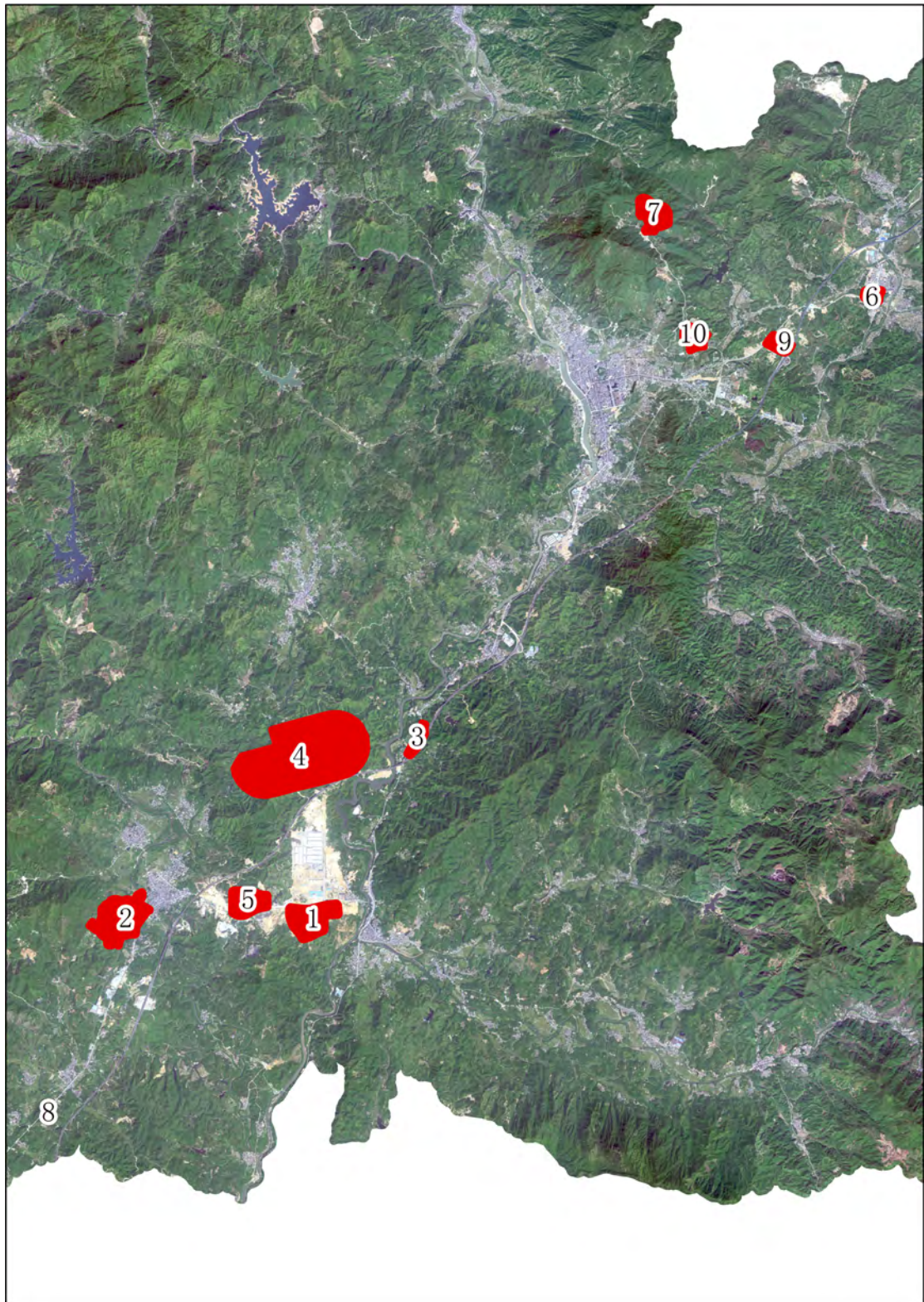


图 2-2：陆河县 10 个成片开发地块位置分布示意图

（三）成片开发的地块类型

1. 产业支撑类：支撑陆河重大产业平台建设与文旅康养产业

2 号地块（泰颐养老地块）：创建地区养老产业示范品牌；

3 号地块（洋洋汽车城）：打造粤东地区规模完善、功能健全、服务最优、配套齐全的国际一流大型汽车汽配商贸中心；

4 号地块（比亚迪试车场）：建设国内高技术水平、功能齐全的汽车试验场；

5 号地块（陆河高新技术产业园）：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。

9 号地块（供销冷链地块）：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。

2. 产城融合类：依托产业园区打造高环境品质、高质量配套

1 号地块（南部新城人才岛）：为高新区提供“公园绿地+商业服务+医疗卫生+居住配套”支撑，高水准实现产城融合发展。

3. 民生保障类：住房保障与重要民生设施项目配套

6 号地块（水唇吉祥里）：承接水唇老镇区西拓、疏解老镇区人口、提升镇区设施配套；

7 号地块（火山嶂公墓山）：公益性公墓山建设；

8 号地块（加油站地块）：加油站建设。

10 号地块（河东片区商住地块）：承接老城区北拓、疏解县城人口、提升服务设施配套。

（四）地块基本情况

1号地块：南部新城人才岛

现状用地情况：1号地块（南部新城人才岛）地处南部新城，位于汕尾陆河高新技术产业开发区南侧国道G235以南，目前南部新城人才岛项目土地征收前期工作正在稳步推进，土地利用现状以农用地、村庄建设用地、公路用地为主。项目区总用地面积66.06公顷，其中农用地面积为50.65公顷，占总用地面积的76.67%；建设用地面积约为7.03公顷，占总用地面积的10.64%（如图2-2左、表2-1所示）。

现行规划情况：

土规——根据《汕尾市陆河县土地利用总体规划(2010-2020年)调整完善方案》，1号地块（南部新城人才岛）范围内实现土规建设用地全覆盖，有土规规模（如图2-2右、表2-2所示）；

城市总规——根据《河口镇总体规划（2017-2035年）》（未批复），1号地块（南部新城人才岛）范围内，规划地块的主要用途包括居住用地（一类、二类），医疗卫生用地，体育用地，公园绿地，防护绿地，水系与道路等（如图2-3右所示）；

城市控规——根据《南部新城控制性详细规划》（已批复），1号地块（南部新城人才岛）范围内，规划地块的主要用途包括居住用地（一类、二类），商住混合用地，医疗卫生用地，商业用地，公园绿地，防护绿地，水系与道路等（如图2-3右所示）。

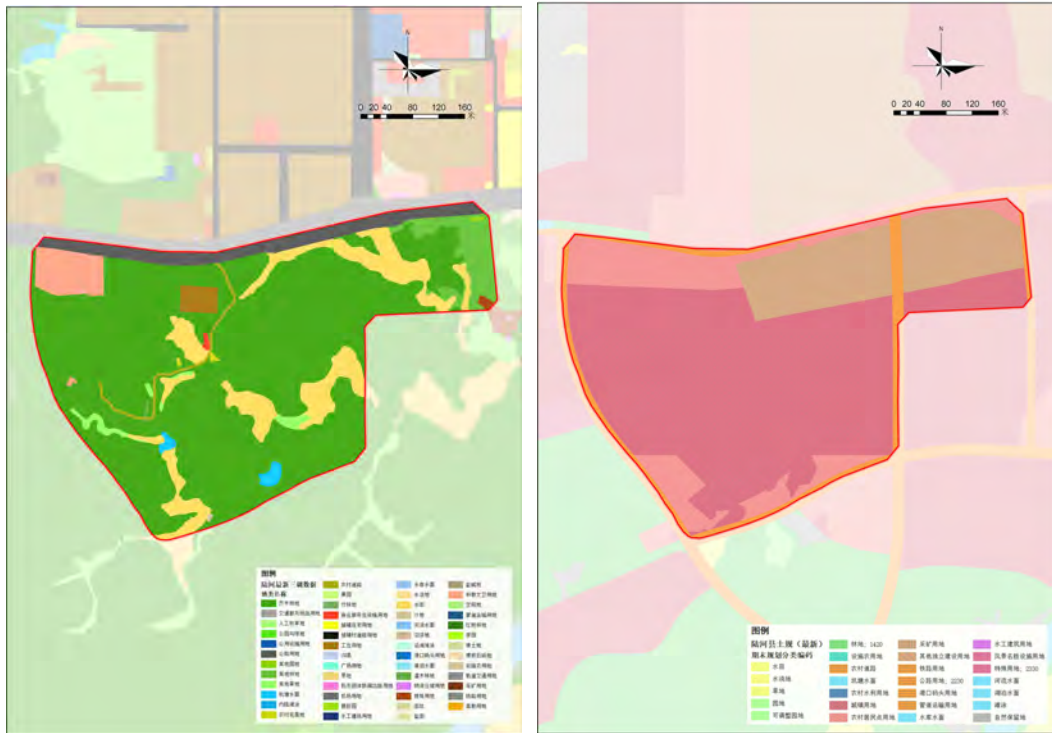


图 2-2：1 号地块（南部新城人才岛）土地利用现状图（左图，来源最新三调时点数据）与 2020 土规（调整完善）土地利用图（右图，来源《汕尾市陆河县土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案》）

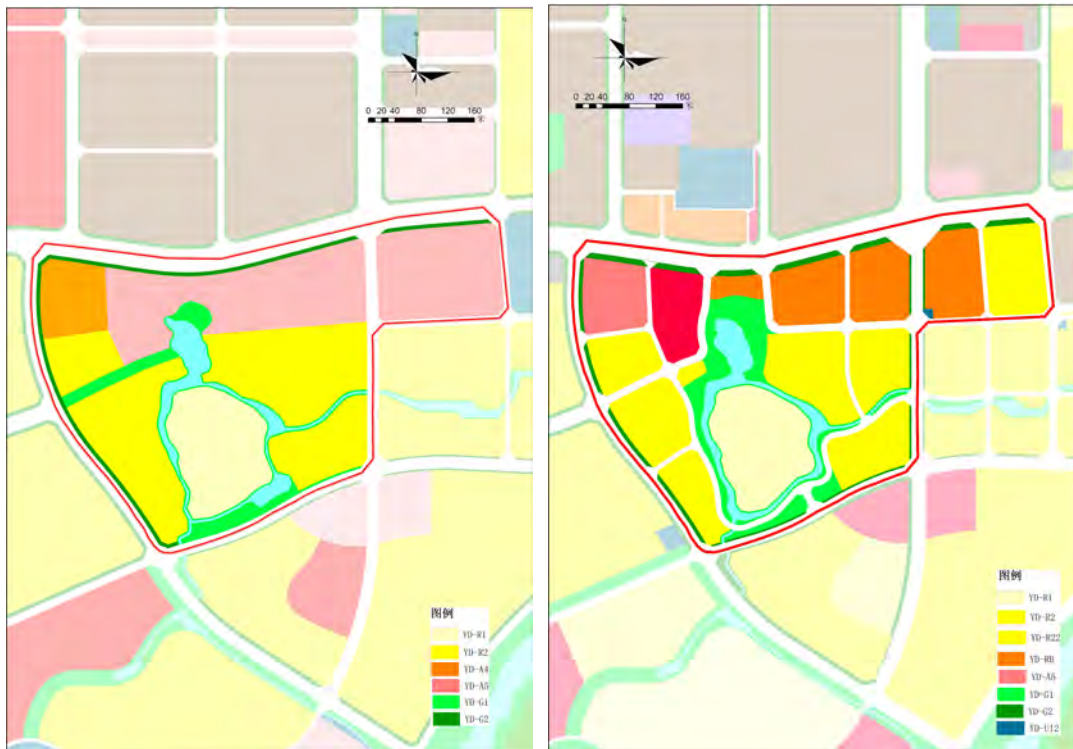


图 2-3：1 号地块城总规土地利用规划图（左图，来源《河口镇总体规划（2017-2035 年）》，未批复）与控规土地利用规划图（右图，来源《南部新城控制性详细规划》，已批复）

表 2-1：1 号地块（南部新城人才岛）土地利用现状指标表

序号	三调地类名称	面积（公顷）	面积（亩）
1	水田	7.72	115.79
2	农村道路	0.52	7.77
3	其他林地	2.69	40.28
4	其他园地	0.04	0.59
5	乔木林地	46.94	704.06
6	设施农用地	0.02	0.33
7	坑塘水面	0.41	6.11
8	灌木林地	0.04	0.61
农用地		50.65	759.75
9	工业用地	0.69	10.28
10	公路用地	4.04	60.65
11	科教文卫用地	2.07	31.00
12	商业服务业设施用地	0.07	0.99
13	特殊用地	0.11	1.59
14	农村宅基地	0.06	0.95
建设用地		7.03	105.46
15	其他草地	0.66	9.92
未利用地		0.66	9.92
合计		66.06	990.92

数据来源：最新“三调”时点数据

表 2-2：1 号地块（南部新城人才岛）土规（2020 调整完善）期末地类图斑统计一览

序号	土规期末地类图斑		面积（公顷）	面积（亩）
1	2110	城镇建设用地	39.62	594.33
2	2120	建制镇用地	9.69	145.37
3	2140	独立建设用地	12.31	184.64
4	2220	公路用地	4.44	66.58
合计			66.06	990.92

数据来源：《汕尾市陆河县土地利用总体规划(2010-2020 年)调整完善方案》

地块占用底线情况：根据广东省最新生态保护红线划定成果，地块不占用生态保护红线；根据现行基本农田划定方案，地块不占用永久基本农田保护红线。

2号地块：泰颐养老地块

现状用地情况：2号地块（泰颐养老地块）地处新田镇区西南部，分布于新田河两侧，土地利用现状以农用地、村庄建设用地、公路用地为主。项目区总用地面积100.86公顷，其中农用地93.22公顷，占总用地面积的92.43%；建设用地为7.45公顷，占总用地面积的7.39%；未利用地面积约为0.18公顷，占总用地面积的0.18%。

现行规划情况：

土规——根据《汕尾市陆河县土地利用总体规划(2010-2020年)调整完善方案》，2号地块(泰颐养老地块)的土规建设用地占53.10%，农用地占41.34%，未利用地占5.57%（如图2-4右、表2-4所示）；

城市总规——根据《新田镇总体规划（2017-2035年）》（未批复），2号地块（泰颐养老地块）范围内，规划地块的主要用途包括居住用地、公园绿地与生态绿地、康养用地、宗教活动用地、水系与道路（如图2-5左所示）；

城市控规——根据《陆河县生态养老产业园控制性详细规划（阶段成果）》（未批复），2号地块（泰颐养老地块）范围内，规划地块的主要用途包括居住用地、公园绿地与生态绿地、康养用地、宗教活动用地、水系与道路等（如图2-5右所示）。

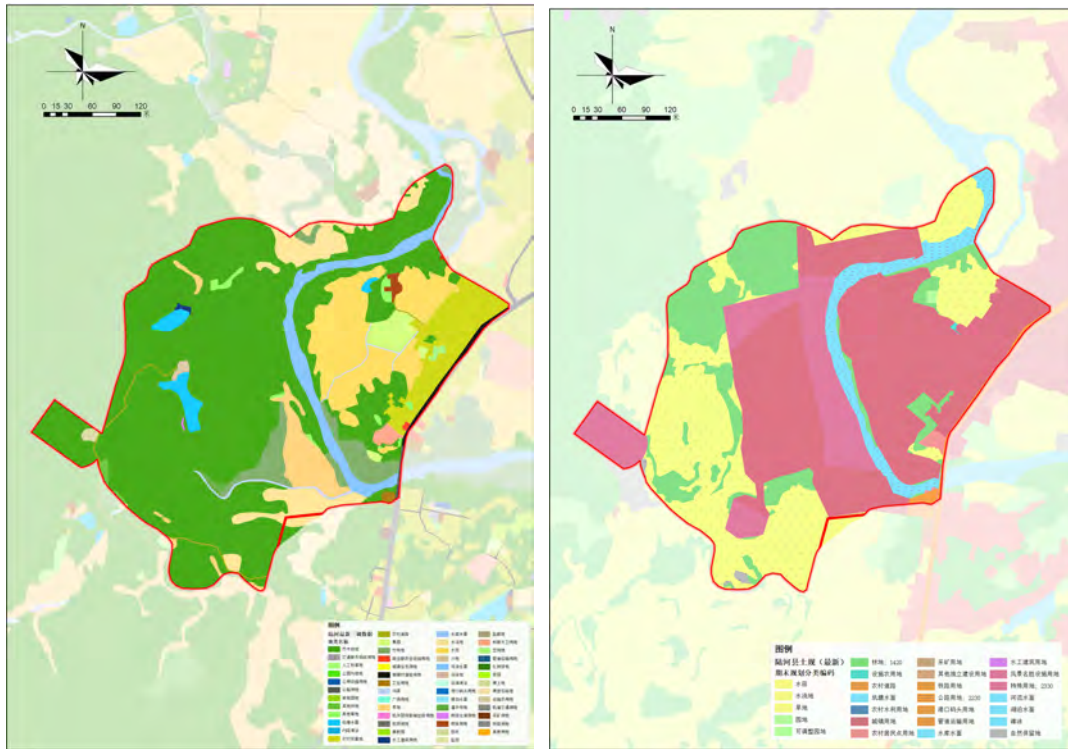


图 2-4：2 号地块（泰颐养老地块）土地利用现状图（左图，来源最新三调时点数据）与 2020 土规（调整完善）土地利用图（右图，来源《汕尾市陆河县土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案》）

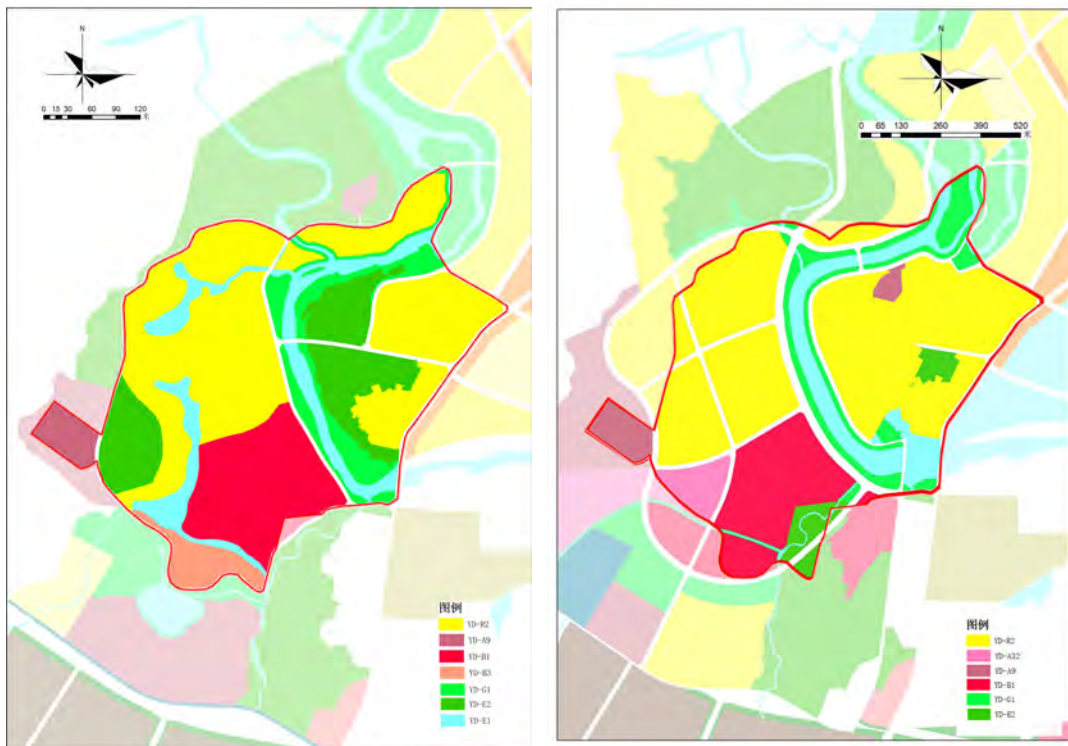


图 2-5：2 号地块城总规土地利用规划图（左图，来源《新田镇总体规划（2017-2035 年）》，未批复）与控规土地利用规划图（右图，来源《陆河县生态养老产业园控制性

详细规划》，未批复)

表 2-3: 2 号地块 (泰颐养老地块) 土地利用现状指标表

序号	三调地类名称	面积 (公顷)	面积 (亩)
1	水田	10.13	151.94
2	水浇地	5.08	76.24
3	灌木林地	0.18	2.70
4	果园	1.52	22.84
5	旱地	3.41	51.10
6	河流水面	4.37	65.48
7	坑塘水面	1.48	22.24
8	竹林地	3.89	58.31
9	其他草地	0.63	9.49
10	其他林地	0.25	3.73
11	乔木林地	61.12	916.85
12	沟渠	0.57	8.58
13	设施农用地	0.18	2.68
14	农村道路	0.41	6.13
农用地		93.22	1398.31
15	商业服务业设施用地	0.04	0.65
16	特殊用地	0.28	4.26
17	物流仓储用地	0.02	0.36
18	农村宅基地	5.52	82.82
19	科教文卫用地	0.39	5.82
20	城镇村道路用地	0.67	10.10
21	工业用地	0.14	2.11
22	公路用地	0.16	2.46
23	空闲地	0.13	2.02
24	水工建筑用地	0.08	1.19
建设用地		7.45	111.79
25	裸土地	0.18	2.74
未利用地		0.18	2.74
合计		100.86	1512.83

数据来源: 最新“三调”时点数据

表 2-4: 2 号地块 (泰颐养老地块) 土规 (2020 调整完善) 期末地类图斑统计一览

序号	土规期末地类图斑		面积 (公顷)	面积 (亩)
1	1110	水田	3.21	48.09
2	1120	水浇地	3.15	47.25
3	1130	旱地	20.01	300.09
4	1200	园地	0.13	1.89
5	1310	有林地	7.58	113.68
6	1320	灌木林地	7.30	109.57
7	1510	设施农用地	0.04	0.55
8	2110	城镇建设用地	40.74	611.04
9	2120	建制镇用地	0.39	5.88
10	2220	公路用地	0.79	11.79
11	2310	风景名胜设施用地	11.89	178.38
12	3110	河流水面	5.38	80.76
13	3200	自然保留地	0.26	3.86
合计			100.86	1512.83

数据来源: 《汕尾市陆河县土地利用总体规划(2010-2020 年)调整完善方案》

地块占用底线情况: 根据广东省最新生态保护红线划定成果, 地块内涉及生态保护红线 5.03 公顷, 为河道, 不做为城镇建设空间 (如图 2-6 所示); 根据现行基本农田划定方案, 地块不占用永久基本农田保护红线。



图 2-6：地块 2 内部生态保护红线部分（河道，不作为建设空间）

3号地块：洋洋汽车城

现状用地情况：3号地块（洋洋汽车城）地处陆河河口镇，位于汕尾陆河高新技术产业开发区东北侧，地处国道G235与甬莞高速中间地带。土地利用现状以农用地、公路用地为主。项目区总用地面积10.98公顷，其中农用地面积为9.94公顷，占总用地面积的90.46%；建设用地面积约为1.04公顷，占总用地面积的9.54%。

现行规划情况：

土规——根据《汕尾市陆河县土地利用总体规划(2010-2020年)调整完善方案》，3号地块（洋洋汽车城）范围内土规建设用地占26.67%（如图2-7右、表2-6所示）；

城市总规——根据《上护镇总体规划（2017-2035年）》（未批复），3号地块（洋洋汽车城）范围内，规划地块的主要用途主要是物流仓储用地（如图2-8左所示）；

城市控规——根据《陆河县国道G235线（田心村-窑肚村段）两旁用地控制性详细规划》（已批复），3号地块（洋洋汽车城）范围内，规划地块的主要用途包括商业与商务设施用地、公园绿地、二类居住用地、道路用地等（如图2-8右所示）。



图 2-7：3 号地块（洋洋汽车城）土地利用现状图（左图，来源最新三调时点数据）与 2020 土规（调整完善）土地利用图（右图，来源《汕尾市陆河县土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案》）

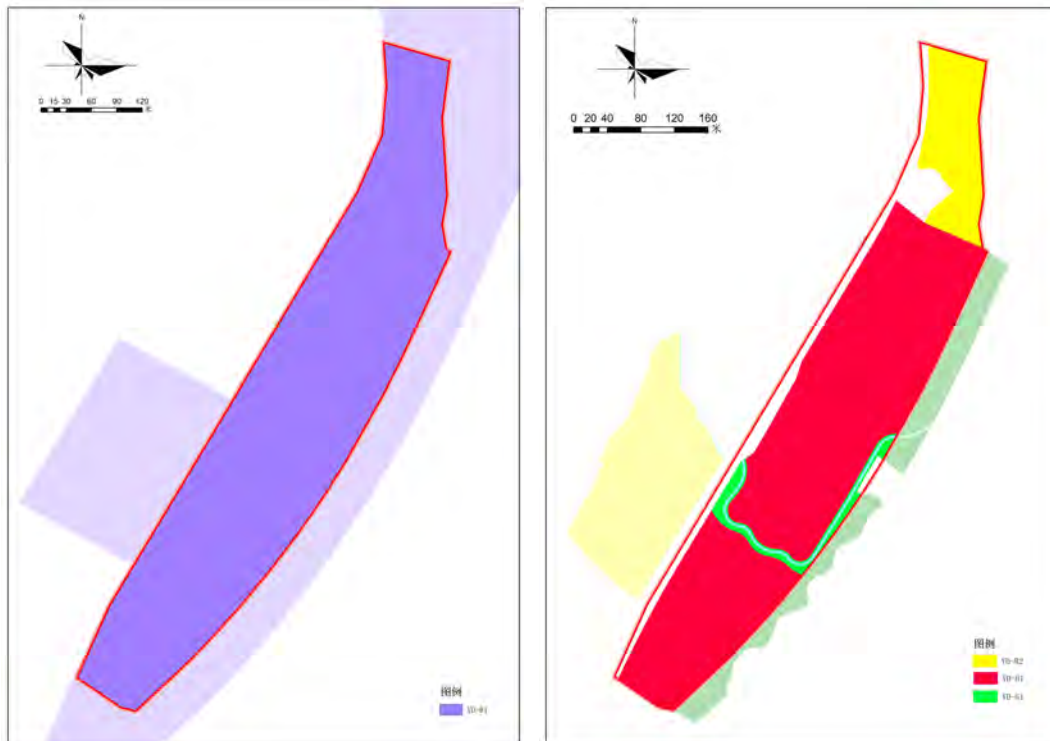


图 2-8：3 号地块城总规土地利用规划图（左图，来源《上护镇总体规划（2017-2035 年）》，未批复）与控规土地利用规划图（右图，来源《陆河县国道 G235 线（田心村-窑肚村段）两旁用地控制性详细规划》，已批复）

表 2-5: 3 号地块 (洋洋汽车城) 土地利用现状指标表

序号	三调地类名称	面积 (公顷)	面积 (亩)
1	村庄	0.19	2.84
2	公路用地	0.85	12.73
	建设用地	1.04	15.58
6	裸地	0.01	0.20
7	水田	1.42	21.26
8	有林地	8.51	127.59
	非建设用地	9.94	149.05
	合计	10.98	164.63

数据来源: 最新“三调”时点数据

表 2-6: 3 号地块 (洋洋汽车城) 土规 (2020 调整完善) 期末地类图斑统计一览

序号	土规期末地类图斑		面积 (公顷)	面积 (亩)
1	1110	水田	1.42	21.26
2	1310	有林地	6.62	99.27
4	2110	城镇建设用地	1.97	29.58
5	2120	农村居民点用地	0.11	1.58
6	2220	公路用地	0.85	12.73
8	3200	自然保留地	0.01	0.20
	合计		10.98	164.63

数据来源: 《汕尾市陆河县土地利用总体规划(2010-2020 年)调整完善方案》

地块占用底线情况: 根据广东省最新生态保护红线划定成果, 地块不占用生态保护红线; 根据现行基本农田划定方案, 地块不占用永久基本农田保护红线。

4号地块：比亚迪试车场

现状用地情况：比亚迪试车场土地征收成片开发项目地处汕尾陆河高新技术产业开发园区北部，用地总规模 423.83 公顷。土地利用现状以农用地、村庄建设用地为主。项目区总用地面积 10.86 公顷，其中非建设用地面积为 420.90 公顷，占总用地面积的 99.3%；建设用地面积约为 2.93 公顷，占总用地面积的 0.7%。

土规——根据《汕尾市陆河县土地利用总体规划(2010-2020 年)调整完善方案》，4号地块（比亚迪试车场）范围内比亚迪试车场土规建设用地占 40.79%，农用地占 58.02%，未利用地占 1.2%（如图 2-9 右、表 2-8 所示）；

城市总规——根据《陆河新河工业园总体规划（2013-2035 年）》（未批复），4号地块（比亚迪试车场）范围内，规划地块的主要用途为工业用地（如图 2-10 左所示）；

城市控规——根据《陆河县新河工业园首期建设区控制性详细规划》（未批复），4号地块（比亚迪试车场）范围内，规划地块的主要用途为工业园地（如图 2-10 右所示）。

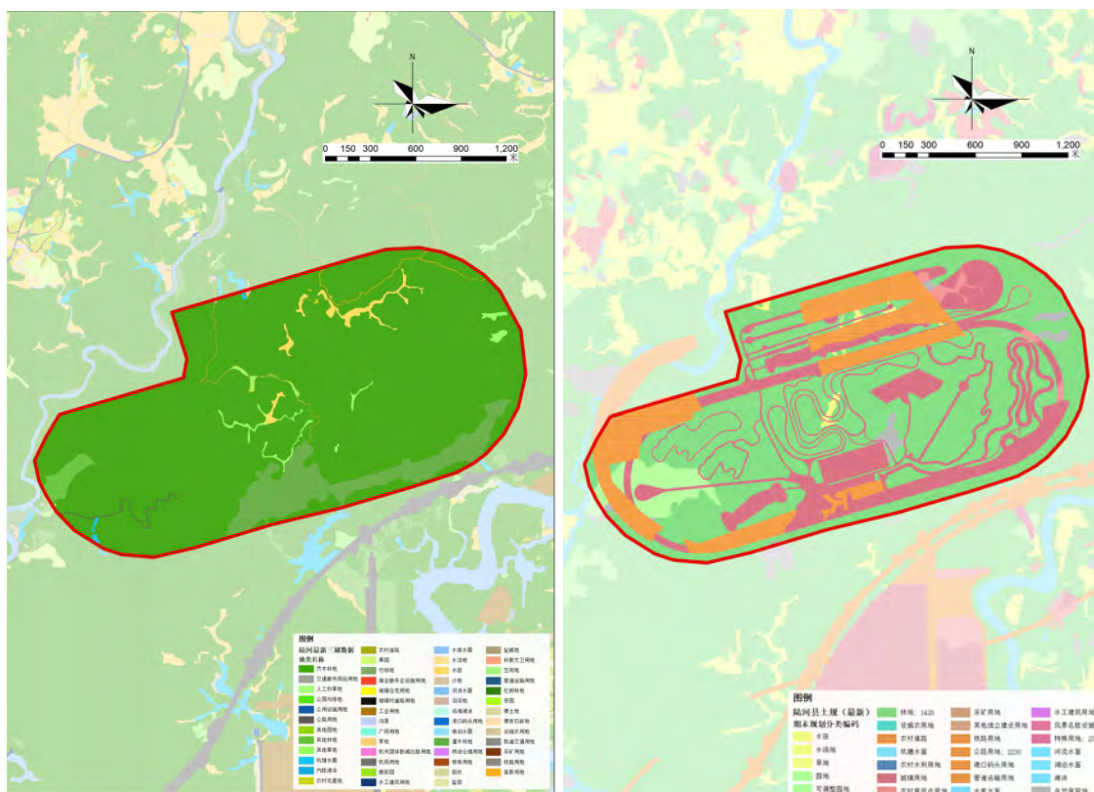


图 2-9: 4号地块(比亚迪试车场)土地利用现状图(左图,来源最新三调时点数据)与2020土规(调整完善)土地利用图(右图,来源《汕尾市陆河县土地利用总体规划(2010-2020年)调整完善方案》)

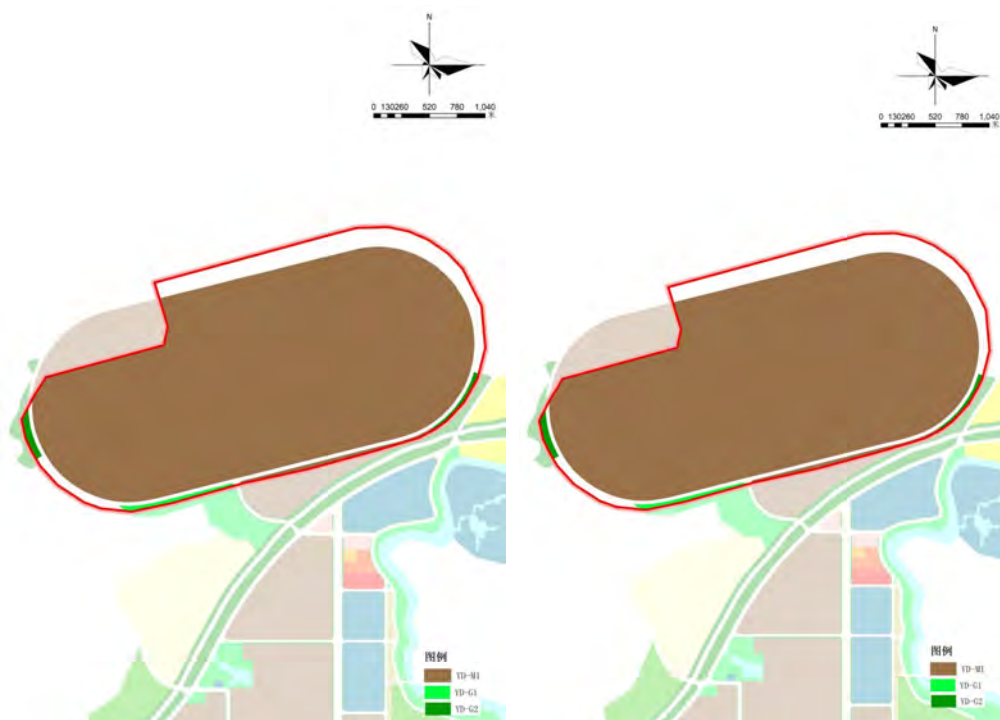


图 2-10: 4号地块总规土地利用规划图(左图,来源《陆河新河工业园总体规划(2013-2035年)》,未批复)与控制规土地利用规划图(右图,来源《陆河县新河工业园首期建设区控制性详细规划》,未批复)

表 2-7:4 号地块（比亚迪试车场）土地利用现状指标表

序号	三调地类名称	面积（公顷）	面积（亩）
1	科教文卫用地	0.02	0.30
2	农村宅基地	0.09	1.35
3	农村道路	2.20	33.00
4	公路用地	0.62	9.30
建设用地		2.93	43.95
5	水田	4.47	67.05
6	灌木林地	34.20	513.00
7	乔木林地	372.90	5593.50
8	其他林地	4.69	70.35
9	其他草地	3.92	58.80
10	坑塘水面	0.56	8.40
11	设施农用地	0.16	2.40
非建设用地		420.90	6313.50
合计		423.83	6357.45

数据来源：最新“三调”时点数据

表 2-8: 4 号地块（比亚迪试车场）土规（2020 调整完善）期末地类图斑统计一览

序号	土规期末地类图斑		面积（公顷）	面积（亩）
1	1110	水田	1.61	24.15
2	1130	旱地	0.44	6.60
3	1200	园地	13.26	198.90
4	1310	有林地	197.11	2956.65
5	1330	其他林地	33.47	502.05
6	2110	城镇建设用地	106.59	1598.85
7	2120	农村居民点用地	3.55	53.25
8	2220	公路用地	62.72	940.80
9	3200	自然保留地	5.08	76.20
合计			423.83	6357.45

数据来源：《汕尾市陆河县土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案》

地块占用底线情况：根据广东省最新生态保护红线划定成果，地

块不占用生态保护红线；根据现行基本农田划定方案，地块不占用永久基本农田保护红线。

5号地块：陆河高新技术产业园

现状用地情况：陆河高新技术产业园土地征收成片开发项目地处汕尾陆河高新技术产业开发区的西南部，用地总规模44.64公顷。土地利用现状以公路用地、林地为主。项目区总用地面积10.86公顷，其中公路用地面积为3.2公顷，占总用地面积的7.17%；非建设用地面积约为41.44公顷，占总用地面积的92.83%。

现行规划情况：

土规——根据《汕尾市陆河县土地利用总体规划(2010-2020年)调整完善方案》，5号地块(陆河高新技术产业园)范围内土规建设用地占84.63%（如图2-11右、表2-10所示）；

城市总规——根据《新田镇总体规划（2017-2035年）》（未批复），5号地块(陆河高新技术产业园)范围内，规划地块的主要用途包括工业用地、物流用地、道路用地、商业用地（如图2-12左所示）；

城市控规——根据《陆河县新河工业园首期建设区控制性详细规划》（未批复），5号地块(陆河高新技术产业园)范围内，规划地块的主要用途包括商业用地、加油加气与消防用地、一类工业用地、防护绿地、道路等（如图2-12右所示）。

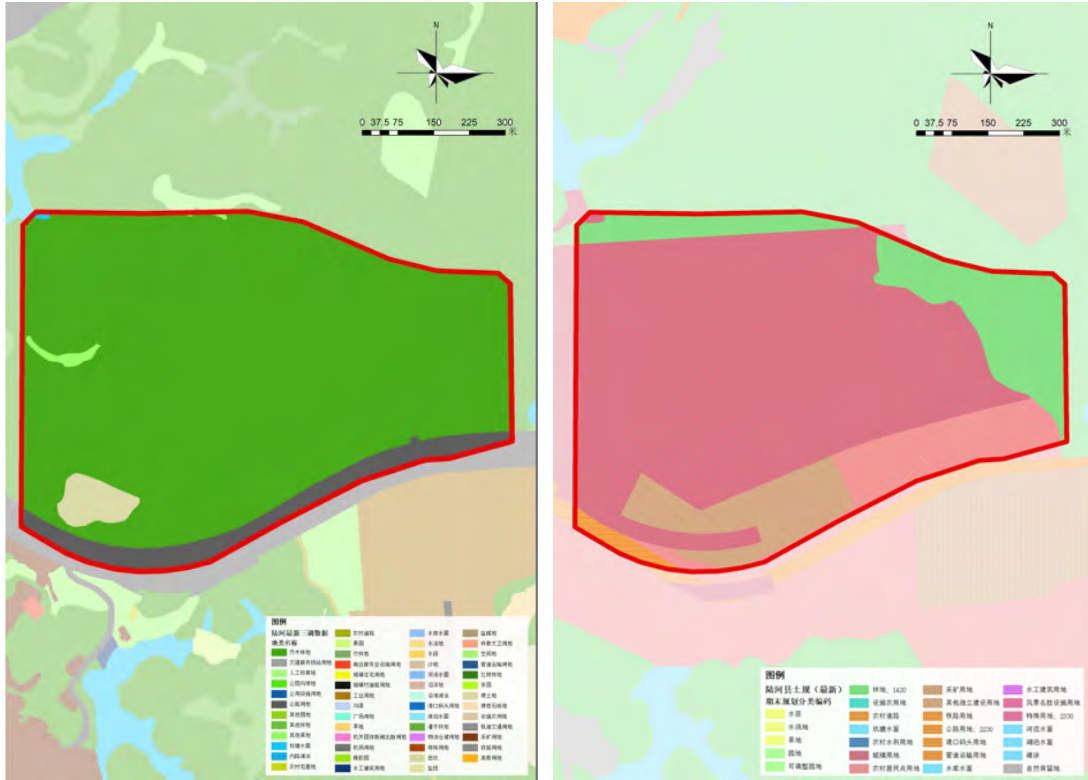


图 2-11: :5 号地块(陆河高新技术产业园)土地利用现状图 (左图, 来源最新三调时点数据) 与 2020 土规 (调整完善) 土地利用图 (右图, 来源《汕尾市陆河县土地利用总体规划(2010-2020 年)调整完善方案》)

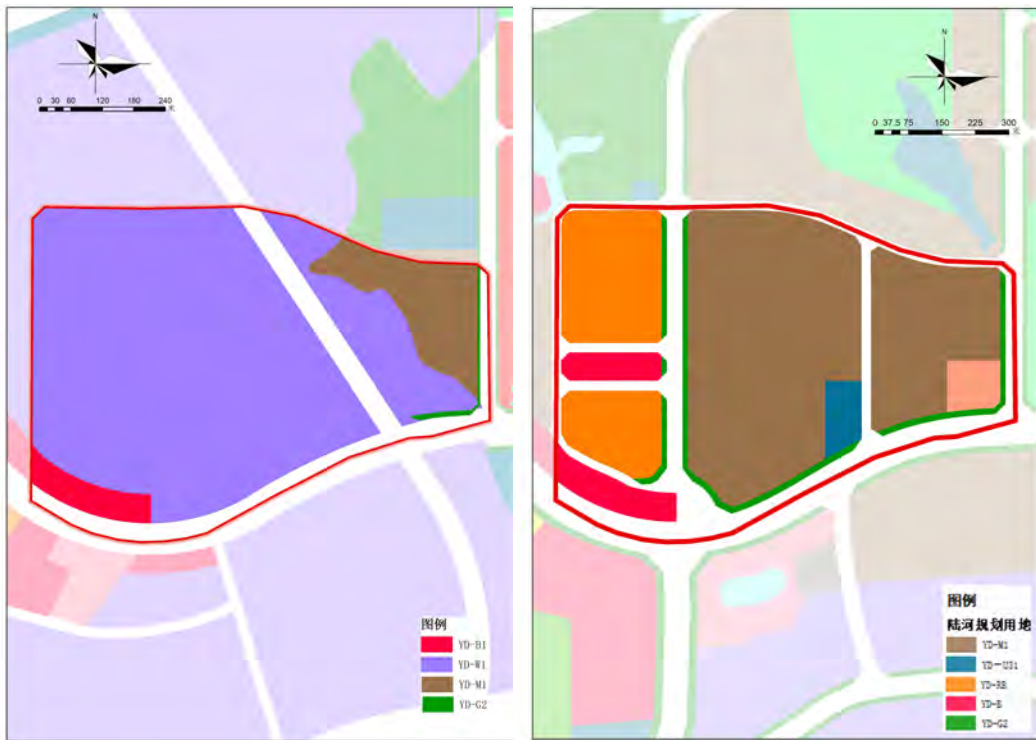


图 2-12: 5 号地块城总规土地利用规划图 (左图, 来源《新田镇总体规划(2017-2035 年)》, 未批复) 与控规土地利用规划图 (右图, 来源《陆河县新河工业园首期建设区控制性详细规划》, 未批复)

表 2-9:5 号地块(陆河高新技术产业园)土地利用现状指标表

序号	三调地类名称	面积 (公顷)	面积 (亩)
1	公路用地	3.20	48.00
	建设用地	3.20	48.00
2	乔木林地	40.21	603.15
3	坑塘水面	0.03	0.45
4	其他草地	0.25	3.75
5	裸土地	0.95	1.95
	非建设用地	41.44	621.60
	合计	44.64	669.60

数据来源：最新“三调”时点数据

表 2-10: 5 号地块(陆河高新技术产业园)土规(2020 调整完善)期末地类图斑统计一览

序号	土规期末地类图斑		面积 (公顷)	面积 (亩)
1	1310	有林地	6.86	102.90
2	2110	城镇建设用地	29.41	441.15
3	2120	农村居民点用地	4.11	61.65
4	2140	其他独立建设用地	3.75	56.25
5	2220	公路用地	0.51	7.65
	合计		44.64	669.60

数据来源：《汕尾市陆河县土地利用总体规划(2010-2020 年)调整完善方案》

地块占用底线情况：根据广东省最新生态保护红线划定成果，地块不占用生态保护红线；根据现行基本农田划定方案，地块不占用永久基本农田保护红线。

6号地块：水唇吉祥里

现状用地情况：水唇吉祥里土地征收成片开发项目地处水唇镇区河唇路以北，土地利用现状以农村宅基地和乔木林地为主。项目区总用地面积 9.08 公顷，其中农村宅基地面积为 6.83 公顷，占总用地面积的 75.20%；非建设用地面积约为 2.25 公顷，占总用地面积的 24.80%。

现行规划情况：

土规——根据《汕尾市陆河县土地利用总体规划(2010-2020 年)调整完善方案》，6号地块(水唇吉祥里)范围内土规建设用地占 100%，基本实现了土规建设用地规模的全覆盖(如图 2-13 右、表 2-12 所示)；

城市总规——根据《水唇镇总体规划（2017-2035 年）》（未批复），6号地块（水唇吉祥里）范围内，规划地块的主要用途包括商业用地、城市道路用地、居住用地与道路用地等（如图 2-14 左所示）；

城市控规——根据《陆河县水唇镇三旧改造地块控制性详细规划》（已批复），6号地块（水唇吉祥里）范围内，规划地块的主要用途包括居住用地、商业用地、道路用地（如图 2-14 右所示）。

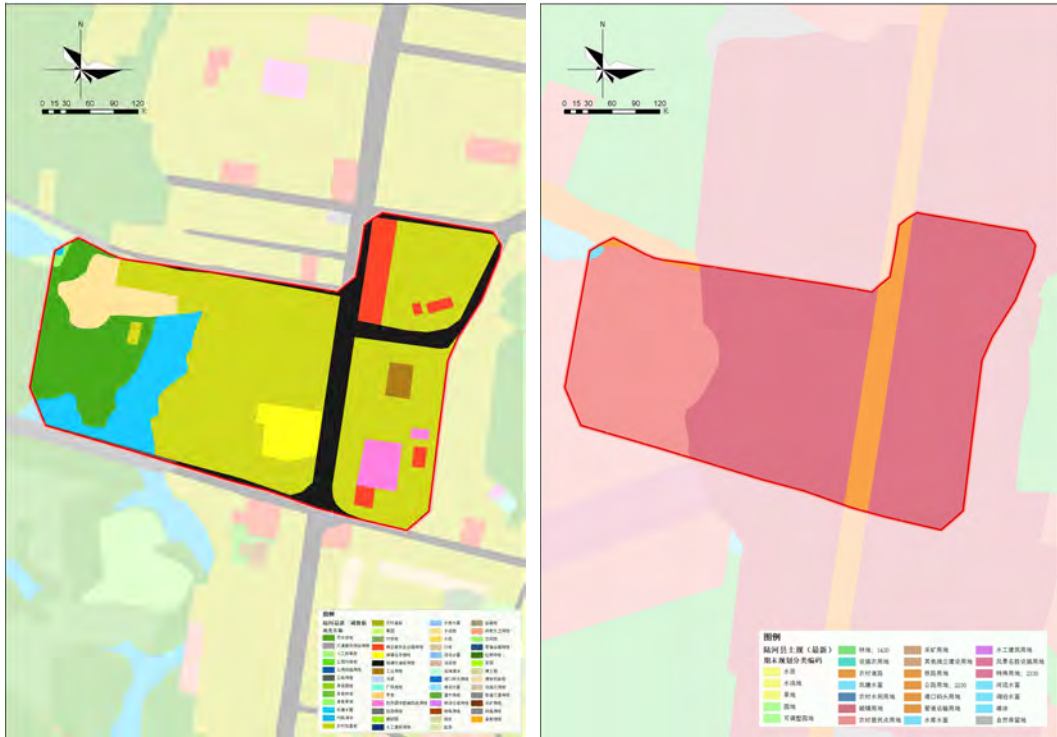


图 2-13: 6 号地块 (水唇吉祥里) 土地利用现状图 (左图, 来源最新三调时点数据) 与 2020 土规 (调整完善) 土地利用图 (右图, 来源《汕尾市陆河县土地利用总体规划 (2010-2020 年) 调整完善方案》)

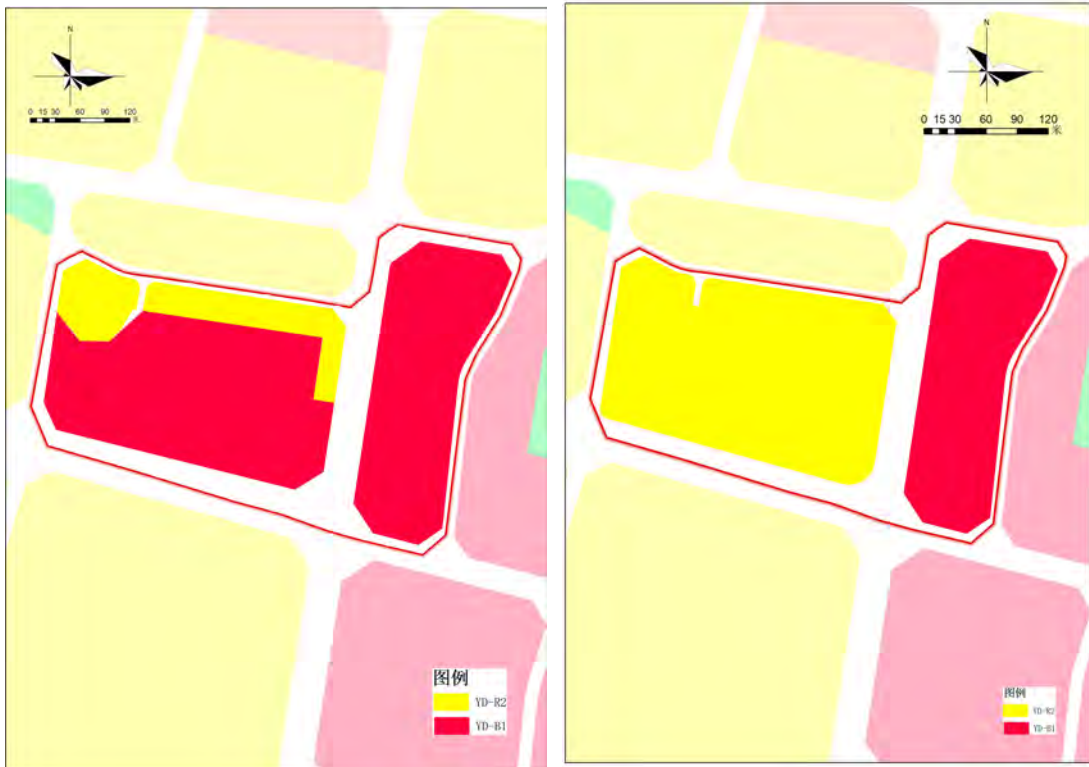


图 2-14: 6 号地块城总规土地利用规划图 (左图, 来源《水唇镇总体规划 (2017-2035 年)》, 未批复) 与控规土地利用规划图 (右图, 来源《陆河县水唇镇三旧改造地块控制性详细规划》, 已批复)

表 2-11：6 号地块（水唇吉祥里）土地利用现状指标表

序号	三调地类名称	面积（公顷）	面积（亩）
1	村庄	0.05	0.69
2	公路用地	0.64	9.62
3	建制镇	6.14	92.13
建设用地		6.83	102.44
4	坑塘水面	0.77	11.62
5	有林地	1.48	22.17
非建设用地		2.25	33.78
合计		9.08	136.23

数据来源：最新“三调”时点数据

表 2-12：6 号地块（水唇吉祥里）土规（2020 调整完善）期末地类图斑统计一览

序号	土规期末地类图斑		面积（公顷）	面积（亩）
1	1530	坑塘水面	0.01	0.22
2	2110	城镇建设用地	6.14	92.13
3	2120	农村居民点用地	2.25	33.76
4	2220	公路用地	0.68	10.13
合计			9.08	136.23

数据来源：《汕尾市陆河县土地利用总体规划(2010-2020 年)调整完善方案》

地块占用底线情况：根据广东省最新生态保护红线划定成果，地块不占用生态保护红线；根据现行基本农田划定方案，地块不占用永久基本农田保护红线。

7号地块：火山嶂公墓山

现状用地情况：火山嶂公墓山土地征收成片开发项目地处县城北环路以北约3公里，土地利用现状以特殊用地和乔木林地为主。项目区总用地面积39.91公顷，其中特殊用地面积为36.30公顷，占总用地面积的90.95%；非建设用地面积约为3.54公顷，占总用地面积的0.9%。

现行规划情况：

土规——根据《汕尾市陆河县土地利用总体规划(2010-2020年)调整完善方案》，7号地块(火山嶂公墓山)范围内火山嶂公墓山土规建设用地占96.82%(如图2-15右、表2-14所示)；

城市控规——根据《陆河县田螺塘墓园地块控制性详细规》(已批复)，7号地块(火山嶂公墓山)范围内，规划地块的主要用途包括其他服务设施用地、广场用地、道路交通用(如图2-16所示)。

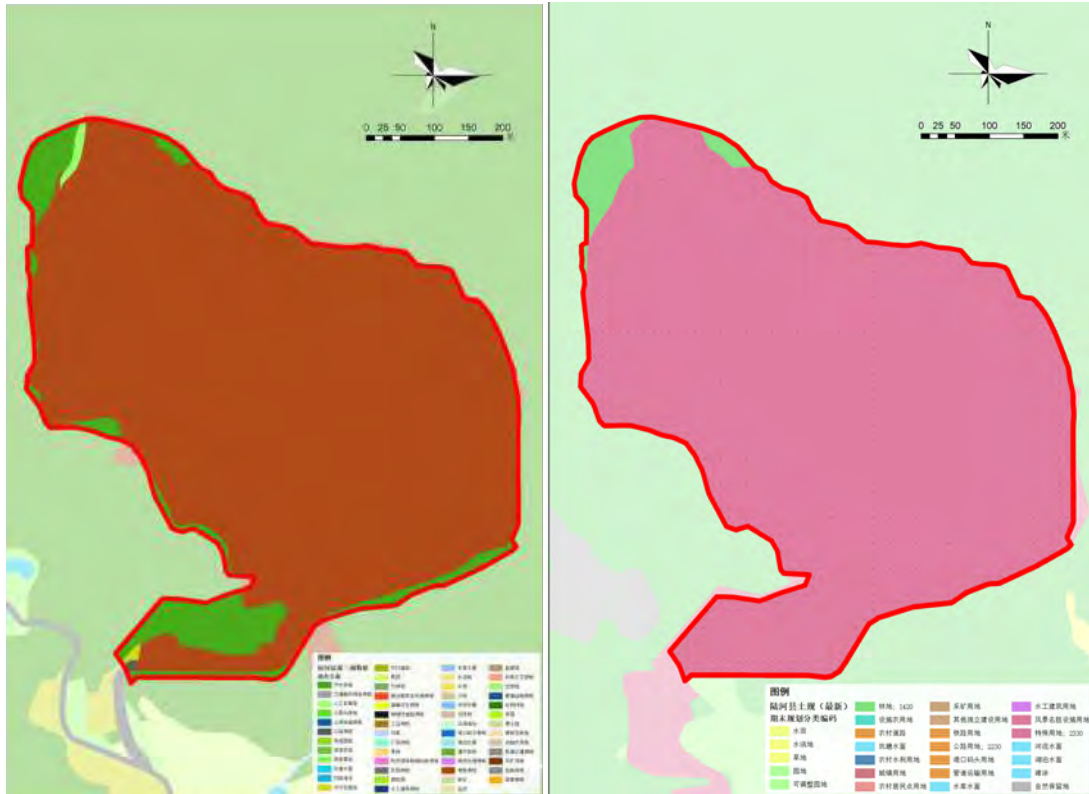


图 2-15： 7号地块（火山嶂公墓山）土地利用现状图（左图，来源最新三调时点数据）与 2020 土规（调整完善）土地利用图（右图，来源《汕尾市陆河县土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案》）

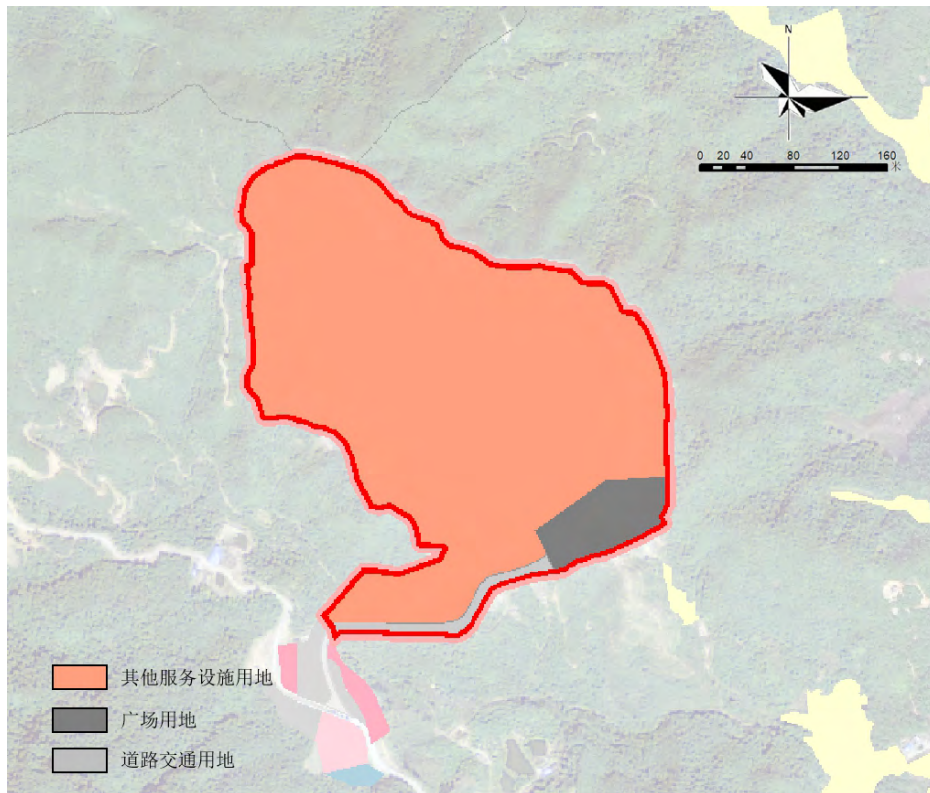


图 2-16： 6号地块控规土地利用规划图
（来源：《陆河县田螺塘墓园地块控制性详细规划》，已批复）

表 2-13： 7 号地块（火山嶂公墓山）土地利用现状指标表

序号	三调地类名称	面积（公顷）	面积（亩）
1	特殊用地	36.30	544.50
2	农村宅基地	0.04	0.60
3	公路用地	0.03	0.45
建设用地		36.37	545.55
4	乔木林地	3.42	51.30
5	其他草地	0.12	1.80
非建设用地		3.54	53.10
合计		39.91	598.65

数据来源：最新“三调”时点数据

表 2-14： 7 号地块（火山嶂公墓山）土规（2020 调整完善）期末地类图斑统计一览

序号	土规期末地类图斑		面积（公顷）	面积（亩）
1	2110	城镇建设用地	30.00	450.00
2	2120	农村居民点用地	7.58	113.70
3	2220	公路用地	1.71	25.65
4	2140	其他独立建设用地	0.27	4.05
合计			39.56	593.46

数据来源：《汕尾市陆河县土地利用总体规划(2010-2020 年)调整完善方案》

地块占用底线情况：根据广东省最新生态保护红线划定成果，地块不占用生态保护红线；根据现行基本农田划定方案，地块不占用永久基本农田保护红线。

8号地块：加油站地块

现状用地情况：加油站地块土地征收成片开发项目地处G235国道东侧，土地利用现状以公路用地和乔木林地为主。项目区总用地面积0.48公顷，其中公路用地面积为0.06公顷，占总用地面积的12.5%；非建设用地面积约为0.42公顷，占总用地面积的87.5%。

现行规划情况：

土规——根据《汕尾市陆河县土地利用总体规划(2010-2020年)调整完善方案》，8号地块（加油站地块）范围内加油站地块土规建设用地占97.91%，基本实现了土规建设用地规模的全覆盖(如图2-16右、表2-16所示)；

本地块尚未编制城市总体规划和控制性详细规划。

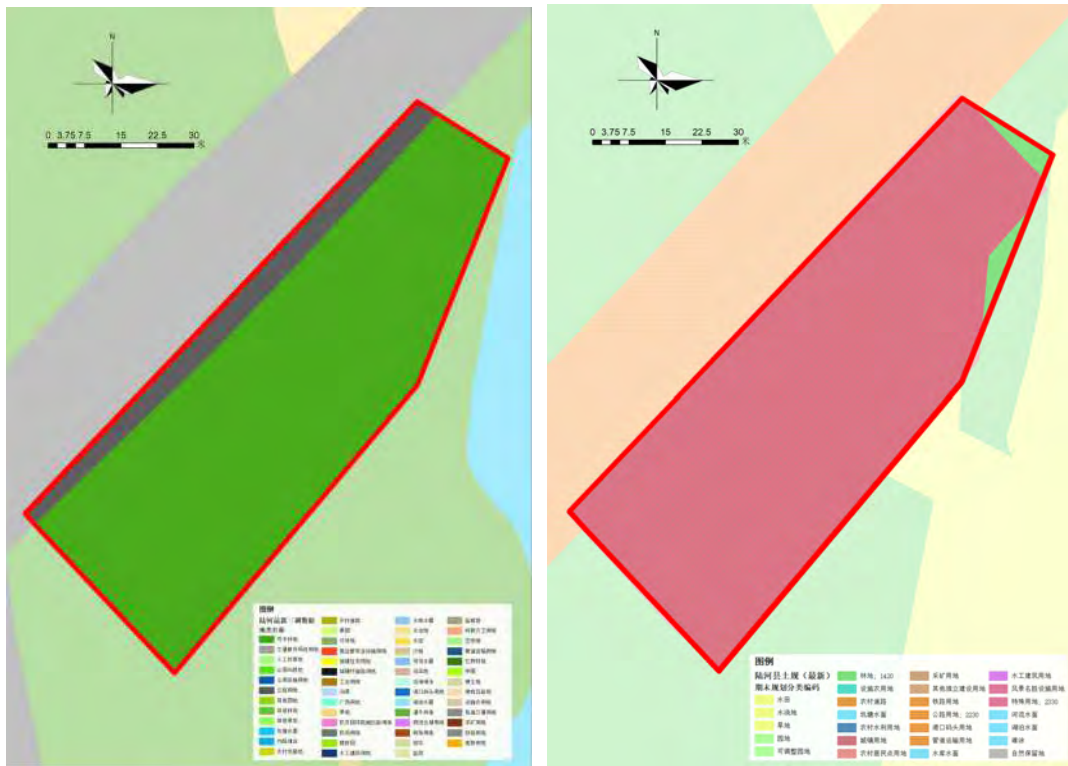


图2-16：8号地块（加油站地块）土地利用现状图（左图，来源最新三调时点数据）与2020土规（调整完善）土地利用图（右图，来源《汕尾市陆河县土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案》）

表 2-15： 8 号地块（加油站地块）土地利用现状指标表

序号	三调地类名称	面积（公顷）	面积（亩）
1	公路用地	0.06	0.90
	建设用地	0.06	0.90
2	乔木林地	0.42	6.30
	非建设用地	0.42	6.30
	合计	0.48	7.20

数据来源：最新“三调”时点数据

表 2-16： 8 号地块（加油站地块）土规（2020 调整完善）期末地类图斑统计一览

序号	土规期末地类图斑		面积（公顷）	面积（亩）
1	1310	有林地	0.01	0.15
2	2110	城镇建设用地	0.46	6.90
3	2220	公路用地	0.01	0.15
	合计		0.48	7.20

数据来源：《汕尾市陆河县土地利用总体规划(2010-2020 年)调整完善方案》

地块占用底线情况：根据广东省最新生态保护红线划定成果，地块不占用生态保护红线；根据现行基本农田划定方案，地块不占用永久基本农田保护红线。

9号地块：供销冷链地块

现状用地情况：供销冷链地块土地征收成片开发项目地处陆河东出口道路北侧，土地利用现状以公路用地和乔木林地为主。项目区总用地面积 15.20 公顷，其中公路用地面积为 2.24 公顷，占总用地面积的 14.75%；非建设用地面积约为 12.96 公顷，占总用地面积的 85.26%。

现行规划情况：

土规——根据《汕尾市陆河县土地利用总体规划(2010-2020 年)调整完善方案》，9号地块(供销冷链地块)范围内土规建设用地 11.77 公顷（如图 2-18 右、表 2-18 所示）；

城市总规——根据《陆河县城总体规划（2018-2035 年）》（未批复），在 9 号地块（供销冷链地块）范围内，规划地块的主要用途包括居住用地、商业用地（如图 2-19 左所示），该地块尚未编制控制性详细规划。

地块尚未编制控制性详细规划。

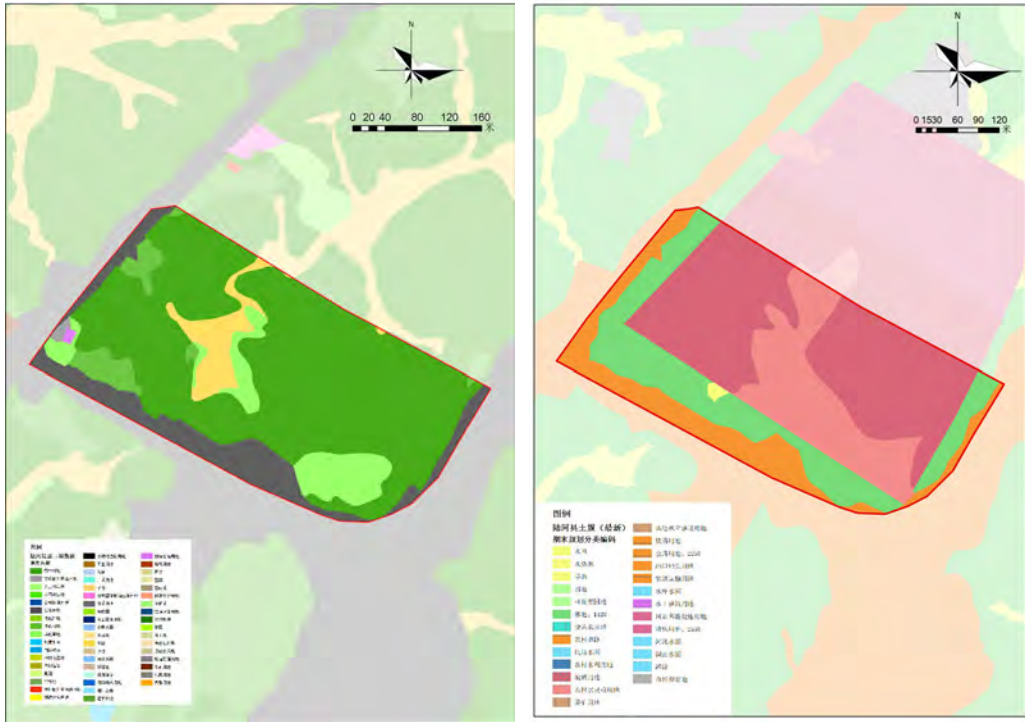


图 2-18： 9 号地块（供销冷链地块）土地利用现状图（左图，来源最新三调时点数据）与 2020 土规（调整完善）土地利用图（右图，来源《汕尾市陆河县土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案》）

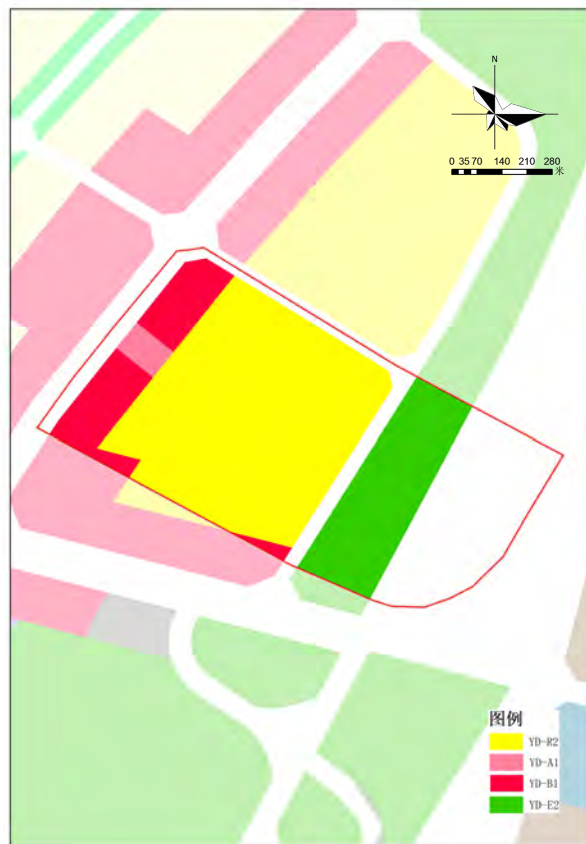


图 2-19： 9 号地块城总规土地利用规划图（来源《陆河县城总体规划（2018-2035 年）》，未批复）

表 2-9： 9 号地块（供销冷链地块）土地利用现状指标表

序号	三调地类名称	面积（公顷）	面积（亩）
1	公路用地	2.24	33.62
建设用地		2.24	33.62
2	水田	1.28	19.16
4	其他林地	7.79	116.86
5	有林地	3.89	58.36
非建设用地		12.96	194.39
合计		15.20	228.01

数据来源：最新“三调”时点数据

表 2-10 土规（2020 调整完善）期末地类图斑统计一览

序号	土规期末地类图斑		面积（公顷）	面积（亩）
1	1110	水田	0.05	0.75
2	1310	有林地	1.02	15.25
3	1330	其他林地	2.37	35.49
4	2110	城镇建设用地	6.56	98.35
5	2120	农村居民点用地	2.97	44.51
6	2220	公路用地	2.24	33.66
合计			15.20	228.01

数据来源：《汕尾市陆河县土地利用总体规划(2010-2020 年)调整完善方案》

地块占用底线情况：根据广东省最新生态保护红线划定成果，地块不占用生态保护红线；根据现行基本农田划定方案，地块不占用永久基本农田保护红线。

10号地块：河东片区商住地块

现状用地情况：10号地块（河东片区商住地块）地处陆河县城环城北路北侧，土地利用现状以工业用地和乔木林地为主。项目区总用地面积22.61公顷，其中工业用地面积为1.8公顷，占总用地面积的7.96%；非建设用地面积约为20.40公顷，占总用地面积的90.21%。

现行规划情况：

土规——根据《汕尾市陆河县土地利用总体规划(2010-2020年)调整完善方案》，10号地块（河东片区商住地块）范围内土规建设用地占38.34%，农用地占59.88%，未利用地占1.77%（如图2-20右、表2-20所示）；

城市总规——根据《陆河县城总体规划（2018-2035年）》（未批复），10号地块（河东片区商住地块）范围内，地块南部为总规建设用地，规划地块的主要用途包括居住用地、商业用地和公路用地（如图2-21所示）。

地块尚未编制控制性详细规划。

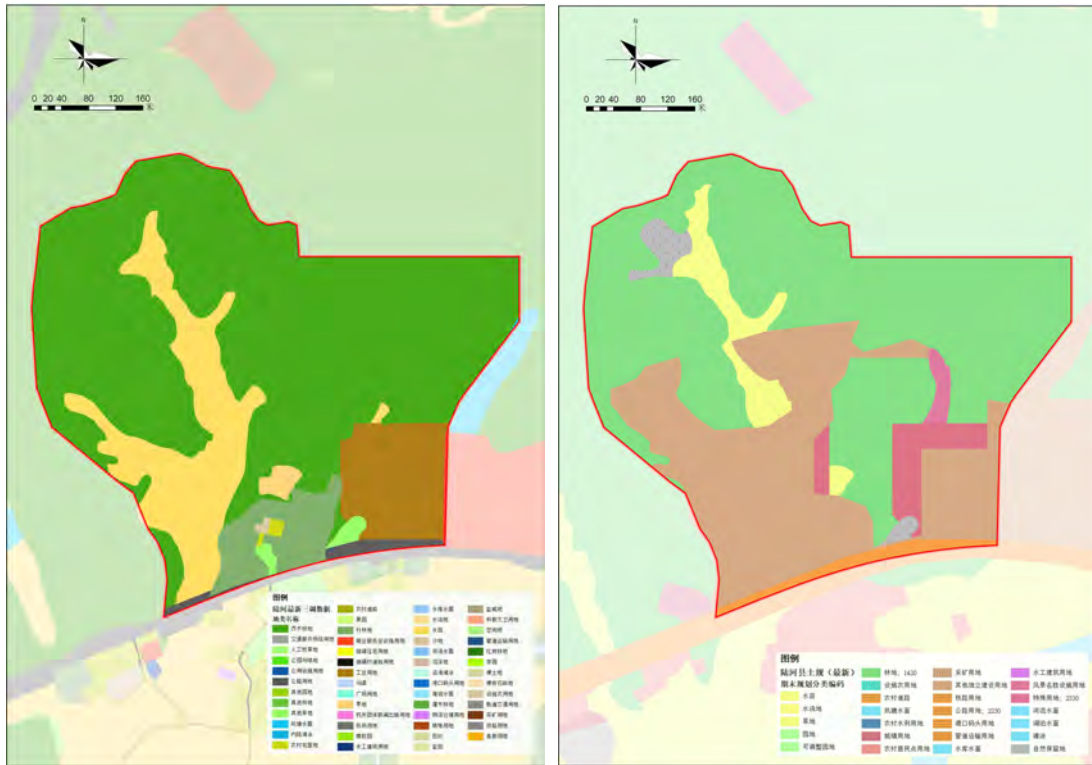


图 2-20：10 号地块（河东片区商住地块）土地利用现状图（左图，来源最新三调时点数据）与 2020 土规（调整完善）土地利用图（右图，来源《汕尾市陆河县土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案》）

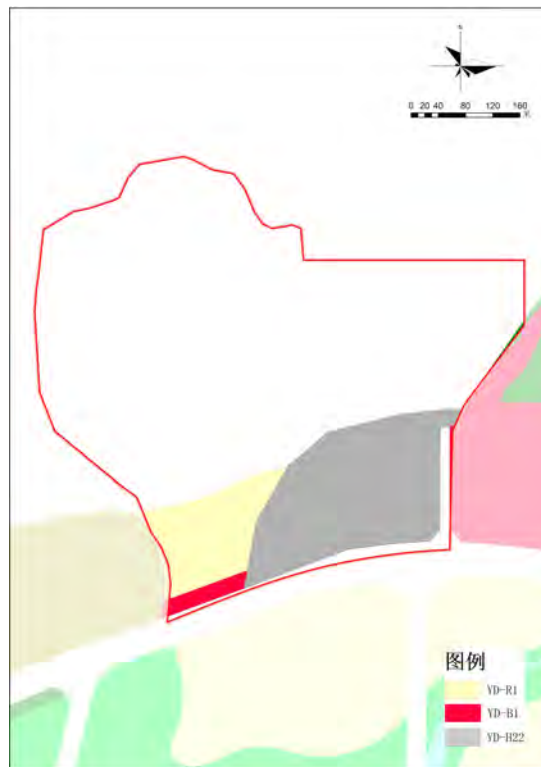


图 2-21：10 号地块城总规土地利用规划图
（来源：《陆河县城总体规划（2018-2035 年）》，未批复）

表 2-19： 10 号地块（河东片区商住地块）土地利用现状指标表

序号	三调地类名称	面积（公顷）	面积（亩）
1	工业用地	1.80	26.99
2	农村宅基地	0.05	0.70
3	公路用地	0.31	4.66
4	商业服务业设施用地	0.06	0.86
建设用地		2.21	33.21
5	水田	3.44	51.58
6	竹林地	1.20	17.93
7	旱地	0.15	2.29
8	坑塘水面	0.01	0.18
9	其他草地	0.16	2.40
10	乔木林地	15.41	231.15
11	设施农用地	0.03	0.38
非建设用地		20.40	305.93
合计		22.61	339.15

数据来源：最新“三调”时点数据

表 2-20： 10 号地块土规（2020 调整完善）期末地类图斑统计一览

序号	土规期末地类图斑		面积（公顷）	面积（亩）
1	1110	水田	1.07	16.01
2	1130	旱地	0.09	1.31
3	1310	有林地	12.39	185.78
4	2110	城镇建设用地	0.87	13.09
5	2140	其它独立设施用地	7.13	106.89
6	2220	公路用地	0.47	7.09
7	2320	特殊用地	0.20	2.95
8	3200	自然保留地	0.40	6.02
合计			22.61	339.15

数据来源：《汕尾市陆河县土地利用总体规划(2010-2020 年)调整完善方案》

地块占用底线情况：根据广东省最新生态保护红线划定成果，地块不占用生态保护红线；根据现行基本农田划定方案，地块不占用永久基本农田保护红线。

第三章 成片开发的必要性

（一）保障重点项目落地，推动产业发展

根据《广东省发展改革委关于下达广东省 2021 年重点建设项目计划的通知》（粤发改重点[2021]95 号）文件内容，比亚迪试车场、陆河高新技术产业园、南部新城人才岛为在册的广东省重点项目，为了保障省重点项目落地，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，保障陆河省级重点项目的顺利开展。

（二）推动产城融合，提高综合服务职能

南部新城人才岛、河东片区商住、水唇吉祥里、泰颐养老项目的建设有助于进一步完善陆河县城及其发展协调区、陆河高新区的居住配套。其中：河东片区商住地块处在陆河县城，属于县城沿环城北路向北部拓展的重要片区，亟待进行基础设施完善与商住配套建设。该地块的成片开发是积极承接老城区北拓、疏解县城人口、提升地区服务设施配套的需要；水唇吉祥里处在水唇镇镇区的中心地段，属于镇区沿河唇路向西发展的重要片区，亟待进行基础设施完善与商住配套建设。该地块的成片开发是积极承接老镇区西拓、疏解老镇区人口、提升镇区服务设施配套的需要。

泰颐养老地块是未来陆河发展养老产业的重要承载地区，该地块的成片开发是积极承联动陆河高新技术产业园西部地区的产城融合发展；南部新城人才岛处在陆河县南部新城的中心地段，属于汕尾陆河高新技术产业开发区实现产城融合发展的重要片区，亟待进行基础

设施完善与居住配套建设。该地块的成片开发是积极承接高新区产业人口设施配套、提升高新区作为县域副中心服务能级的迫切需要。

（三）完善区域公共配套设施与基础设施建设

通过本次成片开发方案的实施，以“重大工程、重点项目、重点地块”的开发为契机，推动完善周边公共配套设施与基础设施的建设，促进文化、教育、卫生、社会福利等各项社会事业的迅速发展。其中：加油站地块是由海丰沿 G235 国道进入陆河县配套的加油站地块，属于重要的市政基础配套设施。该地块的成片开发是满足国道两侧加油需求的必要保障；供销冷链地块紧邻甬莞高速陆河东出口，属于重要的物流仓储基础配套设施，该地块的成片开发是满足陆河物流仓储需求的必要保障。通过完善区域公共配套设施与基础设施建设，带动区域经济增长，提升居民生活品质与幸福指数。

第四章 主要用途、实现功能及公益性用地比例

（一）主要用途及公建配比情况

1 号地块：南部新城人才岛

南部新城人才岛的主要用途为“公园绿地+商业服务+医疗卫生+居住配套”，为高新区提供设施配套支撑，高水准实现产城融合发展；地块在成片开发过程中将充分注重利用地形与自然基底特征，营造水系绿地公共空间，建设高环境品质、高质量配套的生态居住社区。

南部新城人才岛成片开发范围用地总规模 66.06 公顷。根据现行规划用地情况，综合考虑规划时效性与适用性，以及已经批复的规划情况，本次土地征收成片开发方案以《南部新城控制性详细规划》为准：

范围内城市道路用地面积 13.28 公顷，占比 20.10%；公园与防护绿地面积 7.81 公顷，占比 12.38%；医疗卫生用地面积 2.9 公顷，占比 4.39%，社区服务设施用地面积 2.67 公顷，占比 5.79%；上述公益性用地合计面积 36.45 公顷，占比 55.18%，满足土地征收成片开发标准（试行）中“公益类用地占比不低于 40%”规定（如图 4-1、表 4-1 所示）。

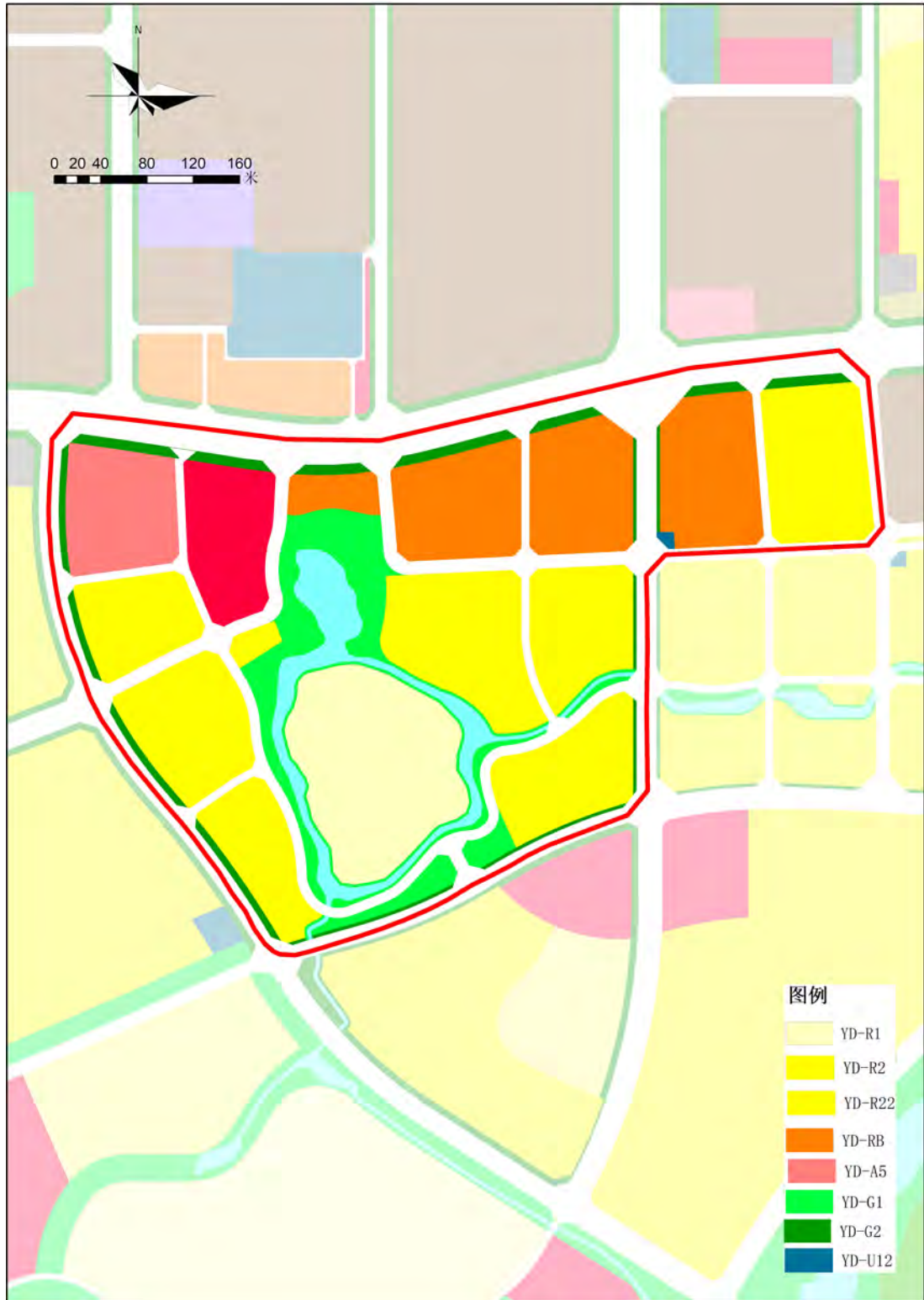


图 4-1： 1号地块土地征收成片开发用地方案
 (以《南部新城控制性详细规划》为准，该规划已批复)

表 4-1： 1 号地块土地征收成片开发用地规模统计一览

序号	规划地类名称		面积 (公顷)	面积 (亩)
1	YD-A5	医疗卫生用地	2.90	43.53
2	YD-B1	商业用地	2.67	40.00
3	YD-R1	一类居住用地	6.16	92.44
4	YD-R2	二类居住用地	20.25	303.76
5	YD-R22	服务设施用地	0.30	4.54
6	YD-RB	商住混合用地	9.79	146.88
7	YD-G1	公园绿地	4.93	73.96
8	YD-G2	防护绿地	2.88	43.27
9	YD-S1	道路用地	13.28	199.20
10	YD-U12	供电用地	0.05	0.76
建设用地			39.51	592.71
11	YD-E1	水系	2.84	42.60
非建设用地			2.84	42.60
合计			66.06	990.90

数据来源：《南部新城控制性详细规划》

2号地块：泰颐养老地块

泰颐养老地块主要用途为“养老配套+星级宾馆+生态居住+山水休闲”，创建地区养老产业示范品牌，为新田镇区发展提供再生动力，高质量配套养老产业公共服务设施，打造集度假康养、文化休闲、生态栖居、户外体验等多位一体的养老产业园。

泰颐养老地块成片开发范围用地总规模 100.86 公顷。根据现行规划用地情况，总规与控规均未批复，并且方案存在一定不合理性：《陆河县新田镇总体规划（2017-2035）》的道路等级缺失、且沿河岸东侧的大部分已报批用地规划为农林用地，存在一定的不合理性（如图 4-2 左所示）；而《陆河县生态养老产业园控制性详细规划》为初步方案阶段，河流水系坐标存在错位、与现状不符的情况，部分地块零碎穿插，也有待进一步优化（如图 4-2 右图所示）。

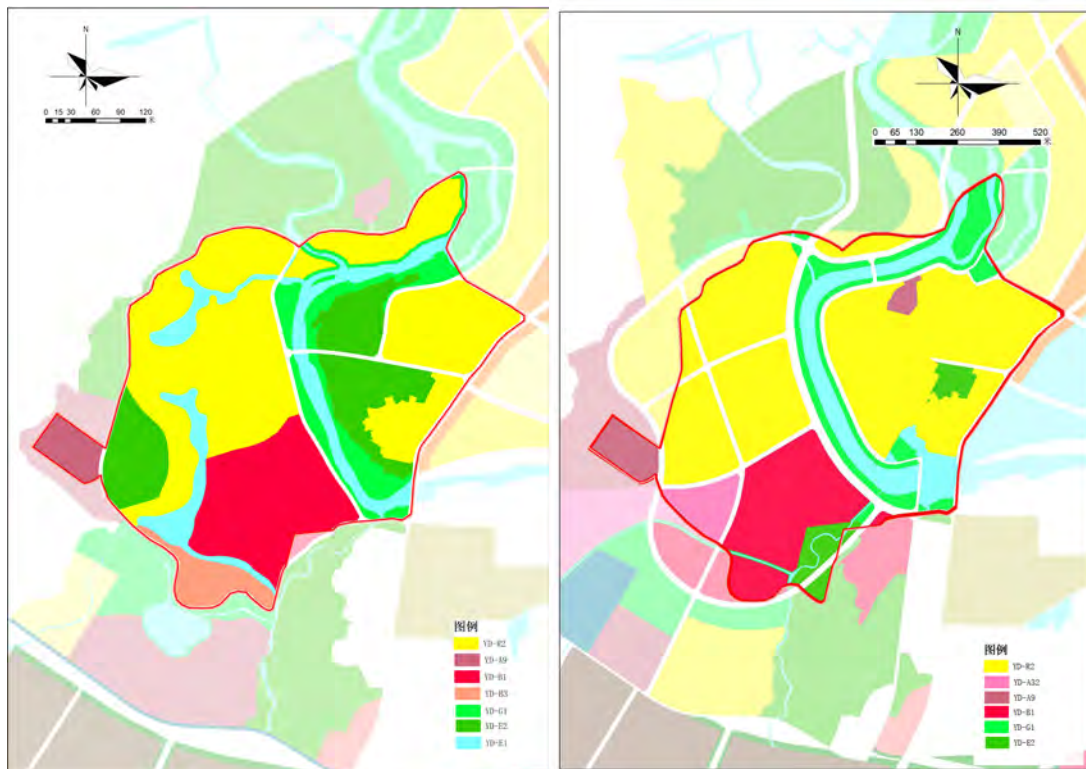


图 4-2：2 号地块城总规土地利用规划图（左图，来源《陆河县新田镇总体规划

(2017-2035)》)与控规土地利用规划图(右图,来源《陆河县生态养老产业园控制性详细规划》)

综上,为保障本次泰颐养老地块土地征收成片开发方案的合理性,需要在已有规划的基础上,进行以下3方面的优化:

- 一是保证坐标一致准确,校正偏移现象;
- 二是优化路网方案,完善交通等级与结构;
- 三是整合用地功能,增加养老产业用地占比,完善养老配套设施。

经优化后,地块方案如下:

范围内教育用地 2.84 公顷,占比 2.82%;其他公共管理与公共服务设施用地 2.52 公顷,占比 2.5%;旅馆服务用地 11.02 公顷,占比 10.93%;娱乐康养用地 8.64 公顷,占比 8.56%;公园绿地、水系、农林等开敞空间用地 26.5 公顷,占比 26.27%;道路用地 8.23 公顷,占比 8.16%。上述公益性用地合计面积 59.76 公顷,占比 59.25%,满足土地征收成片开发标准(试行)“公益类用地占比不低于 40%”规定(如图 4-3、表 4-2 所示)。

下一步,正在编制的《陆河县生态养老产业园控制性详细规划》将基于本方案进行完善。

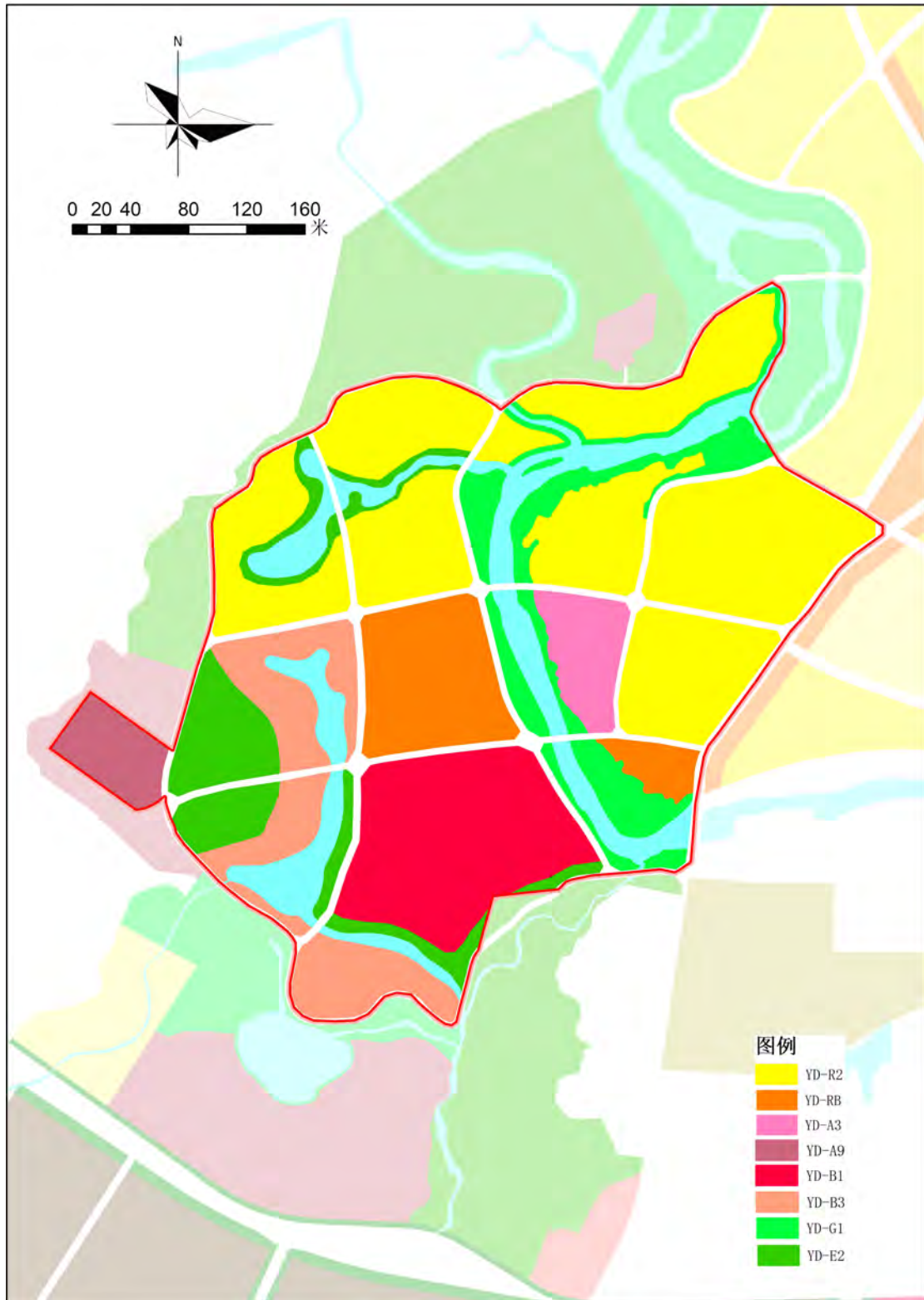


图 4-3:2 号地块土地征收成片开发用地方案
(基于现行总规、控规的优化调整方案)

表 4-2：2 号地块土地征收成片开发用地规模统计一览

序号	规划地类名称		面积（公顷）	面积（亩）
1	YD-R2	二类居住用地	33.68	505.27
2	YD-RB	住宅混合用地	7.42	111.30
3	YD-A3	教育用地	2.84	42.66
4	YD-A9	其它公共管理与公共服务设施用地	2.52	37.82
5	YD-B14	旅馆服务用地	11.02	165.35
6	YD-B3	娱乐康体用地	8.64	129.54
7	YD-G1	公园绿地	7.85	117.68
8	YD-S1	道路用地	8.23	118.68
建设用地			82.21	12659.85
9	YD-E1	农林用地	10.76	161.45
10	YD-E2	水域	7.89	118.35
非建设用地			18.65	279.80
合计			100.86	1512.90

3号地块：洋洋汽车城

洋洋汽车城的主要用途为“汽车汽配商贸+商仓储物流+居住配套”，打造粤东地区规模完善、功能健全、服务最优、配套齐全的国际化一流大型汽车汽配商贸中心为目标，建成粤东地区集居住于一体的多功能国际化现代商用车和零部件配送分拨基地及综合型汽贸中心。

洋洋汽车城成片开发范围用地总规模 10.98 公顷。根据《上护镇总体规划（2017-2035 年）》，地块内部全部规划为物流仓储用地，性质不合理，且规划尚未批复（如图 4-4 左所示）；根据《陆河县国道 G235 线（田心村-窑肚村段）两旁用地控制性详细规划》，规划已批复且地块用途符合定位，但范围内缺少道路交通设施，以及北侧存在部分缺口（如图 4-4 右所示）。

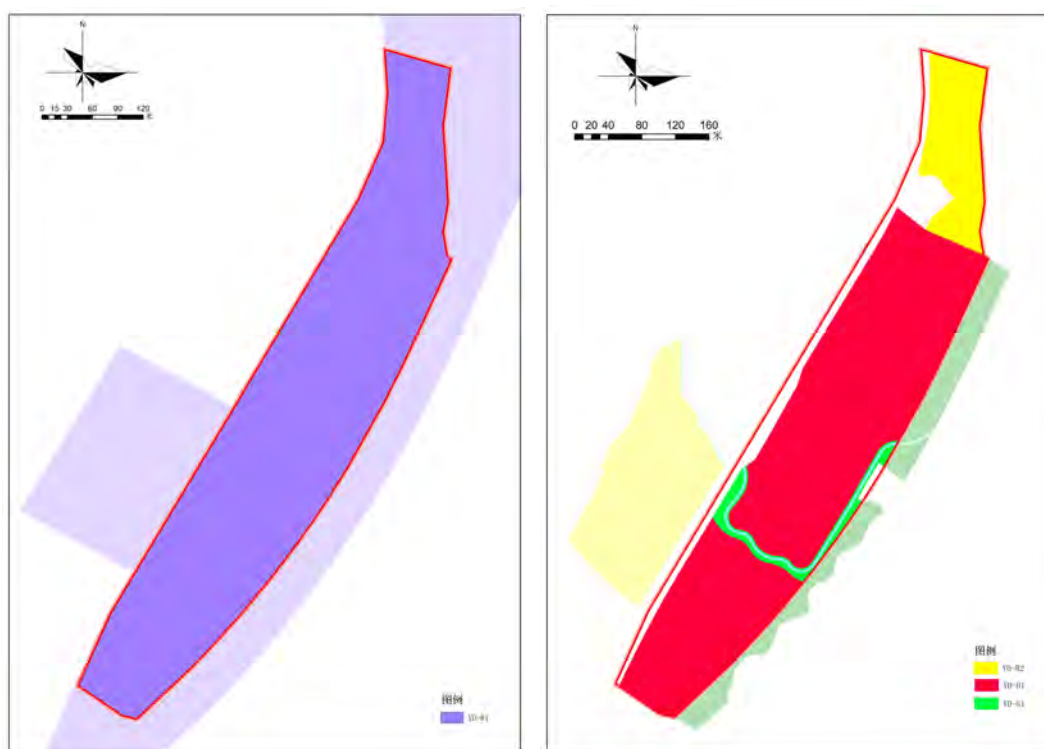


图 4-4：3号地块规划图城总规土地利用规划图（左图，来源《上护镇总体规划（2017-2035

年)》，未批复)与控规土地利用规划图(右图，来源《陆河县国道G235线(田心村-窑肚村段)两旁用地控制性详细规划》，已批复)

综上，本次洋洋汽车城地块土地征收成片开发的方案，需要在已有控规的基础上，补全地块范围内缺失的用地部分：

一是与区域交通衔接，补全地块内的交通设施用地；

二是结合用地现状与地块定位，基于三调时点数据，补全范围内北部缺失的地块功能。

经补全后，地块方案如下：

范围内公路用地 0.82 公顷，占比 7.47%；汽车汽配商业与商务设施面积 8.31 公顷，占比 75.54%；公园绿地面积 0.38 公顷，占比 3.488%，上述公益性用地合计面积 9.51 公顷，占比 86.6%，满足土地征收成片开发标准(试行)“公益类用地占比不低于 40%”规定(如图 4-5、表 4-6 所示)。

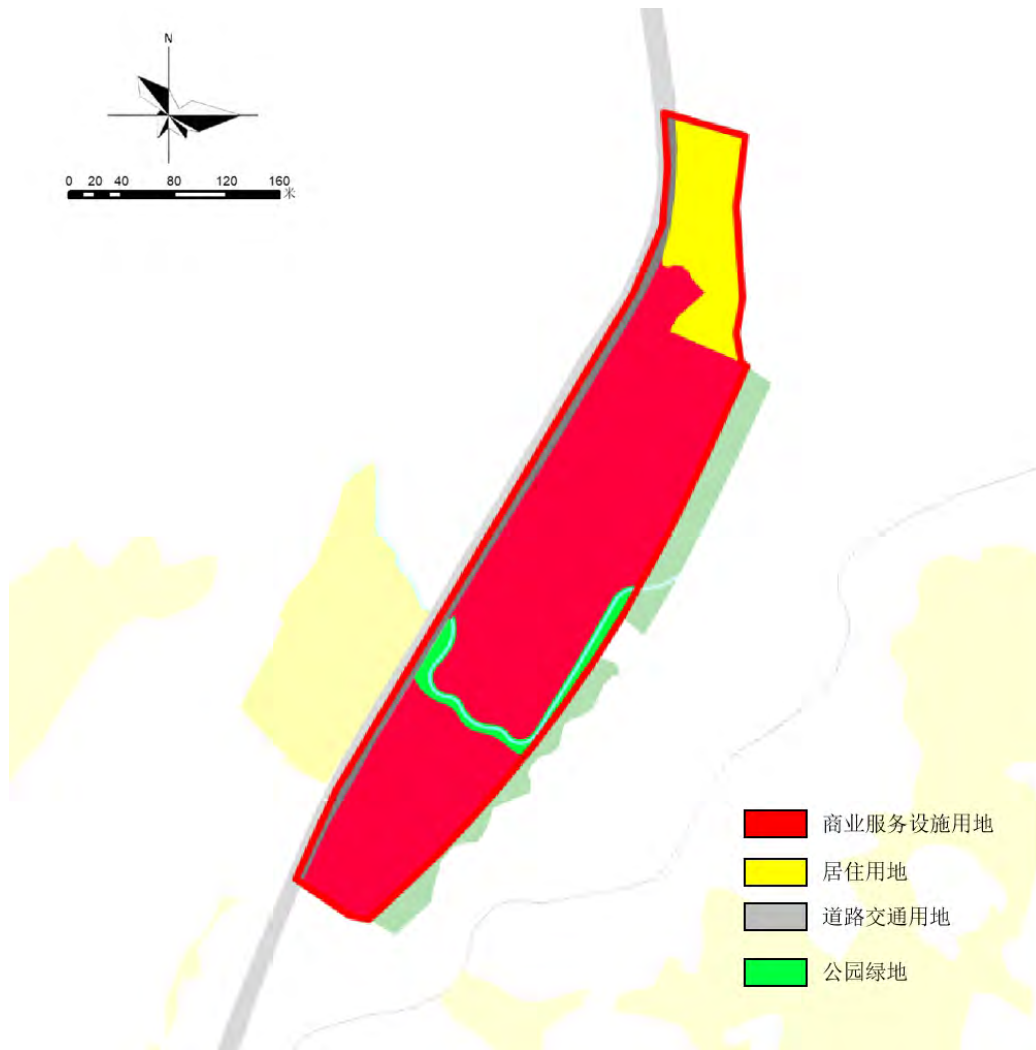


图 4-5:3 号地块土地征收成片开发用地方案
(基于现行控规的优化调整方案)

表 4-6 3 号地块土地征收成片开发用地规模统计一览

序号	规划地类名称		面积 (公顷)	面积 (亩)
1	YD-B1	商业用地	5.84	87.54
2	YD-B2	商务用地	2.47	36.99
3	YD-R2	二类居住用地	1.38	20.64
4	YD-G1	公园绿地	0.38	5.73
6	YD-S1	道路用地	0.82	12.31
建设用地			10.88	163.21
6	YD-E1	水系	0.11	1.72
非建设用地			0.11	1.72
合计			10.98	164.93

4号地块：比亚迪试车场

比亚迪试车场的建造定位为国内高技术水平、功能齐全的汽车试验场。建成后，除了比亚迪公司自用外，还可用于工业旅游、赛车及其他运动项目等，可为我国及亚太地区各类新能源汽车、轿车、大巴、重卡等汽车产品提供国际一流标准的汽车试验、研发、测试、法规验证等服务，能够为我国汽车产业打造自主品牌和核心技术提供技术支撑。

比亚迪试车场成片开发范围用地总规模 423.83 公顷。根据现行的总规、控规，都是把范围内部全部规划为工业用地，与实际试车场跑道及设施的需要占地情况不符。

本次比亚迪试车场地块土地征收成片开发的方案，需要在已有土规的基础上，投放试车场建设用地，提取试车场跑道外的非建设用地，作为 E 类，用于试车场跑道两侧的防护预留、景观绿植、试车观光等，以满足试车场“工业旅游”的功能。

经优化后，地块方案如下：

范围内 E 类农林用地（可作为未来工业旅游观光场地）的用地面积 250.97 公顷，占比 59.21%，满足土地征收成片开发标准（试行）“公益类用地占比不低于 40%”规定（如图 4-6、表 4-7 所示）。



图 4-6:4 号地块土地征收成片开发用地方案
(基于现行土规的优化调整方案)

表 4-7 4 号地块土地征收成片开发用地规模统计一览表

序号	规划地类名称		面积 (公顷)	面积 (亩)
1	YD-M1	工业用地	172.83	2593.07
	建设用地		172.83	2593.07
2	YD-E2	农林用地	250.97	3764.50
	非建设用地		250.97	3764.50
	合计		423.83	6357.57

5号地块：陆河高新技术产业园

陆河高新技术产业园的主要用途为“产业用地+商住配套+基础设施”，地块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。

陆河高新技术产业园成片开发范围用地总规模 44.64 公顷。根据现行规划用地情况，综合考虑规划时效性与适用性，本次土地征收成片开发方案以《陆河县新河工业园首期建设区控制性详细规划》为准，针对西部较为零碎的商业地块，进行局部整合优化：

优化后范围内城市道路用地面积 8.25 公顷，占比 18.48%；加油加气与消防用地面积 0.93 公顷，占比 2.08%；防护绿地面积 30.11 公顷，占比 4.5%，消防用地面积 0.9 公顷，占比 13.47%；商业服务设施用地面积 2.83 公顷，占比 6.33%；上述公益性用地合计面积 22.5 公顷，占比 50.40%，满足土地征收成片开发标准（试行）“公益类用地占比不低于 40%”规定（如图 4-7、表 4-9 所示）。

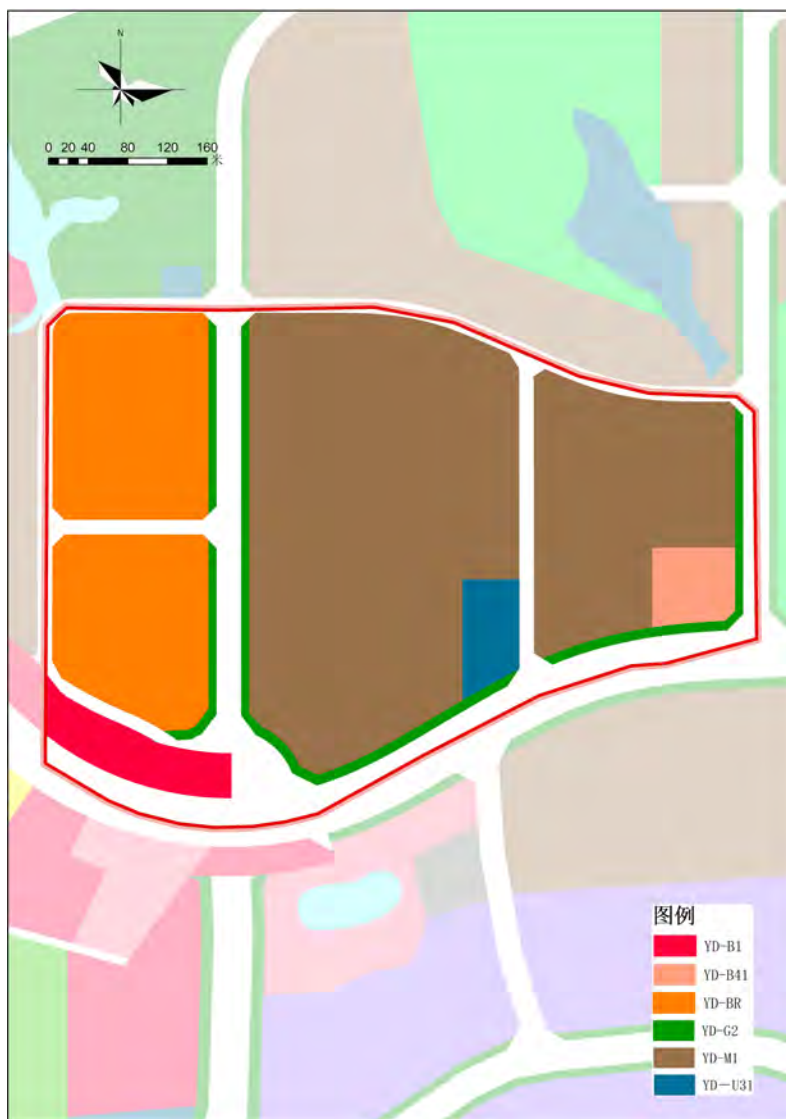


图 4-7:5 号地块土地征收成片开发用地方案
(基于现行控规的优化调整方案)

表 4-9: 5 号地块土地征收成片开发用地规模统计一览

序号	规划地类名称		面积 (公顷)	面积 (亩)
1	YD-B1	商业服务设施用地	2.83	42.39
2	YD-B41	加油加气站	0.93	13.95
3	YD-BR	商住用地	7.58	113.77
4	YD-G2	防护绿地	2.01	30.11
5	YD-M1	一类工业用地	22.14	332.11
6	YD-U31	消防用地	0.90	13.47
7	YD-S1	道路用地	8.25	14.47
合计			44.64	560.27

6号地块：水唇吉祥里

水唇吉祥里的主要用途为“商业设施+生态居住+社区配套”，重在提升水唇镇区的公共服务和居住空间品质，完善基础设施配套水平；地块在成片开发过程中将充分注重保护和利用原有生态本底，追求高环境品质、高质量建设的山水栖居生态小区，为当地居民创造品质生活的新样板。

水唇吉祥里成片开发范围用地总规模 9.08 公顷。根据现行规划用地情况，综合考虑规划时效性与适用性，本次土地征收成片开发方案以《陆河县水唇镇三旧改造地块控制性详细规划》为基础，进行局部优化：沿主干道两侧增设防护绿带。

优化后范围内城市道路用地面积 2.16 公顷，占比 23.79%；商业服务设施用地面积 1.9 公顷，占比 28.51%；防护绿地用地面积 0.88 公顷，占比 9.7%。上述公益性用地合计面积 4.95 公顷，占比 54.52%，满足土地征收成片开发标准（试行）“公益类用地占比不低于 40%”规定（如图 4-8、表 4-10 所示）。

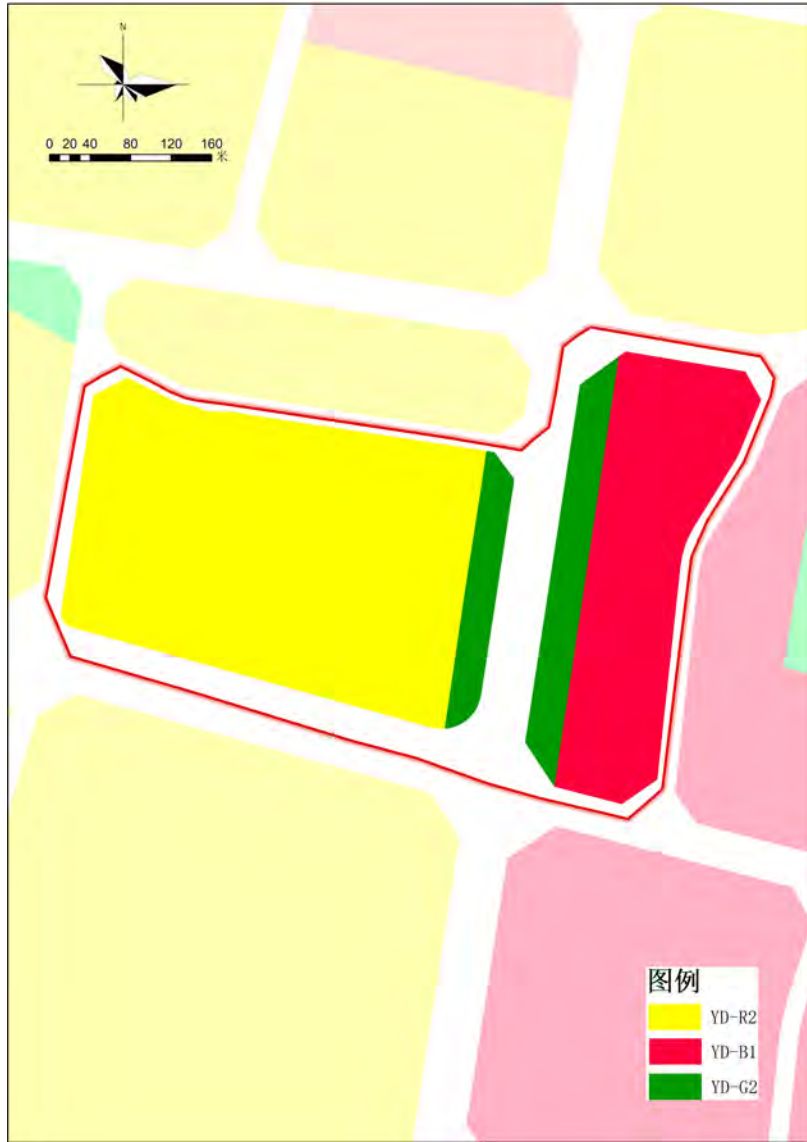


图 4-8:6 号地块（水唇吉祥里）土地征收成片开发用地方案
（基于《陆河县水唇镇三旧改造地块控制性详细规划》的优化调整方案）

表 4-10: 6 号地块内土地规划情况统计一览

序号	规划地类名称		面积（公顷）	面积（亩）
1	YD-R2	二类居住用地	4.13	61.99
2	YD-B1	商业服务设施用地	1.90	28.51
3	YD-G2	防护绿地	0.88	13.26
4	YD-S1	道路用地	2.16	32.40
合计			9.08	136.20

7号地块：火山嶂公墓山

火山嶂公墓山的主要用途为“殡葬公墓+殡葬广场+公路用地”，火山嶂公墓山的建设应当坚持“生态环保、集约用地、环境优美”的理念，综合考虑人口、地理、交通等因素，把公益性公墓山建设摆在推进绿色殡葬改革的重中之重位置，多方举措、积极稳妥地推进公墓山建设。

火山嶂公墓山成片开发范围用地总规模 39.91 公顷。根据现行规划用地情况，综合考虑规划时效性与适用性，本次土地征收成片开发方案以《陆河县田螺塘墓园地块控制性详细规划》为准：

范围内广场与公路用地面积 3.50 公顷，占比 8.77%；殡葬用地面积 36.41 公顷，占比 91.23%；上述公益性用地合计面积 39.91 公顷，占比 100%，满足土地征收成片开发标准（试行）“公益类用地占比不低于 40%”规定（如图 4-9、表 4-11 所示）。

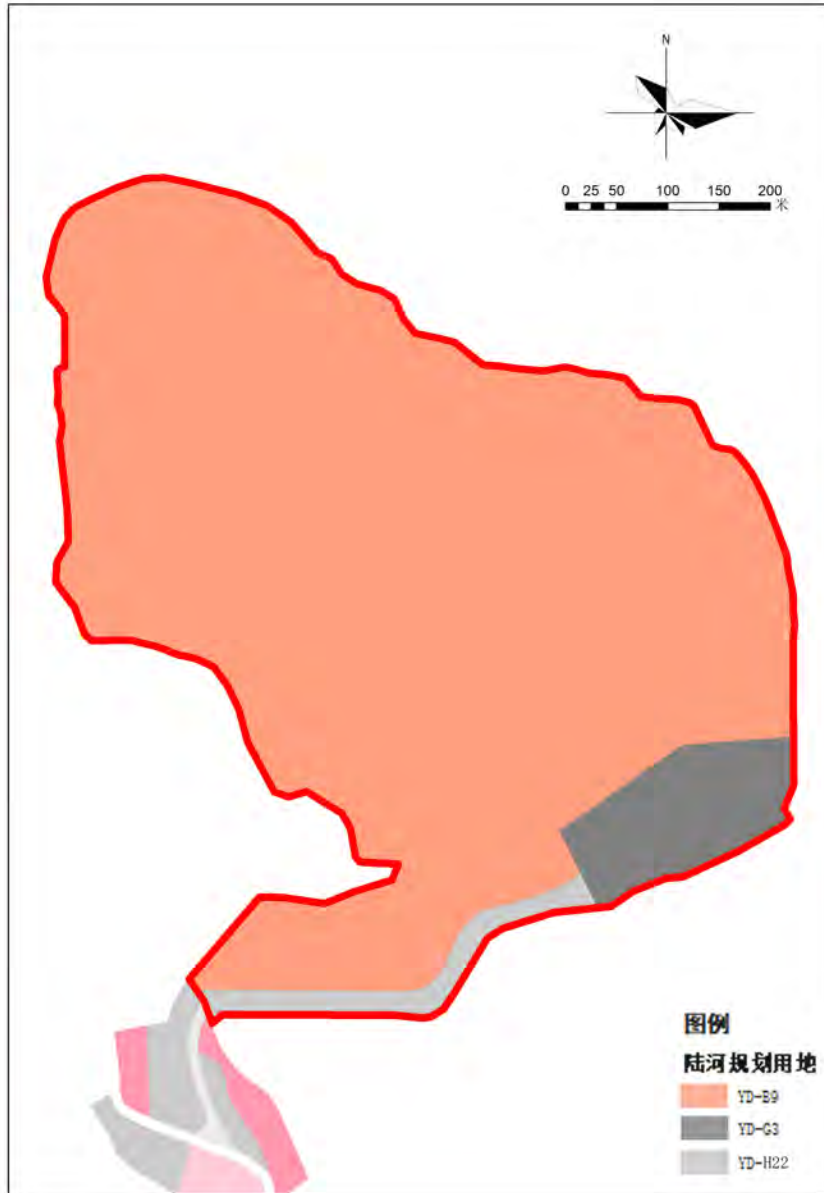


图 4-9：7 号地块土地征收成片开发用地方案
(以《陆河县田螺塘墓园地块控制性详细规划》为准，规划已批复)

表 4-11：7 号地块内土地规划情况统计一览

序号	规划地类名称		面积 (公顷)	面积 (亩)
1	YD-B9	殡葬用地	36.41	546.15
2	YD-G3	广场用地	2.39	35.85
3	YD-H22	公路用地	1.11	16.65
合计			39.91	598.65

8号地块：加油站地块

地块的主要用途为建设加油站，加油站的功能在满足加油服务的前提下，应当根据地理位置、销量等情况综合考虑服务功能，确定不同的辅助项目；加油站在建设过程中，按照技术进步的要求，积极采用新技术、新工艺、新设备、新材料；加油站的建设应严格遵守国家建设部和质量监督检验检疫总局发布的现行《汽车加油加气站设计与施工规范》GB50156等有关国家、行业、地方标准的规定。

加油站地块成片开发范围用地总规模 0.48 公顷。地块范围尚未编制城市总规或控规，以土规为基准，根据本次开发需求，规划公路用地面积 0.02 公顷，占比 4.17%；公用设施（加油站）用地面积 6.90 公顷，占比 95.83%；上述公益性用地合计面积 7.20 公顷，占比 100%，满足土地征收成片开发标准（试行）“公益类用地占比不低于 40%”规定（如图 4-10、表 4-11 所示）。



图 4-10: 8 号地块土地征收成片开发用地方案
(基于现行土规的优化调整方案)

表 4-11 8 号地块内土地规划情况统计一览

序号	规划地类名称		面积 (公顷)	面积 (亩)
1	YD-U1	公用设施用地	0.46	6.90
2	YD-H22	公路用地	0.02	0.30
合计			0.48	7.20

9号地块：供销冷链地块

供销冷链地块的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。应当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。

供销冷链地块成片开发范围用地总规模 15.20 公顷。本地块尚未编制城市总体规划和控制性详细规划，根据现行规划用地情况，《陆河县城总体规划（2018-2035）》（未批复）中的用地性质未配置物流冷链用途，且存在规划道路与现状已建成道路线位不符的情况（如图 4-11 左所示），地块尚未编制控制性详细规划，故本次成片开发方案需在已有总规的基础上进行优化调整：

一是符合现状建成事实，优化道路走向；

二是整合用地功能，保留行政、商业与部分居住功能，增加物流仓储用地，满足地块用途需要。

经优化后，地块方案如下：

范围内行政办公用地 0.23 公顷，占比 1.53%；道路交通用地 1.80 公顷，占比 11.84%；防护绿地 1.43 公顷，占比 9.4%；商业用地 1.30 公顷，占比 8.52%；物流仓储用地 6.48 公顷，占比 42.64%。上述公益性用地合计面积 11.24 公顷，占比 73.95%，满足土地征收成片开

发标准（试行）“公益类用地占比不低于40%”规定（如图4-11右、表4-17所示）。



图4-11：9号地块（供销冷链地块）城总规土地利用规划图（左图，来源《陆河县城总体规划（2018-2035）》，未批复）与土地征收成片开发用地方案（右图，基于现行总规的优化调整方案）

表4-17 9号地块土地征收成片开发用地规模统计一览

序号	规划地类名称		面积（公顷）	面积（亩）
1	YD-R2	二类居住用地	3.97	59.48
2	YD-A1	行政办公用地	0.23	3.48
3	YD-B1	商业用地	1.30	19.43
4	YD-W1	仓储用地	6.48	97.22
5	YD-G2	防护绿地	1.43	21.44
6	YD-S1	道路用地	1.80	27.00
合计			15.20	144.90

10号地块：河东片区商住地块

河东片区商住地块的主要用途为“商业服务+公园绿地+学校教育+居住配套”，重在提升当地公共空间品质，完善基础设施配套水平；地块在成片开发过程中将充分注重保护和利用水系、绿地环境，追求高环境品质、高质量建设的山水栖居生态小区，为当地居民创造品质生活新样板。

河东片区商住地块成片开发范围用地总规模 22.61 公顷。现行城市总规覆盖不完全，本次开发方案基于土规和地块定位进行方案优化：

- 一是补充与完善道路交通体系；
- 二是增加商住配套、教育功能。

优化后，地块方案如下：

10号地块范围内道路与交通设施用地面积 0.85 公顷，占比 3.76%；学校用地面积 6.55 公顷，占比 28.96%；商业设施用地面积 4.05 公顷，占比 17.93%；广场用地面积 3.53 公顷，占比 15.59%；上述公益性用地合计面积 14.97 公顷，占比 66.21%，满足土地征收成片开发标准（试行）“公益类用地占比不低于 40%”规定（如图 4-12、表 4-13 所示）。

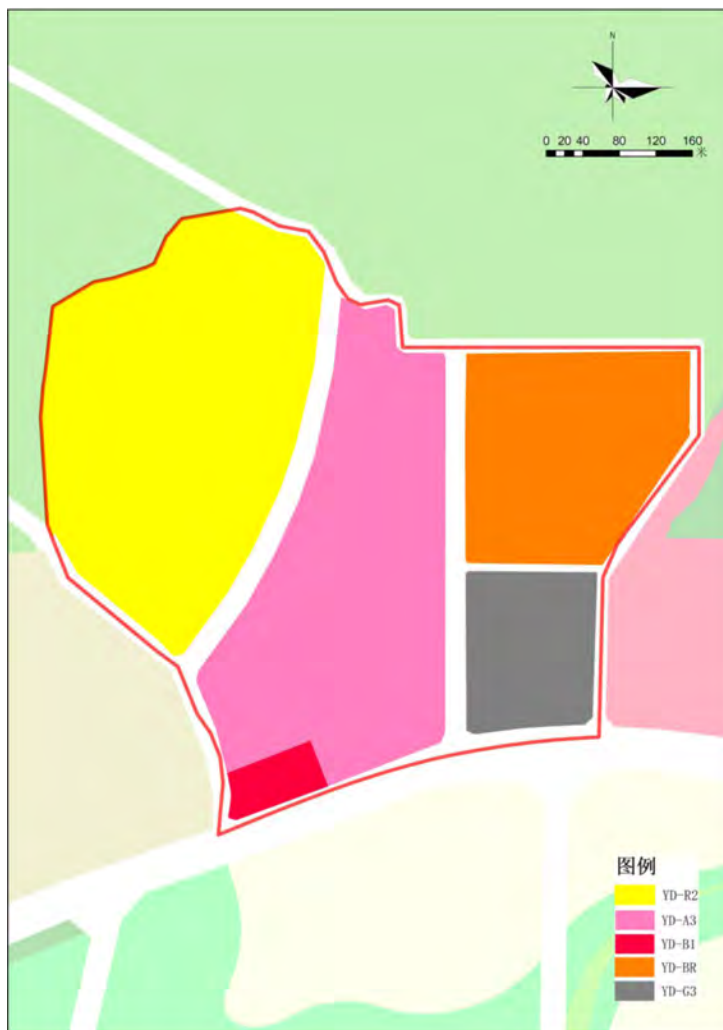


图 4-12: 10 号地块土地征收成片开发用地方案
(基于现行土规、总规的优化调整方案)

表 4-13: 10 号地块内土地规划情况统计一览

序号	规划地类名称		面积 (公顷)	面积 (亩)
1	YD-R2	二类居住用地	7.64	114.55
4	YD-A3	教育用地	6.55	98.23
2	YD-B1	商业用地	0.40	6.03
3	YD-BR	商住用地	3.65	54.78
5	YD-G3	广场用地	3.53	52.88
5	YD-S1	道路用地	0.85	12.75
	合计		22.61	339.15

（二）片区实现功能

本次土地征收成片开发方案中，河东片区商住地块、火山嶂公墓山地块、水唇吉祥里地块、冷链物流地块等位于县城及其协调区范围内，通过土地征收成片开发建设高品质、高质量的山水栖居生态小区，同时紧邻高速出入口发展冷链物流，加强农产品市场建设，在县城北部开展公益性公墓山建设，有助于进一步完善县城及其协调区作为汕尾北部重要综合服务中心的职能。

陆河高新技术产业园地块、南部新城人才岛地块、泰颐养老地块、洋洋汽车城地块、加油站地块等位于汕尾陆河高新区及其发展区的范围内，通过土地征收成片开发，对于完善区域公共配套设施与基础设施建设，促进产业平台建设与产城融合，具有十分重要的推动作用。

各个地块主要功能与具体建设内容如下表所示：

表 4-11 各地块实现功能一览表

地块序号及名称	实现功能	具体内容
1号地块 (南部新城人才岛)	公园绿地+商业服务+医疗卫生+居住配套”	为高新区提供设施配套支撑，高水准实现产城融合发展；地块在成片开发过程中将充分注重利用地形与自然基底特征，营造水系绿地公共空间，建设高环境品质、高质量配套的生态居住社区。
2号地块 (泰颐养老地块)	养老配套+星级宾馆+生态居住+山水休闲	创建地区养老产业示范品牌，为新田镇区发展提供再生动力，高质量配套养老产业公共服务设施，打造集度假康养、文化休闲、生态栖居、户外体验等多位一体的养老产业园。
3号地块 (洋洋汽车城)	汽车汽配商贸+商仓储物流+居住配套	打造粤东地区规模完善、功能健全、服务最优、配套齐全的国际化一流大型汽车汽配商贸中心为目标，建成粤东地区集居住于一体的多功能国际化现代商用车和零部件配送分拨基地及综合型汽贸中心。
4号地块 (比亚迪试车场)	国内高技术水平、功能齐全的汽车试验场	建成后，除了比亚迪公司自用外，还可用于工业旅游、赛车及其他运动项目等，可为我国及亚太地区各类新能源汽车、轿车、大巴、重卡等汽车产品提供国际一流标准的汽车试验、研发、测试、法规验证等服务，能够为我国汽车产业打造自主品牌和核心技术提供

		技术支撑。
5号地块 (陆河高新技术产业园)	产业用地+商住 配套+基础设施	地块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。
6号地块 (水唇吉祥里)	商业设施+生态 居住+社区配套	重在提升水唇镇区的公共服务和居住空间品质，完善基础设施配套水平；地块在成片开发过程中将充分注重保护和利用原有生态本底，追求高环境品质、高质量建设的山水栖居生态小区，为当地居民创造品质生活的新样板。
7号地块 (火山嶂公墓山)	殡葬公墓+殡葬 广场+公路用地”	火山嶂公墓山的建设应当坚持“生态环保、集约用地、环境优美”的理念，综合考虑人口、地理、交通等因素，把公益性公墓山建设摆在推进绿色殡葬改革的重中之重位置，多方举措、积极稳妥地推进公墓山建设。
8号地块 (加油站地块)	加油站	加油站的功能在满足加油服务的前提下，应当根据地理位置、销量等情况综合考虑服务功能，确定不同的辅助项目；加油站在建设过程中，按照技术进步的要求，积极采用新技术、新工艺、新设备、新材料；
9号地块 (供销冷链地块)	物流仓储+农产 品市场	应当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。
10号地块 (河东片区商住)	“商业服务+公 园绿地+学校教 育+居住配套”	重在提升当地公共空间品质，完善基础设施配套水平；地块在成片开发过程中将充分注重保护和利用水系、绿地环境，追求高环境品质、高质量建设的山水栖居生态小区，为当地居民创造品质生活新样板。

第五章 实施计划

（一）土地利用总体规划调整时序

为保障土地成片开发方案的实施性，确保开发方案合法合规，符合上位总规及土地利用总体规划，应优先将开发片区范围内的有条件建设区调整为允许建设区，并结合片区开发方案时序，制定土地利用总体规划调整计划。

在陆河县国土空间规划编制完成后，按照批准生效的陆河县国土空间规划确定的城镇开发边界上报，不再进行土地利用总体规划调整。

土地利用总体规划调整按两个阶段实施（详见图 5-1）：

第一阶段：1 号地块（南部新城人才岛）将 4.44 公顷的限制建设区调整为允许建设区；2 号地块（泰颐养老地块）将 13.43 公顷有条件建设区调整为允许建设区；3 号地块（洋洋汽车城地块）：将 4.3 公顷的有条件建设区调整为允许建设区；5 号地块（陆河高新技术产业园地块）将 5.17 公顷的有条件建设区调整为允许建设区；6 号地块（水唇吉祥里地块）将 0.69 公顷的限制建设区调整为允许建设区；7 号地块（火山嶂公墓山地块）将 39.91 公顷的限制建设区调整为允许建设区；8 号地块（加油站地块）将 0.01 公顷的限制建设区调整为允许建设区；9 号地块（供销冷链地块）将 3.43 公顷的有条件建设区调整为允许建设区；10 号地块（河东片区商住地块）将 14.61 公顷的限制建设区调整为允许建设区。

第二阶段：2号地块（泰颐养老地块）将46.43公顷的限制建设区调整为允许建设区；3号地块（洋洋汽车城地块）将0.8公顷的限制建设区调整为允许建设区；5号地块（陆河高新技术产业园地块）将2.20公顷的限制建设区调整为允许建设区；9号地块（供销冷链地块）将2.24公顷的限制建设区调整为允许建设区。

（二）片区开发时序计划

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及年度实施计划。

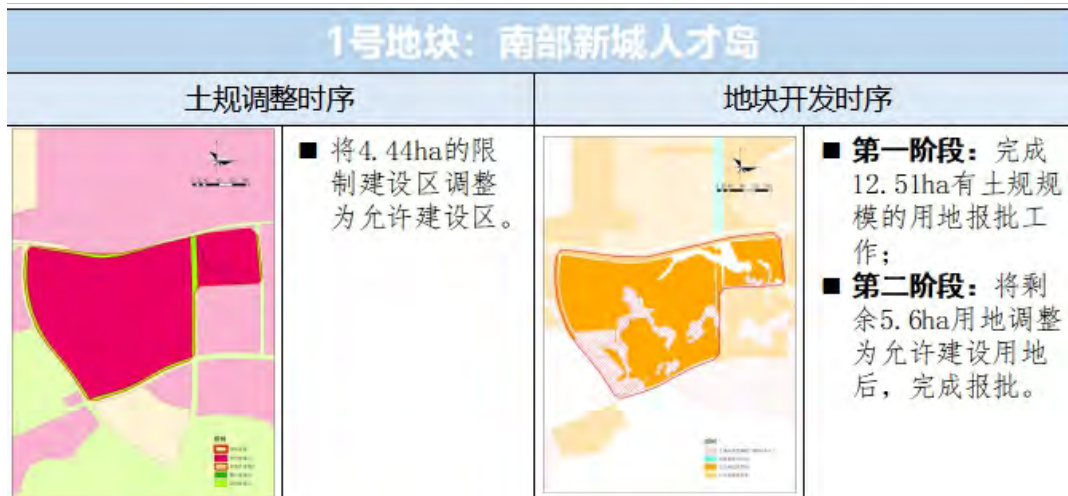
本次成片开发拟建项目用地开发时序分两个阶段实行：

第一阶段：1号地块（南部新城人才岛）完成12.51公顷有土规规模的用地报批；2号地块（泰颐养老地块）完成39.85公顷用地的预报批；3号地块（洋洋汽车城地块）完成0.62ha用地的预报批和3.76有土规规模的用地报批；4号地块（比亚迪试车场地块）计划完成88.3公顷有土规规模用地报批工作；5号地块（陆河高新技术产业园地块）计划完成12.61公顷有土规规模用地报批工作；6号地块（水唇吉祥里地块）计划完成1.18公顷有土规规模用地报批工作。7号地块（火山嶂公墓山地块）完成3.33公顷用地的预报批和25.96公顷有土规规模的用地报批工作；8号地块（加油站地块）完成0.14公顷用地的预报批和0.006公顷有土规规模的用地报批工作；9号地块（供销冷链地块）完成9.52ha有土规规模的用地报批工作；10号地块（河东片区商住地块）完成



17.40ha 用地的预报批。

第二阶段：1号地块（南部新城人才岛）将剩余5.6公顷用地调整为允许建设用地后，完成报批；2号地块（泰颐养老地块）将剩余34.7公顷用地调整为允许建设用地后，完成报批；3号地块（洋洋汽车城地块）将剩余4.87公顷用地调整为允许建设用地后，完成报批；5号地块（陆河高新技术产业园地块）将剩余8.25公顷用地调整为允许建设用地后，完成报批；7号地块（火山嶂公墓山地块）将剩余1.27公顷用地调整为允许建设用地后，完成报批；8号地块（加油站地块）将剩余0.01公顷用地调整为允许建设用地后，完成报批；9号地块（供销冷链地块）将剩余的3.45ha用地调整为允许建设用地后，完成报批；10号地块（河东片区商住地块）将剩余3.76公顷用地调整为允许建设用地后，完成报批。



表 5-1：1-10 地块土地征收成片开发方案土规调整时序与开发时序示意图



2号地块：泰颐养老地块

土规调整时序	地块开发时序
 <ul style="list-style-type: none"> ■ 第一阶段:将13.43ha有条件建设区调整为允许建设区; ■ 第二阶段:将46.43ha的限制建设区调整为允许建设区。 	 <ul style="list-style-type: none"> ■ 第一阶段:完成39.85ha用地的预报批; ■ 第二阶段:将剩余34.7ha用地调整为允许建设用地后,完成报批。



3号地块：杨杨汽车城地块

土规调整时序	地块开发时序
 <ul style="list-style-type: none"> ■ 第一阶段:将4.3ha的有条件建设区调整为允许建设区; ■ 第二阶段:将0.8ha的限制建设区调整为允许建设区。 	 <ul style="list-style-type: none"> ■ 第一阶段:完成0.62ha用地的预报批和3.76ha有土规规模的用地报批工作; ■ 第二阶段:将剩余4.87ha用地调整为允许建设用地后,完成报批。



4号地块：比亚迪试车场地块

土规调整时序	地块开发时序
 <ul style="list-style-type: none"> ■ 已完成土规调整 	 <ul style="list-style-type: none"> ■ 完成88.3ha有土规规模的用地报批工作



5号地块：陆河高新技术产业园地块

土规调整时序	地块开发时序
 <ul style="list-style-type: none"> ■ 第一阶段: 将5.17ha的有条件建设区调整为允许建设区。 ■ 第二阶段: 将2.20ha的限制建设区调整为允许建设区。 	 <ul style="list-style-type: none"> ■ 第一阶段: 完成12.61ha有土规规模的用地报批工作； ■ 第二阶段: 将剩余8.25ha用地调整为允许建设用地后，完成报批。



6号地块：水唇吉祥里地块

土规调整时序	地块开发时序
 <ul style="list-style-type: none"> ■ 将0.69ha的限制建设区调整为允许建设区（此部分土规已经规划为公路用地）。 	 <ul style="list-style-type: none"> ■ 完成1.18ha有土规规模的用地报批工作。

7号地块：火山嶂公墓山地块

土规调整时序	地块开发时序
 <ul style="list-style-type: none"> ■ 将39.91ha的限制建设区调整为允许建设区； 	 <ul style="list-style-type: none"> ■ 第一阶段: 完成3.33ha用地的预报批和25.961ha有土规规模的用地报批工作； ■ 第二阶段: 将剩余1.27ha用地调整为允许建设用地后，完成报批。

8号地块：加油站地块

土规调整时序	地块开发时序
 <ul style="list-style-type: none"> ■ 将0.01ha的限制建设区调整为允许建设区； 	 <ul style="list-style-type: none"> ■ 第一阶段：完成0.14ha用地的预报批和0.006ha有土规规模的用地报批工作； ■ 第二阶段：将剩余0.01ha用地调整为允许建设用地后，完成报批。

9号地块：供销冷链地块

土规调整时序	地块开发时序
 <ul style="list-style-type: none"> ■ 第一阶段：将3.43ha的有条件建设区调整为允许建设区； ■ 第二阶段：将2.24ha的限制建设区调整为允许建设区。 	 <ul style="list-style-type: none"> ■ 第一阶段：完成9.52ha有土规规模的用地报批工作； ■ 第二阶段：将剩余的3.45ha用地调整为允许建设用地后，完成报批。

10号地块：河东片区商住地块

土规调整时序	地块开发时序
 <ul style="list-style-type: none"> ■ 将14.61ha的限制建设区调整为允许建设区。 	 <ul style="list-style-type: none"> ■ 第一阶段：完成17.40ha用地的预报批； ■ 第二阶段：将剩余3.76ha用地调整为允许建设用地后，完成报批。

第六章 合法合规性分析

(一) 地块范围合理性分析

根据自然资源部《土地征收成片开发标准（试行）的通知》中对成片开发用地范围的要求：在国土空间总体规划未审批之前，成片开发建设用地应位于土地利用总体规划确定的允许建设区或城市、镇总体规划确定的建设用地范围内。

本次土地征收成片开发方案中，1-10号地块在土地利用规划和城镇总体规划的范围情况如表6-1所示，结合《通知》要求，本次土地征收成片开发方案中的地块的范围都符合要求。

表 6-1 地块范围合理性分析表

地块序号及名称	是否位于土地利用规划的允许建设区	是否位于城市、镇总体规划建设用地范围内	是否满足成片开发范围要求
1号地块(南部新城人才岛)	全部位于	全部位于	满足
2号地块(泰颐养老地块)	部分位于	全部位于	满足
3号地块(洋洋汽车城)	部分位于	全部位于	满足
4号地块(比亚迪试车场)	部分位于	全部位于	满足
5号地块 (陆河高新技术产业园)	绝大部分位于	全部位于	满足
6号地块(水唇吉祥里)	全部位于	全部位于	满足
7号地块(火山嶂公墓山)	不位于	全部位于	满足
8号地块(加油站地块)	全部位于	不位于	满足
9号地块(供销冷链地块)	绝大部分位于	全部位于	满足
10号地块(河东片区商住)	部分位于	部分位于	基本满足

（二）国民经济和社会发展规划分析

《陆河县国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要（草案）》中提出：打造产业科技创新平台、构建绿色工业体系：壮大新能源汽车产业、提升现代服务业发展水平，布局康养服务业、推动城镇扩容提质发展，提升中心城区发展能级的举措。本次土地征收成片开发方案契合了“十四五”规划的战略举措。

打造产业科技创新平台：坚持以“科技+产业”为导向，围绕产业链部署科技创新链，推动双链深度融合，催生一批产业集群。支持汕尾陆河高新区等科技创新阵地建设，推动省级高新区发挥更大作用。

构建绿色工业体系：壮大新能源汽车产业，积极推进比亚迪综合试车试验场项目建设，打造国内高技术水平、功能齐全的汽车试验场；做强建筑装饰材料产业，推进陆河建筑装饰产业城建设，采用“园中园”模式，打造新型绿色环保型建筑装饰材料生产加工基地、研发创新基地、交易物流基地

提升现代服务业发展水平，布局康养服务业：发挥我县气候、生态、温泉等资源优势，积极构建生态体验、度假养生、温泉水疗养生、森林养生、高山避暑养生、田园养生等养生业态，打造休闲农庄、养生度假区、养生谷、温泉度假区、生态酒店/民宿等产品，形成生态养生健康产业体系。

推动城镇扩容提质发展，提升中心城区发展能级：坚持外延扩张、

内涵提升两手抓，高标准推进城东（水唇）片区开发建设，构建陆河大道商贸中心圈，完善城市功能；推进城市健康公园、体育公园和休闲绿道建设，全面提升县城美化绿化亮化水平。

（三）底线要素叠加分析

本次土地征收成片开发用地与生态保护红线、永久基本农田、各类保护区（自然保护地、水源保护区）等底线要素叠加后，建设空间与上述底线无冲突。



图 6-2 底线叠加分析示意图

（四）土地供地率与闲置率分析

根据自然资源部《土地征收成片开发标准（试行）的通知》提出的不得批准成片开发方案情形，本次土地征收成片开发方案中，10 个地块中仅比亚迪试车场近五年供地率小于 60%，其余地块近五年供地率皆大于 60%。土地闲置率都为 0（如表 6-2 所示）。考虑到比亚迪试车场用地的特殊性，需要大面积用于跑道转弯的半径空间预留，以满足试车道标准。现有供地和土规建设用地主要按照赛道位置布置，其他预留空间

为非建设用地，故不按照 60%的比例要求，因此视为皆满足《意见》的要求。

表 6-2 地块范围合理性分析表

地块序号及名称	是否属于开发区或城市新区	近五年供地率	土地闲置率	是否满足《意见》要求
1 号地块 (南部新城人才岛)	城市新区	91.52%	0	满足
2 号地块 (泰颐养老地块)	城市新区	65.60%	0	满足
3 号地块 (洋洋汽车城)	不属于	60.02%	0	满足
4 号地块 (比亚迪试车场)	开发区	25.88% ¹	0	因试车场用地特殊性，视为满足
5 号地块 (陆河高技产业园)	开发区	76.41%	0	满足
6 号地块 (水唇吉祥里)	不属于	82.49%	0	满足
7 号地块 (火山嶂公墓山)	不属于	96.82%	0	满足
8 号地块 (加油站地块)	不属于	66.67%	0	满足
9 号地块 (供销冷链地块)	不属于	81.91%	0	满足
10 号地块 (河东片区商住)	不属于	83.37%	0	满足

(五) 小结

综上所述，从地块范围合理性、陆河国民经济发展规划、与底线要素叠加、土地供地率和闲置率四个层面评估本次成片开发方案的合法合规性，十个地块都满足《自然资源部《土地征收成片开发标准（试行）的通知》》的相关要求。

第七章 土地成片开发效益评估

（一）土地利用效益评估

产业支撑类成片开发地块中，泰颐养老地块有利于提高建设用地集约利用水平和城镇化建设水平；洋洋汽车城地块用地满足集约节约利用，与汕尾陆河高新技术产业开发区实现联动发展；比亚迪试车场地块毗邻陆河汕尾高新区，作为一个整体项目集中开发，有利于提高建设用地集约利用水平；陆河高技产业园地块的开发，有利于进一步提高汕尾陆河高新技术产业开发区的用地集约利用水平和城镇化建设水平；供销冷链地块的开发，有利于满足陆河东出口增配仓储物流设施，满足陆河现代物流体系建设需要，进一步提升陆河县城东部连片开发的集约利用水平。

产城融合类成片开发地块中，南部新城人才岛地块是南部新城扩容提质的需要，有利于优化建设用地空间布局，提高建设用地集约利用水平和城镇化建设水平。

民生保障类成片开发地块中，水唇吉祥里地块的建设，有利于缓解水唇镇区居住配套紧张的问题，有利于优化建设用地空间布局，提高水唇镇的建设用地集约利用水平和城镇化建设水平；火山嶂公墓山地块的建设有助于提高殡葬设施用地的集约利用水平；加油站地块为 G235 国道沿线增配基础服务设施，满足国道通行车辆加油需求；河东片区商住地块的开发建设有利于优化建设用地空间布局，提高陆河县城的建设用

地集约利用水平和城镇化建设水平。

（二）经济效益评估

产业支撑类成片开发地块中，泰颐养老地块的开发是推进新田经济稳定发展和扩容提质稳步推进的需要，有利于推动新田生态养老产业快速发展；洋洋汽车城地块的成片开发有利于稳步推进汽车汽配商贸中心的高质量建设；拟建设的比亚迪试车场地块是亚洲最大的客车试车场，有助于建设国内高技术水平、功能齐全的汽车试验场，促进陆河新能源汽车产业再上新台阶；陆河高技产业园地块的成片开发有助于稳步推汕尾陆河高新技术产业开发区的高质量建设，优化用地结构；供销冷链地块的开发旨在加强农产品市场建设，有利于建设现代流通体系、畅通国民经济循环、推动经济高质量发展；

产城融合类成片开发地块中，南部新城人才岛地块有利于进一步优化用地结构，有助于稳步推进南部新城的扩容提质建设。

民生保障类成片开发地块中，水唇吉祥里地块的成片开发可以调整镇区用地紧张的情况，有助于稳步推进水唇镇区的三旧改造工作与扩容提质建设；火山嶂公墓山地块的成片开发，通过合理配置、集中建设殡葬设施用地，保障当地村民需求，有利于维护社会稳定；加油站地块的开发有利于进一步完善国道两侧的油站设施配套，提升综合服务能力；河东片区商住地块的成片开发有利于缓解县城用地紧张的情况，有助于稳步推进陆河县城向东部、北部方向的扩容提质建设。

（三）社会效益评估

产业支撑类成片开发地块中，泰颐养老地块的成片开发有利于促进地区养老产业的品牌建设与长远发展，符合陆河作为“大湾区宜居宜养后花园”的定位。洋洋汽车城项目的建设，合理配置商业、商务、公园绿地、居住等用地，有助于建设粤东地区具有影响力里的大型高水平汽车汽配商贸中心；比亚迪试车场地块成片开发有利于提供一流标准汽车试验、研发、测试、法规验证等服务，提升区域影响力；陆河高技产业园地块的成片开发有利于合理配置商业商住、工业、市政基础设施、绿地等，以实现高新技术开发区内部的产城融合发展；供销冷链地块的成为开发，将作为陆河县城重要物流节点，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；

产城融合类成片开发地块中，南部新城人才岛地块的成片开发将大幅度提升居民生活水平，有利于促进人口、资源与环境的可持续发展；

民生保障类成片开发地块中，水唇吉祥里地块的成片开发有利于促进人口、资源与环境的可持续发展；火山嶂公墓山地块的成片开发，将通过合理配置、集中建设殡葬设施用地，保障当地村民需求，有利于维护社会稳定；加油站地块的建设有利于进一步完善国道两侧的油站设施配套，满足沿线交通运输加油的现实需求；河东片区商住地块的开发将通过合理配置商业与居住用地，增设教育设施，缓解县城人口压力，有利于促进人口、资源与环境的可持续发展。

（四）生态效益评估

产业支撑类成片开发地块中，泰颐养老地块的开发充分发挥生态本底优势，提高养老社区环境品质，打造宜居养老家园；洋洋汽车城建设紧紧依托地区环境，进一步发挥生态环境的生态效应和作用，提高区域总体环境品质，营造良好的宜居环境；陆河高技产业园地块用绿地与开敞空间净化空气质量，发挥生态环境的效应和作用，提高区域总体环境品质，营造良好的宜业与宜居环境；供销冷链地块严格遵守管理标准的要求，建立“全程温控、标准健全、绿色安全、应用广泛”的冷链物流服务体系，助于地区物流行业有效、健康发展。

产城融合类成片开发地块中，南部新城人才岛的建设利于提高区域总体环境品质，营造良好的宜居环境；

民生保障成片开发地块中，水唇吉祥里地块的成片开发将品质商业、生态住区融入水唇镇的自然生态本底中，逐步改善镇区生活环境，营造高品质的生活与活动场所；火山嶂公墓山地块的成片开发，将进一步发挥生态环境的生态效应和作用，利用生态本底净化空气质量、降温增湿、改善光照，建设绿色殡葬公墓山；加油站地块的建设严格遵守国家、行业、地方标准的规定等建设要求，保障生态安全与设施建设安全；河东片区商住地块依托周边生态自然环境营造高品质的生活与活动场所，建设的山水栖居生态小区。

第八章 结论

综上所述，本次陆河县 10 个地块的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、城乡规划和专项规划，同步纳入县域国民经济和社会发展规划年度计划，符合部省规定的标准，做到了保护耕地、维护农民合法权益、节约集约用地、保护生态环境，能够促进经济社会的可持续发展。