

# 清远市连州市清远连州产业园区 2025 年度土地征收成片开发方案（第一批）

（草案）

连州市人民政府

二〇二五年十一月

## 目录

<b>一、 项目概况</b> .....	<b>1</b>
(一) 编制背景 .....	1
(二) 编制原则 .....	2
(三) 编制依据 .....	3
(四) 已批成片开发方案实施情况 .....	6
(五) 区域概况 .....	6
<b>二、 基本情况</b> .....	<b>8</b>
(一) 成片开发范围位置与面积 .....	8
(二) 成片开发范围的划定思路 .....	11
(三) 成片开发范围内权属情况 .....	12
(四) 成片开发范围土地利用现状情况 .....	12
(五) 成片开发范围基础设施情况 .....	13
<b>三、 必要性及主要内容</b> .....	<b>15</b>
(一) 方案合规性 .....	15
(二) 实施必要性 .....	20
(三) 方案可行性 .....	21
(四) 主要用途及功能 .....	25
(五) 实施计划 .....	26
<b>四、 公益性用地分析</b> .....	<b>27</b>
<b>五、 效益分析</b> .....	<b>28</b>
(一) 土地利用效益 .....	28
(二) 经济效益 .....	30
(三) 社会效益 .....	30
(四) 生态效益 .....	31
<b>六、 权益保障</b> .....	<b>33</b>
<b>七、 结论</b> .....	<b>36</b>
<b>附表</b> .....	<b>37</b>
<b>附图</b> .....	<b>39</b>

## 一、项目概况

### （一）编制背景

《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）第四十五条明确了为公共利益需要可依法征收土地的情形，除军事外交、政府组织实施的基础设施建设、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土地征收外，产业经营性建设用地则需要按照相关要求通过成片开发的途径进行征收。《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7 号）（以下简称《标准》）明确成片开发是在国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，由县级以上地方人民政府组织的对一定范围的土地进行的综合性开发建设活动。根据广东省自然资源厅印发《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），土地征收成片开发方案未经批准，不得批准建设用地。2024 年 12 月，印发了《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》），国务院和省人民政府批准设立的各类开发区、产业园，整个开发区、产业园四至范围内的公益性用地比例不低于 20%。

依据《连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》（以下简称《纲要》）《连州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，连州市将持续壮大“百亿级”工业产业，保障连州产业转移园的项目落地，连州市人民政府组织编制了《清远市连州市清远连州产业园区 2025 年度土地征收成片开发方案（第一批）》（以下简称《方案》）。

## （二）编制原则

### 1.依法依规原则

方案的编制遵循有关法律法规和政策依据，成片开发应符合《土地管理法》《标准》《通知》等规定。

### 2.保护优先原则

注重耕地保护和生态环境保护。严格保护耕地是提高粮食综合生产能力、保障国家粮食安全的前提，是保持社会稳定和促进经济可持续发展的重要力量。此外，保护生态环境就是保护生产力，改善生态环境就是发展生产力。保护生态环境，为推进经济社会绿色、可持续发展提供良好的环境，助力生态文明建设，从而实现永续发展。

### 3.公共利益优先原则

土地征收成片开发应坚持以人民为中心，广泛征求农村集体经济组织和当地村民的意见，保障被征地村民的合法权益和长远利益；维护公共利益，合理确定成片开发范围，保障片区的公共服务设施、基础设施用地占比能满足群众长远的使用需求。

### 4.节约集约原则

注重集约节约用地。坚持节约和集约利用资源，每类建设项目都依据经济社会发展情况、实际用地需求、土地综合开发相关政策等合理确定建设规模，提高土地节约集约利用水平。

### （三）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) 《中华人民共和国环境保护法》（2014 年修订）；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年修订）；
- (5) 《中华人民共和国土壤污染防治法》（2019 年 1 月 1 日起施行）；
- (6) 《广东省土地管理条例》（2022 年 8 月 1 日起实施）；
- (7) 《广东省环境保护条例》（2022 年修订）；
- (8) 《广东省水污染防治条例》（2021 年修正）；
- (9) 其他相关法律法规。

#### 2. 政策文件

- (1) 《中共中央办公厅国务院办公厅关于加强耕地保护提升耕地质量完善占补平衡的意见（2024 年 2 月 5 日）》；
- (2) 《自然资源部农业农村部关于改革完善耕地占补平衡管理的通知》（自然资发〔2024〕204 号）；
- (3) 《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）；
- (4) 《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）；

(5) 《广东省人民政府关于调整设置一批省级自然资源行政职权事项的决定》（粤府〔2022〕69号）；

(6) 《广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）》（粤府办〔2009〕41号）；

(7) 《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》（粤府办〔2016〕30号）；

(8) 《广东省人民政府办公厅转发省人力资源社会保障厅〈关于进一步完善我省被征地农民养老保障政策意见〉的通知》（粤府办〔2021〕22号）；

(9) 《广东省征地补偿保护标准》（2016年修订调整）；

(10) 《广东省耕地质量管理规定》（粤府令第273号）；

(11) 《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）；

(12) 《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〔2021〕1379号）；

(13) 《广东省自然资源厅关于加强国土空间总体规划实施管理的通知》（粤自然资发〔2025〕5号）；

(14) 《广东省自然资源厅关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（粤自然资发〔2024〕4号）；

(15) 《广东省自然资源厅关于明确市县级国土空间总体规划数

据库启用条件及使用规则的通知》（粤自然资函〔2023〕630 号）；

(16) 《广东省国土资源厅关于印发〈非农建设占用水田耕作层剥离再利用工作指引〉的通知》（粤国土资耕保发〔2018〕37 号）；

(17) 《广东省自然资源厅关于推进征收农村集体土地留用地高效开发利用的通知》（粤自然资规字〔2020〕4 号）；

(18) 《清远市人民政府办公室关于贯彻落实省人力资源社会保障厅关于进一步完善我省被征地农民养老保障政策的意见的通知》（清府办函〔2021〕136 号）；

(19) 《清远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》（清府〔2024〕13 号）；

(20) 其他相关政策文件。

### 3. 其他相关规划及资料

(1) 《清远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) 《清远市生态环境保护“十四五”规划》；

(3)《清远市“三线一单”生态环境分区管控方案(2023 年版)》；

(4) 《连州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》；

(5)《连州市 2024 年国民经济和社会发展计划执行情况与 2025 年计划草案的报告》；

(6) 《清远民族工业园启动区控制性详细规划修编》。

#### （四）已批成片开发方案实施情况

自《土地管理法》（修正）实施以来，连州市人民政府组织编制了 3 个土地征收成片开发方案《清远市连州市 2022 年度土地征收成片开发方案》《清远市连州市 2023 年度土地征收成片开发方案（第一批）》和《清远市连州市 2024 年度土地征收成片开发方案（第一批）》，其中《清远市连州市 2022 年度土地征收成片开发方案》因不可控因素启动编制土地征收成片开发调整方案，目前已取得批复。

根据已批土地征收成片开发方案，连州市 2022 年计划实施面积 154.1418 公顷，其中按计划完成征收报批面积 154.1418 公顷，年度完成率 100%；2023 年计划实施面积 5.2591 公顷，其中按计划完成征收报批面积 5.2591 公顷，年度完成率 100%；2024 年计划实施面积 22.7499 公顷，其中按计划完成征收报批面积 22.7347 公顷，未完成的正在组卷报批。

综上所述，连州市已批成片开发方案整体完成率为 99.99%。

表 1-1 已批成片开发方案项目实施情况一览表

计划实施年度	计划实施面积 (公顷)	完成征地报批面积 (公顷)	年度完成率 (%)
2022 年	154.1418	154.1418	100
2023 年	5.2591	5.2591	100
2024 年	22.7499	22.7347	99.93
合计	182.1508	182.1356	99.99

#### （五）区域概况

清远连州产业园区（清远民族工业园）是广东省首个民族地区跨

县合作共建的工业园区，由清远市人民政府主导，连州市、连南瑶族自治县、连山壮族瑶族自治县共同协办。该园区于 2008 年 5 月正式成立，2018 年升级为省级工业园，并纳入国家开发区目录。园区位于清远市北部，主园区位于连州市城南，面积 50 平方公里，毗邻清连高速公路和二广高速公路，距广州约 200 公里，是粤湘桂三省区重要的交通枢纽。重点发展非金属矿深加工、电子信息材料、智能装备制造等产业，形成“3+1”产业体系(电子信息材料、高端精细化矿业、新材料、智能装备制造)，同时建设智慧园区及配套设施。截至 2024 年，累计引入项目 137 个，总投资超 213 亿元。园区与连州市区接壤，常住人口约 16 万，提供生产、生活、物流等配套服务。技工学校、卫职校等培训机构为企业定向培训人才，吸引本地及周边地区劳动力就业。

## 二、基本情况

本次上报的《方案》总面积 25.0133 公顷，其中国有土地 2.6342 公顷，集体土地 22.4360 公顷，涉及九陂镇、连州镇 2 个镇 1 个村，土地产权明晰，界址清楚。

### （一）成片开发范围位置与面积

本次上报的《方案》共划定 3 个片区，总面积 25.0133 公顷，拟实施征收集体土地 22.4360 公顷，涉及 2 个镇，分别是九陂镇和连州镇。

表 2-1 成片开发片区情况一览表

单位（公顷）

片区序号	片区名称	片区面积	地块编号	拟征收项目名称	征地面积
1	白石片区	5.0048	1	清远市建筑工程质量检测站有限公司建设 检验检测生产基地项目	1.4584
2	城南片区	17.3789	2	清远市粤实电子科技有限公司年产 6 万吨 人工智能关键性材料高频高速超低轮廓电 子铜箔生产线建设与研发项目	6.7236
			3	粤实、东元项目	9.0296
3	四联片区	2.6296	4	连州市雷铸重工有限公司年产 22000 吨铸 件及加工产品项目	0.9889
			5	骏得动漫科技(清远)有限公司年产 5000 万件塑胶合金玩具新建项目	1.6407
合计		25.0133	-	-	19.8413



图 2-1 白石片区成片开发范围位置示意图



图 2-2 城南片区成片开发范围位置示意图

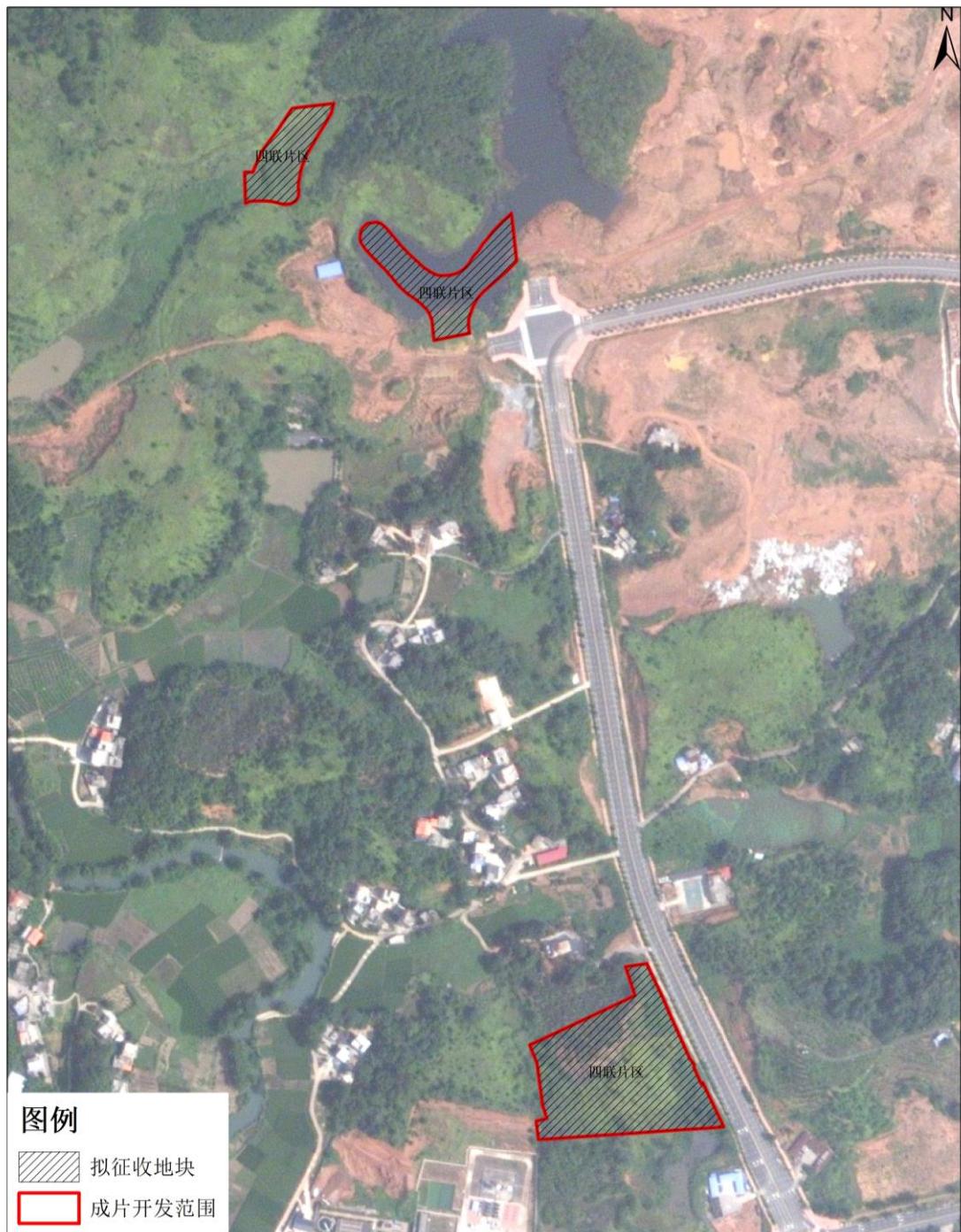


图 2-3 四联片区成片开发范围位置示意图

## （二）成片开发范围的划定思路

本次上报的《方案》在符合国土空间总体规划城镇建设用地及“三区三线”的前提下，在清远连州产业园区范围内，衔接周边已批、国

有用地情况，结合周边公益性用地配套，合理划定成片开发范围，结合园区重点项目布局，共划定了 3 个片区。

### （三）成片开发范围内权属情况

本次上报的《方案》总面积 25.0133 公顷，其中国有土地 2.6342 公顷，集体土地 22.4360 公顷，涉及 2 个镇：九陂镇、连州镇，其中包含 1 个行政村（九陂镇白石村），土地产权明晰，界址清楚。

表 2-2 成片开发范围权属情况一览表

片区名称	权属情况	面积（公顷）
白石片区	小计	5.0048
	国有	2.5773
	连州市九陂镇白石村谢屋经济合作社	0.1950
	连州市九陂镇经济联合总社	2.2325
城南片区	小计	17.3789
	国有	0.0000
	连州市连州镇经济联合总社	17.3789
四联片区	小计	2.6296
	国有	0.0000
	连州市九陂镇经济联合总社	2.6296
总计		25.0133

### （四）成片开发范围土地利用现状情况

根据 2024 年度国土变更调查数据，成片开发范围现状农用地 38.3212 公顷（含耕地 14.2574 公顷），占总用地面积的 55.64%，现状建设用地 30.5553 公顷，占总用地面积的 44.36%。

拟实施征收集体土地 19.8413 公顷，其中现状农用地 29.4509 公顷（含耕地 11.8996 公顷），占比 65.03%。现状建设用地 15.8342 公

顷，占比 34.97%。

表 2-3 土地利用现状一览表

地类情况		成片开发范围		拟征收地块	
		面积（公顷）	占成片开发范围用地比例	面积（公顷）	占拟征收地块用地比例
农用地		19.2286	76.87%	19.1914	96.72%
其中	耕地	6.7393	26.94%	6.7393	33.97%
	水田	6.3072	25.22%	6.3072	31.79%
	水浇地	0.0000	0.00%	0	0.00%
	旱地	0.4321	1.73%	0.4321	2.18%
	园地	0.0216	0.09%	0.0216	0.11%
	林地	11.4572	45.80%	11.5142	58.03%
	草地	0.5576	2.23%	0.4634	2.34%
	其他农用地	0.4530	1.81%	0.4529	2.28%
建设用地		5.7847	23.13%	0.6499	3.28%
总计		25.0133	100.00%	19.8413	100.00%

## （五）成片开发范围基础设施情况

交通基本情况：民族工业园主要交通道路有国道 G107、民族大道、工业大道、迎宾大道、兴园大道、公园大道等，距离许广高速连州收费站仅 5 公里，交通便利。

公共服务设施基本情况：根据《清远民族工业园启动区控制性详细规划修编》，民族工业园区现状主要公服设施为管委会，未来将根据规划配套有机关团体、学校、医院等公共服务设施，服务范围可覆盖片区。

基础设施基本情况：根据《清远民族工业园启动区控制性详细规划修编》，民族工业园区现状有城南水厂、九陂污水处理厂等设施，

可保障片区工业生产，未来还将完善相关排水设施、通讯设施、消防站等基础设施，能够满足园区日常生活需求。

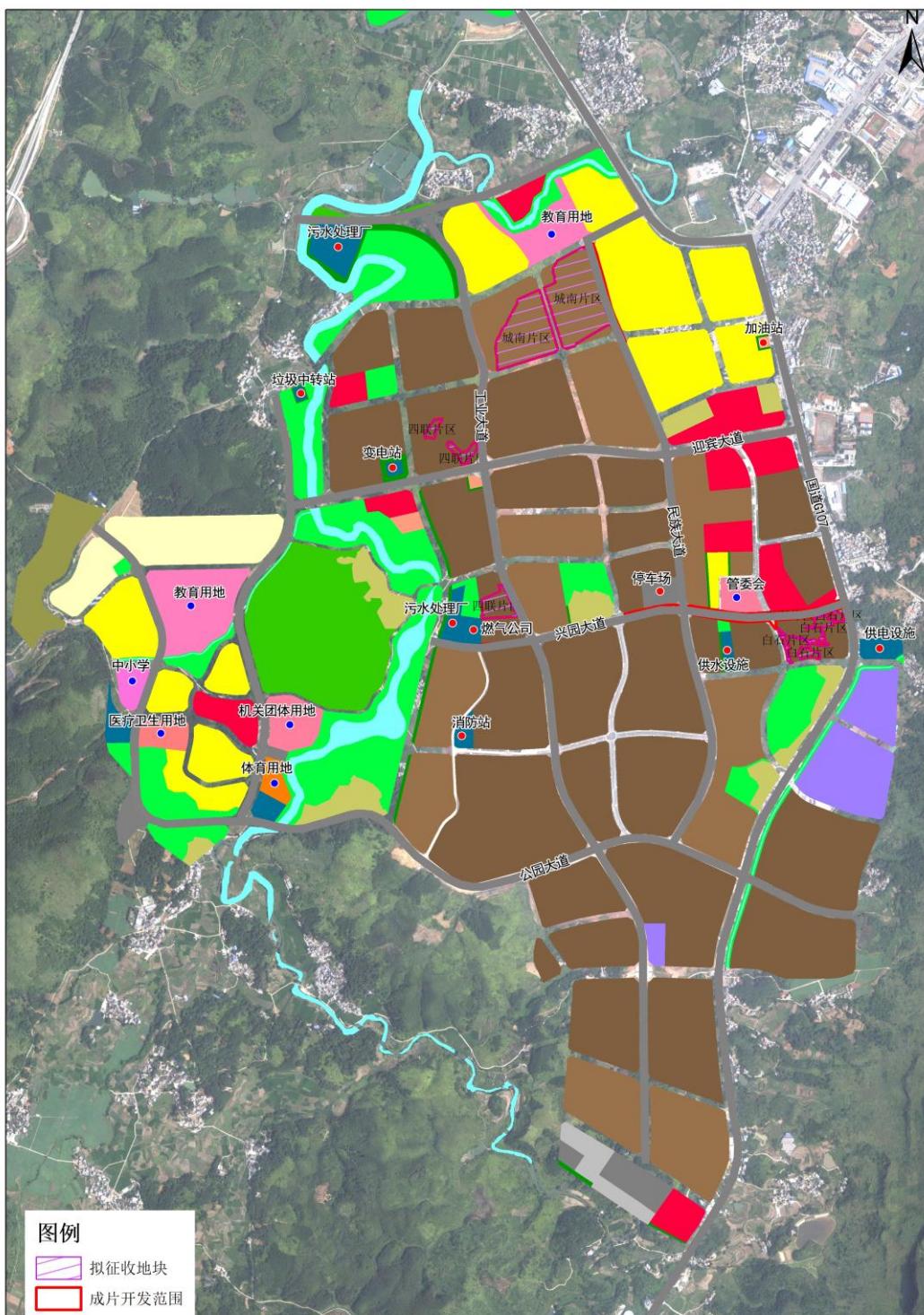


图 2-4 工业园区基础设施分布示意图

### 三、必要性及主要内容

#### （一）方案合规性

##### 1、空间规划符合性

###### （1）国土空间规划符合性分析

方案共包含 3 个片区，总面积 25.0133 公顷，经叠合连州市“三区三线”划定成果及《连州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》的规划用地用海图层核实，本方案中的成片开发范围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。在连州市国土空间总体规划数据库中全部落实为城镇建设用地。

综上所述，方案符合国土空间总体规划。

###### （2）“三线一单”生态环境管控分区符合性分析

根据《清远市“三线一单”生态环境分区管控方案》，本次开发区域不涉及生态保护红线、生态保护空间管制区、大气环境空间管控区、水环境空间管控区，符合环境质量底线要求，符合资源利用上限及所在管控单元的生态环境清单准入要求，符合三线一单的生态环境分区管控要求。

具体片区管控要求详见下表：

表 3-1 与“三线一单”生态环境管控分区衔接情况表

涉及环境管控单元名称	涉及管控类型	成片开发范围名称	管控要求、手段
广东连州市产业转移工业园重点管控单元	重点管控单元	白石片区、城南片区、四联片区	<p>1. 严格生产空间和生活空间布局管控，防止居住区与工业区混杂，产业园周边应设一定的环境防护距离，必要时在工业企业与环境敏感点之间设置防护绿地。2. 禁止新建陶瓷（新型特种陶瓷项目除外）、专业电镀、化工及危化品储存、铅酸蓄电池、鞣革、印染、造纸等项目；禁止新建废轮胎、废纸加工利用等废旧资源综合利用项目，符合清远市优化产业布局或强链补链工作要求的项目除外。3. 禁止引入含重污染生产工艺的多功能复合材料生产项目。4. 禁止新建烟煤和无烟煤开采洗选、其他黑色金属矿采选、铅锌矿采选、化学矿开采、木竹浆制造、其他合成材料、专项化学用品制造、水泥制造（不涉及水泥熟料生产和粉磨工艺的水泥分装生产线项目除外）、粘土砖瓦及建筑砌块制造、铁合金冶炼、有色金属压延加工等项目。5. 清远民族工业园精细化工产业基地不得引进新的危险化学品生产、储存项目，严禁原有危险化学品企业超出规划红线范围的新建、扩建，鼓励现有危险化学品生产及储存项目逐步退出。6. 有序推进固体废物处理处置类项目发展，优先支持回收利用率高的协同处置和综合利用类固体废物处理处置项目；严格控制腐蚀性、易燃性、反应性、感染性及挥发性强的固体废物处理处置项目，处理处置规模需与本地需求相匹配。7. 引导工业项目向工业集聚区落地集聚发展，大气环境高排放重点管控区内加强污染物达标监管，有序推进行业企业提标改造。8. 鼓励清远市辖区内工业企业</p>

			业入园发展，迁建入园的工业企业匹配度需达到 A 类或 B 类且与园区产业方向不冲突。
	能源资源利用		1. 优化调整交通运输结构，推广使用新能源运输车辆及非道路移动机械。2. 加快推进天然气产供储销体系建设，全面实施燃煤锅炉、工业炉窑清洁能源改造和工业园区集中供热，积极促进用热企业向园区集聚。3. 城市建成区及天然气管网覆盖范围内，禁止新建每小时 35 蒸吨以下燃煤锅炉，其他区域禁止新建每小时 10 蒸吨及以下燃煤锅炉。4. 强化油品贮存、流通、使用、贸易等全流程监管，减少直至杜绝非法劣质油品流通和使用。5. 落实单位土地面积投资强度、土地利用强度等建设用地控制性指标要求，推动园区节约集约用地，鼓励工业上楼及园区标准厂房建设，提高土地利用效率。
	污染物排放管控		1. 规划环评审查意见核定规划范围内园区污染物排放总量控制值为：化学需氧量 87t/a，氨氮 15t/a。2. 加快园区污水配套管网建设，推进污水处理设施提质增效，推动污水处理量及入口污染物浓度“双提升”。3. 规划环评审查意见核定规划范围内园区污染物排放总量控制值为：二氧化硫 84t/a，氮氧化物 74t/a。4. 氮氧化物、挥发性有机物实行减量替代。5. 强化工业生产企业全过程环保管理，推进涉工业炉窑企业综合整治，全面加强有组织和无组织排放管控。6. 推动实施《VOCs 排放企业分级管理规定》，强化 B、C 级企业管控，推动 C 级、B 级企业向 A 级企业转型升级。7. 现有项目清洁生产水平逐步提升达到国内先进水平，新引进项目清洁生产水平须达到国内先进水平，重金属污染物排放企业清洁生产逐步达到国内或国际先进水平。
	环境风险防控		1. 产生固体废物（含危险废物）的企业须配套建设符合规范且满足需求的贮存场所，固体废物（含危险废物）贮存、运输、利用和处置过程中必须采取防扬散、防流失、防渗漏或者其它防止污染环境的措施，不得擅自倾倒、堆放、丢弃、遗撒固体废物。2. 建立企业、园区和生态环境部门三级环境风险防控体系，增强园区风险防控能力，开展环境风险预警预报。加强园区及入园企业环境应急设施

		整合共享，逐步实现企业事故应急池互联互通。3. 强化九陂（园区）污水处理厂管理，完善应急措施，定期开展突发环境事件应急演练，避免事故废水对纳污水体水质的影响。4. 土壤污染防治重点行业企业拆除生产设施设备、构筑物和污染治理设施，要严格按照有关规定实施安全处置，规范生产设施设备、构筑物和污染治理设施的拆除行为，防范拆除活动污染土壤和地下水。5. 重金属污染防治重点行业企业须建立环境风险隐患自查制度，定期对内部环境风险隐患进行排查，对环境风险隐患登记、报告、治理、评估、销号进行全过程管理。
--	--	---

### （3）与饮用水源保护区符合性分析

本次成片开发范围与连州市饮用水源保护区充分衔接。经核查，本次成片开发范围内不涉及各级饮用水源保护区。

## 2、政策要求符合性

### （1）不涉及占用永久基本农田和生态保护红线

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。根据连州市“三区三线”，本次划定成片开发范围不涉及永久基本农田和生态保护红线，符合成片开发方案编制的政策要求。

### （2）不存在大量批而未供或者闲置土地

通过核实广东省土地市场动态监测与监管系统，近五年（2020-2024 年）平均供地率为 92.48%、土地闲置率为 0.43%。综上所述，连州市满足近五年供地率大于 60%、土地闲置率小于 5%的政策要求，不存在大量批而未供或闲置土地。

### （3）国家级、省级以上开发区、产业转移园近五年平均供地率、闲置率、容积率符合要求

根据《通知》中不得批准土地征收成片开发方案第三和第四种情形的政策要求，广东连州市产业转移工业园区 2020 至 2024 年平均供地率为 75.35%、土地闲置率为 0.07、综合容积率 1.29，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，将不得批准土地征收成片开发方案”的问题，符合《通知》的要求。

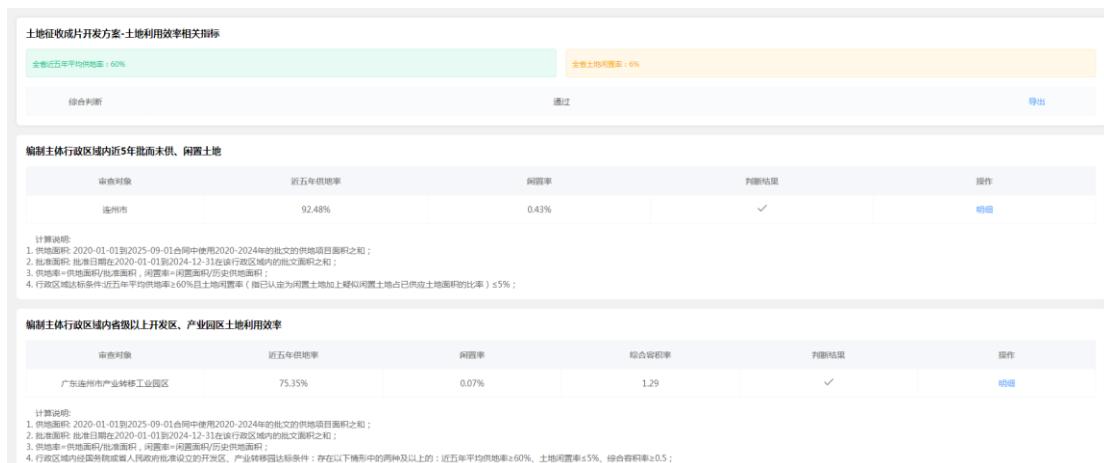


图 3-1 广东省土地市场动态监测与监管系统截图

### （4）连州市辖区内无国家级新区

经核实，连州市行政辖区内无国家级新区，不存在“国家级新区供地率低于全省平均水平、土地闲置率高于全省平均水平、建设用地地均 GDP 低于全省平均水平”等问题，符合《通知》的要求。

### （5）不存在连续两年未完成实施计划的情形，不与已批成片开发方案的范围相互重叠

自《土地管理法》（修正）实施以来，连州市人民政府组织编制了 3 个土地征收成片开发方案（《清远市连州市 2022 年度土地征收成片开发方案》《清远市连州市 2023 年度土地征收成片开发方案（第一批）》《清远市连州市 2024 年度土地征收成片开发方案（第一批）》，其中《清远市连州市 2022 年度土地征收成片开发方案》因不可控因素启动编制土地征收成片开发调整方案，目前已取得批复。经核实，本次成片开发方案范围未与已批成片开发方案的范围相重叠。

根据已批土地征收成片开发方案，连州市 2022 年年度完成率 100%，2023 年年度完成率 100%，2024 年年度完成率 99.99%。

综上所述，不存在连续两年未完成实施计划的情形，不与已批成片开发方案的范围相互重叠。

## （二）实施必要性

成片开发区域的开发建设响应了连州市“十四五”时期打造粤湘桂交界区域重要节点功能的历史文化名城，对于进一步构建现代产业新体系、塑造高品位城市形象、助力乡村振兴战略实施，努力建设宜居宜业宜游的现代化美丽连州具有重要意义。

1、是贯彻省委“1030”工作部署，建设连州现代产业新体系的具体举措

广东省委“1030”工作部署中要求“始终坚持实体经济为本、制造业当家,在建设更具国际竞争力的现代化产业体系上取得新突破”这正与《纲要》中“建设现代产业新体系,推动经济高质量发展”的“工业强市”战略不谋而合。通过围绕推进经济高质量发展,做强做实做优实体经济,深入推进“工业强市”战略,推进产业特色化、规模化、现代化发展,实现产业结构调整优化,延长产业发展链条,推动连州经济实力实现新跨越。土地征收成片开发将作为项目落地发展提供土地支撑,通过成片开发,整合土地、因地制宜、科学规划、推动产业集聚发展,建设现代产业新体系。

## 2、是将清远连州产业园打造为产业转移承接高地的重要载体

《纲要》中提出要将清远连州产业园打造为产业转移承接高地,重点引进非金属矿深加工产业,带动商贸流通、电子、汽配、轻纺、制衣、鞋业等轻工产品、民族特需商品、食品及农产品深加工等其它产业,逐步形成劳动密集型、资源型、资本技术密集型等产业集群,实现粤西北“三连”地区经济建设跨越式发展。此次引进的项目符合清远连州产业园重点发展方向,通过对园区土地整合进行成片开发,保障园区所需土地供应,做好项目的空间保障,有利于将园区打造为承接粤港澳大湾区产业外溢的重要高地。

### （三）方案可行性

#### 1、拟实施项目已纳入国民经济和社会发展年度计划

《连州市 2024 年国民经济和社会发展计划执行情况与 2025 年

计划草案的报告》（以下简称“报告”）提出，“认真落实省委十三届三次全会精神和“1310”具体部署，紧紧围绕清远市部署的“十大行动方案”、连州市委“十个行动方案”真抓实干”“加快提升产业发展，促进经济平稳健康增长。持续夯实工业高质量发展根基。狠抓“六个百亿级产业”建设，全面实施“链长制”，着力打造工业支柱产业、做大做强“电子信息材料”“精细化矿业”“高端皮革制造”特色工业产业，进一步发挥集聚效应，实现“延长产业链，提高附加值，形成产业集群”的产业目标。争取把清远民族工业园纳入广清合作机制，持续完善清远民族工业园基础设施建设”。

因此，在成片开发方案中对应安排了清远市粤实电子科技有限公司年产 6 万吨人工智能关键性材料高频高速超低轮廓电子铜箔生产线建设与研发项目、广东东元高新材料有限公司年产 3 万吨透气膜及珠光膜碳酸钙应用粉体、年产 1 万吨功能性母粒、年产 1000 吨膜材生产线迁建项目、连州市雷铸重工有限公司年产 22000 吨铸件及加工产品项目、骏得动漫科技(清远)有限公司年产 5000 万件塑胶合金玩具新建项目和清远市建筑工程质量检测站有限公司建设检验检测生产基地项目，聚焦百亿产业，不断壮大清远民族工业园的工业规模，进一步发挥园区集聚效应，对应报告中重点提及的做大做强“电子信息材料”“精细化矿业”“高端皮革制造”特色工业产业的发展。

（一）加快提升产业发展，促进经济平稳健康增长。**持续夯实工业高质量发展根基**。狠抓“六个百亿级产业”建设，全面实施“链长制”，着力打造工业支柱产业、**做大做强“电子信息材料”“精细化矿业”“高端皮革制造”特色工业产业**，进一步发挥集聚效应，实现“延长产业链，提高附加值，形成产业群”的产业目标。争取把清远民族工业园纳入广清合作机制，持续完善清远民族工业园基础设施建设，加强与连山壮族瑶族自治县合作创建“连山飞地园区”，增强产业承接能力。重点围绕建滔和华润新能源等8家重点企业，持续跟踪服务，帮助企业解决实际困难，力促企业在我市增资扩产。加快推进台连新材料科技产业园和碳酸钙产业园区建设，做好天湖（潭岭）抽水蓄能项目前期工作。继续深入实施工业企业匹配度提升工作，着力推动亩均增加值、亩均税收实现有效增长。抓好企业技改和“小升规”，力争全年实现“小升规”和新建投产上规共7家。

**推动农业现代化发展**。积极参与打造清远“五大百亿农业产业”，做大做强“长寿水、富硒米、甜菜心、香腊味、水晶梨”等农特产品。扎实做好连州菜心种植工作，全力确保完成15万亩种植面积；加快推进连州菜心种业创新研发，完成标准化综合示范基地建设。加快推进连州水晶梨省级现代农业产业园建设。力争完成培育发展新型农业经营主体6家。依托东陂腊味、丰阳牛肉干等本地特色优质农产品，扶持培育预制菜龙头企业。**推进重点领域改革**。深入开展国企改革深化提升工作，持续推进战略性重组，梳理处置非主营业务、非优势业务和存量低效无效资产，加强亏损企业治理。深化要素市场化改革，推动生产要素向优势产业、优势项目集中。稳步推进农业供给侧结构性改革，探索建立连州菜心价格保险机制，提振菜农种植信心。**抓好招商引资工作**。健全完善市领导联系企业制度，对符合条件的重大招商项目，采取“一事一议”“一企一策”方式给予政策配套和保障服务。依托“连通四海 共赢九州”国际招商推介平台，立足比较优势，实施精准招商、以商招商、以链招商。加强对洽谈项目的跟进力度，继续落实跟踪项目周报制度。**加大对项目的综合调度力度**，重点跟进飞煌公司连州市东陂镇食品综合产业园项目、海腾公司智能装备产业园高标准厂房项目进展，**加快推动东元公司年产3万吨改性碳酸钙粉—透气膜及珠光膜碳酸钙应用粉体及年产1万吨功能性母粒生产线扩建项目等顺利落地**，推动青春家居用品公司年产92万件家居用品、550万件木铁艺用品新建项目等尽快投产。

图 3-2 报告截图

表 3-2 与“报告”衔接情况表

片区名称	拟征收项目名称	征地面积	与国民经济和社会发展年度计划衔接点
白石片区	清远市建筑工程质量检测站有限公司建设检验检测生产基地项目	1. 4584	着力打造工业支柱产业、 <b>做大做强“电子信息材料”“精细化矿业”“高端皮革制造”特色工业产业</b> ，进一步发挥集聚效应，实现“延长产业链，提高附加值，形成产业群”的产业目标。争取把清远民族工业园纳入广清合作机制，持续完善清远民族工业园基础设施建设
城南片区	清远市粤实电子科技有限公司年产 6 万吨人工智能关键性材料高频高速超低轮廓电子铜箔生产线建设与研发项目	6. 7236	着力打造工业支柱产业、 <b>做大做强“电子信息材料”“精细化矿业”“高端皮革制造”特色工业产业</b> ，进一步发挥集聚效应，实现“延长产业链，提高附加值，形成产业群”的产业目标。争取把清远民族工业园纳入广清合作机制，持续完善清远民族工业园基础设施建设
	粤实、东元项目	9. 0296	加快推动东元公司年产 3 万吨改性碳酸钙粉—透气膜及珠光膜碳酸钙应用粉体及年产 1 万吨功能性母粒生产线扩建项目等顺利落地

片区名称	拟征收项目名称	征地面积	与国民经济和社会发展年度计划衔接点
四联片区	连州市雷铸重工有限公司年产 22000 吨铸件及加工产品项目	0.9889	着力打造工业支柱产业、做大做强“电子信息材料”“精细化矿业”“高端皮革制造”特色工业产业，进一步发挥集聚效应，实现“延长产业链，提高附加值，形成产业群”的产业目标。争取把清远民族工业园纳入广清合作机制，持续完善清远民族工业园基础设施建设
	骏得动漫科技(清远)有限公司年产 5000 万件塑胶合金玩具新建项目	1.6407	着力打造工业支柱产业、做大做强“电子信息材料”“精细化矿业”“高端皮革制造”特色工业产业，进一步发挥集聚效应，实现“延长产业链，提高附加值，形成产业群”的产业目标。争取把清远民族工业园纳入广清合作机制，持续完善清远民族工业园基础设施建设

## 2、拟征收地块用地指标可保障

本成片开发纳入年度实施计划的拟实施征收地块面积共 19.8413 公顷，其新增建设用地计划指标需要根据省有关规定和要求，结合项目类型合理使用省、市指标，若实施年度新增建设用地计划指标不足，将考虑通过拆旧复垦、城乡建设用地增减挂钩等方式获取建设用地计划指标，保障成片开发的顺利实施。

## 3、拟征收地块能够实现占补平衡

根据广东省土地管理与决策支持系统分析数据，拟征收地块涉及占用耕地共 6.7393 公顷，其中水田 6.3072 公顷、旱地 0.4321 公顷。

对无法避让耕地的非农建设项目，后续根据用地报批方式，按照《广东省国土资源厅转发自然资源部办公厅关于在用地审查报批中

按管理新方式落实耕地占补平衡的通知》（粤国土资规保发〔2018〕86号）、《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）等相关要求，以“占优补优”“占水田补水田”的原则，严格落实耕地占补平衡，确保耕地占补平衡数量质量双到位。

建设项目按照《方案》及相关政策要求补充耕地后不影响区域内耕地保护任务落实。连州市采取垦造水田、恢复补充耕地及购买耕地指标等途径，落实建设项目耕地“占补平衡”，结合连州市耕地剩余指标数据，能够满足本次成片开发耕地占补平衡

#### （四）主要用途及功能

本次成片开发拟实施5个项目。主要用途为工业用地。

表 3-3 土地开发用途功能一览表

地块编号	片区名称	拟征收项目名称	土地用途	征地面积	主要实现功能
1	白石片区	清远市建筑工程质量检测站有限公司建设检验检测生产基地项目	工业用地	1.4584	工业生产
2	城南片区	清远市粤实电子科技有限公司年产6万吨人工智能关键性材料高频高速超低轮廓电子铜箔生产线建设与研发项目	工业用地	6.7236	工业生产
3		粤实、东元项目	工业用地	9.0296	工业生产
4	四联片区	连州市雷铸重工有限公司年产22000吨铸件及加工产品项目	工业用地	0.9889	工业生产

地块 编号	片区 名称	拟征收项目名称	土地 用途	征地面 积	主要实现 功能
5		骏得动漫科技(清远)有限公司年产 5000 万件塑胶合金玩具新建项目	工业 用地	1. 6407	工业生产
合计				19. 8413	-

## （五）实施计划

结合规划建设设计划、被征地单位意愿、征地资金情况、土地审批信息等因素，综合分析论证后，连州市制定拟实施项目开发时序及年度实施计划，拟定 2026 年完成征地项目 2 个，需征收面积为 15.7532 公顷；拟定 2027 年完成征地项目 3 个，需征收面积为 4.0881 公顷。

表 3-4 开发时序汇总表

序 号	片区 名称	拟征收项目名称	面积 (公 顷)	开发 时序
1	白石 片区	清远市建筑工程质量检测站有限公司建设检验检测生产基地项目	1. 4584	2027
2	城南 片区	清远市粤实电子科技有限公司年产 6 万吨人工智能关键性材料高频高速超低轮廓电子铜箔生产线建设与研发项目	6. 7236	2026
3		粤实、东元项目	9. 0296	2026
4	四联 片区	连州市雷铸重工有限公司年产 22000 吨铸件及加工产品项目	0. 9889	2027
5		骏得动漫科技(清远)有限公司年产 5000 万件塑胶合金玩具新建项目	1. 6407	2027
合计			19. 841 3	-

## 四、公益性用地分析

本次上报的《方案》成片开发范围总面积为 25.0133 公顷，本次划定公益性用地依据为《清远民族工业园启动区控制性详细规划修编》，其中公益性用地为城镇道路用地，公益性用地总面积 5.1721 公顷，占成片开发范围总面积的 20.68%。

依据国土空间总体规划确定的一个完整的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比例符合《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）》、《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）》等有关公益性要求。

表 4-1 公益性用地一览表

序号	片区名称	片区面积	公益性用地情况			
			公益性用地类型	面积	公益性用地占比	公益性用地依据
1	白石片区	5.0048	城镇村道路用地	3.5464	70.86 %	清远民族工业园启动区控制性详细规划修编
2	城南片区	17.3789	城镇村道路用地	1.6257	9.35%	清远民族工业园启动区控制性详细规划修编
3	四联片区	2.6296	-	0	0.00%	清远民族工业园启动区控制性详细规划修编
合计		25.0133	-	5.1721	20.68 %	-

## 五、效益分析

### （一）土地利用效益

#### 1、促进土地成片集中开发，提升土地综合价值

本次开发片区建设主要是工业项目，通过合理安排用地规模，结构和布局，有效缓解区域土地供需矛盾，提高现有用地使用效益实现土地利用由粗放型向集约型的根本转变。例如根据《清远民族工业园启动区控制性详细规划修编》，本次成片开发拟征收项目的容积率可达 1.5-2.5 之间。

#### 2、有效盘活零散用地，优化土地利用格局

通过本次成片开发，将零散分布的用地与周边历史已供、已批用地进行整合，按照控制性详细规划相关指标和要求进行出让建设。本方案拟征收项目是对连州市批复地块和已批成片开发方案拟征收地块的补足，通过紧密衔接已批土地征收成片开发方案和批复数据，使得控规单元地块能够完整进行征收出让，形成连片开发，提高土地集约利用水平。

城镇建设有序、连片开发，促进建设用地和景观格局连片化、组团化，避免破碎化。本次成片开发依据相关规划统筹安排各项用地的空间布局，落实连州市国土空间总体规划的空间发展部署，落实控制性详细规划的相关控制导则要求，能够科学合理的引导城镇空间优化布局，促进产业集聚发展，形成产业发展新增长点，实现土地的组团连片开发和高效利用，避免无序建设和碎片化开发，为连州市提供了

重大创新载体和创新产业空间。

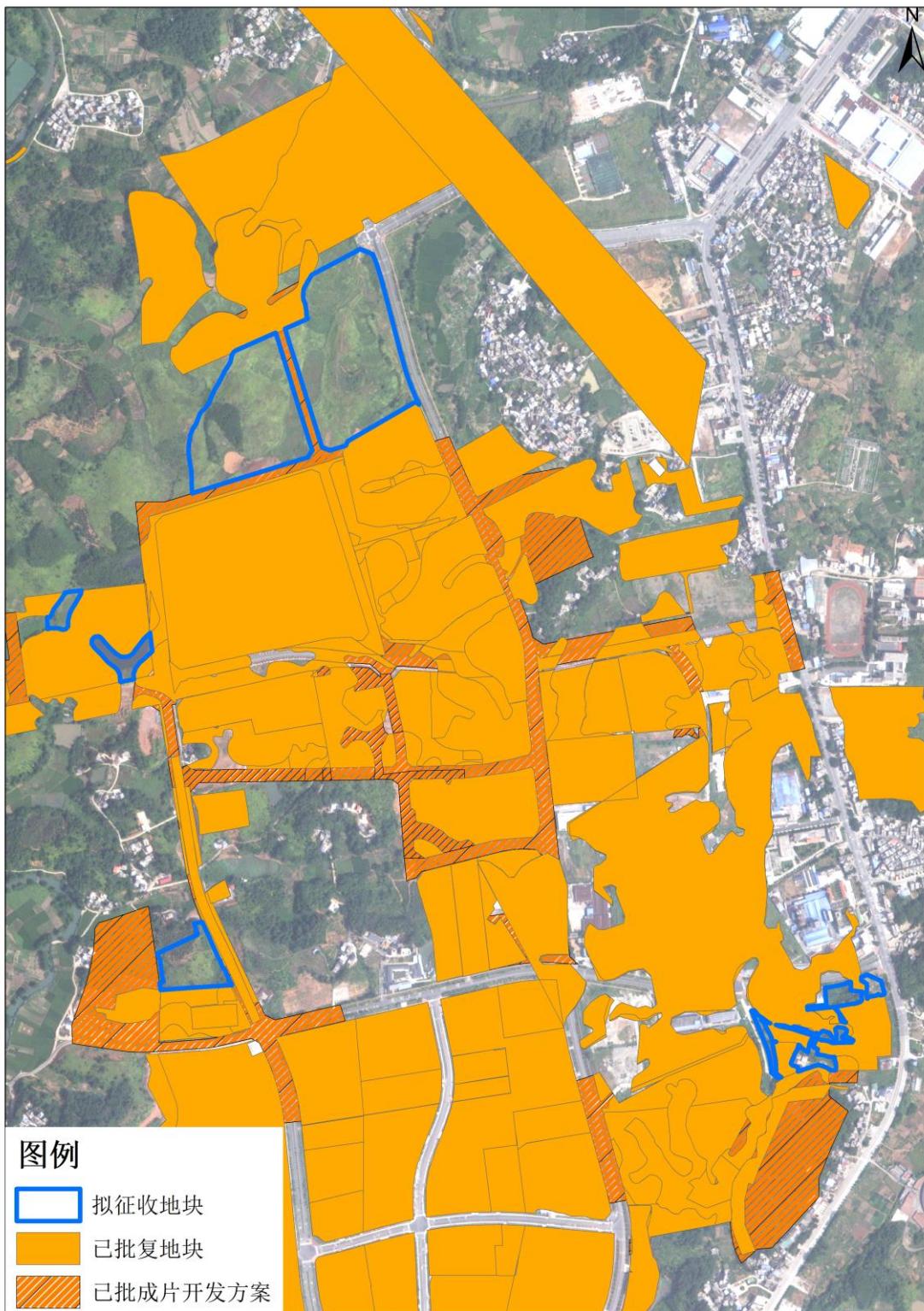


图 5-1 地块连片开发示意图

## （二）经济效益

加快提升产业发展，重点发挥清远民族工业园产业平台功能，通过本次《方案》为拟引进的项目做好土地支撑，保障项目顺利落地。例如清远市粤实电子科技有限公司年产 6 万吨人工智能关键性材料高频高速超低轮廓电子铜箔生产线建设与研发项目，总投资 635137 万元，预计年产值达 627000 万元，年纳税达 29707 万元，提供就业岗位 3095 个。连州市雷铸重工有限公司年产 22000 吨铸件及加工产品项目，总投资 15000 万元，预计年产值达 20000 万元，年纳税达 830 万元，提供就业岗位 80 个。骏得动漫科技（清远）有限公司年产 5000 万件塑胶合金玩具新建项目，总投资 12100 万元，预计年产值达 3490.3 万元，年纳税达 368.51 万元，提供就业岗位 800 个。通过成片开发整合用地，促进更多类似项目落地，将会给连州市带来客观的经济收益。

## （三）社会效益

在完善配套服务设施方面，本次成片开发包含园区城镇道路用地、和工业用地，将经营性项目和园区基础设施捆绑进行成片开发建设，有利于政府部门统筹推进这部分公共产品的建设，增加公共产品供给的系统性、完整性，提升公共产品的服务效率。

在带动就业方面，成片开发范围项目的建设会在一定程度上增加当地居民的直接就业机会，带动就业能力十分显著，促进社会稳定。成片开发建设后，相关企业的运作预计将会为当地提供近 4000 个就业机会，大量就业岗位将使得当地的人力资源得到合理有效的配置。

#### （四）生态效益

本方案拟开发项目严格遵守相关环保要求，以安全绿色生产为目标，兼顾经济效益与生态效益。例如在实际项目建设中，针对塑胶、有色金属和硅灰石产业的生产特点，其生产废物不得直接排放，通过企业采购一体化处理设备对生产废水废气进行处理，通常采用活性炭吸附法、催化燃烧法、UV 光解净化法等来处理废气，采用水解-沉淀法、活性污泥法、反渗透法、生物接触氧化法、离子交换法、光催化氧化法等来处理废水。

项目用地落实全生命周期环境保护管理措施，切实维护好生态环境。项目建设前，应按法律法规落实环境影响评价手续及排污许可证申请手续，项目产生的废气、生活污水需配套相应污染治理设施，落实项目环境保护设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投入运行的“三同时”制度。对项目的环境保护意见，以有审批权的生态环境行政主管部门对其环境影响评价文件的批复意见为准。环境影响评价文件未予批准的，项目不得开工建设。未取得排污许可证的，不得排放污染物。地块收回/交付后业主方需落实环境管理主体责任，场地红线范围内应做好围蔽措施，禁止堆放生活垃圾、建筑垃圾及工业垃圾等各种垃圾，如出现垃圾倾倒由业主方负责处理。

根据《广东省水污染防治条例》的相关规定，在建设项目投入使用前，采取有效措施确保供排水和污水处理设施满足地块使用的需求；针对部分开发区域暂未覆盖市政污水管网的项目，需自行建设污水处理设施，确保污水排放达标，区域内涉及供排水设施新建、改迁、驳接等事项需到水利部门办理审批手续。

本次成片开发范围划定、项目选址科学避让永久基本农田、生态保护红线，衔接清远市“三线一单”管控要求，引进项目符合工业园区准入类型，同时坚持底线原则，不涉及自然保护地、饮用水源保护区等生态安全底线，做到尊重自然、顺应自然、保护自然的发展要求。严格按照广东省“一核一带一区”区域发展格局，坚定不移走生态优先、绿色发展之路，坚持生态发展理念不动摇，同时与其他各类生态管控要素做好衔接，建设人与自然和谐共生的生态网络，促进区域经济可持续发展。

## 六、权益保障

本《方案》内用地报批、征地补偿安置等手续将根据《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见（粤府办〔2016〕30号）》《关于试行征地补偿款预存制度的通知（粤国土资发〔2005〕153号）》《清远市人民政府关于公布实施征收农用地区片地价的公告》和《连州市征收土地青苗和地上附着物补偿标准》等文件要求，落实区片综合地价、留用地和社会保障费用，切实保障被征地农民合法权益，保证被征地农民生活水平不因征地而降低。

在开展征地工作过程中，应充分尊重村民的意见，给予土地补偿款和安置补助费以及青苗费等补偿，同时结合实际情况采用如下三种方式对被征地对象进行安置：

一是货币安置。征地经批准后，由连州市土地储备中心将征地补偿款直接划付给被征地单位和个人，由被征地单位根据自身实际情况对需安置的农业人口负责落实安置。

二是留用地安置。按《广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）》（粤府办〔2009〕41号）和《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》（粤府办〔2016〕30号）的规定执行。返还一定比例的留用地给被征地单位，比例需与被征地村集体组织（村队）协商，留用地用于发展生产和经济，以确保被征地农民的原有生活水平不降低，长远生计有保障。

三是社会保险保障。按《广东省人民政府办公厅转发省人力资源

社会保障厅关于进一步完善我省被征地农民养老保障政策意见的通知》（粤府办〔2021〕22号）的规定办理。

在以上三种安置补偿的基础上，鼓励对失地村民优先进行就业安置。为失地农民提供必要的职业技能培训和就业指导，帮助他们提高就业竞争力，更好地适应市场需求，切实保证失地农民生活水平不因征地而降低。

表 6-1 连州市征收农用地区片综合地价表

区域名称	区片编号	区片综合地价（万元/亩）				区片范围描述
		合计	土地补偿费	占比	安置补助费	
连州市	1	4.6	2.25	49%	2.35	51% 连州镇（白云村、良江村、三古滩村、满地村、城北村、半岭村、元潭村、城西村、城东社区、龙咀村、高堆村、城南村、沙子岗村、协民村、龙口村、巾峰村、共和村、大坪村、昆陂村、石角村、连州社区）。
	2	4.02	1.97	49%	2.05	51% 星子镇（四方村、星子社区、联西村、水源村、东红村、新村村、潭岭村、昌黎村、潭岭水库村、潭源村、赤塘村、星子林场、马水村、周联村、溷坪村、姜联村、内洞村、唐家村、上联村、清江村、东上村、沈家村、上庄村）、东陂镇（塘联村、东陂村、东塘村、卫民村、江夏村、香花村、西塘村、大江村、前江村）、九陂镇（南石塘村、龙潭村、双塘村、高相村、岩头村、深冲村、新民村、龙岗村、新圩村、爱民村、四联村、白石村、联一村）。

清远市连州市清远连州产业园区 2025 年度土地征收成片开发方案（第一批）

3	3.72	1.82	49%	1.9	51%		<p>大路边镇（大路边村、东大村、大坳村、河佳汉村、马占村、荒塘村、汛塘村、观头洞村、山洲村、黄大村、顺泉村、东坪村、黎水村、油田村、寒鸭村、浦东村、新水罗村、东联村、大塘村、东客塘村）、龙坪镇（龙坪村、孔围村、麻步村、凤凰村、垦区村、黄芒村、东村村、朝天村、袁屋村、元璧村、松柏村、石桥村、乌石村、青石村、太坪村、沙坳村、龙坪林场）、西岸镇（西岸村、河田村、冲口村、东江村、石兰村、溪塘村、东村村、马带村、七村村、奎池村、石马村、小带村、三水村、清水村）、保安镇（保安村、卿罡村、黄村村、梅田村、新塘村、水口村、子沟村、本公洞村、种田村、保安林场、良塘村、麻北村、岭咀村、万家村、栋头村、湾村村、大冲村）、丰阳镇（丰阳村、湖江村、柯木湾村、梁家村、新立村、陂岭村、夏湟村、朱岗村、旗美村、大富头村、夏炉村）、西江镇（大田村、高山村、铁坑村、大岭村、山塘村、外塘村、西江村、耙田村、斜榜村、井塘村、宝珠村）、瑶安瑶族乡（瑶安村、新九村、田心村、碧梧村、清源村、九龙村、大营村、洛阳村、四和村、盘东村）、三水瑶族乡（新八村、云雾村、沙坪村、左里村）。</p>

## 七、结论

综上所述，《清远市连州市清远连州产业园区 2025 年度土地征收成片开发方案（第一批）》符合《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）》《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）》《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）等要求，方案实施具有必要性和可行性。

## 附表

### 1、成片开发范围基本情况表

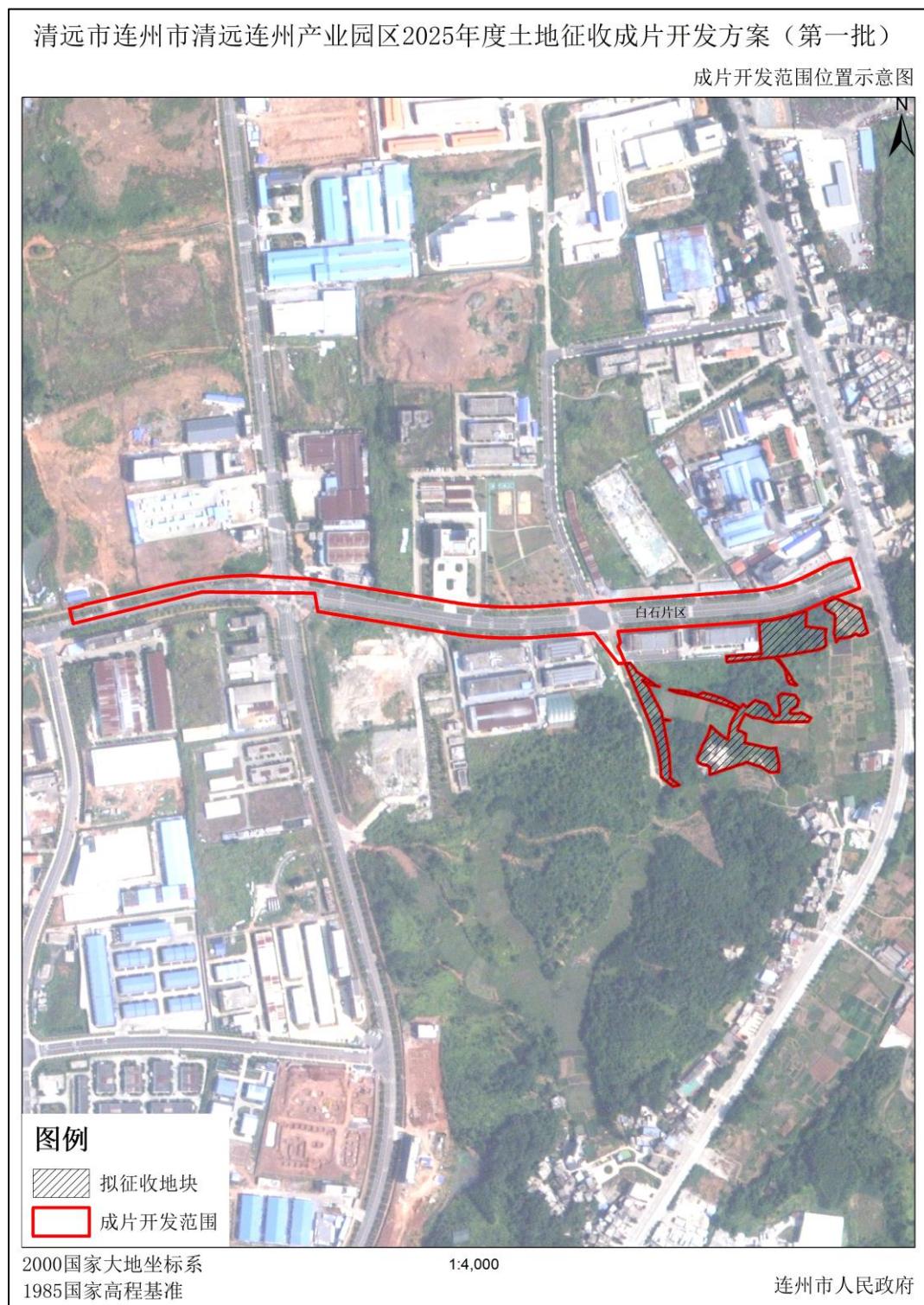
附表 1 成片开发范围基本情况表

单位：公顷

方案总面积	25. 0133		
公益性用地面积及比例	5. 1721	20. 68%	
拟征收土地面积	19. 8413	农用地	19. 1914
		其中：耕地	6. 7393
		建设用地	0. 6499
		未利用地	0
实施计划	实施计划周期	3 年	
	2025	-	
	2026	15. 7532	
	2027	4. 0881	

## 附图

### 1、成片开发范围位置示意图



白石片区成片开发范围位置示意图

清远市连州市清远连州产业园区2025年度土地征收成片开发方案（第一批）

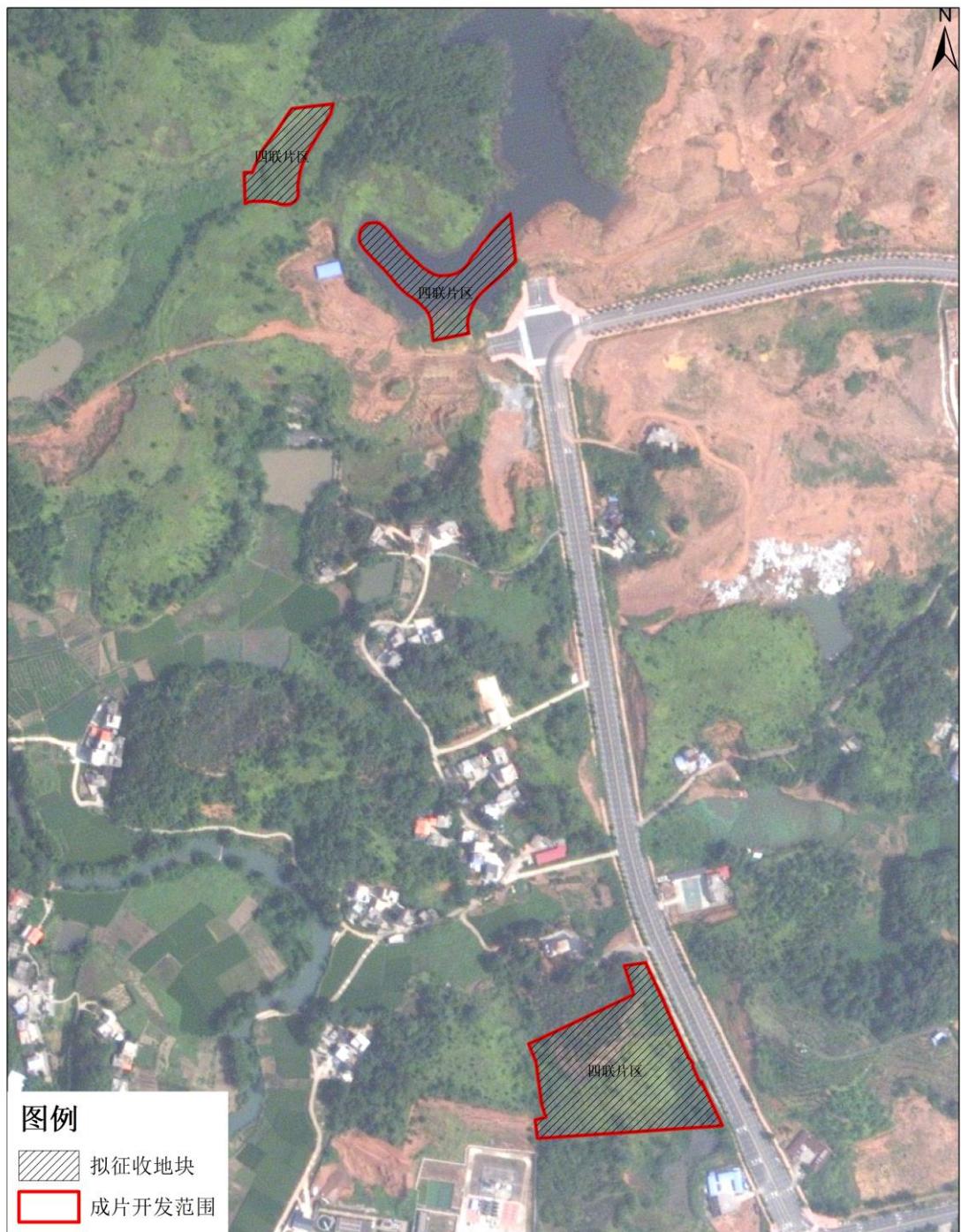
成片开发范围位置示意图



城南片区成片开发范围位置示意图

清远市连州市清远连州产业园区2025年度土地征收成片开发方案（第一批）

成片开发范围位置示意图



四联片区成片开发范围位置示意图