

韶关市浈江区 2025 年度土地征收
成片开发方案（第二批）
（征求意见稿）

韶关市浈江区人民政府
二〇二五年十月

目录

一、基本情况	1
（一）土地利用现状情况	2
（二）权属现状情况	3
二、必要性及主要内容	3
（一）实施必要性	3
（二）主要用途及功能	6
（三）实施计划	6
（四）占用耕地必要性	7
三、公益性用地分析	8
四、规划符合性分析	8
（一）国民经济和社会发展规划符合情况	8
（二）国土空间规划符合情况	9
（三）环境保护相关规划符合情况	9
五、政策符合性分析	9
（一）永久基本农田及生态保护红线情况	9
（二）饮用水源保护区情况	10
（三）土地利用效率情况	10
（四）拟征收土地情况	11
（五）已批方案实施情况	11
六、效益分析	13
（一）土地利用效益	13
（二）经济效益	14
（三）社会效益	14
（四）生态效益	15
七、权益保障	16
八、结论	16
附表	17

按照《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）等法律法规的相关规定，依据《韶关市浈江区国民经济和社会发展规划》《韶关市国土空间总体规划（2021-2035年）》，韶关市浈江区人民政府组织编制了《韶关市浈江区2025年度土地征收成片开发方案（第二批）》（以下简称《方案》）。《方案》内容如下：

一、基本情况

本次上报的《方案》中，成片开发范围面积为21.2790公顷，涉及国有土地1.6132公顷，集体土地19.6658公顷。

《方案》共包含2个土地征收成片开发范围，为浈江产业园北片区二和浈江产业园中片区三，共涉及1个镇（犁市镇）、2个行政村（石下村、五四村）。

拟申请征收土地面积14.8478公顷，其中农用地13.8024公顷（含耕地9.7317公顷），建设用地1.0454公顷，不涉及未利用地，征收比例69.78%。

表 1-1 位置和面积情况一览表

成片开发范围名称	成片开发范围面积 (公顷)	拟征收地块面积 (公顷)	开发时序
浈江产业园北片区二	3.1752	3.1752	2026
浈江产业园中片区三	18.1038	11.6726	2027
合计	21.2790	14.8478	——

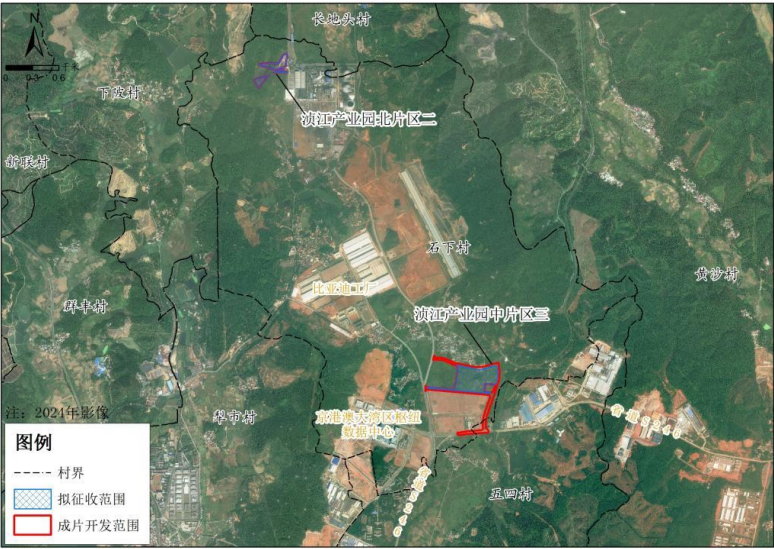


图 1-1 片区位置示意图

(一) 土地利用现状情况

根据韶关市浈江区 2024 年度国土变更调查成果，成片开发总面积 21.2790 公顷，其中农用地面积 18.3123 公顷，（耕地 13.2263 公顷，含水田 12.9916 公顷），建设用地面积 2.9667 公顷，不涉及未利用地。

表 1-2 土地利用现状地类统计表

地类面积情况			现状地类面积（公顷）	占总用地比例
农用地			18.3123	86.06%
其中	耕地		13.2263	62.16%
	其中	水田	12.9916	61.05%
		水浇地	0	0
		旱地	0.2347	1.10%
	园地		1.5717	7.39%
	林地		2.0726	9.74%
	草地		0.1649	0.77%
	其他农用地		1.2768	6.00%
建设用地			2.9667	13.94%
未利用地			0	0
总计			21.2790	100%

（二）权属现状情况

根据广东省国土空间用途管制系统占压分析，本次成片开发方案成片开集体土地面积 19.6658 公顷，国有土地面积 1.6132 公顷。

表 1-3 用地权属详细信息统计表

序号	权利人名称	权属性质	面积 (公顷)
1	--	国有土地	1.6132
2	韶关市浈江区犁市镇石下村胡屋经济合作社	集体土地	1.0402
3	韶关市浈江区犁市镇石下村煤干厂经济合作社	集体土地	0.2101
4	韶关市浈江区犁市镇石下村谭屋经济合作社	集体土地	3.5736
5	韶关市浈江区犁市镇石下村钟屋经济合作社	集体土地	11.1124
6	韶关市浈江区犁市镇石下村龙塘边经济合作社	集体土地	3.1752
7	韶关市浈江区犁市镇石下村陈屋经济合作社	集体土地	0.0025
8	韶关市浈江区犁市镇五四村坝子经济合作社	集体土地	0.2654
9	石下村谭屋经济合作社/五四村坝子经济合作社 争议地	集体土地	0.0981
10	石下村钟屋经济合作社/石下村煤干厂经济合作社 争议地	集体土地	0.0093
11	石下村钟屋经济合作社/五四村坝子经济合作社 争议地	集体土地	0.1790
	合计		21.2790

二、必要性及主要内容

（一）实施必要性

1.是落实上位规划定位，保障区域发展战略空间的核心抓手。

本成片开发方案是落实《韶关市国土空间总体规划（2021-2035 年）》与市“十四五”规划纲要的重要载体，旨在将“三屏维育、两核示范、两

轴融湾、三区共生”的总体空间格局，特别是“深莞韶、广清韶协作发展轴”的战略导向转化为具体行动。方案聚焦浈江产业园所在的“西部产城融合发展片”，依托其区位优势，为落实“制造业当家”战略、促进产业集聚提供关键空间支撑。

《方案》紧扣“争当北部生态发展区高质量发展排头兵”目标，通过集约高效利用城镇开发边界内的有限空间，精准保障大数据、先进装备制造等战略性新兴产业用地需求。这一举措将“国家产业转型升级示范区”“北部生态发展区区域中心城市”等宏观定位转化为实施路径，有效破解未来产业项目落地的空间瓶颈，为韶关市实现中长期制造业倍增与能级提升目标提供坚实保障。

2.是响应“制造业当家”与“百千万工程”，驱动县域经济高质量发展的战略引擎。

本方案是浈江区全面落实广东省“制造业当家”战略与“百县千镇万村高质量发展工程”的核心举措。当前，韶关市正坚持以实体经济为本、制造业当家为导向，全力推动产业集聚与能级跃升。浈江产业园作为全市工业发展的主阵地，实施成片开发有助于系统构建布局合理、功能完善的高能级产业平台。本方案将突出土地、能源等要素的集约节约利用，通过设定投资强度、产出效益等科学准入标准，引导资源向优势产业和优质企业集聚，切实提升园区发展质效，为引入和培育大数据、生物医药、先进材料等新质生产力夯实空间载体，进一步筑牢制造业高质量发展根基。

同时，本方案也是“百千万工程”在县域层面的重要实践。通过做强县域产业平台，可有力承接产业转移，拉动有效投资，推动城乡基础设施一体化和公共服务均等化，最终实现“兴业强县、富民增收”的协同发展。这一举措将为涪江区“争当全省消薄区先进典型”注入强劲动力，成为县域经济高质量发展的重要支撑。

3. 是破解用地瓶颈，保障后续重大产业项目顺利引入的先决条件

编制成片开发方案是依法实施土地征收、形成“净地”并进行供应的法定前提。当前，涪江产业园在成功引进比亚迪、国粤电力等企业后，已初步形成产业集聚效应。为持续巩固并扩大这一良好发展态势，必须前瞻性地为下一批具有同等带动效应的战略性新兴产业项目预留并准备好合法、合规的落地空间。

本方案的实施将系统性地破解未来可能出现的用地瓶颈，为后续精准招引粤港澳大湾区数据中心集群关联产业、高端装备制造等领域的重大项目提供清晰、稳定且合法的用地保障。这不仅能显著增强对潜在投资者的吸引力，更有助于极大缩短新项目从洽谈签约到落地投产的建设周期，确保园区发展动能接续，为涪江区产业经济的持续增长注入确定性的市场预期与强劲动力。

（二）主要用途及功能

本次成片开发方案纳入 2 个成片开发范围，拟实施 2 个项目，主要用途为工业用地、居住用地城镇道路用地、防护绿地等。通过成片开发进一步完善公共基础设施建设、提升公共服务能力、改善城市生态环境。

划定的 2 个片区主要用于国粤电力增补地块和大数据中心项目，旨在为产业发展土地要素保障提供支撑，高质量推进开发建设，加速先进装备制造产业扩容提质，力争建设成成本低廉、运行高效、绿色安全的先进装备制造产业集群，努力将浣江产业园打造成为韶关新兴产业发展的重要平台，加快构建现代产业体系。

表 2-1 主要用途与实现功能情况一览表

片区名称	主要用途	实现功能
浣江产业园北片区二	工业用地	为产业发展土地要素保障提供支撑，高质量推进开发建设
浣江产业园中片区三	工业用地	为产业发展土地要素保障提供支撑，高质量推进开发建设

（三）实施计划

方案拟计划 2026 年~2027 年实施完成，并纳入相关年度的国民经济和社会发展年度计划。其中第一年计划实施面积 3.1752 公顷，第二年计划实施面积 11.6726 公顷。

表 2-2 年度实施计划情况一览表

成片开发片区 名称	片区面积 (公顷)	拟安排项目名称	拟征地面积 (公顷)	实施 年份
滨江产业园北片区二	3.1752	国粤电力增补地块	3.1752	2026
滨江产业园中片区三	18.1038	大数据中心项目	11.6726	2027
合计	21.2790	合计	14.8478	——

(四) 占用耕地必要性

本成片开发方案确定的项目区总面积 21.2790 公顷，其中耕地面积为 9.7317 公顷，占比较大。本项目选址是经区域战略、产业布局及配套条件综合比选后的最优方案，其合理性体现在以下三个方面：

1、规划合规，确保建设可行性

项目严格遵循国土空间总体规划，完全位于城镇开发边界内的滨江产业园产业发展板块，符合土地用途管制要求，从源头上保障了选址的合规性与可行性。

2、产业协同，强化集群效应

项目紧邻企业已拿地的前期项目，可高效依托现有基础设施与数据资源，实现产业链延伸与功能互补。同时，与周边比亚迪等重大工业项目形成集群效应，共同构建高效联动的产业生态。若另行选址，将面临配套不足、割裂产业集群的风险，严重影响项目效益与推进效率。

3、保护耕地，落实占补平衡

为切实贯彻耕地保护国策，方案将制定详尽的耕地“占补平衡”方案，

承诺通过异地开垦、土地整治及耕作层剥离再利用等科学措施，确保区域内耕地数量不减少、质量有提升，实现经济发展与资源保护的有效统一。

三、公益性用地分析

成片开发范围内公益性用地为城镇道路用地和防护绿地。公益性用地总面积 6.4655 公顷，占成片开发总面积的 30.38%，根据《韶关市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，本次划定的土地征收成片开发范围均位于城镇开发边界内，方案基础设施、公共服务设施和其他公益性用地比例不低于 30%，符合《广东省自然资源厅关于进一步规范土地征收成片开发的通知》（粤自然资规字〔2024〕7 号）等有关公益性要求。

表 2-3 公益性用地占比情况一览表

成片开发片区名称	片区面积 (公顷)	公益性面积 (公顷)	公益性用地 占比
浈江产业园北片区二	3.1752	0	0
浈江产业园中片区三	18.1038	6.4655	32.51%
合计	21.2790	6.4655	30.38%

四、规划符合性分析

（一）国民经济和社会发展规划符合情况

根据《韶关市浈江区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，浈江区坚持新发展理念，主动融入粤港澳大湾区和深圳先行示范区建设，围绕“浈江产业园、东环商贸城、城市经营和乡村振兴”四大主战场，科学规划园区主导产业发展，推进产业基础高级化、

产业链现代化。加快完善园区及周边基础设施和配套设施，努力将浈江产业园打造成为韶关新兴产业发展的重要平台。

本次划定成片开发范围有利于浈江区加快高质量发展步伐,方案符合韶关市浈江区国民经济和社会发展的第十四个五年规划,并已纳入韶关市浈江区国民经济和社会发展的年度计划。

(二) 国土空间规划符合情况

韶关市浈江区 2025 年度土地征收成片开发方案(第二批)包含 2 个片区,面积为 21.2790 公顷,拟征收面积 14.8478 公顷,全部位于韶关市国土空间总体规划确定的城镇建设用地区域内,不涉及永久基本农田及生态保护红线,不涉及不涉及城市蓝线、绿线、黄线和紫线等强制性内容。

(三) 环境保护相关规划符合情况

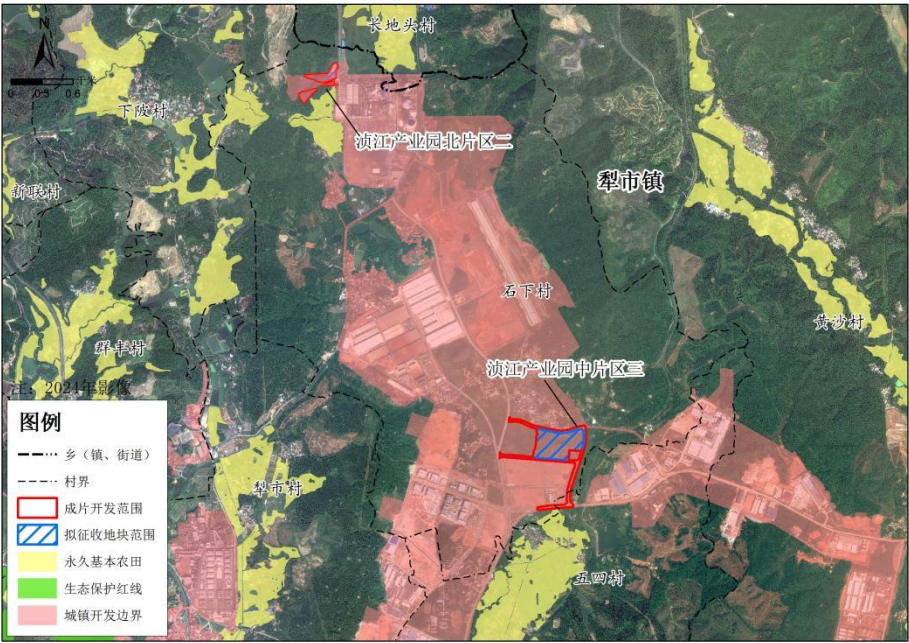
根据《韶关市“三线一单”生态环境分区管控方案》,方案衔接韶关市“三线一单”的生态环境准入清单,坚守生态安全底线,促进韶关市浈江区绿色可持续发展。本次划定成片开发范围位于东莞(韶关)产业转移工业园(浈江区)重点管控单元。拟建设项目均属于管控单元允许建设类项目,不涉及管控单元禁止或者限制建设类项目,符合生态环境管控要求。

五、政策符合性分析

(一) 永久基本农田及生态保护红线情况

本次方案编制严格坚守底线原则,落实耕地保护和生态保护的管制要求,科学避让永久基本农田和生态保护红线。依据国土空间规划“三区三

线”划定成果（部下发封库版），本次所划定成片开发范围不涉及永久基本农田和生态保护红线，符合成片开发方案的政策要求。



（二）饮用水源保护区情况

根据广东省政府批复的《韶关市区级以上集中式饮用水源保护区区划调整方案》，本次所划定成片开发范围不涉及各级饮用水源保护区。

（三）土地利用效率情况

根据“广东省土地市场动态监测与监管系统”的数据显示，截止至 2025 年 10 月 17 日，韶关市浈江区 2020 年至 2024 年近五年平均供地率为 67.09%，大于 60%，闲置率为 2.81%，低于 5%。根据《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)相关规定，本次土地征收成片开发方案符合自然资源部、省厅关于“市区区域内不存在大量批而未供或者闲置土地”的要求。

▼ 区域土地集约利用情况						
数据查询日期: 2025-10-17						
类型	审查对象	近五年供地率(%)	闲置率(%)	综合容积率	建设用地地均GDP (亿元/公顷)	判断结果
编制主体行政区域内近5年批而未供, 闲置土地	浈江区	67.09	2.81	-	999亿元/公顷	-
编制主体行政区域内省级以上开发区, 产业园区土地利用效率	东莞(韶关)产业转移工业园	91.54	0.92	1.3	-	达标
数据统计日期: 2025-10-13 数据获取来源: 广东省土地市场监测监管系统						

根据“广东省土地市场动态监测与监管系统”的数据显示,截止至 2025 年 10 月 17 日,东莞(韶关)产业转移工业园 2020 年至 2024 年近五年平均供地率为 91.54%、土地闲置率为 0.92、综合容积率为 1.3,不存在“编制主体行政区域内经国务院或省人民政府批准设立的开发区、产业转移园存在以下情形中的两种及以上的:近五年平均供地率小于 60%、土地闲置率大于 5%、综合容积率小于 0.5”的情况,本次土地征收成片开发方案符合相关审查要求。

▼ 区域土地集约利用情况						
数据查询日期: 2025-10-17						
类型	审查对象	近五年供地率(%)	闲置率(%)	综合容积率	建设用地地均GDP (亿元/公顷)	判断结果
编制主体行政区域内近5年批而未供, 闲置土地	浈江区	67.09	2.81	-	999亿元/公顷	-
编制主体行政区域内省级以上开发区, 产业园区土地利用效率	东莞(韶关)产业转移工业园	91.54	0.92	1.3	-	达标
数据统计日期: 2025-10-13 数据获取来源: 广东省土地市场监测监管系统						

(四) 拟征收土地情况

本次拟征收土地统筹考虑用地指标、用地市场需求和现状地物等因素,合理确定地块四周范围,形成本次成片开发方案。最终划定成片开发范围为 21.2790 公顷,拟征收土地面积为 14.8478 公顷,总占比为 69.78%。

(五) 已批方案实施情况

目前,韶关市浈江区已先后取得《韶关市浈江区 2021 年度土地征收成片开发方案》《韶关市浈江区 2022 年度土地征收成片开发方案(调整)》

《韶关市浈江区 2024 年度土地征收成片开发方案（第一批）》《韶关市浈江区 2024 年度土地征收成片开发方案（第二批）》的批复。成片开发总面积为 257.3224 公顷，拟征收地块总面积为 173.5147 公顷，征收时序为 2022-2026 年。

（1）各年度成片开发方案概况

2021 年度成片开发方案：成片开发总面积 119.4459 公顷，拟征收地块面积 72.3873 公顷，共涉及 3 个成片开发范围。

2022 年度成片开发方案（调整）：成片开发总面积 121.4706 公顷，拟征收地块面积 91.7788 公顷，共涉及 7 个成片开发范围。

2024 年度成片开发方案（第一批）：成片开发总面积 3.1412 公顷，拟征收地块面积 1.8847 公顷，共涉及 2 个成片开发范围。

2024 年度成片开发方案（第二批）：成片开发总面积 56.7856 公顷，拟征收地块面积 31.1499 公顷，共涉及 6 个成片开发范围。

（2）各年度实施进展情况

2021 年：计划拟实施征收面积 71.1953 公顷，已完成 57.4419 公顷，完成度 80.68%；

2022 年：计划拟实施征收面积 0.9591 公顷，已完成 0.9591 公顷，完成度 100%；

2023 年：计划拟实施征收面积 91.8288 公顷，已完成 91.5907 公顷，完成度 99.74%；

2024 年：未安排拟实施征收项目；

2025 年：计划拟实施征收面积 8.8735 公顷，已完成 1.4725 公顷。

表 5-1 拟征地完成情况一览表

计划实施 周期	拟征面积 (公顷)	已完成面积 (公顷)	未完成面积 (公顷)	完成度
2021 年	71.1953	57.4419	13.7534	80.68%
2022 年	0.9591	0.9591	0	100.00%
2023 年	91.8288	91.5907	0.2381	99.74%
2024 年	0	0	0	0
2025 年	8.8735	1.4725	7.4010	16.59%

六、效益分析

(一) 土地利用效益

本次土地征收成片开发方案位于湓江产业园内，旨在提升土地利用的集约化与高效化水平，优化湓江产业园的建设用地空间格局，提高土地节约集约利用水平，促进存量土地再开发，实现土地资源的合理配置。

本方案是落实国土空间规划的重要载体，将规划目标转化为具体地块的用途管制和开发要求。通过明确土地供应时序、开发强度及配套设施建设标准，为园区有序建设和规范管理提供依据。方案的实施能够确保土地开发利用符合区域发展导向，为后续产业项目引入和园区升级预留弹性空间，促进园区实现健康可持续发展。

本方案的实施还能有效盘活园区内既有的产业用地，将其从潜在的低效状态转型升级为支撑数字经济的核心载体，实现土地资产价值的显著跃升。最终形成以土地集约利用为基础、价值提升为动力、功能优化为导向的良性发展机制，为韶关市中心城区可持续发展提供核心土地要素支撑。

（二）经济效益

本次土地征收成片开发拟征地项目将战略性新兴产业范畴的大数据基础设施，将为浈江区培育新的区域经济增长极。在建设阶段，项目可直接拉动区域内建筑、建材、高端设备制造等相关行业的市场需求，形成显著的投资乘数效应。步入运营阶段后，其经济效益将得到持续性释放：一方面，项目产生直接经营收入，并为地方财政贡献稳定税收；另一方面，项目具备强大的产业辐射与集聚功能，能有效吸引上下游关联企业入驻浈江产业园，催生创新型产业集群，推动区域产业结构向高技术、高附加值方向演进。此外，该项目的落成将提升韶关在粤北地区数字经济发展格局中的战略位势，增强区域综合竞争力，从而构筑起支撑区域经济长期高质量发展的稳固基石。

（三）社会效益

方案的实施将带来广泛而积极的社会影响。在就业与收入方面，园区建设和运营预计将创造超过 3500 个就业岗位。其中建设期可直接带动建筑、物流等行业约 1000 个临时岗位，运营期可提供 2500 个以上涵盖技术、生产、管理等领域的长期稳定岗位。这将为本地劳动力提供就近就业机会，

预计可使全镇居民人均可支配收入提升 15%-20%。

在公共服务方面，方案将新建和升级园区主干路网 18 公里，同步实施供水、电力、通信等基础设施改造，并配套建设 8000 吨/日污水处理厂。同时规划的人才公寓、社区卫生服务中心、义务教育学校等公共服务设施，不仅能满足园区需求，还将惠及全镇 3.5 万居民，显著提升公共服务水平。

在城镇发展方面，产业集聚预计将为犁市镇新增常住人口 1.2-1.5 万人，带动商业投资 5-8 亿元，推动本地商贸服务业提质升级。这将加速犁市镇从传统乡镇向现代化产业新城的转型，形成产业发展与城镇建设相互促进的良性格局。

（四）生态效益

本次方案坚持绿色发展理念，成片开发范围不涉及生态保护红线、自然保护区核心区和缓冲区、水源保护区核心区、地质灾害易发区等环境敏感区域。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的不利影响。

项目的集中式建设模式，相较于分散布局，更有利于实施集约化的能源管理与环境治理，提升整体能效与环保设施利用效率。同时，大数据产业本身具备低污染、近乎零排放的清洁生产特征，有别于高耗能、高排放的传统工业模式，避免了常规工业“三废”对环境造成的压力。通过引入此类绿色低碳的先进产业，不仅未新增滇江产业园环境负荷，反而为推

动产业生态化转型提供了实践范例，坚守了生态保护红线，是践行“绿水青山就是金山银山”发展理念的实质性举措。

七、权益保障

《方案》经批准后，将在实施征地阶段严格履行征地程序，做好征地补偿安置工作，确保被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。

本次成片开发方案将进行社会公示，广泛听取人大代表、政协委员、有关专家学者及相关职能部门意见，征求成片开发范围内集体经济组织和村民的意见，并经集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意，保障公众权益。

八、结论

综上所述，《韶关市浈江区 2025 年度土地征收成片开发方案（第二批）》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土地利用、经济、社会、生态效益。

附表

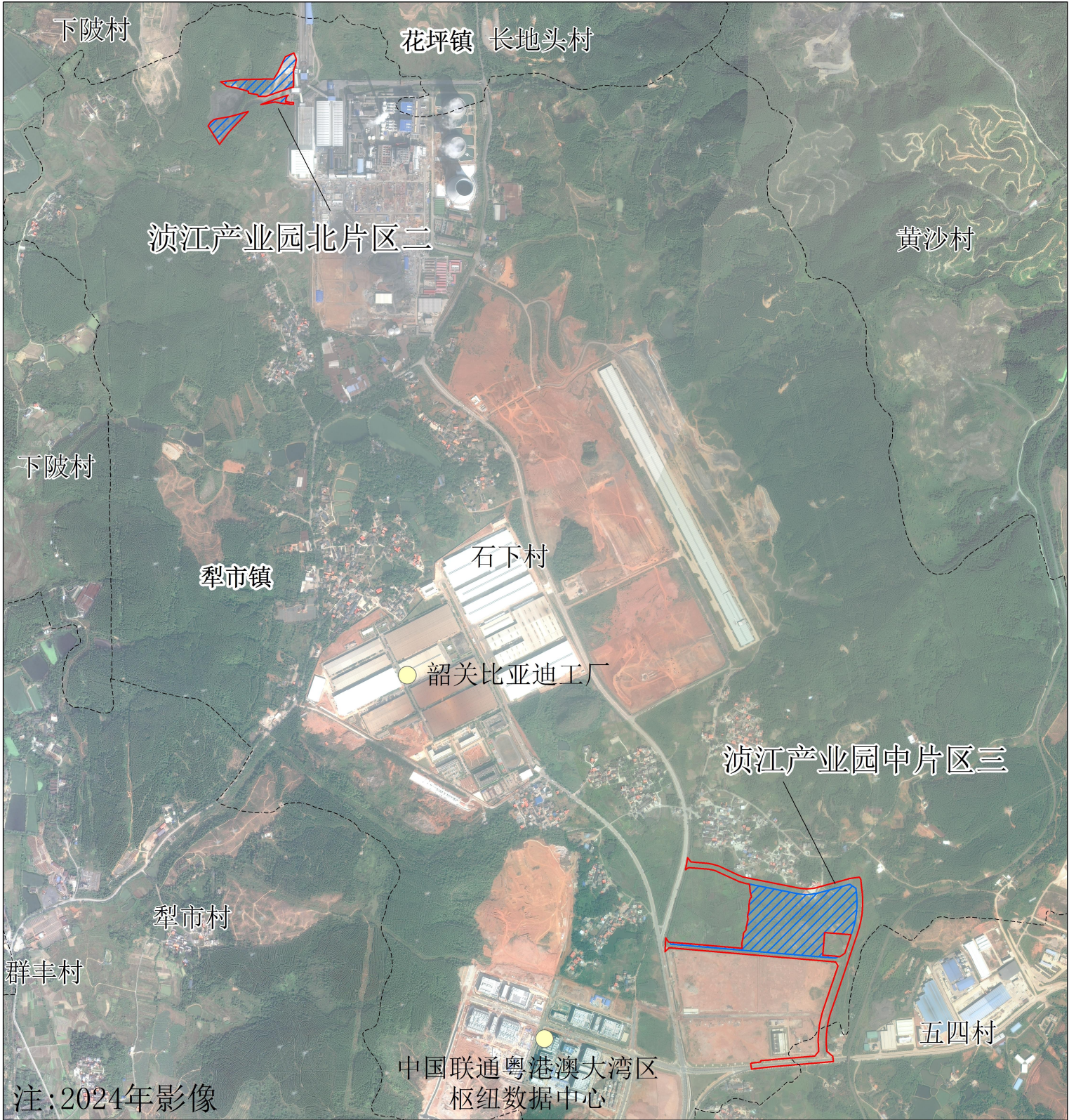
成片开发方案基本情况表

(公顷)

方案总面积		21.2790	
公益性用地面积及比例		6.4655	30.38%
拟征收土地 面积	14.8478	农用地	13.8024
		其中：耕地	9.7280
		建设用地	1.0454
		未利用地	0.0000
实施计划	实施计划周期	2026-2027 年	
	2026 年	3.1752	
	2027 年	11.6726	

韶关市浚江区2025年度土地征收成片开发方案（第二批）

成片开发范围位置图



图

----- 村界

----- 乡（镇、街道）

成片开发范围

例

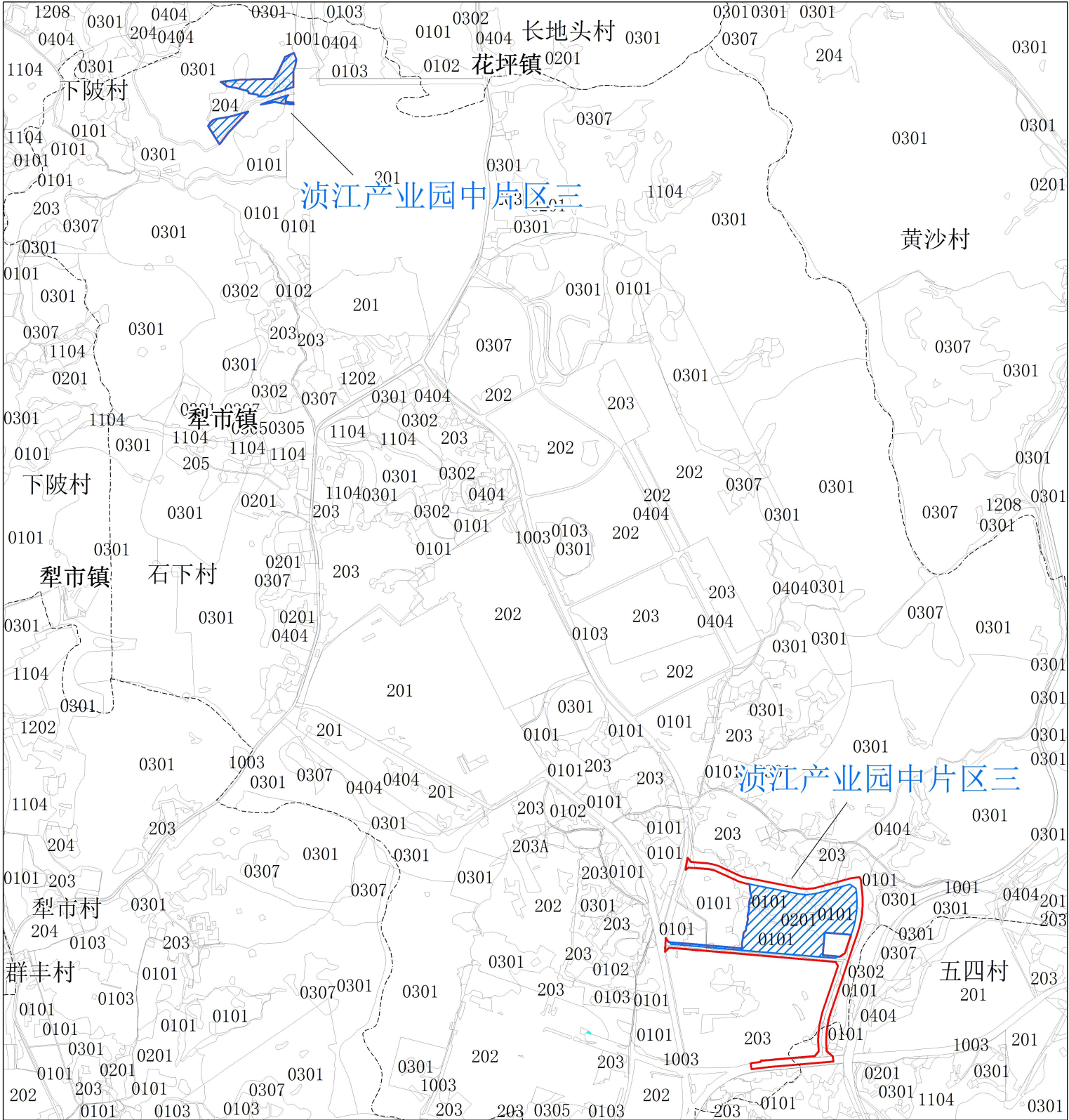
拟征收地块范围

N

0 0.2 0.4 千米

韶关市浚江区2025年度土地征收成片开发方案（第二批）

土地利用现状图(2024年)



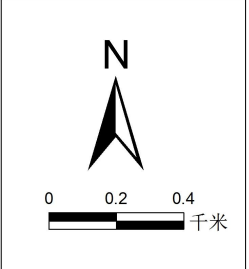
图

----- 村界

----- 乡（镇、街道）

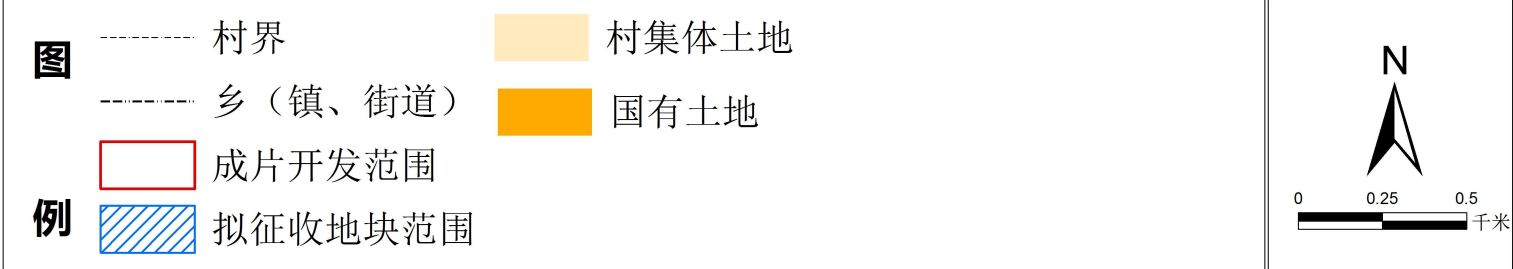
拟征收地块范围

例 成片开发范围



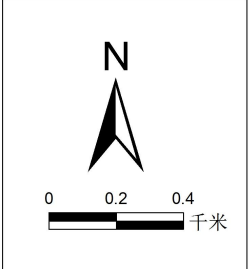
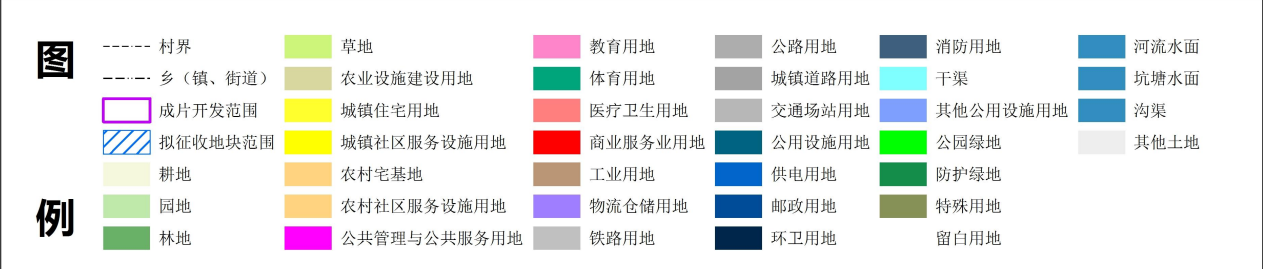
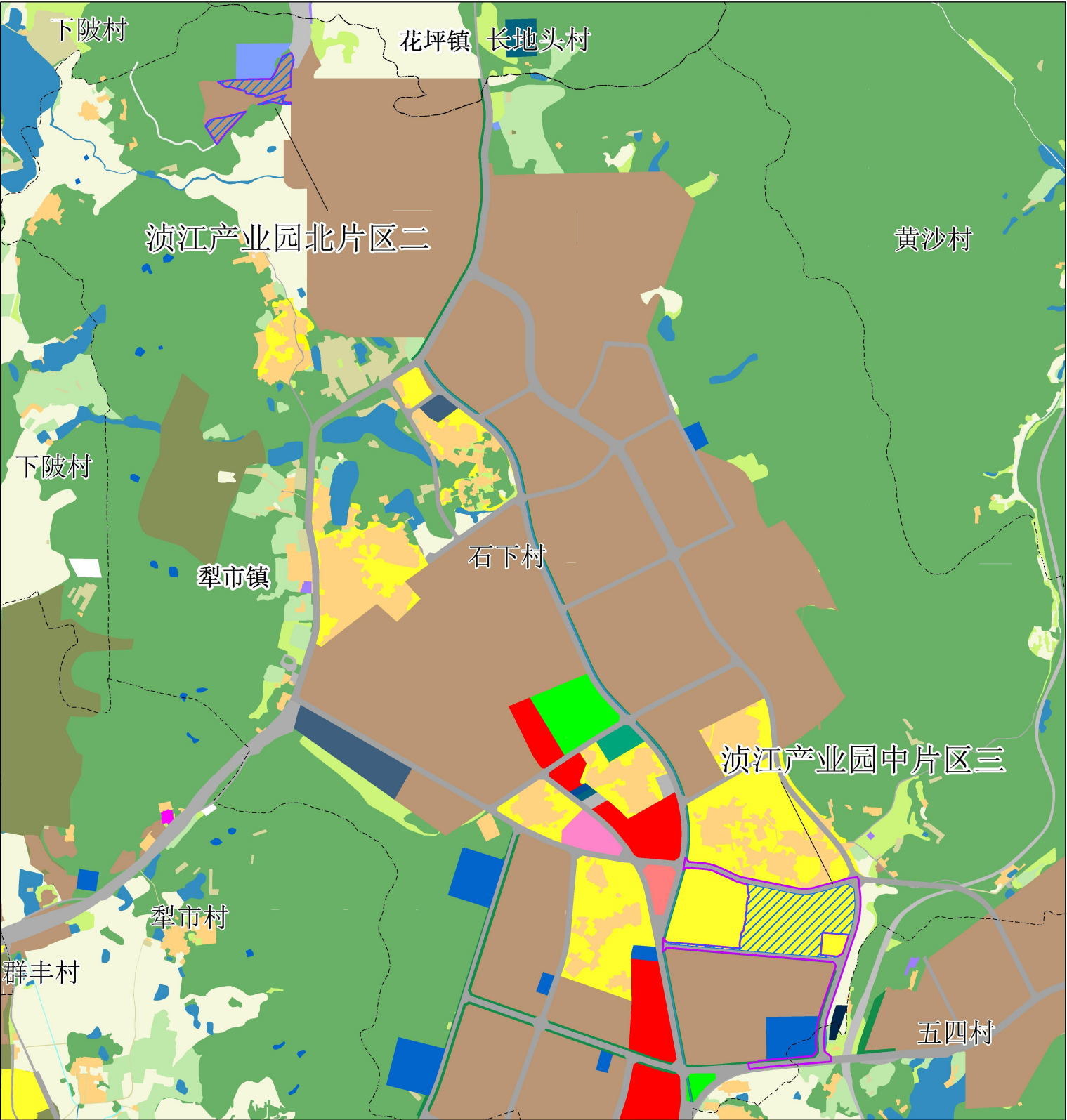
韶关市浚江区2025年度土地征收成片开发方案（第二批）

土地权属情况图



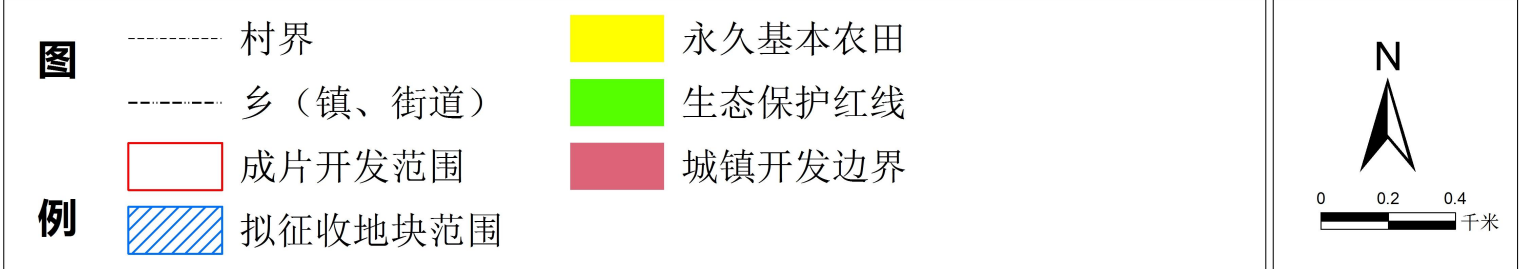
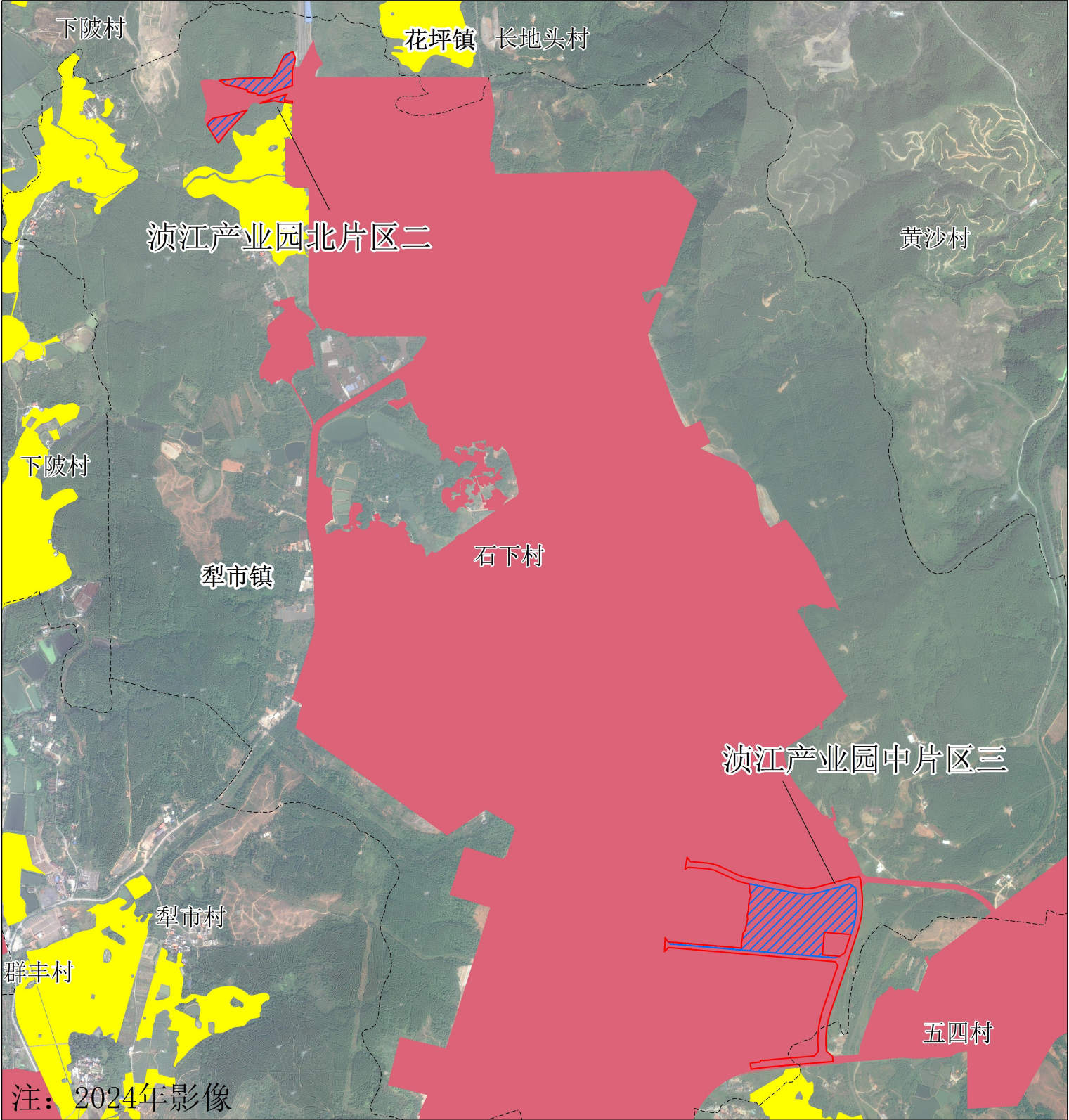
韶关市浚江区2025年度土地征收成片开发方案（第二批）

与国土空间规划衔接图



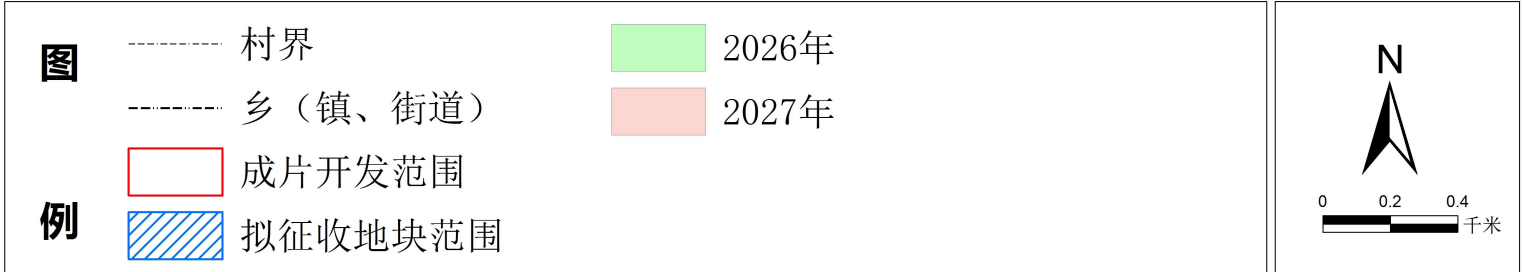
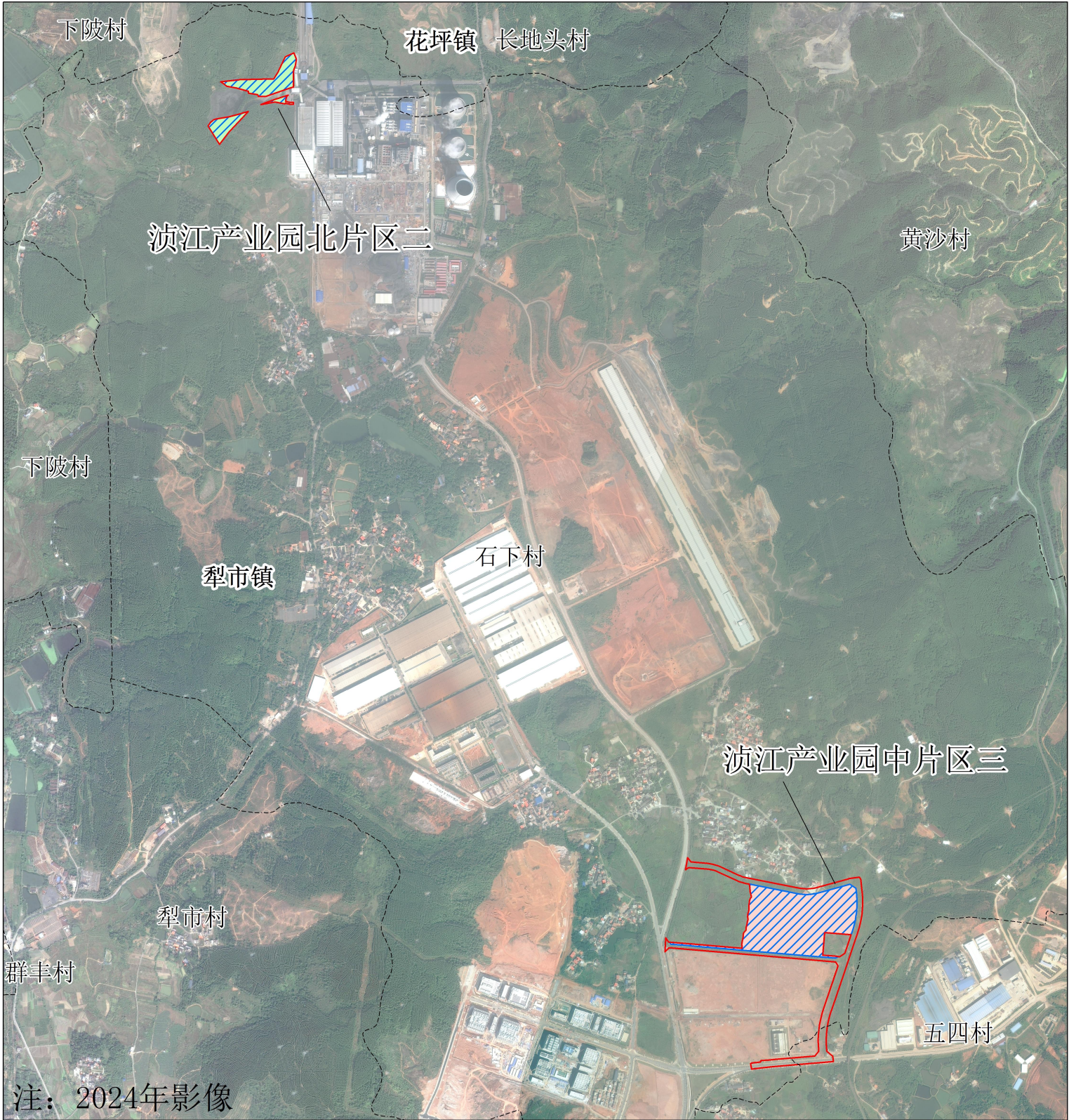
韶关市浚江区2025年度土地征收成片开发方案（第二批）

与“三区三线”衔接图



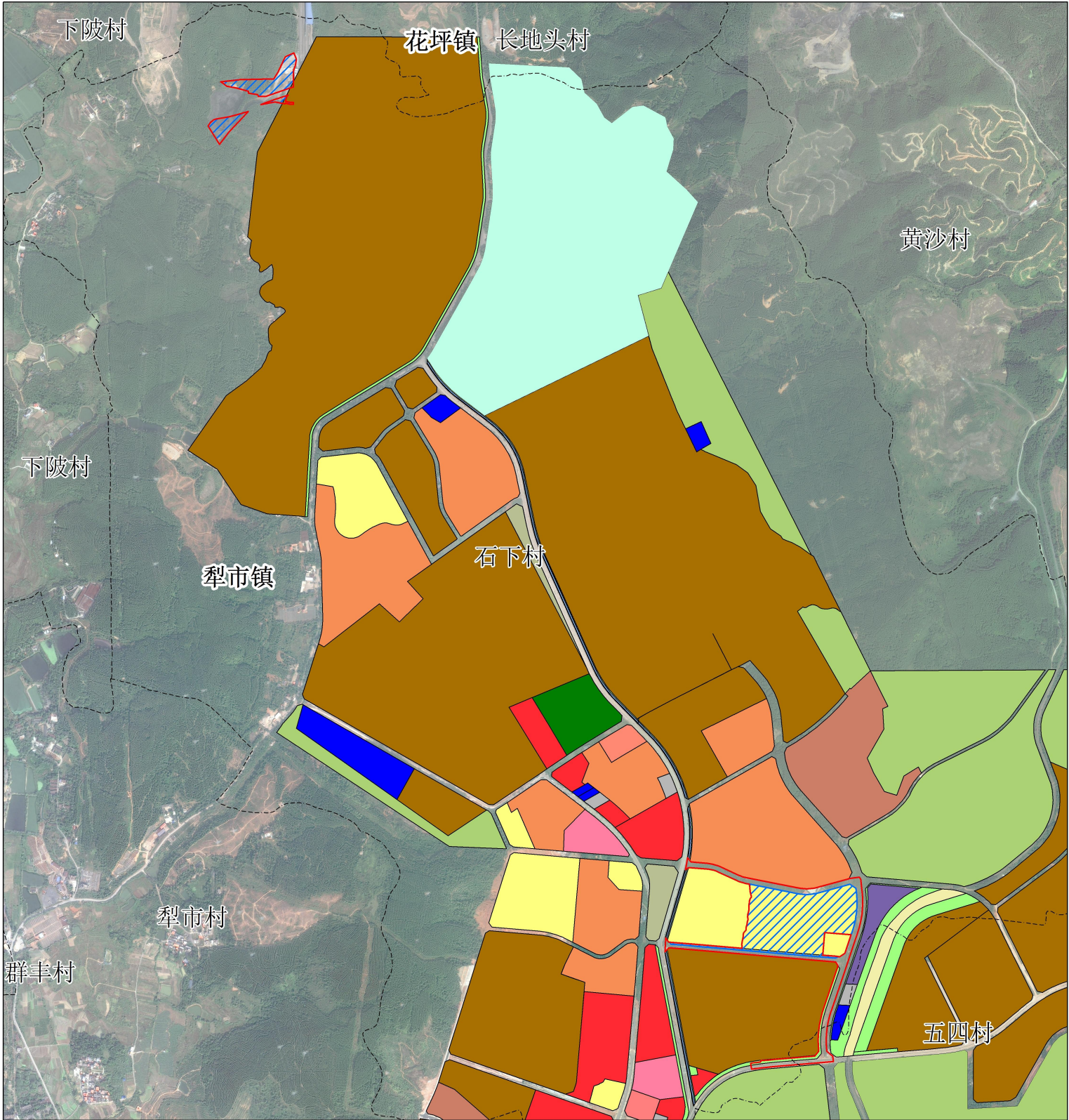
韶关市浚江区2025年度土地征收成片开发方案（第二批）

年度实施计划分析图



韶关市浚江区2025年度土地征收成片开发方案（第二批）

与控制性详细规划衔接图



韶关市浚江区2025年度土地征收成片开发方案（第二批）

与历年已批方案衔接图

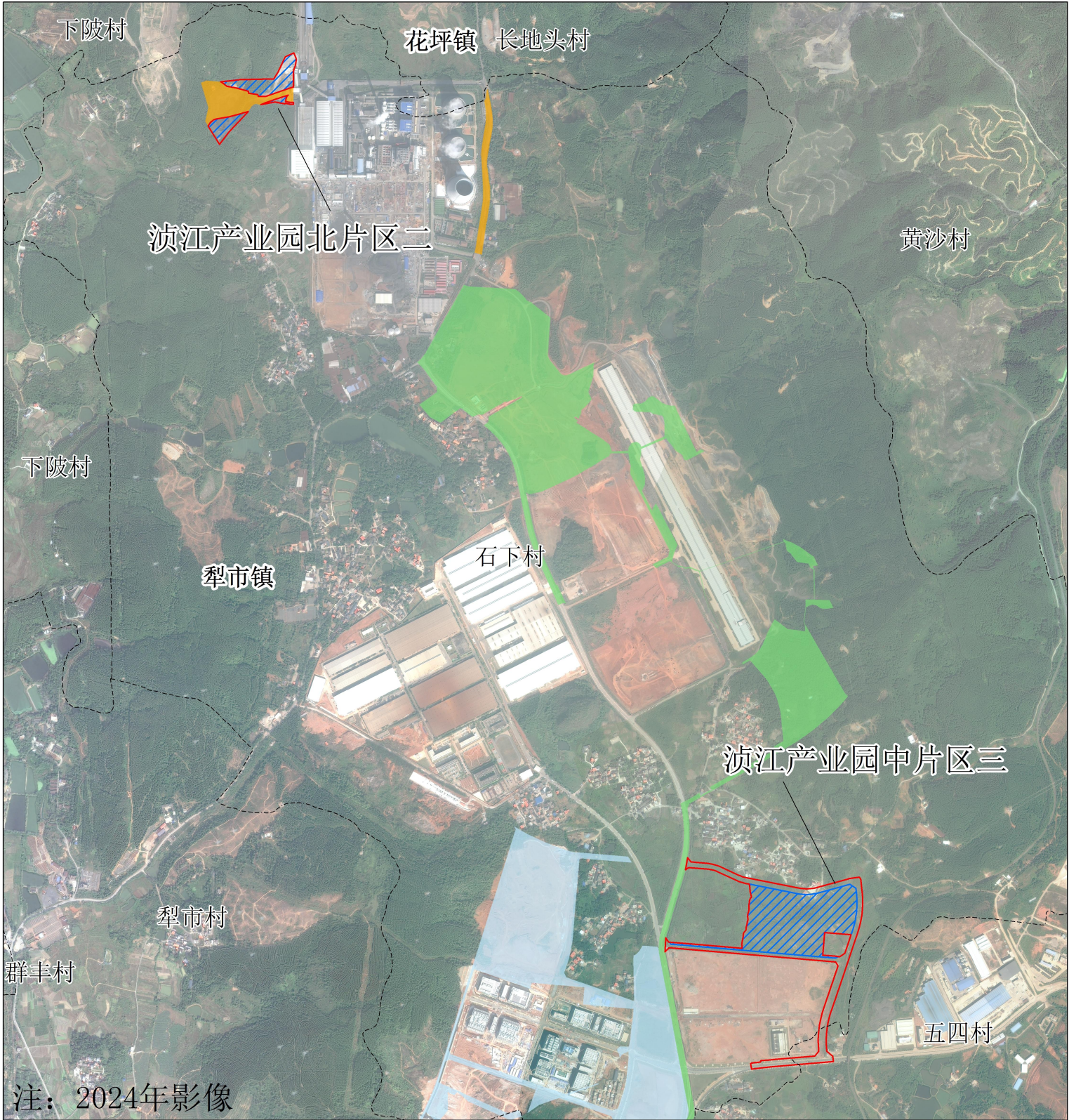


图	----- 村界	绿色 浚江区2021年度成片开发方案
	----- 乡（镇、街道）	蓝色 浚江区2022年度成片开发方案
例	红色 成片开发范围	紫色 浚江区2024年度成片开发方案（第一批）
	斜线 拟征收地块范围	黄色 浚江区2024年度成片开发方案（第二批）

N

0 0.2 0.4 千米