

梅州市大埔县 2026 年度土地征收 成片开发方案（公示草案）

按照《中华人民共和国土地管理法》、《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）等法律法规的相关规定，依据《大埔县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》、《大埔县国土空间规划（2021-2035年）》，大埔县人民政府组织编制了《梅州市大埔县2026年度土地征收成片开发方案》（以下简称《方案》。《方案》内容如下：

一、基本情况

本次上报的《方案》总面积5.1629公顷，全部为集体土地，涉及三河镇汇东村、枫朗镇芹彩洋村等2个镇2个村，土地产权明晰，界址清楚。具体区域详细信息见表1。

《方案》拟申请征收集体土地5.1629公顷。其中农用地5.1397公顷（不涉及耕地），建设用地0.0232公顷。

表1 成片开发区域详细信息一览表

序号	片区名称	区域位置	片区面积（公顷）		
			总计	国有	集体
1	汇东片区	三河镇汇东村	0.2058	0	0.2058
2	芹彩洋片区	枫朗镇芹彩洋村	4.9571	0	4.9571
合计			5.1629	0	5.1629

二、必要性及主要内容

（一）实施必要性

（1）落实相关规划，推动高质量发展

成片开发方案的编制和实施，是落实省、市、县各级上位总体规划的需要。宏观上可以落实广东省国土空间规划，助推北部生态发展区建设；中观上可以落实梅州市国土空间规划、梅州市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要，推进现代生态都市建设；微观上可以落实大埔县国土空间规划，推动区域一体化发展，全面推进乡村振兴，深入落实省“百县千镇万村高质量发展工程”，大力推进强县联镇带村，把县镇村发展短板转化为高质量发展的潜力板，促进城乡区域协调发展。

（2）保障重点项目落地，推动产业发展

大埔县近年来紧紧抓住原中央苏区和融入粤港澳大湾区振兴发展先行区的发展机遇，同时借助力于《关于进一步促进粤东西北地区振兴发展的决定》的交通基础设施建设、产业园区扩能增效、中心城区扩容提质和“三大抓手”，聚焦产业和项目建设，深化城乡各项改革。

本次土地征收成片开发新增建设用地将主要用于产业项目建设。其中方案开展枫朗镇流岗亭瓷土加工厂项目和三河镇粉煤灰处理二期项目，提供就业机会，促进当地经济发展，提高居民生活水平。

（二）主要用途及功能

本次成片开发拟实施2个项目。主要用途为工业、配套设施等用地类型。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。

通过成片开发进一步优化城乡空间格局，促进城乡协调发展，满足城乡居民高品质的生活需求。

（三）实施计划

方案拟计划2028年实施完成，计划实施面积5.1629公顷，并纳入相关年度的国民经济和社会发展年度计划。

三、公益性用地分析

成片开发范围内公益性用地为交通基础设施用地。公益性用地总面积1.200公顷，占成片开发总面积的23.24%，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）等有关公益性要求。

四、效益分析

（一）土地利用效益

成片开发方案的编制实施有利于推进用地节约集约利用，提高土地用地效能，实现土地资源的合理配置。一方面，成片开发方案能有效优化新增建设用地的空间布局，满足大埔县现代产业及宜居城市建设发展的需求。另一方面，成片开发方案能促进建设用地的效能提升。后续将按照各项规划的控制要求进行项目建设，实现土地集约节约利用。

（二）经济效益

成片开发方案的编制实施能有效增强大埔县经济发展后劲和核心竞争力，实现产业结构优化转型升级，必须完善产业平台建设，推动制造业扩能增效，促进大埔县建设支撑县域经济高质量发展的“2231”现代产业体系。项目开发用地与周边土地利用充分衔接，进一步完善了区域的产业结构，与周边形成协同发展，规模效应突显，投资持续拉动经济增长，同时增加政府财政税收，实现经济社会的协调发展。项目带来的就业岗位增加能够吸收农村剩余劳动力，提高当地居民收入，促进经济发展。

（三）社会效益

经本次土地征收成片开发，落实大埔县产业项目建设，项目落地后，能够促进产业转型升级，推动大埔第二产业发展，通过项目的建设和投产，有利于优化产业结构，引进更多人才，创造就业岗位，吸收当地农业剩余劳动力，降低城市就业压力，减轻政府负担，使得居民收入增长和经济增长基本同步，提高城乡居民收入水平。通过本次成片开发方案的实施可促进区域经济发展，拉动周边经济。

完善公共设施配套方面，成片开发方案中规划的公益性用地项目，对提升区域公共服务、改善人居环境和城镇品质具有积极作用。有效提升区域公共服务水平，保障片区设施配套建设需求，形成高品质舒适生活圈，提高居民的获得感和幸福感。

（四）生态效益

本次成片开发范围符合梅州市“三线一单”生态环境分区管控方案的要求，不涉及自然保护地、陆域生态保护红线、蓝线、绿线

等生态底线管控要素，符合生态环境保护要求。在后续成片开发范围内的项目建设过程中，还将严格控制“环境质量底线”，结合项目类型采取有效的环境影响保护控制及削减措施，避免对区域水环境、大气环境、土壤环境、近岸海域水体、生态环境、地下水环境等产生超出环境容量的影响，减少对区域内总体生态环境品质产生的不利影响。

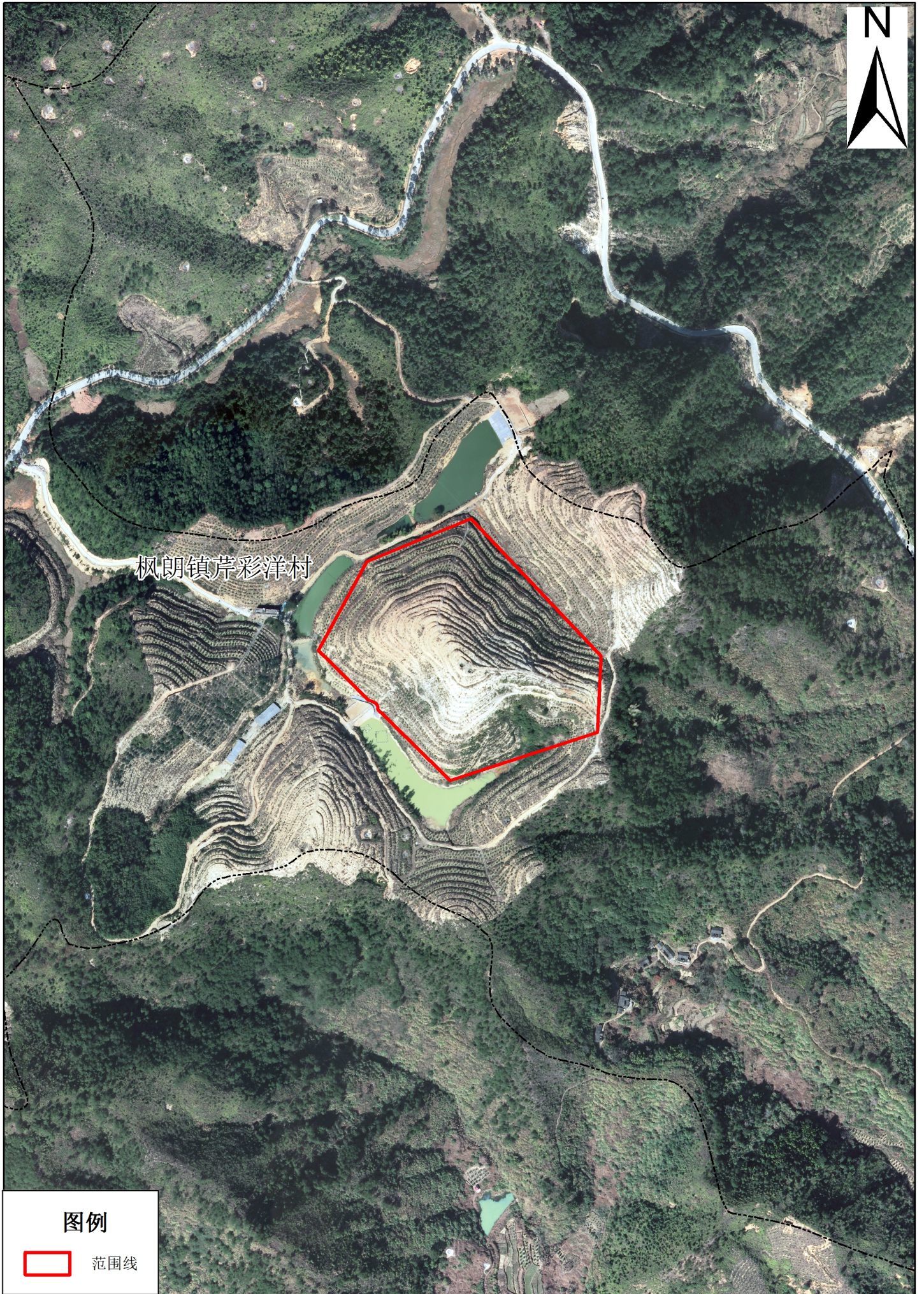
五、权益保障

《方案》经批准后，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。

大埔县影像图
(梅州市大埔县2026年度土地征收成片开发方案)



大埔县影像图
(梅州市大埔县2026年度土地征收成片开发方案)



1:5,000