

清远市佛冈县城镇开发边界内 2025 年度土地
征收成片开发方案（第三批）
（公示稿）

清远市佛冈县人民政府

2025 年 10 月

一、编制背景

2020年1月1日,《中华人民共和国土地管理法》(2019年修正)(以下简称《土地管理法》)正式实施,明确了为公共利益需要可依法征收农民集体土地的情形。文件要求除军事和外交、基础设施建设、公共事业以及扶贫搬迁、保障性安居工程建设需要用地可依法实施征收外,在国土空间总体规划确定的城镇建设用地范围内成片开发建设需要用地可按照国务院自然资源主管部门规定的标准进行征收土地。2023年10月,自然资源部正式印发《土地征收成片开发标准的通知》(自然资规〔2023〕7号)(以下简称《标准》),明确了成片开发范围划定、方案编制及审批的要求。

2024年12月,广东省自然资源厅印发《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)(以下简称《通知》),明确了编制方案编制要点,有效指导各级部门开展土地征收成片开发编制。同月,广东省人民政府印发《广东省人民政府关于委托南雄等县镇管理体制改革试点县(市)实施一批省级行政职权的决定》(粤府〔2024〕87号),佛冈县作为县镇管理体制改革的试点县,由佛冈县自然资源部门对土地征收成片开发方案进行审查,佛冈县人民政府受广东省人民政府委托审批土地征收成片开发方案。2025年1月,清远市自然资源局出台《清远市自然资源局关于转发<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>的函》,进一步细化成片开发方案编制要求。

佛冈县牢牢把握“百县千镇万村高质量发展工程”、广清一体化发展、珠三角产业有序转移等重大历史机遇,围绕“三区一城”“清远副中心”的目标任务,坚持以高质量发展为牵引,积极承接珠三角产业

有序转移，立足“工业强县”，坚持“制造业当家”，加快推动重点项目实施建设，为县域经济社会高质量发展提供有力支撑。按照《标准》《通知》等相关规定，围绕开发建设需求，佛冈县组织编制了清远市佛冈县城镇开发边界内 2025 年度土地征收成片开发方案（第三批），具体情况如下：

二、土地征收成片开发概况

（一）成片开发的位置及面积

本方案共划定 11 个开发片区，片区总面积 122.7543 公顷，分布在龙山镇、石角镇、汤塘镇和水头镇。

表 1 成片开发基本信息表

单位：公顷

序号	乡镇	片区名称	片区面积	拟征收面积	项目名称
1	石角镇	职业技术学校片区	17.7971	14.7362	佛冈县职业技术学校项目
2	石角镇	龙凤新区片区	5.7151	0.9837	龙凤新区商住用地项目
3	石角镇	城西片区一	2.3764	0.8101	城西科技园项目
4	石角镇	城西片区二	4.3551	3.057	城西科技园项目
5	汤塘镇	大生命科技园片区	13.4273	13.4273	大湾区生命科技园建设（佛冈）项目
6	汤塘镇	月亮湾片区一	0.5945	0.5945	月亮湾森林温泉文旅项目
7	汤塘镇	月亮湾片区二	0.7063	0.7063	月亮湾森林温泉文旅项目
8	龙山镇	中创工业片区	18.1228	17.8951	中创储备用地项目
9	龙山镇	龙山智造城片区一	55.7510	41.3399	龙山智造城项目
10	龙山镇	龙山智造城片区二	3.5353	3.5353	龙山智造城项目
11	水头镇	天聪片区	0.3734	0.3706	天聪工业用地项目
总计			122.7543	97.4560	

（二）成片开发范围内土地利用现状情况

根据佛冈县 2023 年度国土变更调查数据，本次成片开发范围内土地利用现状为农用地 108.8843 公顷（其中涉及耕地 8.5905 公顷），建设用地 13.8700 公顷，不涉及未利用地。详见下表：

表 2 成片开发范围土地利用现状一览表

单位：公顷

地类情况			成片开发范围	
			面积	占比
农用地			108.8843	88.70%
其中	耕地		8.5905	7.00%
	其中	水田	8.0158	6.53%
		水浇地	0.5451	0.44%
		旱地	0.0296	0.02%
	非耕农用地		100.2938	81.70%
	其中	园地	18.4723	15.05%
		林地	61.9615	50.48%
		草地	7.5559	6.16%
		其他农用地	12.3041	10.02%
建设用地			13.8700	11.30%
总计			122.7543	100%

（三）成片开发范围内用地权属情况

本次土地征收成片开发范围内集体土地面积 115.2972 公顷，国有土地面积 7.4571 公顷。集体土地涉及 4 个镇 14 个行政村。

三、土地征收成片开发合规性、可行性分析

（一）国土空间规划情况分析

经与自然资源部下发的国土空间规划“三区三线”成果、永久基本农田核实处置成果及《佛冈县国土空间总体规划（2021-2035 年）》的规划用地用海图层套合分析，本次成片开发方案划定的 11 个片区

均不涉及占用永久基本农田和生态保护红线，不涉及规划确定的城市蓝线、绿线、黄线和紫线等强制性内容。在经广东省自然资源厅同意启用的佛冈县国土空间总体规划数据库中全部落实为城镇建设用地。

（二）政策要求符合情况

本次成片开发范围在广东省自然资源厅同意启用的佛冈县国土空间总体规划数据库中均已落实为城镇建设用地，不涉及占用永久基本农田及生态保护红线，不涉及饮用水水源保护区。佛冈县不存在大量批而未供或者闲置土地的情形，辖区内没有国家级新区，辖区内省级以上开发区和产业转移园，近五年平均供地率、闲置率、综合容积率符合要求。方案公益性用地比例不低于 30%，拟征收用地比例不低于 60%。拟建项目符合“三线一单”管控要求。

综上所述，本次成片开发符合政策文件要求，与国土空间总体规划、“三线一单”生态环境管控方案等充分衔接。

四、土地征收成片开发拟安排项目与开发时序

（一）拟安排建设项目情况

本次成片开发拟安排建设项目 8 个，拟实施征收用地 97.4560 公顷。主要为工业发展类、综合居住类项目。

表 3 拟安排项目类型情况表

单位：公顷

序号	项目类型	项目数量	面积	占比
1	工业发展类	5	80.4353	82.53%
2	综合居住类	1	0.9837	1.01%
3	基础设施类	2	16.037	16.46%
合计		8	97.4560	100%

（二）开发时序和年度实施计划

本次纳入年度实施计划的项目总计 8 个，计划实施周期为 2025-2027 年，2025 年计划实施征地面积 1.3008 公顷，占比 1.34%；2026 年计划实施征地面积 40.4275 公顷，占比 41.48%；2027 年计划实施征地面积 55.7277 公顷，占比 57.18%；所有项目均在 2027 年前完成征地审批。

表 4 开发时序汇总表

单位：公顷

序号	片区名称	项目名称	拟征地 总面积	开发时序(年)		
				2025	2026	2027
1	职业技术学校 片区	佛冈县职业技术学校项目	14.7362	0	0	14.7362
2	龙凤新区片区	龙凤新区商住用地项目	0.9837	0	0	0.9837
3	城西片区一	城西科技园项目	0.8101	0	0	0.8101
4	城西片区二	城西科技园项目	3.057	0	0	3.057
5	大生命科技园 片区	大湾区生命科技园建设 (佛冈) 项目	13.4273	0	0	13.4273
6	月亮湾片区一	月亮湾森林温泉文旅项目	0.5945	0.5945	0	0
7	月亮湾片区二	月亮湾森林温泉文旅项目	0.7063	0.7063	0	0
8	中创工业片区	中创储备用地项目	17.8951	0	17.8951	0
9	龙山智造城片 区一	龙山智造城项目	41.3399	0	22.5324	18.8075
10	龙山智造城片 区二	龙山智造城项目	3.5353	0	0	3.5353
11	天聪片区	天聪工业用地项目	0.3706	0	0	0.3706
总计			97.4560	1.3008	40.4275	55.7277

五、结论

综上所述，本次成片开发方案落实佛冈县加快推进建设省级园区产业承接平台，打造生产生活生态融合的现代化产业新城的发展要

求，通过统筹推进教育设施等配套建设，全面契合佛冈县战略升级与高质量发展需求；方案编制符合政策要求、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。

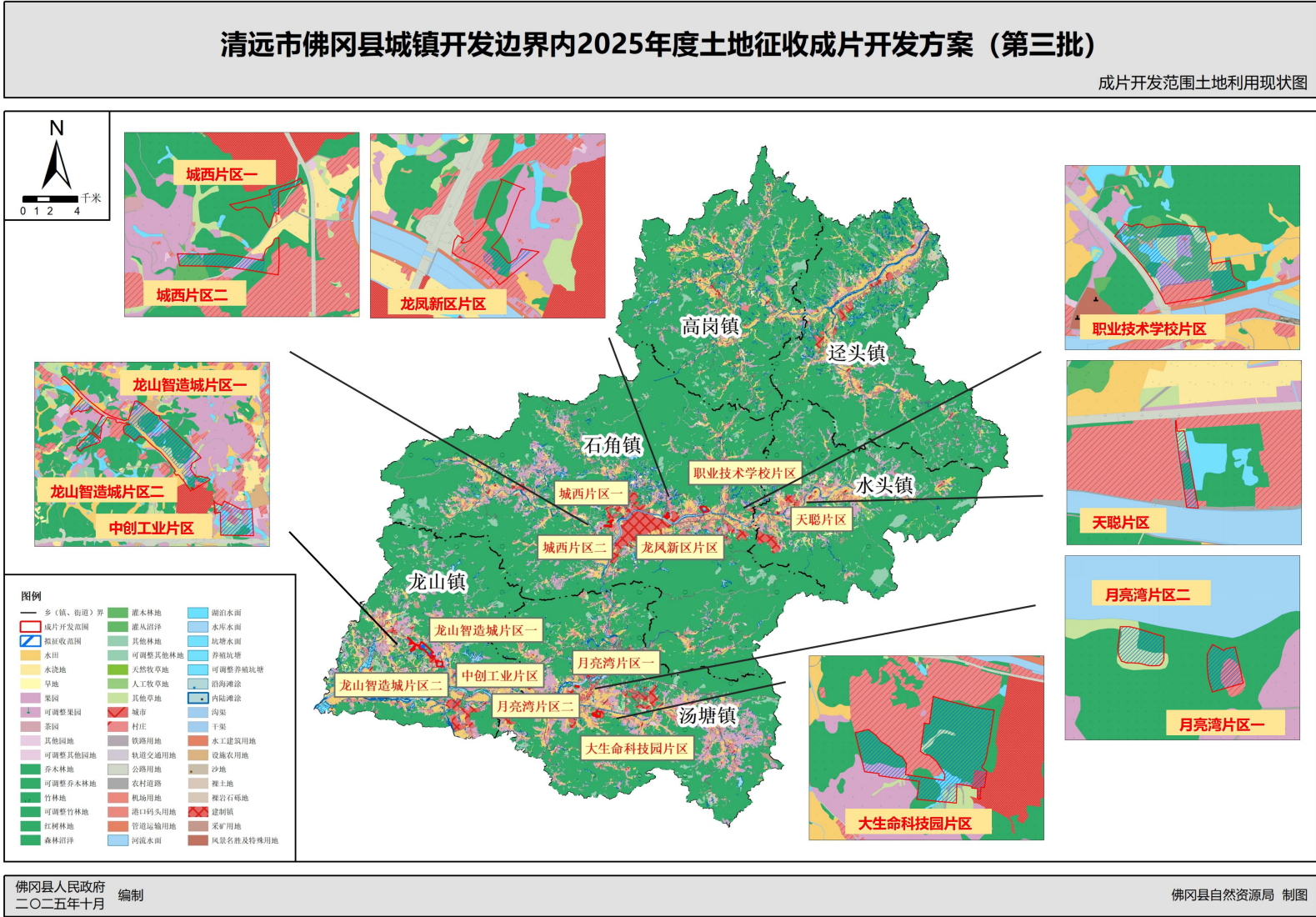
附图

- 1.成片开发范围位置示意图
- 2.成片开发范围土地利用现状图
- 3.成片开发范围规划用地用海衔接图
- 4.拟征收地块开发时序图

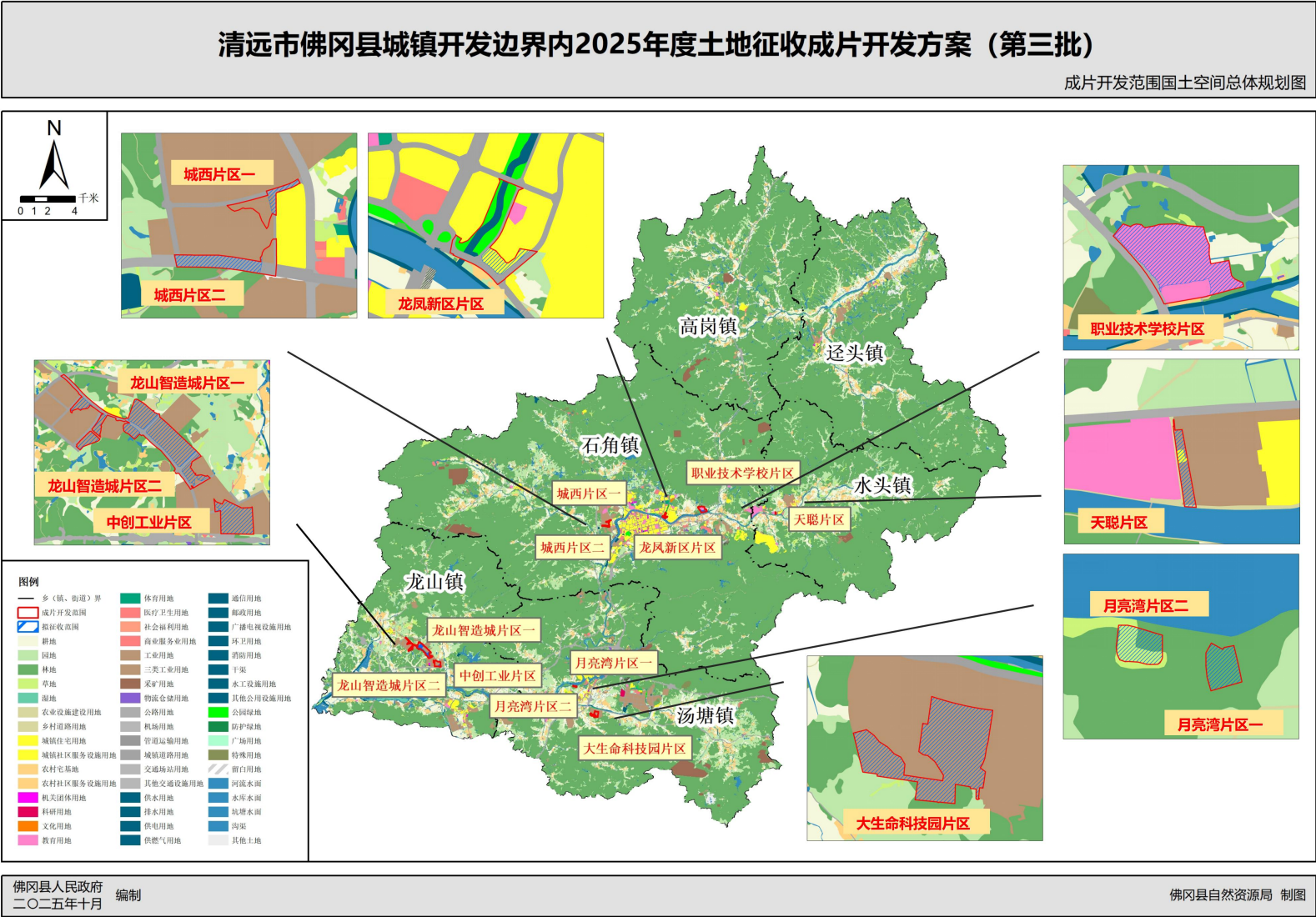
1. 成片开发范围位置示意图



2. 成片开发范围土地利用现状图



3. 成片开发范围规划用地用海衔接图



4. 拟征收地块开发时序图

