

梅州市梅县区 2022 年度土地征收成片开发方案 (草案)

根据《中华人民共和国土地管理法》《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)以及《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,结合国民经济和社会发展规划、国土空间相关规划,梅州市自然资源局梅县分局组织编制了《梅州市梅县区 2022 年度土地征收成片开发方案》(以下简称“方案”)。现将主要内容公示如下:

一、总体情况

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)中对成片开发工作的要求,综合梅县区的发展条件、发展需求及用地计划,本方案划定 8 个成片开发片区,甄选 43 个地块纳入成片开发范围,且单个地块为一个完整的成片开发范围。

本方案划定本次土地征收成片开发方案用地范围位于梅县区程江、南口、畚江、水车、梅南、梅西、城东、石扇、白渡、丙村、雁洋、松口、松源 13 个镇及扶大高新区。确定成片开发主城区、主城北、丙雁、畚江水车产业城、梅南、梅西、松口、松源 8 个片区,43 个地块,面积合计 365.6284 公顷,其中拟征地面积 252.2439 公顷。

主要涉及程江镇大和村、大沙村、墩上村、横岗村、槐岗村、周塘村，扶大高新区三葵村、所里村，南口镇葵岗村、南龙村、维山村、瑶燕村、长山村，城东镇汾水村、上坑村、石下村、谢田村，石扇镇村南村，白渡镇瓜洲村、蕉南村、沙坪村，丙村镇红光村、人和村、溪联村，雁洋镇文社村、鹧鸪村、松坪村、雁下村、对坑村，畚江镇公和村、双溪村、双龙村、松棚村，水车镇水车居委会、白沙村、鹅峰村，梅南镇官径村、上村村、下村村、新塘村、轩内村、轩中村，梅西镇石篆村、宜塘村，松口镇铜琶村和松源镇新南村，共 46 个行政村（成片开发范围以最终批复为准）。

二、主要用途和实现的功能

本次土地征收成片开发方案成片开发范围主要用途分别为工业用地、道路与交通设施用地、居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业设施用地、绿地、公用设施用地、农林用地、水域、村庄建设用地等。成片开发范围主要分布在程村、扶大、畚江、城东、丙村和雁洋等 14 个镇，依托区位交通物流优势，整合现有工农产业、旅游等资源，优化空间结构，完善配套设施，建设“美丽梅县·客都明珠”，联动打造梅州经济增长核心极。

落实梅县区“一核两城”新型城镇化发展格局，建设“三宜城”。发挥上市公司、高新科技龙头企业、综合文旅项目、A 级景区集聚的优势，完善基础设施建设，加快推进新型城镇化，推动产城融合发展，打造功能完善、辐射带动能力强的宜居、宜业、宜游的中心城区卫星

城。各片区将发挥“一核两城”等物流枢纽的作用，基于现有成熟的公共服务配套设施，面向未来发展需要，继续强化公共服务功能。并依托区域便捷的交通条件和优越的自然资源，不断提升梅县区现代服务业发展能级和竞争力。

三、成片开发的必要性

根据梅县区“十四五”规划中“规划引领、产业兴区”战略，及“一核两城”的新型城镇化发展格局。本方案结合片区内原有产业结构和社会服务功能，进一步优化土地资源配置与空间利用结构，提升土地资源集约化利用水平和综合效益水平，加快构建产城协调、区域协调、城乡协调、人与自然协调的城乡融合发展格局，联动打造梅州经济新增长极。

本方案有利于加快梅州市高端铜箔新材料产业发展，进一步扩大超华等先进铜箔科技企业的研发生产，推动宁德时代与嘉元科技合作项目与重大装备智造项目落地实施，加快与广东梅州经济开发区中的印制电路板企业联合打造产业区块链，协同创新;有利于加大优质农产品的研发培育，提高农业综合效益与粮食产量;有效整合农业资源，开发农业休闲观光功能，形成集生产、消费、游乐、休闲、观光于一体的农业综合体;有利于进一步推动文旅、餐饮、住宿等消费稳步回升，提振大宗消费;将科学优化城乡的生产、生活、生态空间，提升城乡用地效能。

四、公益性用地情况

本次成片开发方案总面积为 365.6284 公顷，其中公益性用地 154.6510 公顷，占总用地比例 42.30%；非公益性用地 210.9770 公顷，占总用地比例 57.70%。公益性用地中公共管理与公共服务用地 5.3211 公顷，道路与交通设施用地 120.8607 公顷，绿地 10.1818 公顷，公用设施用地 13.5093 公顷。各片区及各地块公益性用地比例均大于等于 40%，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。

五、规划符合情况

本方案坚持新发展理念，立足城市长远发展，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、国土空间相关规划及国家产业政策和供地政策。以人民为中心，合理确定公益性用地比例，兼顾群众的现实和长远利益，维护被征地村民合法权益。

1. 本方案符合梅县区国民经济和社会发展规划的发展定位、要求，有利于完成规划目标、任务。并已纳入梅县区“十四五”规划和梅县区 2021 年国民经济和社会发展规划。

2. 成片开发范围位于在编国土空间规划预案确定的城镇开发边界集中建设区内，符合报批的城镇开发边界。

3. 成片开发区域范围不涉及永久基本农田和生态保护红线。

六、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、土地审批信息情况等因素，综合分析论证后制定拟建项目开发时序为 3 年，即

在 2022 至 2024 年分批次开展土地征收工作。

七、土地征收补偿标准

征收集体土地补偿标准按《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）执行；地上附着物、青苗等的补偿标准按《梅州市梅县区人民政府关于印发<梅州市梅县区征收地上附着物和青苗等补偿标准>的通知》（梅县区府〔2021〕14 号）执行。

八、结论

综上所述，《梅州市梅县区 2022 年度土地征收成片开发方案》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）的要求。

九、附图

1. 成片开发范围位置图；
2. 成片开发范围控制性详细规划图；
3. 成片开发范围开发时序图。