

汕尾市市区2025年度土地征收 成片开发方案（第二批）

（征求意见稿）

汕尾市城区人民政府

二零二五年八月

目录

一、编制背景.....	1
二、基本情况.....	2
(一) 成片开发片区位置、范围和面积.....	2
(二) 土地利用情况.....	4
三、必要性与合理性分析.....	5
(一) 有利于促进经济结构转型，提高区域经济高质量发展....	5
(二) 优化城区基础设施支撑，提升土地利用效益.....	5
(三) 有利于实现基本公共服务均等化，优化城市空间布局....	6
(四) 有利于促进就业和人口集聚，增强城市承载力.....	7
四、合规性分析.....	8
(一) 与国土空间规划衔接分析.....	8
(二) 与国民经济和社会发展规划衔接分析.....	8
(三) 与环境保护衔接分析.....	9
(四) 与永久基本农田、生态保护红线和城镇开发边界衔接分析	10
(五) 与“三线一单”衔接分析.....	10
(六) 耕地占补平衡分析.....	11
(七) 土地利用效率情况.....	12
(八) 公益性用地分析.....	13
五、主要用途、实现功能和实施计划.....	14
(一) 主要用途.....	14

(二) 实现功能.....	14
(三) 建设项目安排、开发时序和年度实施计划.....	14
六、成片开发效益分析.....	16
(一) 土地利用效益评估.....	16
(二) 经济效益评估.....	17
(三) 社会效益评估.....	18
(四) 生态效益评估.....	19
七、权益保障分析.....	22
(一) 完善征地补偿安置程序.....	22
(二) 严格落实征地补偿安置方案.....	22
(三) 做好被征地农民社会养老保障工作.....	23
(四) 妥善安排被征地农民就业.....	23
八、结论.....	24

一、编制背景

土地征收成片开发是指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。土地征收成片开发应当坚持新发展理念，以人民为中心，注重保护耕地，注重维护农民合法权益，注重节约集约用地，注重生态环境保护，促进当地经济社会可持续发展。

按照《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《汕尾市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》《汕尾市国土空间总体规划（2021—2035）》，汕尾市城区人民政府组织编制了《汕尾市市区2025年度土地征收成片开发方案（第二批）》（以下简称《方案》）。

本次编制土地征收成片开发方案是加快建设市区工业的重要基础，是构建宜居宜业宜产新区的重要举措，也是完善区域公共配套设施的需要，对于提升汕尾市城区土地利用效益具有重要意义，因此编制成片开发方案是必要的也是合理的，本方案符合国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划和专项规划，做到了保护耕地、节约集约用地、保护生态环境，能够促进经济社会可持续发展。

二、基本情况

(一) 成片开发片区位置、范围和面积

本次土地征收成片开发范围为汕尾市城区范围内拟进行成片开发的区域。按照用地集约、创新引领、产业升级、品质再造等城镇功能提升要求，结合汕尾市土地征收工作安排，划定7个成片开发范围，总面积35.2417公顷，拟对其范围内的项目进行开发，片区名称分别为东涌片区、红海湾片区一、红海湾片区二、红海湾片区三、东洲片区、红海湾片区四、红海湾片区五、红海湾片区六。

本次土地征收成片开发范围总用地面积35.2417公顷，共分为7个片区。具体如下表2-1和图2-1、图2-2所示。

表2-1 成片开发范围详细信息一览表

单位：公顷

序号	成片开发范围名称	区域位置	成片开发范围面积
1	东涌片区	东涌镇东涌村东侧，星河湾2期北侧	13.6902
2	红海湾片区一	东洲街道湖东村和田乾街道第四社区交界	2.3082
3	红海湾片区二	田乾街道第四社区和南联村交界	6.0595
4	红海湾片区三	田乾街道东一村西侧	1.7587
5	红海湾片区四	东洲街道湖东村北侧	7.6183
6	红海湾片区五	田乾街道东二村南侧	0.9705
7	红海湾片区六	田乾街道东二村南侧	2.8363
	合计	——	35.2417

（二）土地利用情况

《方案》拟申请征收集体土地21.5515公顷，使用国有土地13.6902公顷，合计土地面积35.2417公顷。根据汕尾市城区2023年度国土变更调查成果，其中农用地31.9390公顷（含耕地17.6787公顷），建设用地3.3027公顷，未利用地0公顷，具体如下表所示。

表2-2拟征收范围土地利用现状地类统计表

	现状地类		现状面积（公顷）	
			总计	
汕尾市市区 2025年度土地征收成片 开发方案（第二批）	总计		35.2417	
	农用地		31.9390	
	其中	耕地		17.6787
		其中	水田	13.0705
			水浇地	0.0380
			旱地	4.5702
		非耕农用地		14.2603
		其中	园地	0.3085
			林地	4.2958
			草地	9.2274
			可调整地类	0
			其他农用地	0.4286
	建设用地		3.3027	
未利用地		0		

三、必要性与合理性分析

（一）有利于促进经济结构转型，提高区域经济高质量发展

《汕尾市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》指出，目前我市仍处于工业化起步阶段，经济体量较小，人均 GDP 仅为全国平均水平的一半。发展后劲不足，缺乏强有力的现代化创新与产业体系支撑。工业比重偏低，主导产业不强，产业聚集和集群发展水平不高，尚未形成健全完善的上下游产业链。并展望到2035年，建成现代化经济体系，基本实现新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化。

通过成片开发纳入和推动红海湾片区一、二、三、四、五、六等片区项目（红海湾绿色产业园项目）落地实施，有利于推动现代产业的发展，提升成片开发片区发展质量，有助于加快建设部署汕尾市城区的现代产业体系，提高片区经济效益，吸引外资来投资开发，有利于提高地方财政收入，为汕尾市经济结构转型和区域经济高质量发展提供有力的支撑，助力实现“十四五”规划目标，推动城市现代化进程迈上新台阶。

（二）优化城区基础设施支撑，提升土地利用效益

本次土地征收成片开发方案的实施推进道路交通等基础设施的发展，充分保障基础设施用地的需求。道路网络是城市空间结构的骨

架，通过规划工业园区与城区道路的衔接，可引导产业向特定区域集聚，避免无序扩张，东涌片区着重解决工业园区实际交通问题和城区交通基础设施用地需求，保障发展环境容量，增强园区服务通达性和承载能力。实现土地资源综合效益。

（三）有利于实现基本公共服务均等化，优化城市空间布局

《汕尾市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》指出，实现居民收入增长和经济发展同步，就业、养老、教育、文化体育、社会保障、健康医疗、住房等公共服务体系建设水平显著提升，基本公共服务均等化基本实现，巩固脱贫成果扎实有力，乡村振兴战略全面推进，人民生活水平总体达到更加富裕水平。

东涌片区是落实汕尾市实现“十四五”发展目标、提升城市综合承载能力的重要抓手。该片区规划汕尾市文化中心、迎宾大道以及公园绿地等公共配套设施。直接呼应了纲要中关于提升公共服务体系水平、推进基本公共服务均等化的要求。通过系统性开发，能够有效补齐区域文化休闲、交通出行、生态宜居等方面的短板，满足人民日益增长的美好生活需要。同时，成片开发有利于优化城市空间布局，增强区域发展活力，形成新的经济增长点，为居民收入增长与经济发展同步创造有利条件。同时还能够集约利用土地资源，带动周边区域协同发展，为巩固脱贫成果、全面推进乡村振兴提供有力支撑，最终推动汕尾市整体经济社会发展迈向更高水平。

（四）有利于促进就业和人口集聚，增强城市承载力

土地征收成片开发能够为当地提供更多的就业机会，吸引更多的劳动力流入，促进人口集聚，人口集聚将进一步推动城市的发展，增强城市的承载力和吸引力，形成良性循环。

本次成片开发方案中红海湾片区（一、二、三、四、五、六）拟建设为工业用地项目，工业园区的发展离不开大量的劳动力，项目建设能够为汕尾市城区提供大量的就业机会，吸引外来人口就业以及人口集聚。人口的聚集带动城市经济的发展，促进房地产、交通运输、零售业等行业的发展，进一步增强城市承载力。

四、合规性分析

（一）与国土空间规划衔接分析

根据《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）的有关规定，土地征收成片开发是指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。

本方案共有7个成片开发范围，共计35.2417公顷，拟征收项目用地21.5515公顷。根据《汕尾市国土空间总体规划（2021—2035年）》划定成果，本次土地征收成片开发范围均位于国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，不涉及永久基本农田和生态保护红线，符合《汕尾市国土空间总体规划（2021—2035年）》，本方案满足汕尾市国土空间规划开发保护格局，符合规划用地布局及用途管制要求，符合方案编制要求。

（二）与国民经济和社会发展规划衔接分析

《汕尾市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》（汕府〔2021〕23号）指出，目前汕尾市仍处于工业化起步阶段，经济体量较小，人均GDP仅为全国平均水平的一半。发展后劲不足，缺乏强有力的现代化创新与产业体系支撑。工业比重偏低，主导产业不强，产业聚集和集群发展水平不高，尚未形成健全完善的上下游产业链。因此提出发展目标：要建成现代化经济体系，

基本实现新型工业化信息化、城镇化、农业现代化；持续壮大工业投资，围绕电子信息、电力能源、新能源汽车、高端装备制造、海洋经济等重点产业领域，加快谋划一批重大产业投资项目，支持工业企业加大设备更新和技术改造力度，不断提升先进制造业和高技术产业投资比重，在壮大工业投资规模的同时，不断优化工业投资结构。同时“十四五”规划提出的发展目标之一：民生幸福指数显著提升。实现居民收入增长和经济发展同步，就业、养老、教育、文化体育、社会保障、健康医疗、住房等公共服务体系建设水平显著提升，基本公共服务均等化基本实现，巩固脱贫成果扎实有力，乡村振兴战略全面推进，人民生活水平总体达到更加富裕水平。

本次土地征收成片开发拟建项目将着重工业园区建设和文化设施建设。符合《汕尾市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》（汕府〔2021〕23号）发展目标。

（三）与环境保护衔接分析

根据《汕尾市生态环境保护“十四五”规划》，规划中提出，要结合汕尾市全力推进“奋战三大行动奋进靓丽明珠”行动，加快建设沿海经济带靓丽明珠，打造特色鲜明、富有内涵的“山海湖城”“红色圣地”“活力湾区”。

本方案成片开发范围不涉及“三区三线”划定成果中的生态保护红线，不涉及水库，不涉及自然保护区核心区和缓冲区、森林公园、地质公园、列入省级以上保护名录的野生动植物自然栖息地、水源保护区核心区、蓄滞洪区等具有重要生态保护价值的区域。

在项目实施过程中，坚持绿色发展、强化风险管控，严守生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线；推进生态环境保护精细化管理、强化国土空间环境管控、推进绿色发展高质量发展。因此，本方案成片开发范围（项目）与汕尾市环境保护规划相衔接。

（四）与永久基本农田、生态保护红线和城镇开发边界衔接分析

根据《自然资源部办公厅关于北京等省（区、市）启用“三区三线”划定成果作为报批建设项目用地用海依据的函》（自然资办函〔2022〕2207）划定成果，本方案共划定7个成片开发片区，本方案划定的成片开发范围均位于国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，均位于城镇开发边界内，不涉及占用永久基本农田和生态保护红线，项目不涉及永久基本农田核实处置的补划永久基本农田范围。

（五）与“三线一单”衔接分析

根据《汕尾市“三线一单”生态环境分区管控方案（修订版）》，汕尾市以改善生态环境质量为核心，坚持底线思维和系统思维，与区域社会经济发展进行统筹衔接，建立覆盖全域的生态环境分区管控体系，为生态环境管理提供支撑。全市共划定环境管控单元87个。其中陆域环境管控单元42个；海域环境管控单元45个。环境管控单位分为优先保护、重点管控和一般管控单元三类，各单元管控项目进入要严格按照生态环境准入清单。

《方案》中的东涌片区位于城区重点管控单元03，红海湾片区

(一、二、三、四、五、六) 位于红海湾经济开发区一般管控单元。片区项目均符合片区发展的产业体系，不涉及管控单元禁止建设的企业类型；不涉及管控单元禁止的重污染项目、重大环境风险项目，符合片区单元鼓励节约集约利用土地，控制土地开发强度和规模，引导工业向园区集中，住宅向社区集中的要求，与《汕尾市“三线一单”生态环境分区管控方案（修订版）》相衔接。

（六）耕地占补平衡分析

根据《广东省自然资源厅关于明确用地报批耕地占补平衡管理有关事项的函》（粤自然资耕保〔2020〕2060号）、《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》（粤国土资耕保发〔2018〕86号）和《广东省自然资源厅广东省农业农村厅广东省林业局关于严格耕地用途管制有关问题的通知》（粤自然资函〔2022〕434号）等相关文件规定，对无法避让耕地的非农建设项目，必须落实先补后占和直接补充优质耕地或水田要求，必须严格落实占补平衡，实现建设占用耕地占一补一、占优补优、占水田补水田，实行耕地数量、水田规模和粮食产能指标核销。相关项目后期用地报批时，应结合实际占用需求进行等质等量补充耕地，切实做到耕地占补动态平衡，保证耕地数量不减少、质量不降低。本方案计划占用耕地的项目由占用耕地的单位按照国家和省有关规定，通过调剂使用补充耕地指标的方式落实耕地占补平衡。补充耕地指标调剂的相关费用，作为建设用地成本列入建设项目总投资，并及时足额缴纳或者兑付。

本方案范围总面积35.2417公顷，根据汕尾市城区2023年度国土变更调查，本方案成片开发片区范围涉及耕地总面积17.6787公顷，（其中：水田13.0705公顷、水浇地0.0380公顷、旱地4.5702公顷），占用耕地的国家利用等别为4等、5等、6等、8等，占用的耕地将在用地报批阶段落实耕地占补平衡。

为响应落实国家、省“全面推进建设占用耕地耕作层剥离再利用”的精神，要求建设单位严格按照《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）、《耕作层土壤剥离利用技术规范（TDT1048-2016）》等相关要求，开展耕地耕作层剥离再利用工作。

（七）土地利用效率情况

根据汕尾市城区第二次土地调查成果（2009年度），汕尾市城区建设用地5091.372公顷，GDP总量为96.7874亿元，单位建设用地GDP为190.10万元/公顷；结合2023年国土变更调查成果，汕尾市城区2023年建设用地约7216.2458公顷，GDP总量为328.41亿元，单位建设用地GDP为455.10万元/公顷。根据2009年至2023年的年度土地变更调查成果，汕尾市城区建设用地增加2124.8738公顷，单位建设用地GDP增加265万元/公顷，土地利用效率和节约集约利用水平不断提高。

因此，汕尾市城区不存在土地利用效率低下的情况，符合成片开发方案上报审查的要求。

（八）公益性用地分析

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）有关公益性规定，在城镇开发边界内，公益性用地比例一般不低于30%；在城镇开发边界外，公益性用地比例一般不低于20%。本成片开发范围内公益性用地包含交通用地，文化、公园等公共服务设施用地等其他公益性用地。公益性用地总面积13.6902公顷，占成片开发总面积的38.85%，相关成片开发范围内规划公益性用地占比满足政策要求。

五、主要用途、实现功能和实施计划

（一）主要用途

本次成片开发拟实施7个项目。主要用途为工业用地、交通运输用地、公共服务设施等。整体以工业用地结合文化用地、公园绿地、城镇道路等形成成片开发区域。

（二）实现功能

本《方案》通过七大功能片区的系统性布局，构建了“产城融合、功能互补”的现代化城市发展新格局。红海湾绿色制造产业园等六个产业片区作为经济增长极，重点发展绿色制造与先进产业，为城市可持续发展提供核心经济支撑；东涌片区则定位为城市公共服务核心，通过建设文化中心、迎宾大道、公园绿地等重大公共服务设施，全面提升城市文化品质与公共服务能级。各片区相互协同、有机联动，共同推动形成“以产促城、以城兴产”的良性发展循环，最终实现汕尾市经济效益、社会效益与文化效益的有机统一，为城市高质量发展奠定坚实基础。

（三）建设项目安排、开发时序和年度实施计划

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）的规定，与各部门收集整理项目的基本信息，包括土地权属、土地利用现状、现状耕地、国土空间规划、控制性详细规划、生态红线和自然保护区等基础资料，经前期摸排筛选，拟安排7个项目纳入本次土地征收成片开发方案内，拟安排实施的项目总面积

35.2417公顷，其中涉及拟征收项目的面积为21.5515公顷。

结合规划建设计划、被征地单位意愿、征地资金情况、土地审批信息情况、相关文件政策等因素，综合分析论证后制定本方案的开发时序为2025-2026年，两年内实施完毕。

表5-1拟建设项目基本情况表

序号	成片开发片区名称	拟安排批次/项目名称
1	东涌片区	公共服务设施用地项目
2	红海湾片区一	工业用地项目
3	红海湾片区二	工业用地项目
4	红海湾片区三	工业用地项目
5	红海湾片区四	工业用地项目
6	红海湾片区五	工业用地项目
7	红海湾片区六	工业用地项目

六、成片开发效益分析

（一）土地利用效益评估

本次土地征收成片开发对片区内地块进行统一规划建设，有利于更好地承载城市发展战略，实现城市高效发展，有利于节约集约利用土地，盘活土地存量，避免用地浪费，实现土地资源的合理配置，提高土地利用效率。在布局优化方面，划分的片区规划用地符合汕尾市现行规划等相关规范导则要求，能够科学合理布局各类用地、优化区域功能结构。根据汕尾市城区第二次土地调查成果（2009年度），汕尾市城区建设用地5091.372公顷，GDP总量为96.7874亿元，单位建设用地GDP为190.10万元/公顷；结合2023年国土变更调查成果，汕尾市城区2023年建设用地约7216.2458公顷，GDP总量为328.41亿元，单位建设用地GDP为455.10万元/公顷。根据2009年至2023年的年度土地变更调查成果，汕尾市城区建设用地增加2124.8738公顷，单位建设用地GDP增加265万元/公顷，土地利用效率和节约集约利用水平不断提高。

在连片开发方面，开发片区内土地开发利用率高，片区规划与周边地块做了充分衔接，充分考虑与周边环境的协调性，范围内有非公益性用地和基础设施、公共服务设施及其他公益性用地13.6902公顷，预计土地开发利用率达到100%。本次土地征收成片开发范围内拟实施建设项目主要功能用途为工业用地、城镇道路用地、公共服务设施用地等，将进一步促进区

域的集中连片发展，促进存量土地再开发，完善区域公共配套设施，突显集聚效益；同时产业集聚带来的规模效应，也大幅提升了汕尾市城区的招商吸引力。

（二）经济效益评估

开发片区范围周边区域开发建设较为成熟，开发片区范围内建设经济盈利能力和抗风险能力相对较强，预计可产生良好的经济效益。

项目建设位于东涌镇（不涉及征收）、田墘街道、东洲街道，通过《汕尾市征收农用地区片综合地价》，田墘街道、东洲街道所有行政村征收农用地和建设用地区片综合地价为83.85万元/公顷，未利用地区片综合地价为33.54万元/公顷。本次成片开发方案拟征收地块面积为21.5515公顷，其中农用地为10.5748公顷、建设用地3.1154公顷、未利用地0公顷；拟征收成本约1807万元。根据汕尾市市区2021年城镇土地定级与基准地价更新项目成果，预计在出让土地时拟征收范围内经营性用地可获得土地出让收益约8300万元，土地征收成本与土地出让收益比大约为1:4.6，投入产出效益显著，经济回报良好，有利于促进土地集约高效利用。

工业用地方面，拟建设比亚迪绿色制造产业园项目。比亚迪自2015年落户汕尾以来，持续扩大投资规模。本次绿色制造产业园建成后，保守估计年产值可达20亿—30亿元，随着产业链协同与产能释放，未来产值有望进一步提升。项目将带来数百亿元固定资产投资和10亿—20亿元年度税收，直接拉动GDP增长，并依托新能源汽车产业链优势，吸引电池、零部件等

上下游企业集聚，推动区域产业向高技术、绿色化转型，预计可创造约2万个就业岗位。

总体而言，本次成片开发项目通过系统性提升片区基础设施能级、公用设施配套及工业用地效能，预计可推动亩均产出强度提升15%~20%，同步衔接创新平台建设与产业链空间布局，初步构建“市场主导、企业主体、科研协同”的产业技术创新生态；项目联动工业用地集约化利用与城市功能提质升级，显著增强区域产业承载力与辐射带动力，预计新增年税收10亿—20亿元，并创造约2万个就业岗位，实现产业升级、财源扩容与城市空间优化的多维协同，为汕尾市现代化经济体系建设与经济社会高质量发展提供可持续支撑。

（三）社会效益评估

（1）优化就业结构与人才吸引，为社会发展注入持续动力

本次成片开发方案中工业用地总面积为21.5515公顷，参考国内外工业用地就业岗位密度，工业用地按80人/公顷的经验值测算，预计可产生1724个就业岗位，并间接带动上下游产业创造更多就业机会。这些岗位不仅包括生产线工人，还将涵盖研发、管理、销售等多个领域，形成多层次的人才，优化区域就业结构。产业的集聚不仅能带来居民收入的实质性增长，更能通过“产城融合”模式，避免传统产业园区的“空心化”问题，形成以产业带动就业、以人才促进创新的良性循环，为汕尾社会的长期稳定与繁荣提供坚实的经济和人才基础。

(2) 显著提升公共服务水平，促进社会公平与民生福祉

东涌片区的建设以汕尾市文化中心、迎宾大道以及公园绿地等公共配套设施为核心，直接弥补了区域公共服务供给的短板。这不仅能为全市居民提供高质量的文化休闲空间，满足其日益增长的精神文化生活需求，更能推动教育、健康、体育等基本公共服务资源的均衡布局，有效促进社会公平，使发展成果更公平地惠及全体市民，显著提升民众的获得感与幸福感。

(3) 加速“深汕特别合作区”产业协同，带动集体经济发展

绿色制造产业园作为汕尾市红海湾经济开发区的标杆项目，将显著提升区域产业能级，加速“深汕特别合作区”产业协同。项目建成后可使开发区工业产值增长25%以上，并带动周边村镇集体经济发展。这种产业协调发展有效巩固了脱贫成果，缩小了城乡发展差距，推动了城市反哺农村，构建了城乡共富、协调发展的新局面，社会效益深远。

综合多方面的调查研究和客观分析得出结论，项目具有非常好的社会效益，项目的社会评价可行。

(四) 生态效益评估

成片开发范围不涉及国土空间规划永久基本农田、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。

成片开发范围项目的建设，将采用“绿色环保、经济实用、集约现代”的建设设计理念，在建设施工过程中采用绿色、低耗材料，同时结合其他

环保措施，降低施工过程中的环境污染和减少“三废”排放，各类污染物的排放严格符合国家、省规定的标准，建成后对周边生态和环境无重大影响。同时，通过成片开发的建设，连片建设将有效恢复生态绿化功能，改变城市环境，在减少水域污染、保持水土，涵养水源、降低噪声等方面发挥显著作用，使项目区域生态环境实现良性循环，实现人与自然、经济发展与资源环境协调、可持续发展。

项目建设期间将做好施工期防水、排水工作，施工废水、生活污水将集中进行处理；项目施工对大气环境的影响主要表现在施工机械、车辆排放的尾气污染和施工现场施工运输的烟尘污染。但其影响仅仅限于局部某一点周围和施工运输道路两侧局部区域，相对周围空气环境容量而言影响较小，在项目实施期间，将通过改善道路和交通状况，减少汽车尾气污染；治理施工扬尘，减少无组织排放；加强绿化建设，消除裸露地面，发挥植被对空气的净化作用。

土地征收成片开发范围内公益性用地13.6902公顷，主要文化用地、城市道路用地、公园绿地等，占总用地面积的38.85%，这部分公益性用地大部分与工业类项目协同开发，有助于提升公共产品的效益和服务效率。项目通过连片开发，将有效恢复生态绿化功能，改善城市环境，在减少水域污染、保持水土、涵养水源、降低噪声等方面发挥显著作用，促进区域生态环境良性循环。

项目建设期间将严格落实防水、排水措施，集中处理施工废水和生活污水。针对施工机械和车辆排放的尾气及烟尘污染，项目将采取局部防治

措施，确保对大气环境的影响降至最低。此外，项目将推进城市绿道建设，提供优美舒适的生态空间，促进生态空间与生产、生活空间的便捷联系，提升区域生态环境品质。通过改善空气和水环境，调节局部小气候，减少粉尘和汽车尾气含量，项目将实现人与自然和谐共处，推动经济与资源环境的可持续发展。

七、权益保障分析

《方案》经批准后，汕尾红海湾经济开发区管委会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，

（一）完善征地补偿安置程序

由汕尾红海湾经济开发区管委会会同财政、农业农村、人力资源和社会保障等有关部门，依据社会稳定风险评估结果，结合土地现状调查情况，编制征地补偿安置方案。征地补偿安置方案经市、县人民政府批准后，城区人民政府委托自然资源主管部门与被征收土地的所有权人直接签订征地补偿协议；委托乡（镇、街道）人民政府与被征收土地的使用权人直接签订村民住宅补偿安置协议、村民住宅以外的房屋及其他地上附着物和青苗补偿协议。征地补偿安置标准将按照《汕尾市人民政府关于公布实施汕尾市征收农用地片区综合地价的公告》（汕府公字〔2024〕1号）等相关文件要求落实，征地范围内的青苗作物及附着物按有关规定，根据登记情况，经现场调查核实后给予补偿。

（二）严格落实征地补偿安置方案

留用地将按照《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）《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），合理确定留用地安置比例（10%~15%），积极推进留用地兑现落实，切实保障被征地农民合法权益，严格落实征地补偿安置方案。

（三）做好被征地农民社会养老保障工作

用地单位将按照《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》等相关文件规定支付被征地农民社会养老保障资金；各级社保经办机构应落实经办责任，及时为符合条件的被征地农民参保对象办理社保手续；自然资源主管部门应落实协管责任，及时向人社部门和社保经办机构提供征地信息，做好被征地农民养老保险费用计提和具体名单的审核、确认等工作。

（四）妥善安排被征地农民就业

被征地农民的就业，应当坚持用地单位优先招用、劳动者自主择业、政府促进就业的方针。用地单位招用人员时，在同等条件下应当优先招用被征地农民。乡（镇）企业、农村集体经济组织有条件的，应当吸纳被征地农民就业。

被征地农民需要进行职业技能培训的，由被征地村民委员会、乡（镇）人民政府提出人员名单，经县自然资源主管部门核实，报县人民政府批准后，由县人力资源和社会保障部门负责制订培训计划并组织实施。

八、结论

（一）本次土地征收成片开发方案注重保护耕地，注重维护农民合法权益，注重节约集约用地，注重生态环境保护，促进汕尾市城区经济社会可持续发展。

（二）本方案的土地征收成片开发片区面积35.2417公顷，拟征收项目用地21.5515公顷，开发片区均位于国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区内，均为城镇建设用地。且不涉及占用永久基本农田和生态保护红线，符合土地征收成片开发方案编制要求。

（三）本次土地征收成片开发方案符合国民经济和社会发展年度计划、国土空间规划，符合土地征收成片开发标准。

（四）本次土地征收成片开发方案充分尊重了农民意愿，方案涉及土地征收内容均取得相关农村集体经济组织的村民会议三分之二以上成员同意，符合上报审查要求。

（五）本次土地征收成片开发方案公益性用地13.6902公顷，占总用地比例38.85%，符合在城镇开发边界内，一个完整的成片开发范围内公益性用地比例一般不低于30%的要求。

（六）本次土地征收成片开发范围总面积35.2417公顷，拟征收项目面积21.5515公顷，占总用地比例61.15%，符合拟征收地块面积不得小于土地征收成片开发范围面积的60%要求。

（七）汕尾市城区不存在大量批而未供或者闲置土地的、不存在各类开发区和城市新区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。

（八）本次土地征收成片开发方案有利于汕尾市城区加快构建现代化产业体系，完善成片开发区域公共配套设施，提升土地利用效益，维护生态平衡，显著增强城市承载力与区域辐射力，编制成片开发方案的必要性充分。