

惠州市博罗县 2024 年度土地征收成
片开发方案（第一批）（调整）
（公示稿）

惠州市博罗县人民政府

2025 年 9 月

一、编制背景

为落实《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〉的通知》（自然资规〔2023〕7号）和《广东省自然资源厅关于进一步规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资规字〔2024〕7号）等相关文件要求，结合博罗县国民经济和社会发展规划年度计划、国土空间规划、项目用地需求及建设实施计划，编制《惠州市博罗县2024年度土地征收成片开发方案（第一批）（调整）》（以下简称《方案》）。

二、编制原则及依据

（一）编制原则

本方案以“依法依规、保护优先、维护公共利益、促进集约节约、确保开发必要”为基本原则，坚持新发展理念，以人民为中心，注重保护耕地，注重维护被征地农民合法权益，注重节约集约用地，注重生态环境保护，促进当地经济社会可持续发展。

1.依法依规原则

土地征收成片开发应遵循相关法律、法规和政策文件的规定，符合国民经济和社会发展规划、国民经济和社会发展规划年度计划、国土空间规划，符合国家产业政策和供地政策等要求。

2.保护优先原则

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、稳定的耕地，不占用永久基本农田；深入贯彻新发展理念，落实生态

环境保护的基本要求，避让各类自然保护区、饮用水源保护地、生态保护红线及其他重要的生态环境保护功能区。

3.维护公共利益原则

土地征收成片开发应坚持以人民为中心，维护被征地农民的合法权益，兼顾片区群众的长远利益，广泛征求农村集体经济组织和农民的意见；维护公共利益，合理确定土地征收成片开发范围以及基础设施、公共服务设施和其他公益性用地比例，满足片区群众长远的使用需求。

4.促进节约集约原则

土地征收成片开发应坚持节约集约用地，依据当地社会经济发展状况、实际用地需求、土地综合开发相关政策，合理确定土地征收成片开发建设总规模、开发用途和用地面积；提高用地空间布局的合理性与科学性，优化资源配置，提高土地利用效率。

5.确保开发必要原则

土地征收成片开发应坚持新发展理念，根据市场需求和产业发展需要，立足长远、因地制宜，按规划有计划地进行成片开发，着重解决实际问题，确保开发必要和经济社会可持续发展。

（二）编制依据

1.法律法规

- （1）《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
- （2）《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- （3）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修订）。

2.政策文件

（1）《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准〉的通知》（自然资规〔2023〕7号）；

（2）《自然资源部关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南〉的通知》（自然资发〔2023〕234号）；

（3）《广东省自然资源厅关于做好用地报批涉及可调整地类落实占补平衡工作的通知》（粤自然资耕保〔2020〕1137号）；

（4）《广东省自然资源厅关于明确推进国土空间规划工作有关问题的通知》（粤自然资规划〔2020〕194号）；

（5）《广东省自然资源厅关于进一步明确建设用地审批有关要求的通知》（粤自然资管制〔2021〕1379号）；

（6）《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）；

（7）《广东省自然资源厅办公室关于开展土地征收成片开发方案会审的通知》（粤自然资办函〔2021〕163号）；

（8）《广东省自然资源厅关于进一步规范土地征收成片开发方案编制工作的通知》（粤自然资管制〔2021〕2301号）；

（9）《广东省人民政府关于调整一批省级行政职权事项的决定》（粤府〔2023〕68号）；

（10）《广东省自然资源厅关于印发广东省委委托土地征收成片开发方案审批权实施方案的通知》（粤自然资发〔2022〕12号）；

（11）《广东省自然资源厅关于省级自然资源行政职权调整实施有关事项的通知》（粤自然资发〔2023〕12号）；

（12）《广东省自然资源厅关于印发土地征收成片开发方案审查要点和模板的通知》（粤自然资管制〔2022〕2745号）；

（13）《广东省自然资源厅关于启用2022年度国土变更调查成果作为用途管制业务审批依据的通知》（粤自然资函〔2023〕799号）；

（14）《广东省自然资源厅关于进一步规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资规字〔2024〕7号）；

（15）《广东省自然资源厅关于2023年度国土变更调查成果使用事项的通知》（粤自然资调查〔2024〕1814号）；

（16）《惠州市人民政府关于公布实施惠州市征收农用地地区片综合地价的公告》（惠府公〔2024〕1号）；

（17）其他相关政策文件等。

3.相关规划与基础资料

（1）《惠州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；

（2）《博罗县国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；

（3）《惠州市人民政府关于印发惠州市集体土地征收与补偿办法的通知》（惠府〔2025〕6号）；

（4）《惠州市人民政府办公室关于印发惠州市征地留用地安置管理办法的通知》（惠府〔2023〕8号）；

（5）《博罗县国土空间总体规划（2020-2035年）》；

（6）博罗县各片区控制性详细规划；

（7）博罗县2023年度国土变更调查数据成果；

（8）博罗县农村集体所有权登记确权数据成果（2024年12月）；

(9) 《2025 年博罗县政府工作报告》；

(10) 其他相关基础资料。

三、基本情况

(一) 调整情况说明

1.原方案实施情况

《惠州市博罗县 2024 年度土地征收成片开发方案（第一批）》（以下简称“原方案”）共划定 20 个成片开发范围，成片开发范围总面积为 413.3769 公顷，拟征收地块面积为 268.1894 公顷，共涉及 24 个项目。土地征收实施计划 2024 年-2026 年。其中计划于 2024 年完成土地征收 5.4697 公顷，计划于 2025 年完成土地征收 99.8995 公顷，计划于 2026 年完成土地征收 162.8201 公顷。

原方案批复后，博罗县积极推进纳入方案项目用地报批工作，保障了博罗智能装备产业园核心区项目、博罗智能装备产业园园洲东片区项目和电动产业园二期等项目用地需求，极力做好土地要素保障，以促进博罗县经济的高质量发展。截至目前，计划于 2024 年实施的项目已完成征地组卷报批工作 4.6965 公顷，完成率 85.86%；计划于 2025 年实施的项目已完成征地组卷报批工作 21.7521 公顷，完成率 21.77%；计划于 2026 年实施的项目已完成征地组卷报批工作 93.0898 公顷，完成率 57.17%。

表 1 2024 年度土地征收成片开发方案（第一批）实施情况统计表

实施计划	拟征收面积（公顷）	已报批面积（公顷）	完成率
2024 年	5.4697	4.6965	85.86%
2025 年	99.8996	21.7521	21.77%

实施计划	拟征收面积（公顷）	已报批面积（公顷）	完成率
2026 年	162.8201	93.0898	57.17%
合计	268.1894	119.5384	44.57%

2.调整原因

经分析，原方案实施过程中，部分项目受市场环境和宏观经济等多种因素影响，优化调整了项目选址红线、用地需求和投资计划，无法按原定计划实施土地征收；个别项目则需扩大成片开发用地范围。因此，为保障《惠州市博罗县 2024 年度土地征收成片开发方案（第一批）》的顺利实施，现按照《广东省自然资源厅关于进一步规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资规字〔2024〕7 号）文件要求，对原方案进行调整，核减无法按原定计划实施的项目或调整项目实施时序，在原批准的成片开发范围内增加拟征收地块，在原批准的成片开发用地相邻周边扩大个别项目成片开发用地范围。

3.调整总体情况

本次方案对原方案的 10 个成片开发片区进行调整，主要涉及调整成片开发范围及拟征地地块，调整后成片开发范围总面积 282.9350 公顷，其中拟征收地块面积 206.0310 公顷，调整情况如下：

表 2 2024 年度土地征收成片开发方案（第一批）拟实施项目调整情况明细表

单位：公顷

片区名称	拟征收地块编号	调整类型	调整前征收时序	调整后征收时序	调整前征收面积	调整面积	调整后征收面积
柏塘片区	BT01-1	调整实施进度安排	2024	2026	0.7534	0	0.7534
博罗智能装备 产业园片区	CY01-1	无调整	2026	2026	37.0564	0	37.0564
	CY01-2	无调整	2026	2026	0.6725	0	0.6725
	CY01-3	无调整	2026	2026	1.473	0	1.473
	CY01-4	无调整	2026	2026	5.8302	0	5.8302
	CY01-5	无调整	2026	2026	2.8323	0	2.8323
	CY01-6	无调整	2026	2026	9.9135	0	9.9135
	CY01-7	无调整	2026	2026	13.8432	0	13.8432
	CY01-8	无调整	2026	2026	0.071	0	0.071
	CY01-9	无调整	2026	2026	4.0468	0	4.0468
	CY01-10	无调整	2026	2026	0.1905	0	0.1905
	CY01-11	无调整	2026	2026	11.2853	0	11.2853
	CY01-12	无调整	2026	2026	0.2578	0	0.2578
	CY01-13	无调整	2026	2026	1.4273	0	1.4273

	拟征收地块编号	调整类型	调整前征收时序	调整后征收时序	调整前征收面积	调整面积	调整后征收面积
片区名称	CY01-14	无调整	2026	2026	1.6836	0	1.6836
	CY01-15	无调整	2026	2026	12.1246	0	12.1246
	CY01-16	无调整	2026	2026	1.0935	0	1.0935
	CY01-17	无调整	2026	2026	2.9943	0	2.9943
	CY01-18	无调整	2026	2026	7.8115	0	7.8115
	CY01-19	无调整	2026	2026	4.129	0	4.129
	CY01-20	无调整	2026	2026	33.2661	0	33.2661
	CY01-21	无调整	2026	2026	0.0407	0	0.0407
	CY01-22	在原批准的成片开发范围内增加拟征收地块	/	2026	0	+8.7952	8.7952
福田片区	FT01-1	无调整	2026	2026	1.0732	0	1.0732
	FT01-2	全部核减	2026	/	0.0366	-0.0366	0
	FT01-3	全部核减	2026	/	0.0528	-0.0528	0
湖镇片区	HZ01-1	无调整	2026	2026	0.6342	0	0.6342
	HZ01-2	无调整	2026	2026	0.0002	0	0.0002
	HZ02-1	部分核减	2026	2026	3.642	-0.2073	3.4347

片区名称	拟征收地块编号	调整类型	调整前征收时序	调整后征收时序	调整前征收面积	调整面积	调整后征收面积
龙华片区	LH01-1	全部核减	2025	/	2.9077	-2.9077	0
	LH02-1	全部核减	2025	/	51.6724	-51.6724	0
龙溪片区	LX01-1	部分核减	2025	2025	0.6007	-0.0438	0.5569
	LX01-2	无调整	2025	2025	0.1158	0	0.1158
	LX01-3	部分核减	2025	2025	1.7816	-0.0375	1.7441
	LX01-4	全部核减	2025	/	0.027	-0.027	0
	LX01-5	无调整	2025	2025	0.3764	0	0.3764
	LX01-6	部分核减	2025	2025	0.2742	-0.0615	0.2127
	LX02-1	部分核减	2025	2025	0.3285	-0.0299	0.2986
	LX03-1	部分核减	2025	2025	11.6562	-2.7908	8.8654
石湾片区	SW01-1	调整实施进度安排	2025	2026	2.0444	0	2.0444
	SW02-1	无调整	2024	2024	3.3681	0	3.3681
	SW03-1	调整实施进度安排	2025	2026	0.4993	0	0.4993
	SW04-1	调整实施进度安排	2025	2026	2.2928	0	2.2928
	SW05-1	部分核减	2024	2024	1.2264	-0.0188	1.2076
	SW06-1	部分核减	2024	2024	0.1218	-0.001	0.1208

片区名称	拟征收地块编号	调整类型	调整前征收时序	调整后征收时序	调整前征收面积	调整面积	调整后征收面积
杨村片区	YC01-1	无调整	2026	2026	2.1981	0	2.1981
	YC02-1	无调整	2026	2026	3.1399	0	3.1399
园洲片区	YZ01-1	无调整	2026	2026	0.252	0	0.252
	YZ01-2	部分核减	2026	2026	6.9286	-0.1297	6.7989
	YZ01-3	无调整	2026	2026	2.5264	0	2.5264
长宁片区	CN01-1	调整实施进度安排	2025	2026	2.5668	0	2.5668
	CN02-1	调整实施进度安排	2025	2026	0.03	0	0.03
	CN02-2	调整实施进度安排	2025	2026	0.0452	0	0.0452
	CN02-3	调整实施进度安排	2025	2026	0.0334	0	0.0334
	CN03-1	全部核减	2025	/	0.7827	-0.7827	0
	CN04-1	部分核减	2025	2025	0.5102	-0.5069	0.0033
	CN05-1	全部核减	2025	/	11.6473	-11.6473	0
合计			/	/	268.1894	-62.1584	206.0310

（二）调整后基本情况

1.区域位置

本次土地征收成片开发范围位于惠州市博罗县，成片开发范围总面积为 282.9350 公顷，调整后共涉及 9 个片区，涉及龙溪街道、石湾镇、园洲镇、长宁镇、湖镇镇、柏塘镇、杨村镇。片区概况详见下表：

表 3 片区概况汇总表

片区名称	面积（公顷）	位置
福田片区	1.56	鸡公坑村、联和村
石湾片区	12.9378	西田村、窖吓村、铁场村、里波水村、鸾岗村
博罗智能装备产业园片区	220.5102	白沙村、九潭社区、沥东村、沥西村、新村村、义合村、源头村、阵村村
园洲片区	12.1363	禾山村、廖尾村、田头村
长宁片区	3.8316	罗村村、新村村、东平村
龙溪片区	17.3080	龙岗村、长湖沥村、埔心村、深湖村
湖镇片区	5.8575	钓湖村、新风村、湖镇村、莲塘村、下边村
杨村片区	7.7109	陈村村、塘角村
柏塘片区	1.0827	富新村
合计	282.9350	--

2.土地利用现状

根据 2023 年度国土变更调查数据显示，本次土地征收成片开发范围内为农用地和建设用地，其中：农用地 213.3441 公顷，占比 75.40%；建设用地 69.5909 公顷，占比 24.60%。详见下表：

表 4 成片开发范围内土地利用现状汇总表

地类			面积（公顷）	占总用地比例
农用地	耕地	水田	20.7559	7.34%
		水浇地	15.4342	5.46%
		旱地	8.5113	3.01%
		小计	44.7014	15.80%
	园地		37.1592	13.13%
	林地		12.7654	4.51%
	草地		19.7913	6.99%
	其他农用地		98.9268	34.96%
	小计		213.3441	75.40%
	建设用地			69.5909
未利用地			0	0%
总计			282.9350	100.00%

四、成片开发条件分析

（一）必要性分析

1.推动经济实现质的有效提升和量的合理增长，加快成长为千亿级经济强县

根据《博罗县国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》（以下简称“纲要”）、《政府工作报告》，坚持在全国百强县中争先进位的目标不变，坚持制造业当家不变，实施“一带一圈一区”发展规划不变，保持干事创业的劲头不变。以新型工业化之“进”加快构建更具竞争力的现代化产业体系，以扩大有效需求之“进”加快迈进千亿级经济强县步伐，以新型城镇化之“进”加快推动城市扩容提质，以农业农村现代化之“进”加快推动乡村全面振

兴，以体制机制创新之“进”加快释放活力、注入动力，以绿美生态建设之“进”加快美丽宜居博罗建设，以民生事业保障之“进”加快平安幸福博罗建设。在县域高质量发展中走在前列、作出示范。为广东在推进中国式现代化建设中走在前列、惠州加快打造广东高质量发展新增长极作出新的更大贡献。

本次成片开发有助于集中资源、集中力量、集中智慧、集合求强，以产业园为载体，大力改善基础设施，提升公共服务能力。围绕高端高质高效发展，强化空间集约、产业集聚，汇集智能创新产业发展的技术与人才要素，为博罗县的发展注入源源不断的动力，保障重点项目的落地实施，将有效牢牢把握高质量发展这个首要任务，在推动“百千万工程”中走在前列、作出示范以七大领域之“进”，奋力书写县域高质量发展博罗答卷。

2.建设支撑县域经济高质量发展的现代产业体系的需要

《纲要》提出坚持“融湾”战略导向，找准深度“融湾”的产业支点，充分融入粤港澳大湾区区域分工体系，主动承接深圳、东莞、广州等粤港澳大湾区城市的产业转移，发展壮大新一代电子信息、智能装备制造、新材料、新能源4个支柱产业，培育生命健康产业，改造提升传统产业，培育壮大现代服务业，前瞻布局战略性新兴产业，构建更有竞争力的现代产业新体系，与周边区域形成层次有序、融合配套、错位互补的产业分工格局。

本次成片开发拟实施建设的主要项目分别是博罗智能装备产业园、中医药项目、电子信息产业项目等。博罗智能装备产业园是以发展电子信息材料、智能装备制造、新能源材料和铜材料产业为主的园区；中医药项目属于生命健康产业、博罗“十四五”重大项目，以全

力打造“企业生产+中药材种植+康养服务”的生命大健康产业结构为目标；电子信息产业项目是从事电子数码产品、家电产品及相关零配件的研发、生产和销售等。本次成片开发建设项目的实施，契合博罗县构建更具竞争力的现代化产业体系。该类项目的实施建设将壮大园区优势主导产业，推动博罗产业布局优化，加快园区产业转型和产业集聚化发展，深化产业升级和现代产业体系构建，加快发展壮大三大主导产业，促进博罗产城融合高质量发展。

3.完善基础设施建设的需要

基础设施是经济社会发展的重要支撑，抓基础设施建设就是抓发展。近年来，博罗县高度重视基础设施建设，主动对接市“丰”字交通主框架，加强与穗莞深互联互通，一批重点交通基础设施加快建设和建成投用。

根据《纲要》要求，博罗县坚持交通基础设施适度先行，按照“对外大交通，对内小疏通”的原则，建设形成以高速公路为龙头，以国省道为骨架，以县乡公路为补充，构筑功能层次分明、内外衔接有序的公路网络体系，打造内外高效畅达、快慢有序分离的交通体系。

本次成片开发建设项目的实施，契合博罗县构建现代化综合交通运输体系的规划目标，能不断完善县域内综合交通网络建设，助推经济高质量发展。

（二）合规性分析

1.本次成片开发范围与已批准实施的土地征收成片开发范围不存在重叠；拟建设项目用地位于国土空间总体规划确定的城镇建设用地范围内，已纳入国民经济和社会发展规划，不涉及国土空间总体规划强制性内容。

2.本次成片开发范围不涉及占用永久基本农田和生态保护红线、自然保护地和水源保护区等生态限制因素。

3.本次土地征收成片开发方案中，拟征收地块面积占比 72.82%，符合拟征收地块面积不小于土地征收成片开发范围面积 60%的要求。

4.本次土地征收成片开发方案中，成片开发范围内基础设施、公共服务设施和其他公益性用地面积占土地征收成片开发范围面积的比例为 31.33%，符合公益性用地比例要求。

5.博罗县近五年平均供地率为 80.49%、土地闲置率为 2.54%；辖区内省级产业园近五年平均供地率为 77.53%、土地闲置率为 1.65%、综合容积率为 0.88；不存在大量批而未供和闲置土地，不存在土地利用效率低下的情况；符合方案报批要求。

6.已批准实施土地征收成片开发方案中 2021 年度与 2022 年度实施计划均已完成，2023 年度实施计划完成率超过 90%，不存在连续两个年度土地征收实施计划未完成的情况，符合方案报批要求。

综上所述，本方案符合《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准〉的通知》（自然资规〔2023〕7 号）和《广东省自然资源厅关于进一步规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资规字〔2024〕7 号）等文件规定，不涉及不得批准成片开发方案的情形；方案编制的程序规范；土地征收实施计划安排合理、可行性高；成片开发能带来较大的经济、社会、生态效益。

五、土地用途与实现功能

（一）各片区主要用途和实现功能

主要用途：本次成片开发范围共包括 9 个片区，主要用途为工业项目用地、城镇住宅项目用地和基础设施项目用地等。成片开发范围的最终用途以法定规划实际批复用地性质为准。

主要功能：本次划定的片区主要以工业发展为主，商住为辅，致力于打造电子信息材料、智能装备制造、绿色农产品生产和生物科技等高端现代化经济发展平台，聚焦优化产业生态，构建现代产业体系，实现园区产业高质量发展。同时以完善原有规划功能为主要目标，保障市政设施、教育文化设施和居住区的建设等，推动成规模的商住社区建设，提升土地的成片连片开发水平，助力博罗县抢占“融湾”先机。

表 5 各片区主要用途和实现功能表

片区名称	面积 (公顷)	主要土地用途	主要实现功能
福田片区	1.56	工业用地	工业项目
石湾片区	12.9378	工业用地、农村宅基地、 供水用地	工业项目、农村住宅项目、 基础设施项目
博罗智能装备产业园 片区	220.5102	工业用地、商业用地、 城镇住宅用地	工业项目、商业项目、 城镇住宅项目
园洲片区	12.1363	工业用地	工业项目
长宁片区	3.8316	工业用地、农村宅基地	工业项目、 农村住宅项目
龙溪片区	17.308	工业用地	工业项目
湖镇片区	5.8575	工业用地	工业项目
杨村片区	7.7109	工业用地	工业项目
柏塘片区	1.0827	工业用地	工业项目
合计	282.9350	--	--

（二）拟征收地块面积情况

本方案中土地征收成片开发范围总面积 282.9350 公顷，拟实施征收地块面积 206.0310 公顷，占土地征收成片开发范围的 72.82%，符合拟征收地块面积不小于土地征收成片开发范围面积 60%的要求。

表 6 各成片开发范围内拟征收地块面积及占比情况表

片区名称	总面积 (公顷)	拟征收地块 (公顷)	征地比例
福田片区	1.56	1.0732	68.79%
石湾片区	12.9378	9.533	73.68%
博罗智能装备产业园片区	220.5102	160.8383	72.94%
园洲片区	12.1363	9.5773	78.91%
长宁片区	3.8316	2.6787	69.91%
龙溪片区	17.308	12.1699	70.31%
湖镇片区	5.8575	4.0691	69.47%
杨村片区	7.7109	5.338	69.23%
柏塘片区	1.0827	0.7534	69.59%
合计	282.9350	206.0310	72.82%

（三）公益性用地情况

成片开发区域内公益性用地 88.6345 公顷，占总用地比例 31.33%，主要为道路用地、公园绿地、公共管理与公共服务设施用地等。各个成片开发范围均符合基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例要求。

表 7 各成片开发范围公益性用地占比情况表

片区名称	总面积(公顷)	公益性用地(公顷)	公益性用地比例
福田片区	1.56	0.4868	31.21%

片区名称	总面积（公顷）	公益性用地（公顷）	公益性用地比例
石湾片区	12.9378	5.4557	42.17%
博罗智能装备产业园片区	220.5102	68.0171	30.85%
园洲片区	12.1363	3.7536	30.93%
长宁片区	3.8316	1.1561	30.17%
龙溪片区	17.308	5.2747	30.48%
湖镇片区	5.8575	1.7884	30.53%
杨村片区	7.7109	2.3728	30.77%
柏塘片区	1.0827	0.3293	30.41%
合计	282.9350	88.6345	31.33%

六、实施计划

为保障项目顺利推进，让开发项目与所在片区的功能充分衔接，加快带动周边基础设施及公共配套设施的完善。结合博罗县国民经济和社会发展规划以及年度实施计划、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2024年至2026年）。

七、土地征收成片开发效益分析

（一）土地利用效益评估

本次成片开发片区内的规划用地均符合国土空间总体规划及各控制性详细规划等相关规范导则要求，能够进一步补充完善用地配置，科学布置建设用地空间布局。成片开发通过整合片区空间，合理安排用地规模、调整用地结构和布局，促进片区土地功能相互协调，实现土地的连片发展和高效利用，推进产业项目集约集聚，有效落实产城

互动的发展理念，提高博罗县土地集约节约利用水平，推动博罗县土地利用由粗放型向集约高效型转变。

（二）经济效益评估

本次土地征收成片开发范围周边区域开发建设相对成熟，市政、交通、供水、电力等基础设施较为完善。本次片区开发结合构筑“4+2+N”产业体系建设的发展理念，能有效壮大新一代电子信息、智能装备制造、新材料、新能源 4 个支柱产业，保障地方经济发展项目能够顺利实施，推进经济社会高质量发展。且片区周边区域开发建设较为成熟，片区开发建设经济盈利能力和抗风险能力相对较强，有利于进一步完善区域的产业结构，与周边形成优势互补，规模效应突显，同时增加政府财政税收，实现经济社会的协调发展。

（三）社会效益评估

土地征收成片开发的实施，可推动成片开发范围内部、周边基础设施及公共服务设施的建设，提升区域公共服务水平。可创造大量就业岗位，增加政府财政税收，符合国民经济和社会发展规划的要求，保障城市开发建设科学有序的推进。

（四）生态效益

土地征收成片开发片区范围内不涉及占用永久基本农田、生态保护红线和自然保护地等，符合生态环境保护要求。对于涉及生态控制线、绿线、蓝线等生态底线管控要素的，做好衔接工作，不破坏不污染生态环境，同时加强生态环境建设，促进区域经济可持续发展。

本次成片开发建设坚持绿色发展理念，结合项目类型采取有效的环境影响保护控制及削减措施，避免对区域大气环境、生态环境、地

下水环境、土壤环境产生超出环境容量的影响，减少对区域生态环境品质产生不利影响。

八、结论

（一）方案符合发展战略，实施是必要的

本次土地征收成片开发方案坚持新发展理念，以人民为中心，注重维护农民合法权益，注重保护耕地，注重节约集约用地，注重生态环境保护，为了公共利益需要，由博罗县人民政府组织实施的成片开发建设需要用地。本次土地征收成片开发方案有利于推动博罗县产业发展，优化城市空间格局，完善区域配套设施，提升土地利用效益，维护生态平衡，助推博罗县产城融合高质量发展。成片开发方案是必要的。

（二）方案满足规范要求，实施是可行的

成片开发范围位于国土空间总体规划确定的城镇建设用地范围内，与“三区三线”充分衔接，已纳入国民经济和社会发展规划。并与环境保护相关规划不冲突。

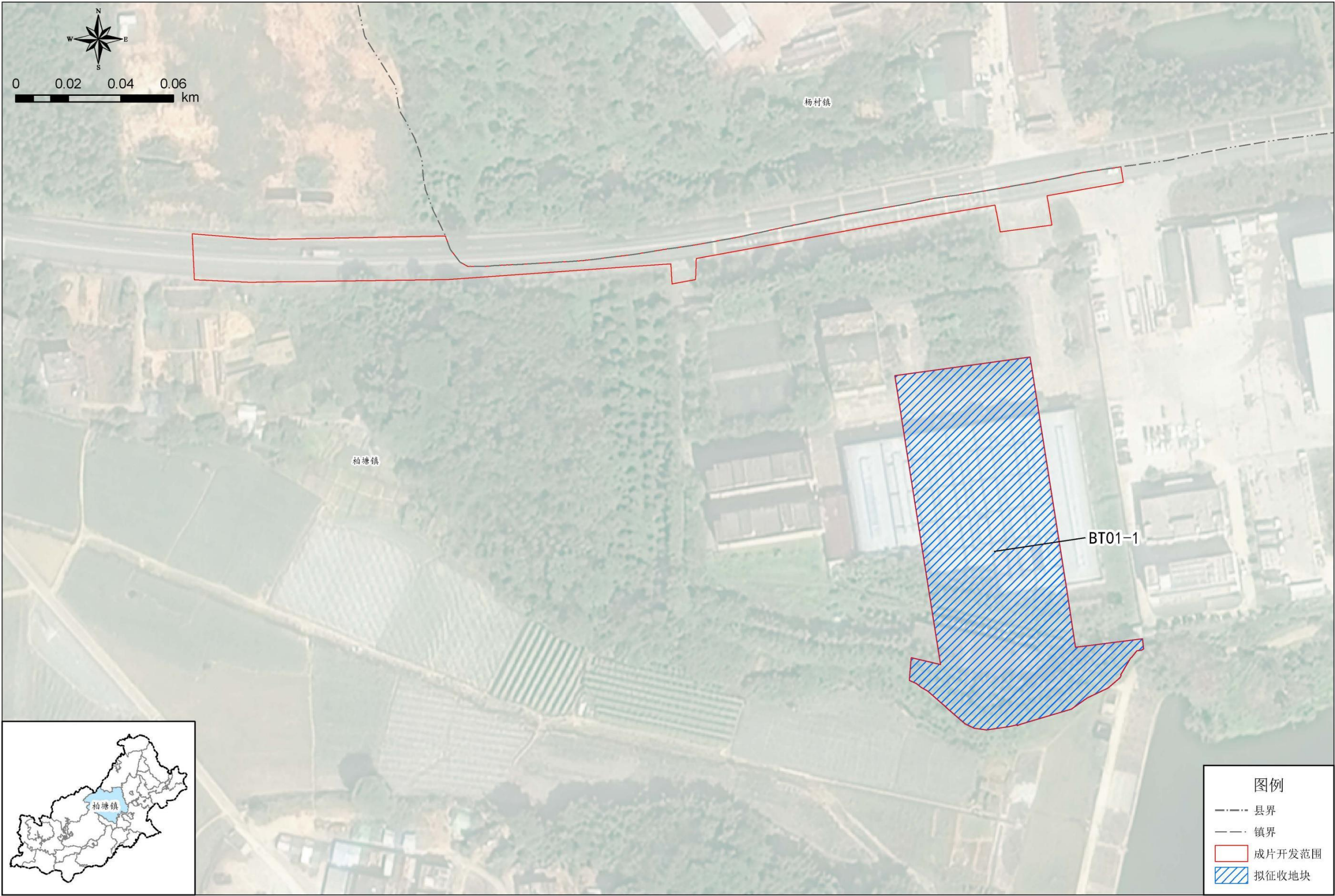
成片开发范围符合《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7号）、《广东省自然资源厅关于进一步规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资规字〔2024〕7号）等相关文件要求，成片开发范围内不涉及占用永久基本农田和生态保护红线、自然保护地和水源保护区等生态限制因素，成片开发范围拟征地面积占比大于60%，片区内公益性用地占比高于30%。博罗县基于新增建设用地计划指标和土地供应计划，制定了清晰详细的实施计划。

综上所述，《惠州市博罗县 2024 年度土地征收成片开发方案（第一批）（调整）》符合政策要求、程序规范；土地征收实施计划安排合理、可行性高；成片开发能带来较大的经济、社会、生态效益。

附 图

惠州市博罗县 2024 年度土地征收成片开发方案（第一批）（调整）
成片开发范围分布图

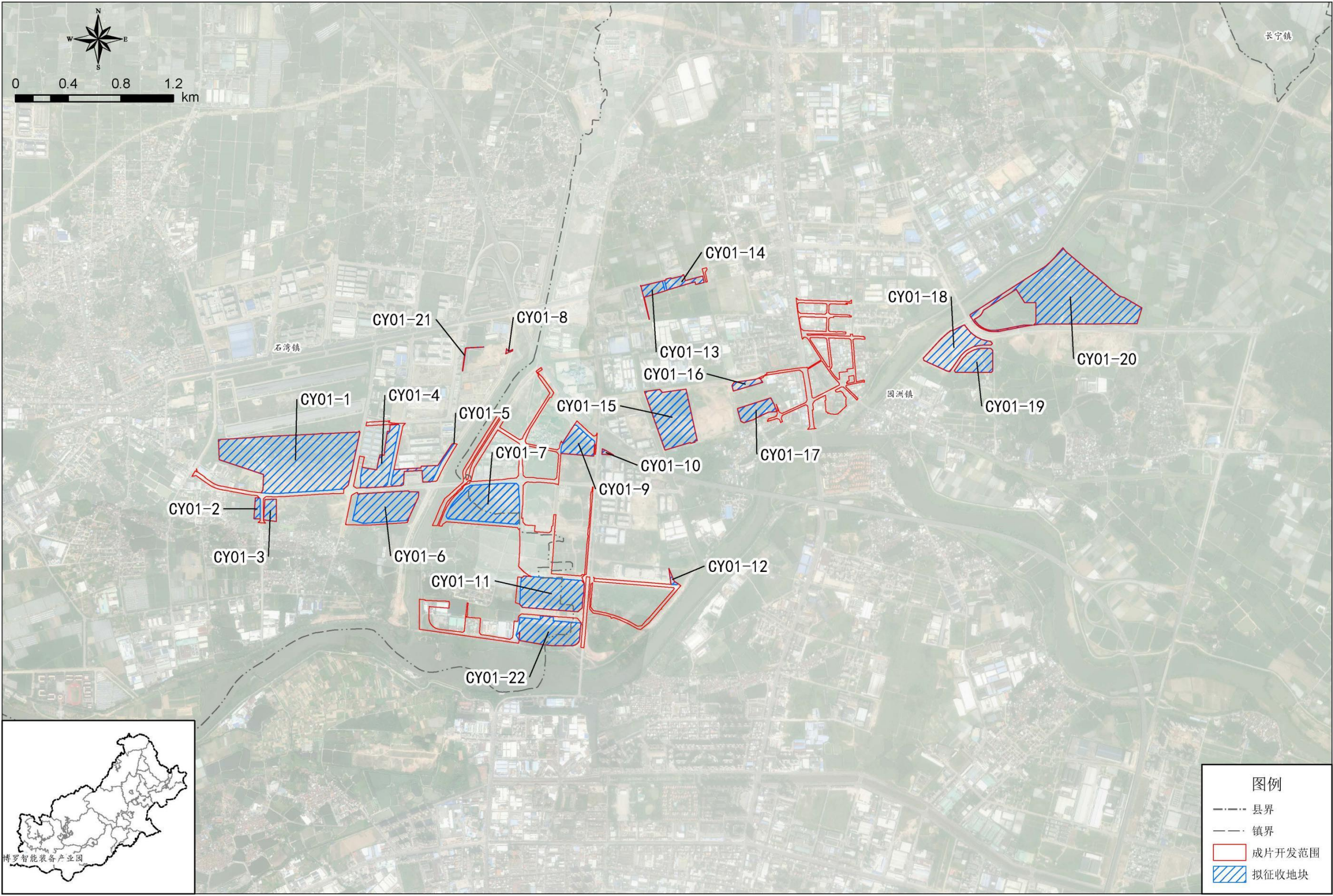
惠州市博罗县2024年度土地征收成片开发方案（第一批）（调整）成片开发范围分布图-柏塘片区



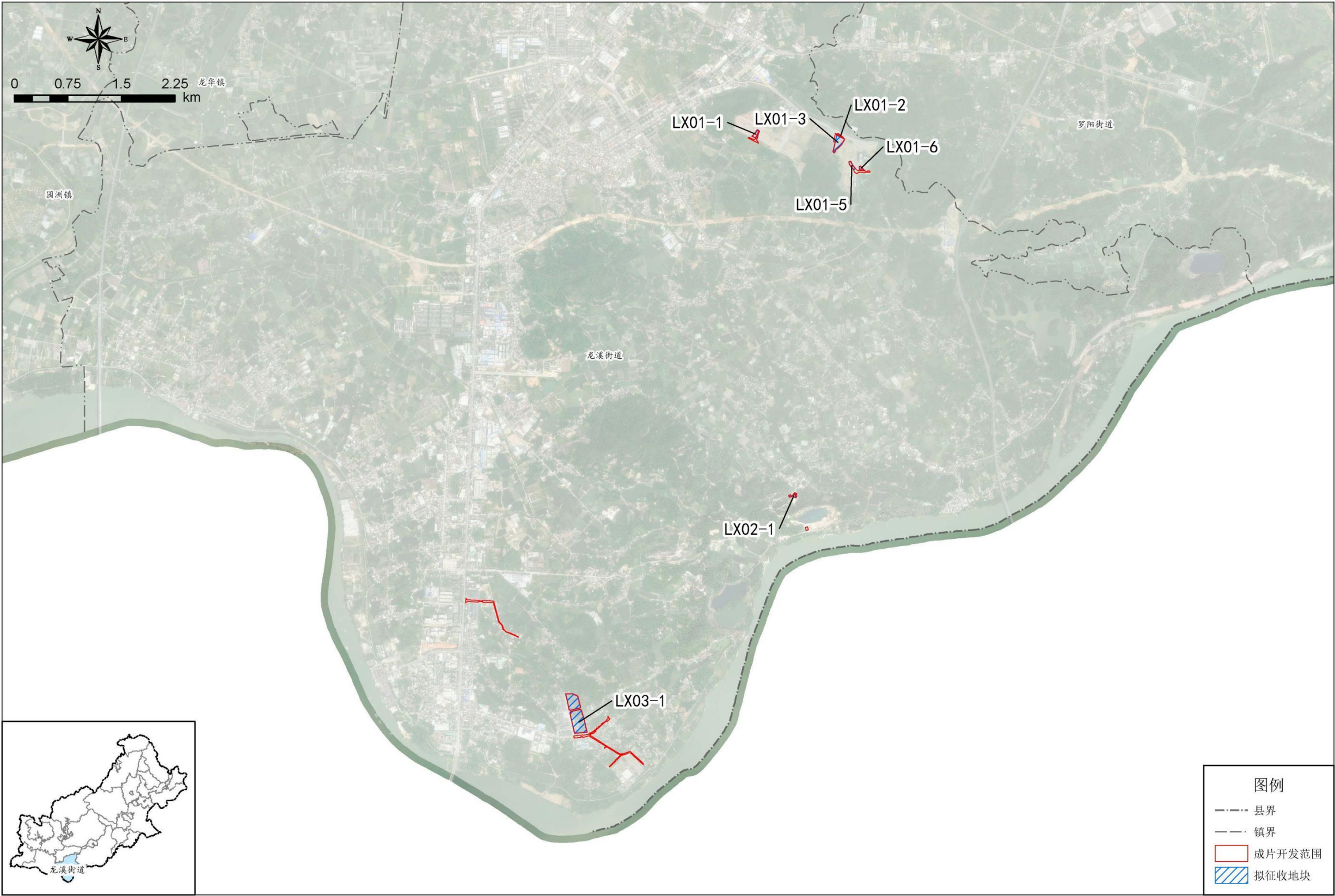
惠州市博罗县2024年度土地征收成片开发方案（第一批）（调整）成片开发范围分布图-福田片区



惠州市博罗县2024年度土地征收成片开发方案（第一批）（调整）成片开发范围分布图-博罗智能装备产业园片区



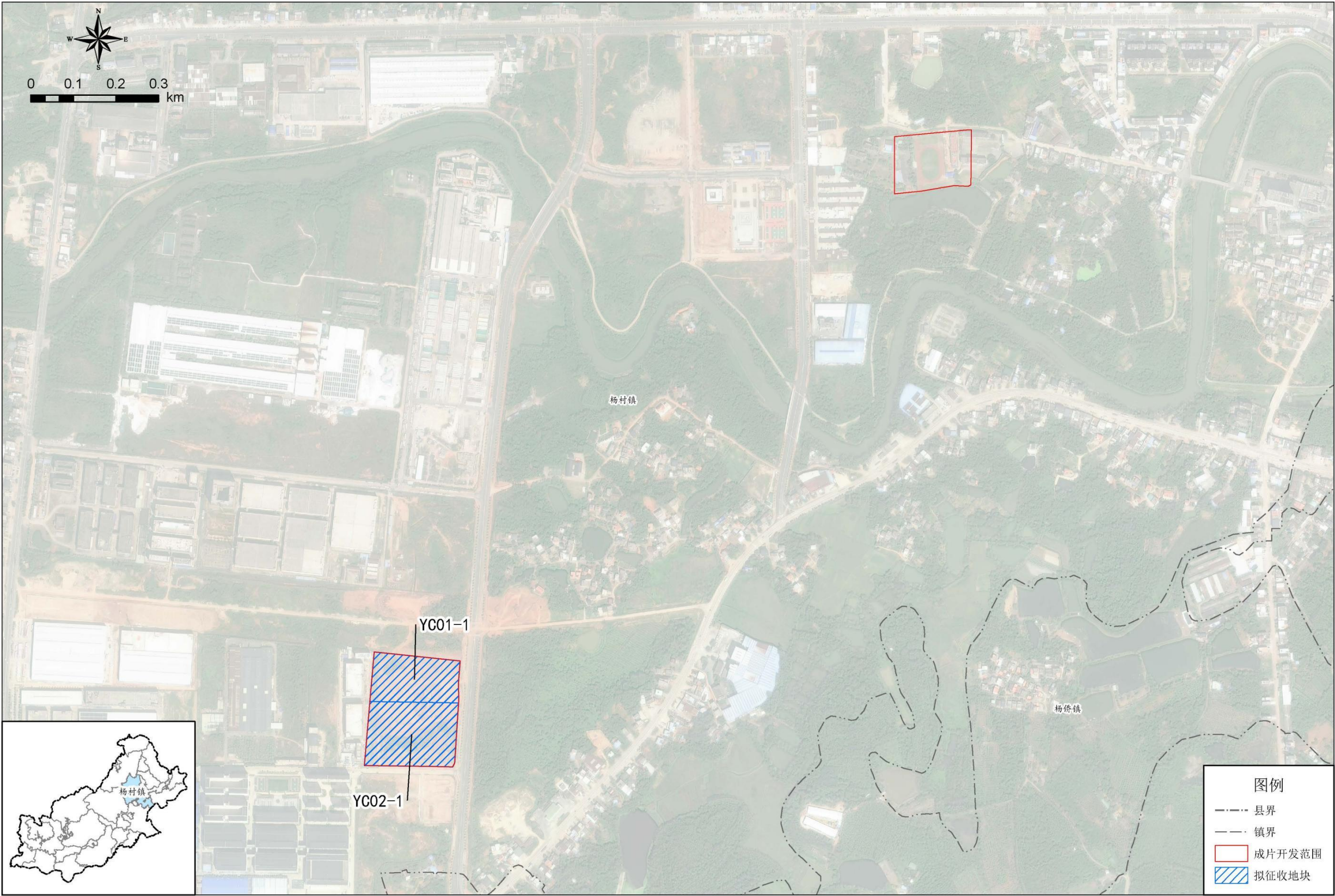
惠州市博罗县2024年度土地征收成片开发方案（第一批）（调整）成片开发范围分布图-龙溪片区



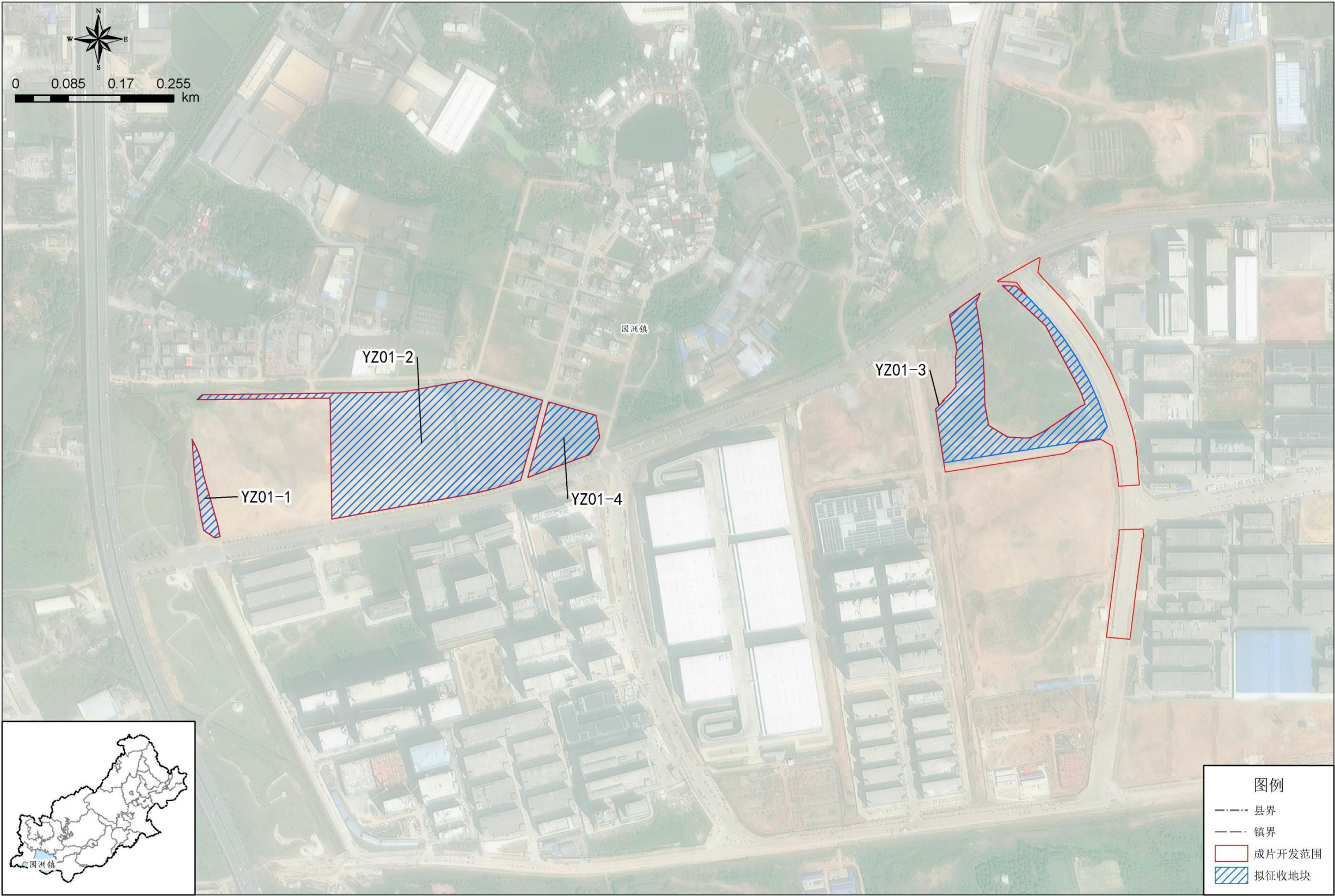
惠州市博罗县2024年度土地征收成片开发方案（第一批）（调整）成片开发范围分布图-石湾片区



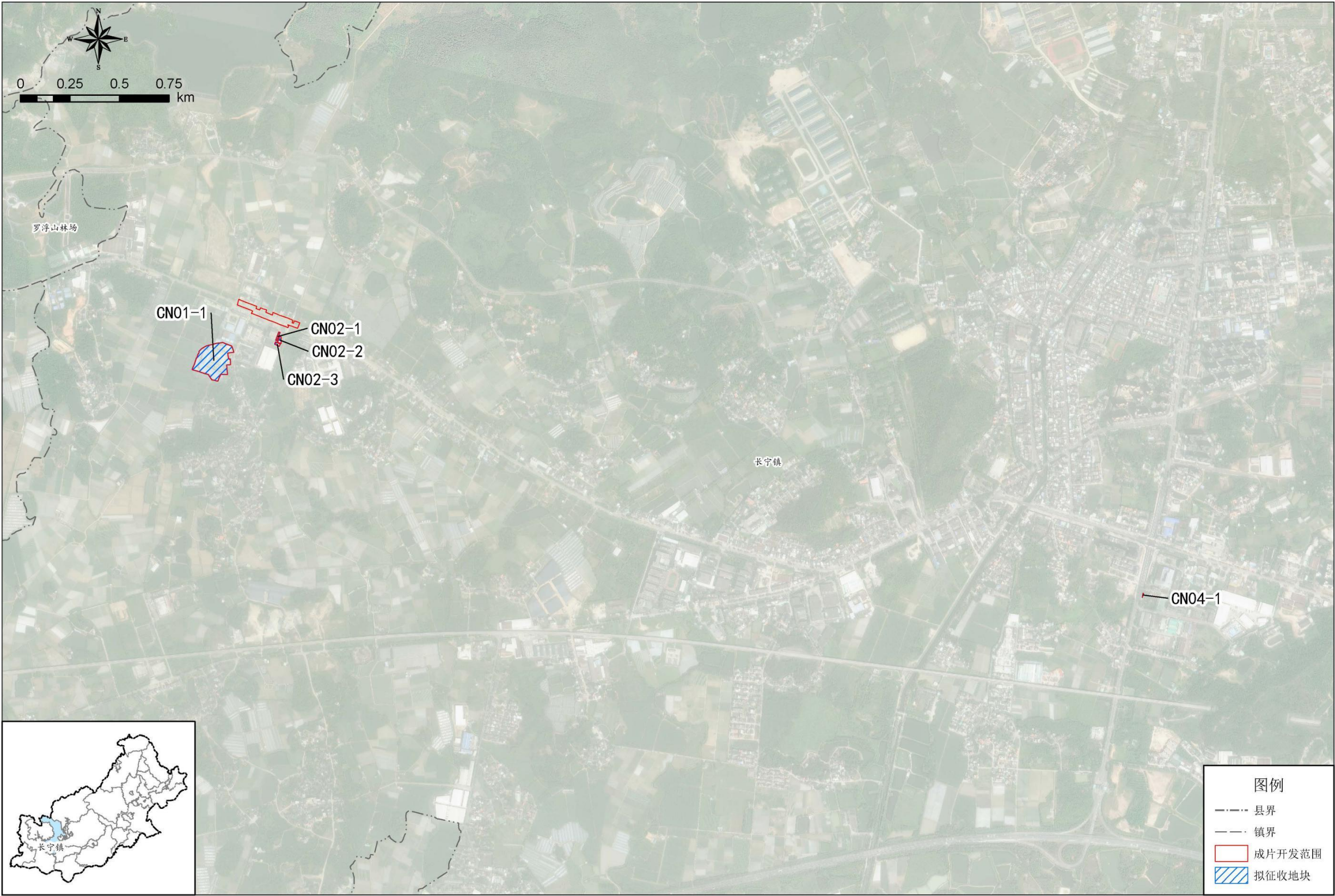
惠州市博罗县2024年度土地征收成片开发方案（第一批）（调整）成片开发范围分布图-杨村片区



惠州市博罗县2024年度土地征收成片开发方案（第一批）（调整）成片开发范围分布图-园洲片区



惠州市博罗县2024年度土地征收成片开发方案（第一批）（调整）成片开发范围分布图-长宁片区



惠州市博罗县2024年度土地征收成片开发方案（第一批）（调整）成片开发范围分布图-湖镇片区

