

# 惠州市惠阳区2025年度土地征收成片开发 方案（第三批）

（征求意见稿）

## 一、编制依据

根据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）、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）、《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）等有关文件和惠州市相关工作部署安排，结合大亚湾区国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划，为充分保障被征地农民合法权益，保障重点项目落地，促进土地资源节约集约、高效利用，促进产业发展，提高当地居民生活水平，我区组织编制了《惠州市惠阳区2025年度土地征收成片开发方案（第三批）》（以下简称《方案》）。

## 二、基本情况

### （一）区域位置

本次土地征收成片开发范围位于惠州市大亚湾经济技术开发区，地处广东省惠州市东南部，三面环山，口向南海，下辖三个街道分别为：澳头街道、西区街道、霞涌街道，陆地面积293平方公里，海域面积（含海岛）1319平方公里。毗邻深圳坪山区，距离香港47海里、深圳市中心约

60公里、东莞市中心约120公里，拥有良好的投资营商环境和城市依托，是珠三角东岸地区唯一的石油化工基地。

大亚湾开发区坚持以推动高质量发展为主题，深入实施融深融湾行动，依托大项目，打造大平台，构建大交通，发展大港口，做大做强绿色石化产业，发展壮大新一代电子信息产业、新能源汽车产业，获评国家新型工业化产业五星级示范基地。

## （二）片区概况

本次土地征收成片开发范围均位于霞涌街道。共划定1个成片开发片区，片区概况详见下表：

表1 片区概况汇总表

片区名称	总面积（公顷）	位置
霞涌片区	19.3547	晓联村、义联村

## （三）土地利用现状

根据惠阳区2023年度国土变更调查数据，本次土地征收成片开发总面积为19.3547公顷，其中农用地面积17.1286公顷，建设用地面积1.9139公顷，未利用地面积为0.3123公顷。

表2 成片开发范围的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	0.1817	0.94%
	水田		
	园地	14.2578	73.67%
	林地	1.3885	7.17%
	其他农用地	1.3004	6.72%
小计		17.1286	88.50%

地类	面积（公顷）	占总用地比例
建设用地	1.9139	9.89%
未利用地	0.3123	1.61%
合计	<b>19.3547</b>	<b>100.00%</b>

### 三、成片开发条件分析

#### （一）必要性分析

##### 1、保障区域建设资源供应，服务粤港澳大湾区发展

本次土地征收成片开发拟实施项目为惠州市大亚湾区霞涌晓联年产360万立方米建筑用花岗岩矿开发利用项目，项目的实施可为大亚湾区乃至惠州市的各类重大基础设施项目、产业建设项目、重点工程提供稳定可靠的石料供应，确保项目顺利推进，有效缓解惠州及周边区域砂石供应紧张局面，支持基建、房地产等重点领域建设，发挥基础产业对经济发展的支撑作用，实现“稳价保供”调节功能，对区域内的经济稳定和城市建设具有重要意义。

##### 2、推动产业升级，完善产业配套

本次土地征收成片开发以绿色矿山建设为核心，项目彻底改变原有小作坊粗放式开采模式，以智能化生产颠覆传统矿业高耗能、低效能的弊端，并通过“边开采、边修复”的动态治理模式，将生态责任嵌入开发全流程，为建筑石料行业提供了可复制的绿色矿山样板。项目的实施有利于构建完整的建筑产业链，能够为周边的建筑产业提供及时、充足的原材料支持，完善区域建筑产业链，增强产

业配套能力。通过合理规划和有序开发，可以形成以建筑用花岗岩矿开发为核心的产业集群，提高产业协同效应和经济效益，增强区域建筑产业的竞争力，推动大亚湾区向现代化、工业化方向迈进，进一步提升城市综合承载能力和可持续发展能力。

## （二）合规性分析

1. 本方案符合《惠州大亚湾经济技术开发区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》的发展定位、要求，拟实施项目均符合2025年国民经济和社会发展的年度计划。

2. 本方案成片开发范围均位于国土空间总体规划的城镇建设用地范围内，符合规划要求。

3. 本方案成片开发范围不涉及占用永久基本农田和生态保护红线。

4. 辖区内不存在大量批而未供或者闲置土地、开发区不存在土地利用效率低下的情形，符合土地征收成片开发方案上报审查的要求。

5. 本次土地征收成片开发范围均位于城镇开发边界范围外，拟实施项目为建筑用花岗岩矿开发利用项目及配套道路，符合城镇开发边界外布局建设项目准入目录，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

占总用地比例20.93%，符合城镇开发边界内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例不低于20%的要求。

#### 四、土地用途与公益性用地情况

##### （一）土地用途

本次成片开发范围共包括1个片区，主要用途为工业、城镇村道路用地等用地类型。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。

##### （二）公益性用地情况

本次土地征收成片开发方案拟定了1个成片开发范围，成片开发范围面积19.3547公顷，公益性用地总面积4.0513公顷，占成片开发范围比例为20.93%，符合城镇开发边界外项目公益性用地面积不得小于土地征收成片开发范围面积的20%的规定。

表3 成片开发范围公益性用地占比情况表

用地分类	规划用途	面积（公顷）	占比
非公益性用地	工业用地	15.3034	79.07%
基础设施、公共服务设施及其他公益性用地	城镇道路用地	4.0513	20.93%

#### 五、实施计划

根据大亚湾区产业发展及项目投资建设计划等情况，合理安排开发时序，引导项目建设合理利用建设用地。本次成片开发方案拟安排1个项目，拟建项目用地开发时序为2026年。

表4 成片开发实施计划

片区名称	成片开发范围编号	拟实施项目名称	项目用途	拟征收土地面积(公顷)	征地组卷报批完成时间
霞涌片区	XC01	惠州市大亚湾区霞涌晓联年产360万立方米建筑用花岗岩矿开发利用项目	工业用地、城镇村道路用地	17.4762	2026年

## 六、效益评估

### (一) 土地利用效益

本次土地征收成片开发建设主要是产业用地和基础设施项目，通过合理安排用地规模、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，如在矿产开采前，可以对土地进行全面评估和规划，根据不同区域的地质条件和开发潜力，合理确定开采范围和方式，实现土地资源的最优利用。

本次土地征收成片开发方案的实施实现了土地的统一规划与集约化利用。避免了土地资源的闲置浪费，使原本未被有效利用的土地在矿产开发过程中得到充分利用，提高了土地的产出效率。同时建筑用花岗岩矿的开发利用不仅局限于矿产本身的开采，还可以在开采后的矿区土地进行复垦、生态修复等后续利用，建立采矿-修复-再利用三级土地管理机制，实现用地集约化管控。

### (二) 经济效益

本次成片开发方案拟实施项目设计年开采360万立方米建筑用花岗岩矿，年产573.79万吨建筑用碎石、364.66万吨精品砂、41.55万吨尾泥。项目的实施将产生可观的销

售收入。同时，项目运营过程中会带动相关产业的发展，如矿山机械制造、运输、建材加工等，创造更多的经济附加值，提高当地财政收入。

本次成片开发的实施，有利于产业结构优化，带动上下游企业协同发展。上游产业如矿山设备供应商将获得更多的订单，推动技术研发和产业升级；下游产业如建筑施工企业、混凝土搅拌站等能够获得稳定优质的原材料供应，降低生产成本，提高生产效率，进而带动整个建筑产业链的繁荣发展。

项目的建设将使惠州市大亚湾区在建筑原材料供应方面具有更强的保障能力，吸引更多的建筑企业及相关产业在区内集聚，形成产业集群效应。这将进一步提升区域的经济竞争力，促进区域经济的可持续发展，为当地居民创造更多的就业机会和经济收入。

### **（三）社会效益**

本次成片开发拟安排项目主要为工业和配套道路项目。土地征收成片开发方案的制定和实施推进片区内基础设施的建设和完善，这些基础设施的改善不仅有利于项目的运营，也将惠及周边居民，提升当地居民的生活质量和出行便利性，促进区域的均衡发展。

在带动就业方面，本次成片开发范围拟实施的项目从前期的勘探、开采设备安装调试，到后期的矿石开采、加

工、运输等各个环节，都需要大量的劳动力。这将为当地居民提供丰富的就业岗位，包括技术工人、普通劳动力等。同时，相关产业的协同发展也将创造更多的间接就业机会，有效缓解当地的就业压力，提高居民收入水平。

在推动城市化进程方面，本次成片开发方案拟安排的项目的实施将带动相关产业的发展 and 人口的聚集，进一步加快惠州市大亚湾区的城市化进程。随着产业的升级和基础设施的完善，将吸引更多的农村人口向城镇转移，提高城镇人口比重，优化区域城乡结构，推动城乡一体化发展。

#### **（四）生态效益评估**

本方案成片开发项目选址充分考虑生态效益，加强耕地特别是永久基本农田保护，不占用永久基本农田、生态红线和城市饮用水源保护地和重要环境敏感区，符合生态环境保护要求。

本次土地征收成片开发以绿色矿山建设为核心，项目建设遵循“绿水青山就是金山银山”理念，按照绿色矿山标准进行规划和建设，采用先进的开采技术、加工工艺和环保措施，能够有效减少粉尘、废水、废渣等污染物的排放，实现资源开发与环境保护的协调发展。如对矿区进行生态修复、采用降尘抑尘措施等，将矿山建设对环境的影响降到最低，同时，通过科学规划和合理开发，减少矿产资源开发对周边生态环境的干扰，保护生物多样性，促进

区域生态系统的服务功能得到更好的发挥，实现经济发展与生态保护的协调共进。

## 七、结论

综上所述，《惠州市惠阳区2025年度土地征收成片开发方案（第三批）》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）的相关要求。

# 惠州市惠阳区2025年度土地征收成片开发方案（第三批）位置示意图

