

云浮市郁南县 2025 年度土地征收
成片开发方案（第一批）
(征求意见稿)

郁南县人民政府

二〇二五年四月

目 录

一、区域概况	3
(一) 区位优势	3
(二) 社会经济发展情况	4
(三) 自然条件	5
二、基本情况	7
(一) 已批成片开发方案实施情况	8
(二) 成片开发范围位置与面积	10
(三) 成片开发范围内权属情况	11
(四) 成片开发范围土地利用现状情况	12
(五) 成片开发范围周边基础设施情况	15
三、必要性及主要内容	21
(一) 实施必要性	21
(二) 主要用途及功能	24
(三) 实施计划	25
(四) 方案合规性	26
四、公益性用地分析	44
五、效益分析	48
(一) 土地利用效益	48
(二) 经济效益	50
(三) 社会效益	51

(四) 生态效益	52
六、权益保障	54
(一) 科学合理占用拟征收地块范围内的林地	54
(二) 拟征收地块能够实现占补平衡	54
(三) 科学合理占用拟征收地块范围内的湿地	55
(四) 拟征收地块均可落实征地安置	56
七、附件	57
(一) 附图	57
(二) 附表	67

按照《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）（以下简称《土地管理法》）、《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7 号）（以下简称《标准》）、《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）（以下简称《通知》）、《广东省委托土地征收成片开发方案审批权实施方案》（粤自然资发〔2022〕12 号）、《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》（粤自然资管制〔2021〕1379 号）等法律法规的相关规定，依据《郁南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》《郁南县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，郁南县人民政府组织编制了《云浮市郁南县 2025 年度土地征收成片开发方案（第一批）》（以下简称《方案》）。内容如下：

一、区域概况

（一）区位交通

郁南县位于广东省西南部、云浮市西部偏北，县城都城镇位于西江中上游右岸，都城镇水路距广州市 290 公里，陆路距广州市 275 公里，距云浮市区 80 公里，郁南县东与云安区接壤，西与广西壮族自治区梧州市、苍梧县、岑溪市交界，南与罗定市毗邻，北与肇庆市的封开县、德庆县隔江相望。郁南东西宽 56 公里，南北长 66 公里，总面积 1962.23 平方公里。

郁南县的交通条件，历史上水路交通比较方便、发达，而陆路交通相对滞后，成为阻碍经济发展的软肋。全县通车公路里程 2086.343

公里，其中广梧、云岑、怀阳高速公路郁南段 136.542 公里（含出入口路段），国道 50.435 公里，省道 362.377 公里，县道 347.798 公里，乡道 482.027 公里，村道 741.829 公里。全县建设有内河港口、码头、公路桥梁和公路站场等设施。郁南县建成以省道为干线、县道为支线、村道为脉络，二级公路通市达镇，一桥连接国道，水泥公路通行政村的公路交通网络，为地方经济发展创造良好的交通环境。铁路方面，南宁至广州铁路郁南段 63.8 公里，设有郁南站（位于平台镇域）、南江口站（位于南江口镇域）。

（二）社会经济发展情况

郁南县现辖 15 个镇。2023 年年末，全县常住人口 37.31 万人。其中城镇人口 17.25 万人，城镇人口比重 46.23%。全县户籍人口 52.51 万人，其中：城镇人口 179009 人。

2024 年全县地区生产总值 159.90 亿元，按可比价格计算，同比增长 5.7%。分产业看，三产比例：24.6：18.7：56.7，第一产业增加值 39.30 亿元，增长 7.8%；第二产业增加值 29.85 亿元，增长 15.6%；第三产业增加值 90.75 亿元，增长 1.9%。郁南县农业发展较快增长，全年农林牧渔业总产值 63.20 亿元，增长 8.2%；工业产能实现正增长，全年规上工业总产值 50.24 亿元，下降 3.7%；消费市场保持平稳，全年社会消费品零售总额 49.32 亿元，增长 1.2%；固定资产投资增长较快，全年全县固定资产投资增长 18.8%；房地产开发投资总额 2.83 亿元。全县商品房销售面积 13.52 万平方米；外贸市场实现进出口良好增长，全年全县外贸进出口总额 3.02 亿元，增长 10.0%；财政收支

和金融存贷款总体平稳，一般公共预算收入 5.24 亿元。其中，税收收入 2.88 亿元；非税收入 2.36 亿元。一般公共预算支出 38.81 亿元。总税收入 6.73 亿元，增长 5.2%。

（三）自然条件

1、地形地貌

郁南县内地势中部高分别向南北倾斜，地表坡度较陡，岭谷排列多为东北—西南向。县境中部最高山峰金菊顶，海拔 876 米，西江河谷地及南江河谷地地带最低，为 50—60 米，整个地势起伏不大。县内地貌分平原、阶地、台地、丘陵、山地。平原地面平坦或平缓，海拔高度 200 米以下。相对高度一般不超过 15 米，组成物质多为第四纪松散堆积物。土层深厚，地下含水量多而较湿润，主要分布于西江南岸及南江、建城河、桂圩河和大河、平台河等的中下游地带，宽狭不一。面积大小各异，总面积 104.44 平方千米。阶地面平坦或有倾斜。前缘有陡坎，面积 58.72 平方千米。台地面积 130.08 平方千米，一般地面平缓呈微波状起伏。台地面倾斜小于 5 度，边坡小于 15 度，有些台地经流水侵蚀切割成为岗丘形态。故又称为岗地。丘陵依海拔高度可分为低丘陵和高丘陵。低丘陵海拔高度 250 米以下，相对高度 80—150 米，坡度 15—20 度，面积 454.05 平方千米；高丘陵海拔高度 250—400 米，相对高度 100—300 米，坡度 20—30 度，面积 454.27 平方千米。

2、气候条件

郁南县属亚热带季风气候区，节气明显，无霜期长。春季冷暖多

变，阳光偏少，多低温阴雨；夏季高温多雨，初夏温暖，盛夏炎热，是台风的出发季节，雨量集中；立秋之后，气候逐渐干燥，且为台风持续频繁时段；冬季低温少雨，冷空气活动频繁，有霜冻出现。县境位于北回归线南侧，地面接受太阳辐射比较多，光照资源丰富，强度大。

3、水文条件

郁南县内雨量丰富，河流众多。西江循县东北部边境流过，流经郁南河段长 64 千米。西江一级支流—南江下游河段穿过县南部，流经郁南河段长 112 千米，集雨面积 960 平方千米。县内还有属于两江的大小支流 12 条，县境内共长 555.4 千米，集雨面积 3461 平方千米。12 条支流中，最长的为建城（罗旁）河，长 64 千米，集雨面积 606 平方千米。长度 31—40 千米的有千官河、大方河、桂河，长度 20—30 千米的有平台河、宝珠河、连滩河、黑河，长度 20 千米以下的有宋桂河、逍遥河、深步河（郁南段）、白石河（郁南段）；集雨面积超过 100 平方千米的有桂河、千官河、连滩河、宝珠河、大方河，其中 7 条均在 100 平方千米以下。全县有水域面积（含河流、塘、水库）47.82 平方千米（折合 71730 亩），占全县总面积 2.44%。

4、资源条件

（1）林业资源

郁南县是一个“八分山地一分田，半分河流半分村”的典型山区县，全县森林覆盖率达 72.72%，森林总蓄积量 669.89 万立方米。有全市唯一的国家森林公园——大王山国家森林公园、省级自然保护区

——同乐大山省级自然保护区、全市第一个国家湿地公园——大河国家湿地公园及省级湿地公园——九星湖湿地公园。同时，全县有小流坑市级自然保护区和五马归槽、大河水库、望君山、金菊顶等 4 个县级自然保护区，还有东坝蒲芦山市级森林公园、连滩镇五指山县级森林公园等 11 个市县镇级森林公园，有向阳湖、西宁湿地公园 2 个县级湿地公园，是“全国绿化模范县”和“广东林业生态县”。

（2）生物资源

郁南生物资源丰富。县内林区常见的鸟类有 11 目 31 科 112 种、兽类有 8 目 24 科 54 种、蛇类有 3 目 11 科 37 种、昆虫有 8 目 29 科 201 种。林区内常见的种子植物有 156 科 616 属 1096 种（其中：裸子植物 5 科 6 属 7 种、被子植物 151 科 610 属 1089 种），蕨类植物 44 科 88 属 201 种，加上苔藓植物，全县有高等植物 1600 种以上。县内用材林树种主要有松、杉、桉、黎蒴、荷木、红椎、白椎等；经济林树种主要有肉桂、板栗、荔枝、龙眼、芒果、三华李、无核黄皮、大头典竹等；观赏植物主要有茶花、九里香、含笑、黄槐、紫荆、桂花、杜鹃等；药用植物主要有金银花、金樱子、土茯苓、牛大力、钩藤、五指毛桃等。

二、基本情况

本次上报的《方案》总面积 44.3981 公顷，其中国有土地 9.0665 公顷，集体土地 35.3316 公顷，涉及郁南县大湾镇迳口村、大湾镇葛村、都城镇水塘村、都城镇新建村、建城镇罗旁村、千官镇塍济村、通门镇街坊村共 5 个镇 7 个村，土地产权明晰，界址清楚。《方案》

拟申请征收集体土地 35.3749 公顷。其中农用地 35.1503 公顷（含耕地 0.0219 公顷），建设用地 0.2246 公顷。具体情况如下：

（一）已批成片开发方案实施情况

自《土地管理法》正式实施以来，郁南县人民政府编制了 3 个成片开发方案，其中 2021 年度土地征收成片开发方案已调整，2023 年度土地征收成片开发方案（第一批）、2024 年度土地征收成片开发方案（第一批）正在实施。成片开发方案的实施有益于实现郁南县土地集中连片、解决建设用地破碎化，提升土地利用效率，优化区域景观格局；有益于郁南县产业结构优化，推动产业的创新转型并促进了当地的经济发展，提高公共配套与基础设施的服务水平，促进资源的优化配置；构建了绿色低碳产业，提升城市的生态品质。具体情况如下：

1、《云浮市郁南县 2021 年度土地征收成片开发方案（调整）》实施情况

《云浮市郁南县 2021 年度土地征收成片开发方案（调整）》中的成片开发范围总面积 257.4127 公顷，拟征收地块面积 204.6695 公顷，计划三年内完成土地征收。实施计划完成情况如下表 2-1 所示：

表 2-1 《云浮市郁南县 2021 年度土地征收成片开发方案（调整）》年度征收实施计划完成情况表

单位：公顷、%

实施情况	2022 年	2023 年	2024 年	总计
计划征收	69.1269	23.7920	111.7506	204.6695
实际完成	69.1269	23.7920	84.2569	177.1758
占比	100%	100%	75.40%	86.57%

根据表 2-1,《云浮市郁南县 2021 年度土地征收成片开发方案(调

整）》2022 年土地征收实施计划已完成，2023 年土地征收实施计划已完成，2024 年实施计划未完成面积 27.4937 公顷，目前正在继续完成实施计划，不存在连续两个年度土地征收实施计划未完成的情况。

2、《云浮市郁南县 2023 年度土地征收成片开发方案（第一批）》实施情况

《云浮市郁南县 2023 年度土地征收成片开发方案（第一批）》中的成片开发范围总面积 100.8532 公顷，拟征收地块面积 60.6782 公顷，计划 1 年内完成土地征收。实施计划完成情况如下表 2-2 所示：

表 2-2 《云浮市郁南县 2023 年度土地征收成片开发方案（第一批）》年度征收实施计划完成情况表

单位：公顷、%

实施情况	2024 年	总计
计划征收	60.6782	60.6782
实际完成	38.6999	38.6999
占比	64%	64%

根据表 2-2，《云浮市郁南县 2023 年度土地征收成片开发方案（第一批）》中 2024 年土地征收实施计划未完成面积 21.9783 公顷，目前正在继续完成实施计划，不存在连续两个年度土地征收实施计划未完成的情况。

3、《云浮市郁南县 2024 年度土地征收成片开发方案（第一批）》实施情况

《云浮市郁南县 2024 年度土地征收成片开发方案（第一批）》中的成片开发范围总面积 355.3699 公顷，拟征收地块面积 278.9409 公顷，计划 3 年内完成土地征收。实施计划完成情况如下表 2-3 所示：

表 2-3 《云浮市郁南县 2024 年度土地征收成片开发方案（第一批）》年度征收
实施计划完成情况表

单位：公顷、%

实施情况	2024 年	2025 年	2026 年	总计
计划征收	81.0456	85.0409	112.8544	278.9409
实际完成	81.0456	85.0409	112.8544	278.9409
占比	27.4924	15.0439	4.1027	46.6390

根据表 2-3,《云浮市郁南县 2024 年度土地征收成片开发方案(第一批)》中 2024 年土地征收实施计划未完成面积 53.5532 公顷, 2025 年土地征收实施计划未完成面积 69.9970 公顷, 2026 年土地征收实施计划未完成面积 108.7517 公顷, 目前正在继续完成实施计划, 不存在连续两个年度土地征收实施计划未完成的情况。

（二）成片开发范围位置与面积

本次《方案》共涉及 5 个土地征收成片开发范围, 分别为大湾菴葛片区、都城水塘-新建片区、建城罗旁片区、千官塍济片区、通门街坊片区, 总面积 44.3981 公顷, 涉及都城镇、通门镇、大湾镇、建城镇、千官镇。

表 2-4 成片开发范围基本情况表

序号	成片开发范围名称	面积(公顷)	成片开发范围位置
1	大湾菴葛片区	22.1625	片区涉及郁南县大湾镇菴葛村、迳口村, 北部有千官镇城区, 南部有 G234 国道, 东部有省道 S279, 西部有乡道 Y556
2	都城水塘-新建片区	9.8200	片区涉及郁南县都城镇水塘村、承平村, 北临九星大道, 南接广昆高速, 东近郁南县城, 西部有怀阳高速
3	建城罗旁片区	11.3976	片区涉及郁南县建城镇罗旁村, 北临西江, 东近乡道 Y027, 西邻乡道 Y530
4	千官塍济片区	0.6820	片区涉及郁南县千官镇塍济村, 北临五丰村, 南接千官村, 东近省道 S279, 西邻葵旺村
5	通门街坊片区	0.3360	片区涉及郁南县通门镇街坊村, 南部毗邻 Y468 乡道, 东近通门镇, 西部与通门镇中心小学相邻
合计		44.3981	——

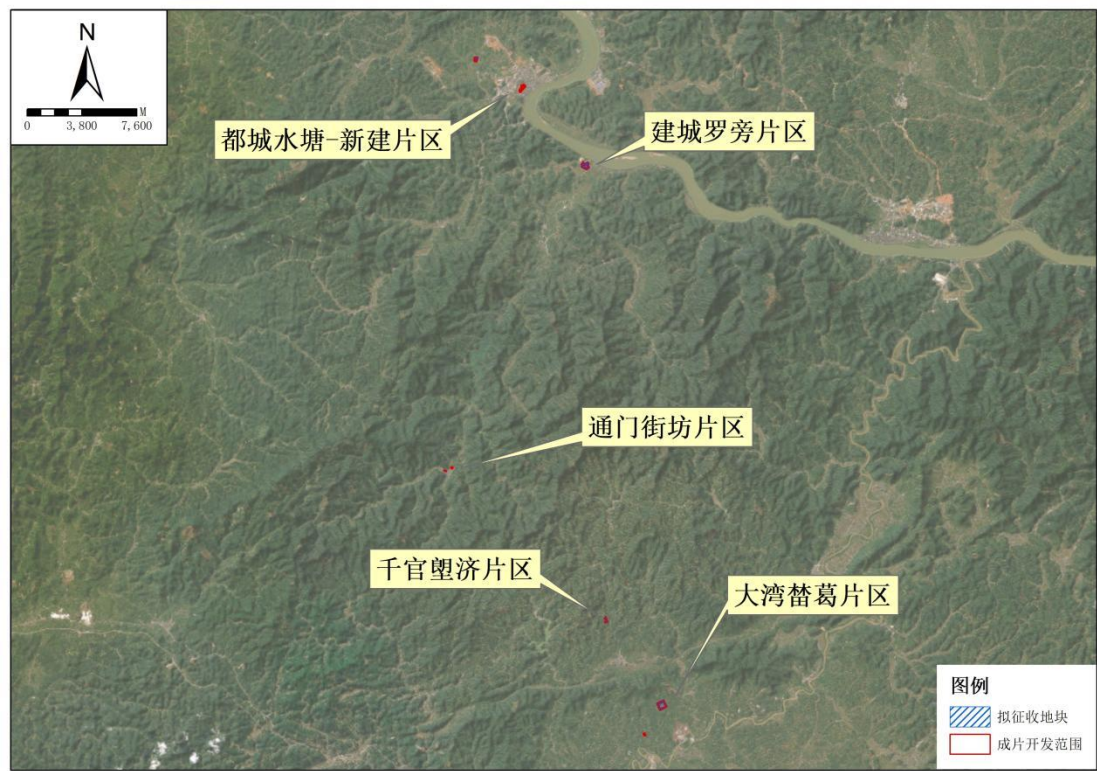


图 2-1 郁南县成片开发范围空间分布图

（三）成片开发范围内权属情况

本次上报的《方案》总面积 44.3981 公顷，其中国有土地 9.0665 公顷，集体土地 35.3316 公顷，涉及郁南县大湾镇迳口村、大湾镇替葛村、都城镇水塘村、都城镇新建村、建城镇罗旁村、千官镇塑济村、通门镇街坊村，共 5 个镇 7 个村，土地产权明晰，界址清楚。涉及的集体经济组织名单详见下表。

表 2-5 成片开发范围涉及的土地权属情况统计表

片区名称	成片开 发范围 面积（公 顷）	国有土 地面积 （公顷）	集体土地	
			面积（公 顷）	权利人名称
大湾替葛片 区	22.1625	1.2501	5.6411	郁南县大湾镇迳口村山松经济合作社
			0.104	郁南县大湾镇迳口村上金一经济合作社
			0.4461	郁南县大湾镇迳口村上稔经济合作社
			0.5891	郁南县大湾镇迳口村小洞经济合作社/郁南县大湾镇迳口村山松经济合作社/郁南县大湾镇迳口村林屋经济合作社
			4.3195	郁南县大湾镇替葛村东风经济合作社

片区名称	成片开 发范围 面积（公 顷）	国有土 地面积 （公顷）	集体土地	
			面积（公 顷）	权利人名称
			0.9985	郁南县大湾镇替葛村下车经济合作社
			6.3706	郁南县大湾镇替葛村下二经济合作社
			1.3841	郁南县大湾镇替葛村下二经济合作社/郁南 县大湾镇替葛村东风经济合作社
			1.0594	郁南县大湾镇替葛经济联合社
都城水塘- 新建片区	9.82	5.9661	2.885	郁南县都城镇水塘村明塘经济合作社
			0.9689	郁南县都城镇新建村富架经济合作社
建城罗旁片 区	11.3976	1.7797	1.7146	郁南县建城镇罗旁村吉庆一经济合作社/郁 南县建城镇罗旁村吉庆二经济合作社/郁南 县建城镇罗旁村梁园一经济合作社/郁南县 建城镇罗旁村梁园三经济合作社/郁南县建 城镇罗旁村梁园二经济合作社
			7.9033	郁南县建城镇罗旁村梁园一经济合作社/郁 南县建城镇罗旁村梁园三经济合作社/郁南 县建城镇罗旁村梁园二经济合作社
千官塑济片 区	0.682	0	0.0862	郁南县千官镇塑济村白芒经济合作社
			0.1515	郁南县千官镇塑济村荷木根经济合作社
			0.4398	郁南县千官镇塑济村十二灶经济合作社
			0.0045	郁南县千官镇塑济村十二灶经济合作社/郁 南县千官镇塑济村白芒经济合作社
通门街坊片 区二	0.336	0.0706	0.1638	郁南县通门镇街坊村东街经济合作社
			0.0066	郁南县通门镇街坊村南街经济合作社/郁南 县通门镇街坊村格江经济合作社/郁南县通 门镇街坊村西街经济合作社
			0.095	郁南县通门镇街坊村西街经济合作社
合计	44.3981	9.0665	35.3316	——

（四）成片开发范围土地利用现状情况

根据云浮市郁南县 2023 年度国土变更调查数据，《方案》成片开发范围面积为 44.3981 公顷，以农用地为主，其中农用地面积为 37.9877 公顷，占总用地的 85.56%；建设用地面积为 6.4104 公顷，占总用地的 14.44%。拟征收地块面积为 35.3749 公顷，其中农用地面积 35.1389 公顷，占比 99.33%；建设用地面积 0.2360 公顷，占比 0.67%。

表 2-6 土地利用现状表

地类情况	成片开发范围	拟征收地块
------	--------	-------

			面积（公顷）	占比	面积（公顷）	占比
农用地			37.9877	85.56%	35.1389	99.33%
其中	耕地		0.0432	0.10%	0.019	0.05%
	其中	水田	0.0188	0.04%	0.0188	0.05%
		水浇地	0.0242	0.05%	0	0.00%
		旱地	0.0002	0.00%	0.0002	0.00%
	园地		3.0365	6.84%	1.3333	3.77%
	林地		28.7095	64.66%	28.1897	79.69%
	草地		0	0.00%	0	0.00%
	其他农用地		6.1985	13.96%	5.5969	15.82%
建设用地			6.4104	14.44%	0.2360	0.67%
未利用地			0	0.00%	0	0.00%
合计			44.3981	100.00%	35.3749	100.00%

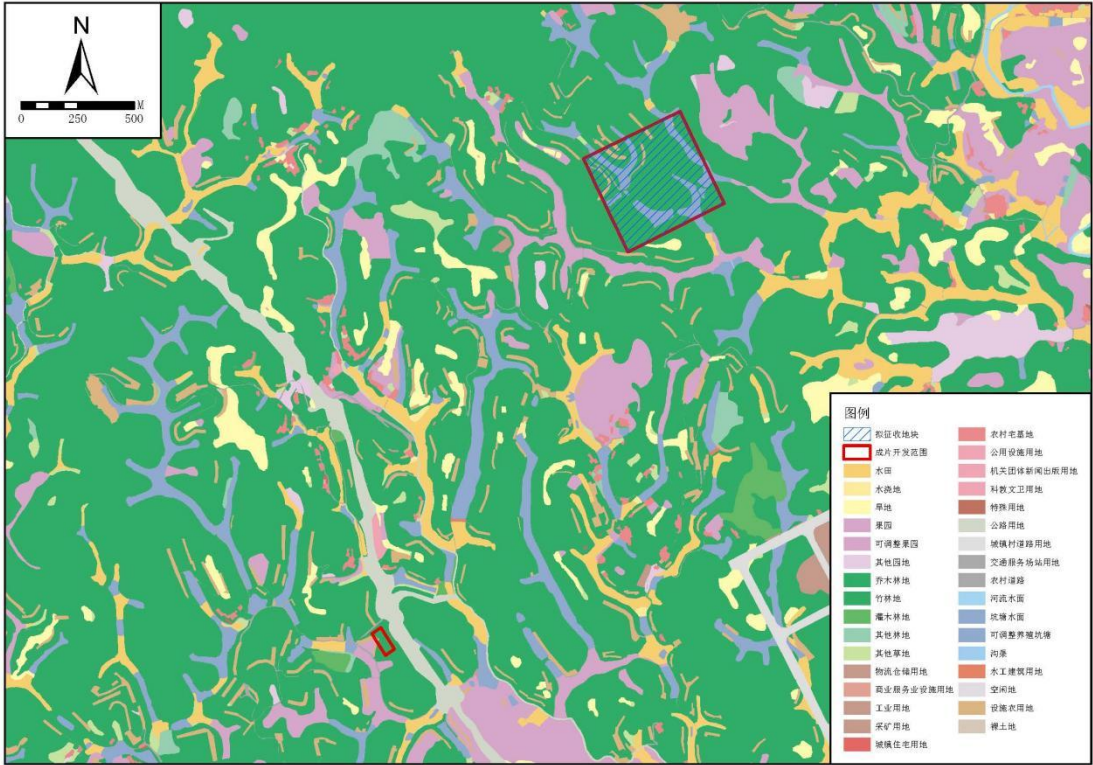
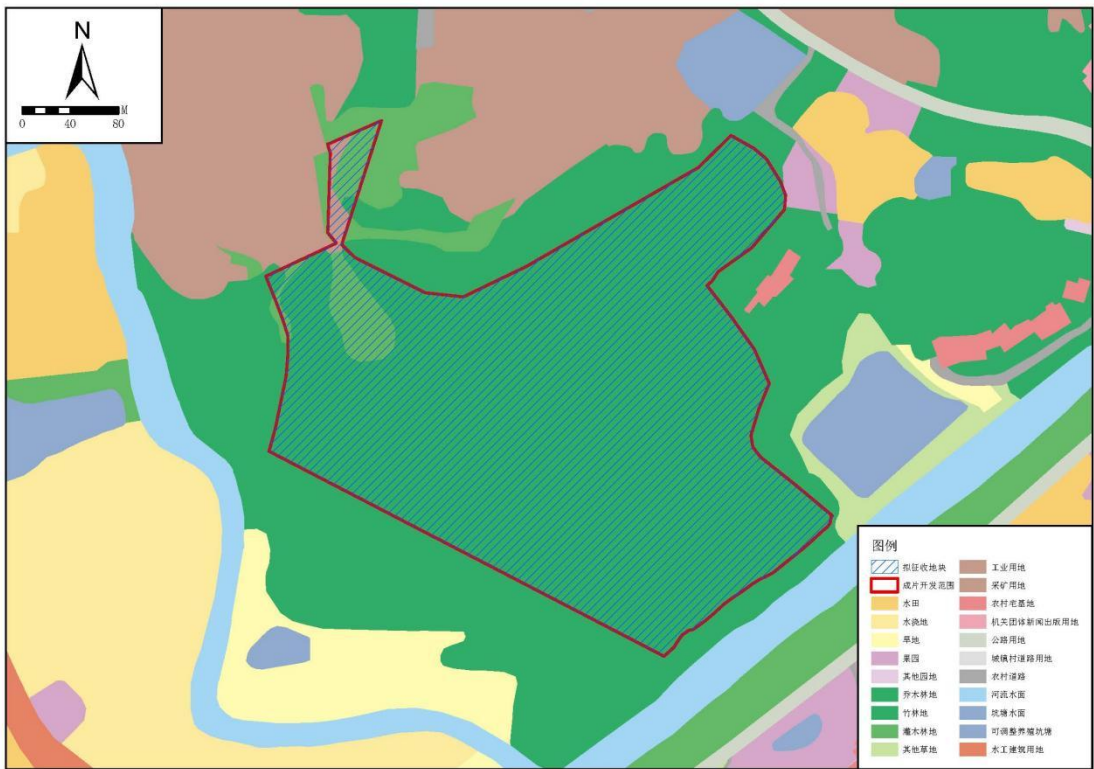
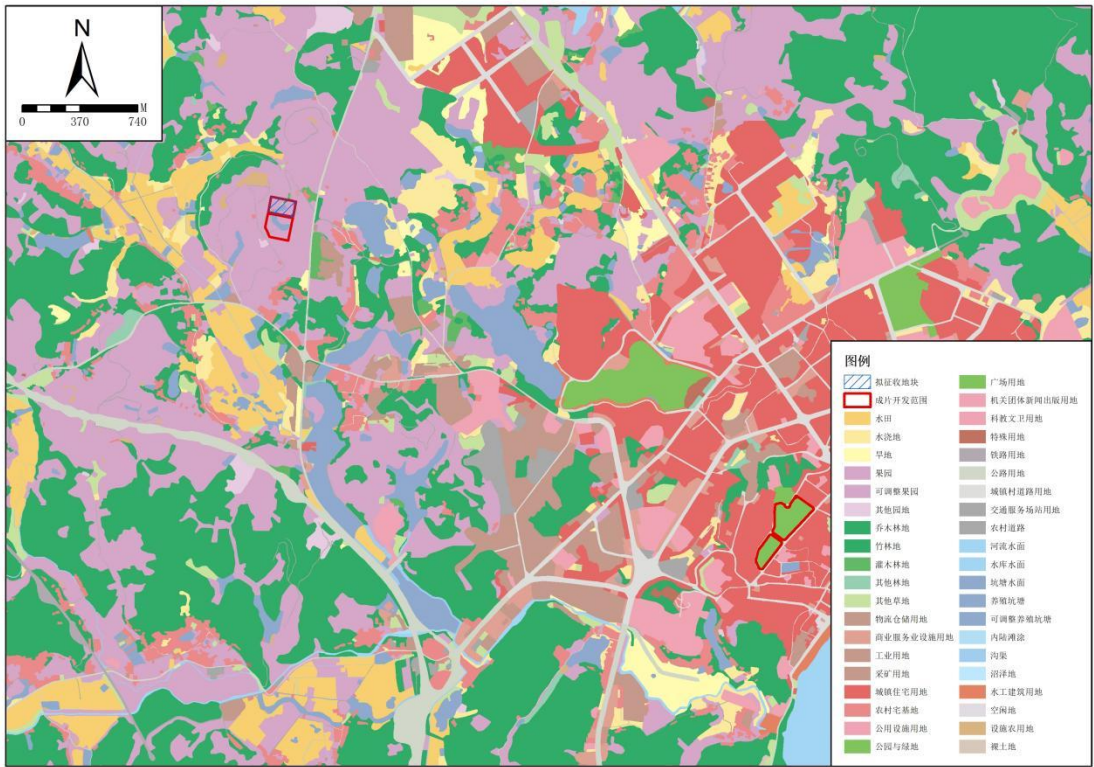


图 2-2 大湾替葛片区土地利用现状图



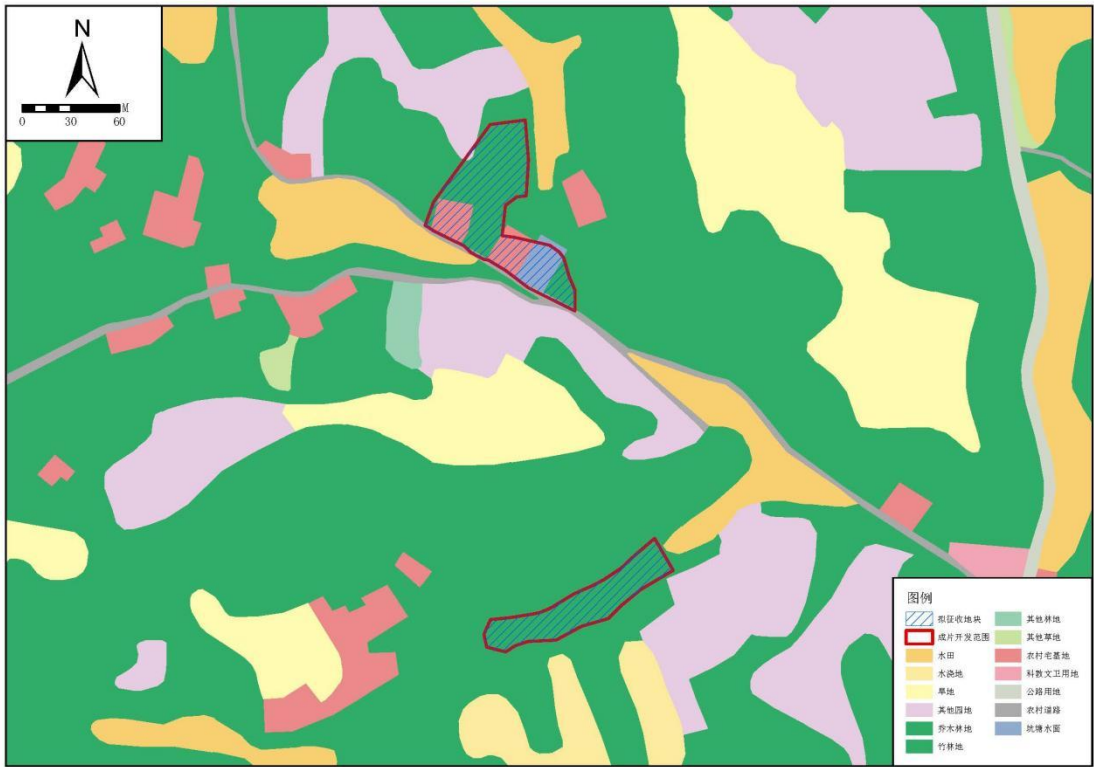


图 2-5 千官塑济片区土地利用现状图

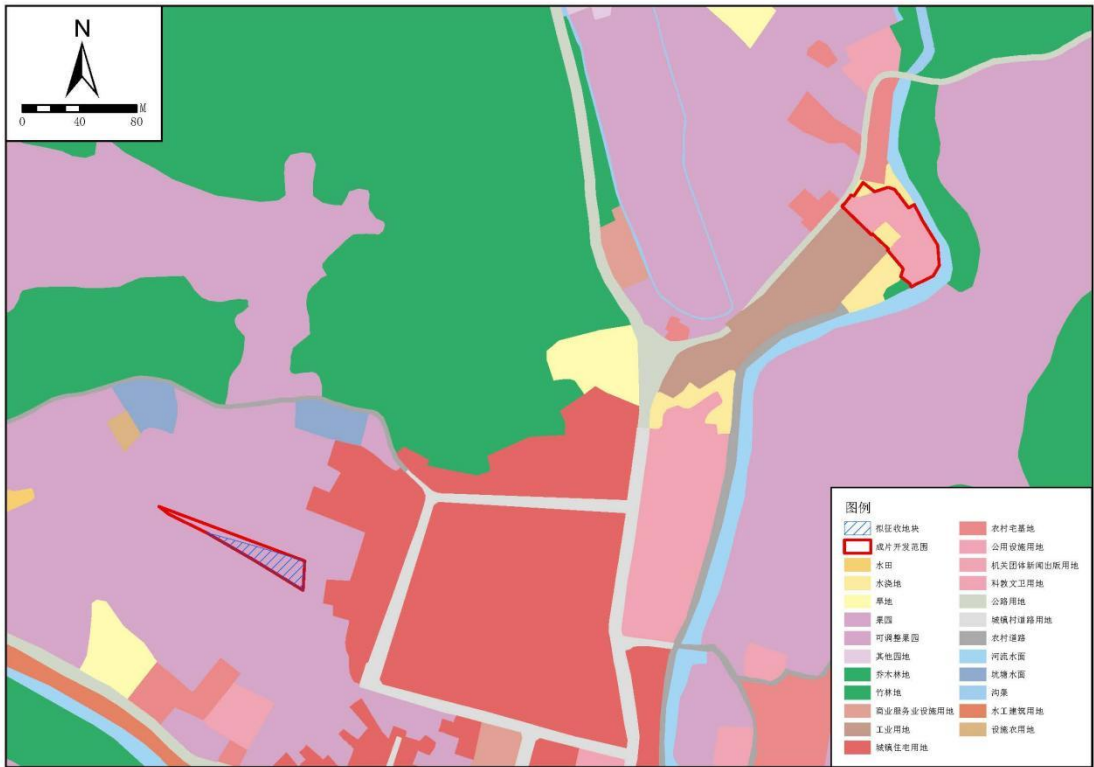


图 2-6 通门街坊片区土地利用现状图

（五）成片开发范围周边基础设施情况

本《方案》划定的成片开发范围主要涉及郁南县的都城镇、通门

镇、大湾镇、建城镇、千官镇 5 个乡镇，各片区交通较为方便快捷，公共服务设施和市政基础设施较为完善。

1、大湾葛葛片区

道路交通情况：该片区交通便利，片区南部有 G234 国道，东部有省道 S279，西部有乡道 Y556，片区南部距离大湾镇镇区直线距离 3 公里，周边交通条件良好。

公共服务设施配套情况：该片区周边已建成大湾派出所、千官镇纪念小学、万岔希望小学等公共服务设施，周边现有公共服务设施较为齐全，依据《郁南县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，片区周边规划建设公园广场等公共服务设施。

市政基础设施情况：片区周边现有排水设施、通信设施、供电设施等市政基础设施，依据《郁南县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，片区周边规划建设环卫设施等，具有良好的市政基础设施。

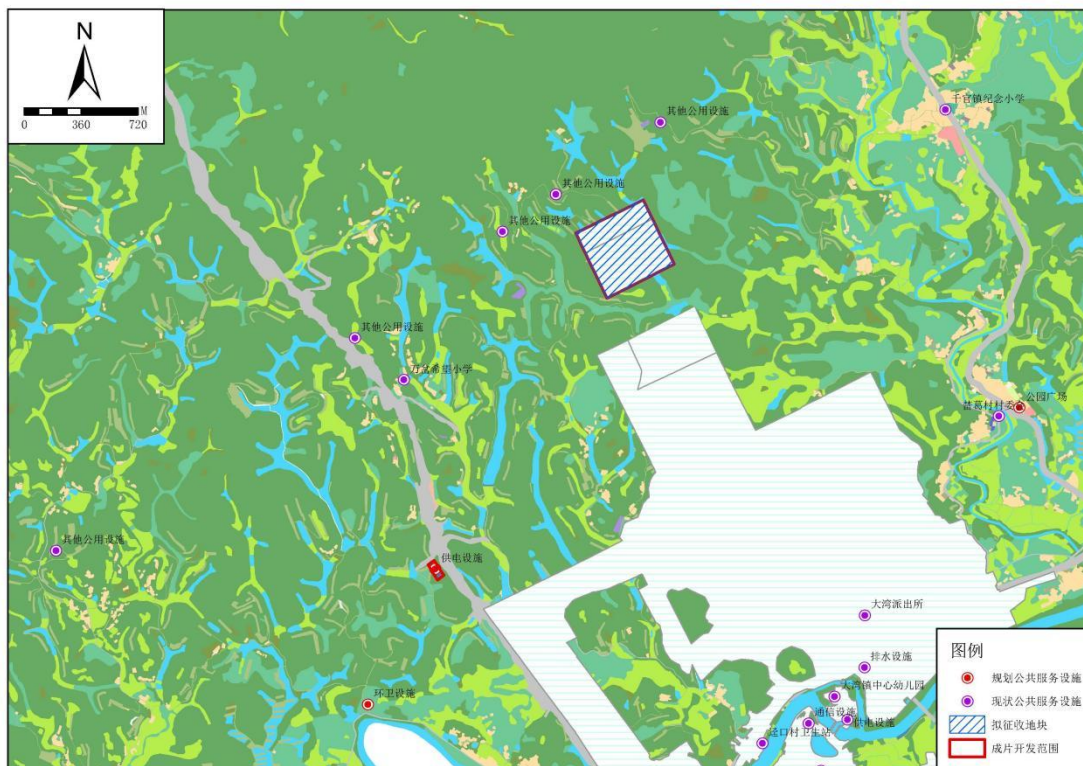


图 2-7 大湾菴葛片区及其周边公共服务设施和市政设施分布示意图

2、都城水塘-新建片区

道路交通情况：该片区交通便利，片区北部临近九星大道，南部有广昆高速，西部靠近怀阳高速，片区与郁南县城城区相邻，周边交通条件良好。

公共服务设施配套情况：该片区周边已建成都城镇中心小学、郁南县职业学校、郁南县中医院等公共服务设施，周边现有公共服务设施较为齐全，依据《郁南县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，片区周边规划建设公园绿地、医疗卫生用地、教育用地等公共服务设施。

市政基础设施情况：片区临近郁南县城城区，片区内供水、排水、燃气等管道设施齐全，市政基础设施较为完善，片区内现有供电用地、供水用地等市政基础设施，依据《郁南县国土空间总体规划

（2021-2035 年）》，片区周边规划建设供电设施、通信设施等，具有良好的市政基础设施。

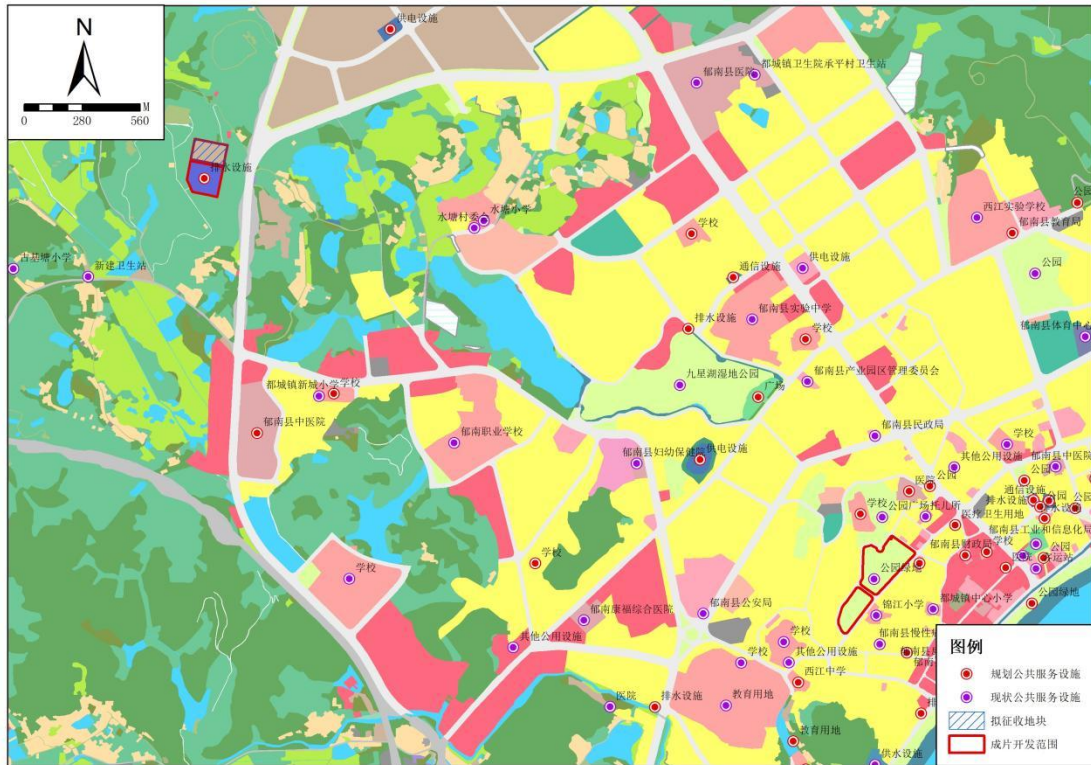


图 2-8 都城水塘-新建片区及其周边公共服务设施和市政设施分布示意图

3、建城罗旁片区

道路交通情况：该片区交通便利，片区北部西江，水路发达，片区东部紧靠乡道 Y027，片区西部与乡道 Y530 相连，片区距离罗旁村村中心直线距离仅 1 公里，周边交通条件良好。

公共服务设施配套情况：该片区周边已建成罗旁初级中学、广场等公共服务设施，周边现有公共服务设施较为齐全。

市政基础设施情况：片区与罗旁村村中心相近，片区周边供水、排水、燃气等管道设施齐全，市政基础设施较为完善。



图 2-9 建城罗旁片区及其周边公共服务设施和市政设施分布示意图

4、千官塍济片区

道路交通情况：该片区交通便利，片区东部有省道 S279，周边交通条件较好。

公共服务设施配套情况：该片区周边已建成广场、学校等公共服务设施。

市政基础设施情况：片区周边供水、排水、燃气等管道设施齐全，其余市政基础设施有待完善。



图 2-10 千官塑济片区及其周边公共服务设施和市政设施分布示意图

5、通门街坊片区

道路交通情况：该片区交通便利，片区南部有乡道 Y468，省道 S294 从片区内穿过，片区与通门镇城区相邻，交通情况良好。

公共服务设施配套情况：该片区周边已建成通门镇财政所、通门镇卫生院、广场、文化用地等公共服务设施。

市政基础设施情况：片区周边已建有邮政设施、其他公用设施等市政基础设施，片区靠近通门镇城区，周边供水、排水、燃气等管道设施齐全，市政基础设施较为完善。

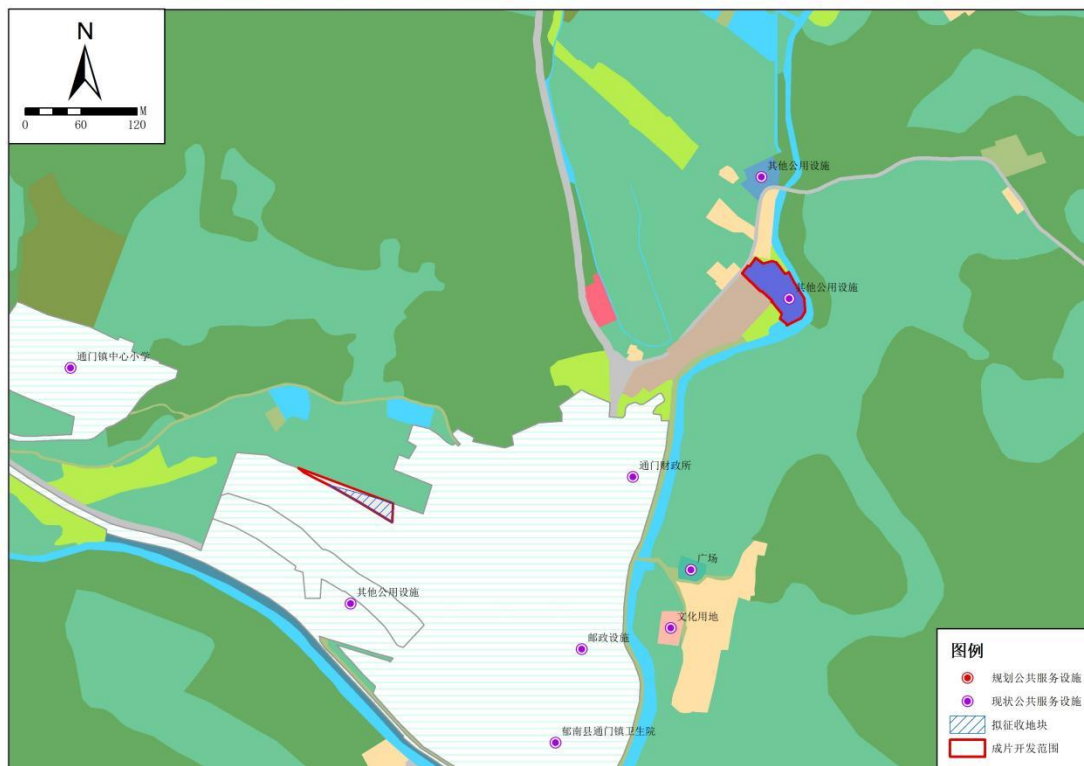


图 2-11 通门街坊片区及其周边公共服务设施和市政设施分布示意图

三、必要性及主要内容

（一）实施必要性

根据《土地管理法》《标准》《通知》等相关政策要求，土地征收成片开发是经营性项目用地实施征收的重要前提。《郁南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》（以下简称郁南县“十四五”）规划提出：补齐精深加工冷链物流、农牧装备等产业链薄弱环节，推动肉鸡、生猪等产业全链条发展；切实加强能源的供需安全，加快完善水电油气产供销体系，加快加油加氢站的建设，提高我县的能源生产供应能力；推动全域旅游发展，积极争创第三批广东省全域旅游示范区；统筹抓好城乡功能提质和人居环境提升，推动全县 15 个镇全面建成美丽圩镇，实现县镇村联动发展。本次成片开发建设包含产业开发类项目、文旅项目以及镇区扩容提质项

目，其中大湾替葛片区涉及郁南产业转移工业园大湾片区，能够加快推进产业园区周边配套基础设施建设，促进郁南县产业园区发展，推动产业集聚，助力产业转移工业园大湾片区打造；都城水塘-新建片区中拟建设的都城镇屠宰场能推动县域内冷链物流设施完善，推动肉鸡、生猪等产业全链条发展，同时为周边都城片区食品行业提供原材料，推动园区发展完善；千官塑济片区涉及文旅项目打造，能够充分利用念溪山优良的山水资源和特色乡村旅游资源，加快全域旅游示范区打造，促进县域内第三产业发展；通门街坊片区中的通门镇区扩容提质项目能够推动圩镇建设，促进通门镇基础设施建设，有效带动城乡功能提质和人居环境提升，加快美丽圩镇打造。

1、加快产业项目落地，推动郁南工业园建设

依据郁南县“十四五”规划，郁南县计划未来加强产业园区建设，加快郁南产业转移工业园创建省级高新区建设。引导大湾片区引进绿色环保产业相关产业链核心龙头企业，打造绿色化工产业集群。大力实施园区产值倍增计划和“链长制”工程，谋划打造“一园三区”成为先进制造业发展和承接湾区新一轮产业转移的大平台、主战场。

本《方案》中项目包含大湾镇地块、都城镇屠宰场、罗旁罗子地块项目，涉及郁南产业转移工业园“一园三区”建设的三大片区。其中大湾替葛片区位于郁南县产业转移工业园区大湾片区周边，项目为产业开发类项目，能够完善产业园内基础设施，促进园区扩容提质，推动郁南产业转移工业园打造；都城水塘-新建片区拟建设屠宰场项目，涉及郁南县产业转移工业园区都城片区，能够带动周边冷链物流

产业发展，促进轻工食品产业链全流程建设，促进都城片区扩容提质；罗旁罗子地块中拟建设加氢站，涉及郁南县产业转移工业园区南江口片区，能够完善周边能源供应通道建设，促进南江口片区绿色能源供应，完善产业园区周边基础设施建设。

因此本《方案》所涉及项目能够推动产业园区建设完善，加快园区内产业项目落地，加强“一园三区”与大湾区的对接，打造高端现代产业园。

2、加快产业结构优化，促进郁南县经济高质量发展

依据郁南县“十四五”规划，郁南县以构建生态产业体系，打造大湾区经济发展新常态为产业发展目标。坚持把做实做强做优实体经济作为主攻方向，加快形成与大湾区梯度发展、分工合理、优势互补的现代产业发展体系，努力打造湾区产业转移承载地、向大西南拓展转接地。推动产业基础高级化、产业链现代化，提高经济质量效益和核心竞争力。

本次《方案》主导功能涉及产业园建设、清洁能源、文旅康养等产业。其中大湾替葛片区中的大湾镇地块涉及郁南县产业转移工业园区大湾片区，能够与周边产业相互结合，推动大湾片区产业园发展，形成产业集聚区，优化园区内产业结构；都城水塘-新建片区中罗旁罗子地块拟计划建设加氢站，促进清洁能源通道建设，完善县域内能源供应，带动周边产业发展；千官塍济片区依托念溪山的优美环境，开展酒店民宿建设，完善旅游基础设施建设，有效推动第三产业发展。因此《方案》中拟实施的项目有利于郁南县发展和现代产业体系的构

建，能够推动清洁能源、文旅康养产业等新兴产业发展，加快郁南县产业结构优化，推动郁南县经济高质量发展。

3、加快落实广东省“百县千镇万村高质量发展工程”相关政策要求

《广东省自然资源厅关于加强自然资源要素保障 助力实施“百县千镇万村高质量发展工程”的通知》（粤自然资规字〔2023〕4号）中提出：以国土空间总体规划引领，切实做好自然资源要素支撑保障，推进县域经济、新型城镇化和乡村振兴高质量发展，有力促进城乡区域协调发展。在此背景下郁南县以推动“百县千镇万村高质量发展工程”为契机，立足资源禀赋和发展基础，不断完善一二三产业布局，着力在固本强基、提档升级上下功夫，推动各项产业齐头并进，经济发展提质增效。

本《方案》中涉及的大湾镇地块、都城镇屠宰场、罗旁罗子地块等六个项目均已纳入《郁南县国土空间总体规划（2021-2035年）》内，并在用地用海规划中落实城镇建设用地，在规划层面充分保障项目的用地需求，同时项目的建设能够推动冷链物流、清洁能源、文旅康养产业等新兴产业发展，推动郁南县产业升级转型，推动县域经济、新型城镇化和乡村振兴高质量发展，契合郁南县着力培育新兴产业的发展思路，壮大工业集群，实现经济发展提质增效。

（二）主要用途及功能

本《方案》拟实施6个项目。主要用途为工业用地、商业服务业用地、排水用地。根据《郁南县国土空间总体规划（2021-2035年）》，

本《方案》划定的成片开发范围主导功能以产业开发类、城市服务类为主。

通过成片开发进一步完善公共基础设施建设、提升公共服务能力以及改善城市生态系统等。详见下表：

表 3-1 成片开发主要用途与功能一览表

序号	成片开发范围名称	拟征收地块项目名称	土地用途		主要实现功能
				其中：项目主要用途	
1	大湾菴葛片区	大湾镇地块	供电用地、留白用地	工业用地	产业开发类
2	都城水塘-新建片区	都城镇屠宰场	工业用地、城镇道路用地、排水用地、公园绿地	工业用地	产业开发类
3	建城罗旁片区	罗旁罗子地块	工业用地	工业用地	产业开发类
4	千官塑济片区	千官镇念溪山文旅综合项目酒店用地	商业服务业用地	商业服务业用地	城市服务类
		千官镇念溪山文旅综合项目泳池及民宿			城市服务类
5	通门街坊片区	通门镇区扩容提质项目（集贸市场）配套设施	城镇道路用地、排水用地	排水用地	城市服务类

（三）实施计划

本《方案》拟计划 3 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。即计划实施面积 35.3749 公顷，实施周期为 2025 年-2027 年，其中 2025 年计划实施 0.7525 公顷，2026 年计划实施 13.0100 公顷，2027 年计划实施 21.6124 公顷，拟安排建设项目共计 6 个，主要为产业开发类与城市服务类项目。详细开发时序和年度实施计划见下表：

表 3-2 拟安排项目开发时序和实施计划表

序号	成片开发范围名称	开发时序（年）	项目类型	拟征收地块名称	地块面积（公顷）
1	大湾菴葛片区	2027	产业开发类	大湾镇地块	21.6124

序号	成片开发范围名称	开发时序（年）	项目类型	拟征收地块名称	地块面积（公顷）
2	都城水塘-新建片区	2026	产业开发类	都城镇屠宰场	1.6125
3	建城罗旁片区	2026	产业开发类	罗旁罗子地块	11.3975
4	千官塑济片区	2025	城市服务类	千官镇念溪山文旅综合项目酒店用地	0.2377
5		2025	城市服务类	千官镇念溪山文旅综合项目泳池及民宿	0.4443
6	通门街坊片区	2025	城市服务类	通门镇区扩容提质项目（集贸市场）配套设施	0.0705
合计					35.3749

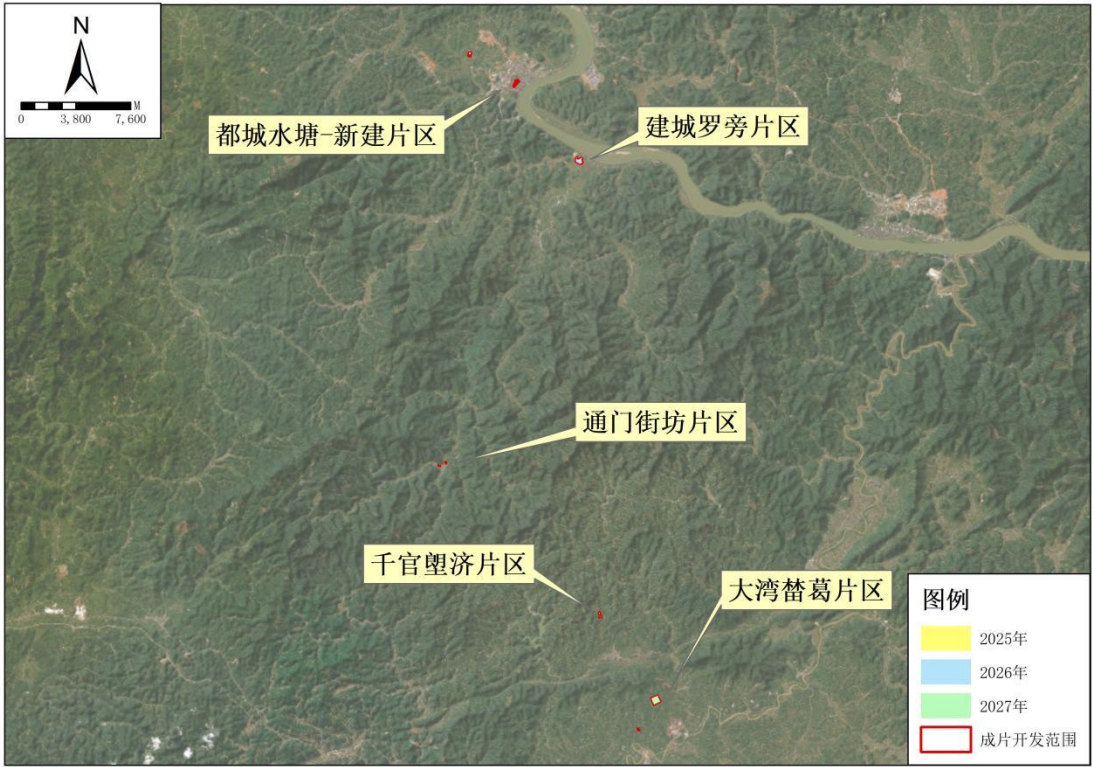


图 3-1 拟安排项目开发时序示意图

（四）方案合规性

1、国土空间总体规划符合性

本《方案》成片开发范围及拟征收地块全部位于《郁南县国土空间总体规划（2021-2035 年）》规划用地用海确定的城镇建设用地范围内。详见表 3-3。

本《方案》均位于城镇开发边界外，都城水塘-新建片区拟建设

的都城镇屠宰场与建城罗旁片区拟建设的加氢站符合《城镇开发边界外布局建设项目准入目录（试行）》第三种情形“战略储备、民爆仓库和油库、加油站、加氢站、特殊医疗用地、新型储能、搅拌站、屠宰加工场、建筑垃圾受纳加工场、飞灰处理厂等具有邻避要求必须远离建成区布局的设施”。大湾替葛片区中拟建设大湾镇地块与千官塍济片区拟建设的酒店民宿符合《城镇开发边界外布局建设项目准入目录（试行）》第五种情形“因农村集体经济要求，需落实的村留用地、安置地、多层农民公寓、农村一二三产业融合发展用地及支持乡村振兴的建设项目”。通门街坊片区拟建设的配套设施项目符合《城镇开发边界外布局建设项目准入目录（试行）》第一种情形“区域性交通、能源、水利，以及城市道路和城乡供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、广播电视设施、环卫、消防等设施”

表 3-3 成片开发范围国土空间总体规划符合情况表

成片开发范围				拟征收地块		
名称	面积（公顷）	规划地类	面积（公顷）	名称	面积（公顷）	符合规划情形
大湾替葛片区	22.1625	供电用地	0.5501	大湾镇地块	21.6124	《郁南县国土空间总体规划（2021-2035年）》
		留白用地	21.6124			
都城水塘-新建片区	9.8200	工业用地	1.6125	都城镇屠宰场	1.6125	
		城镇道路用地	0.0433			
		排水用地	2.2414			
		公园绿地	5.9228			
建城罗旁片区	11.3976	工业用地	11.3975	罗旁罗子地块	11.3975	
		留白用地	0.0001			
千官塍济片区	0.6820	商业服务业用地	0.6820	千官镇念溪山文旅综合项目酒店用地	0.2377	
				千官镇念溪山文旅综合项目泳池及民宿	0.4443	

成片开发范围				拟征收地块		
名称	面积（公顷）	规划地类	面积（公顷）	名称	面积（公顷）	符合规划情形
通门街坊片区二	0.3360	城镇道路用地	0.1016	通门镇区扩容提质项目（集贸市场）配套设施	0.0705	
		排水用地	0.2344			
合计	44.3981	——	44.3981	——	35.3749	——

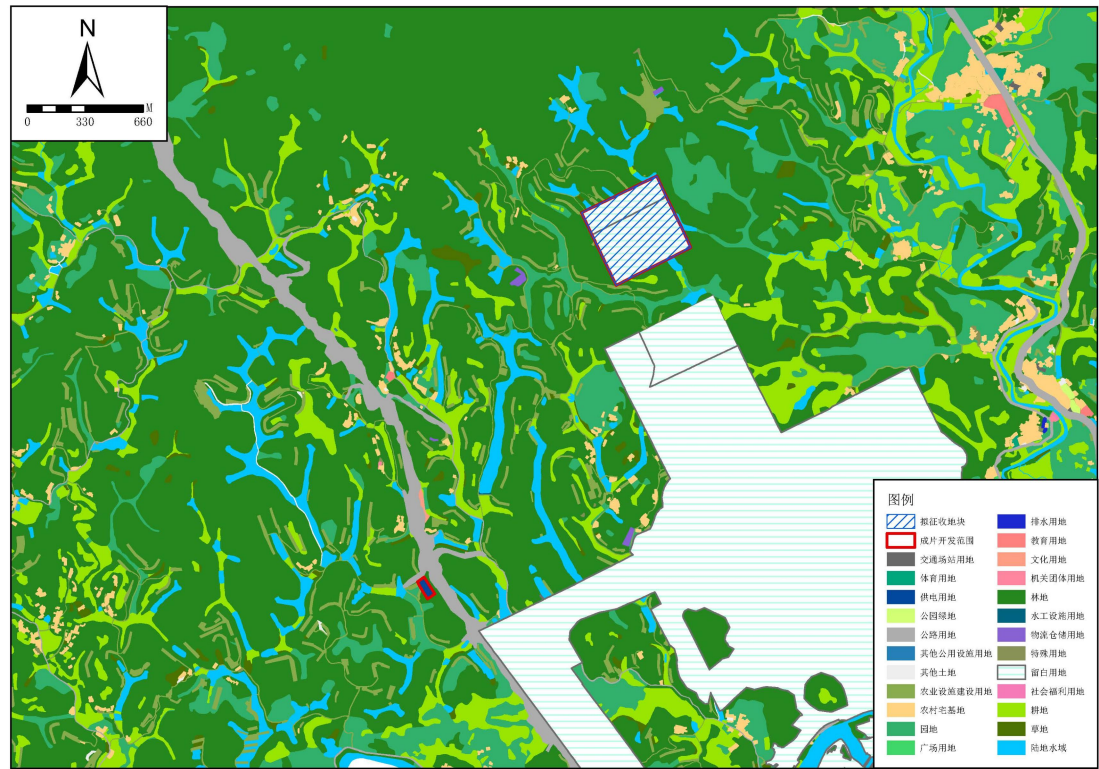


图 3-2 大湾替葛片区与国土空间总体规划用地用海衔接图

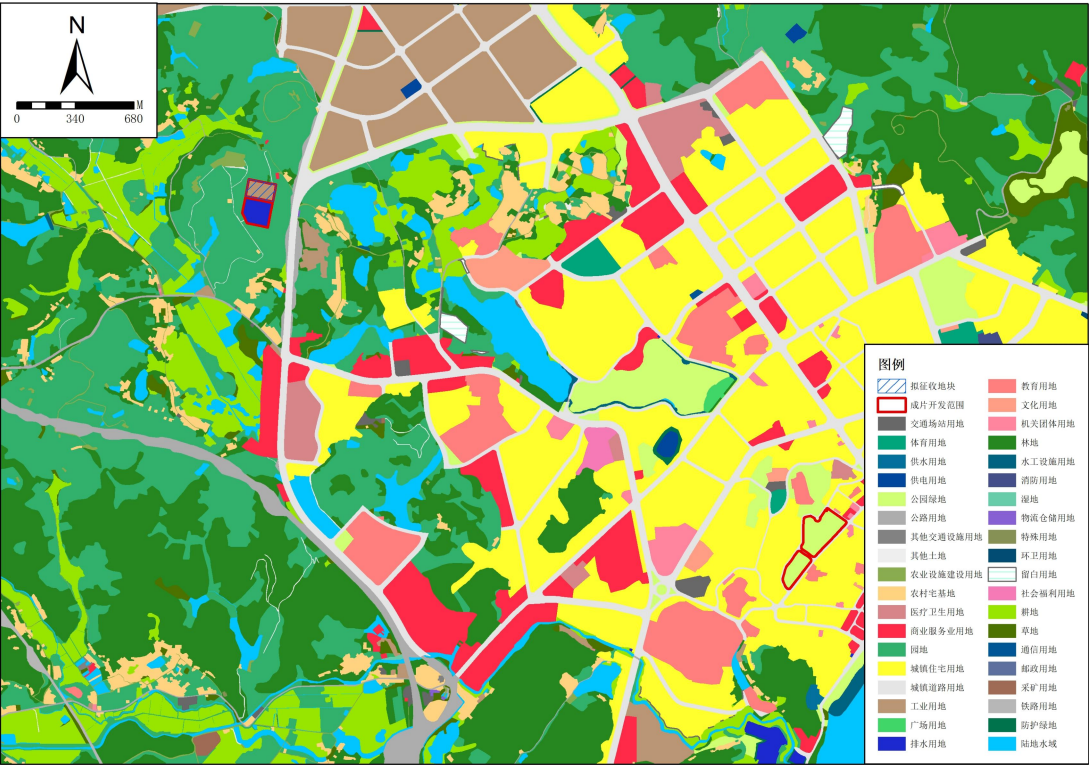


图 3-3 都城水塘-新建片区与国土空间总体规划用地用海衔接图



图 3-4 建城罗旁片区与国土空间总体规划用地用海衔接图



图 3-5 千官塑济片区与国土空间总体规划用地用海衔接图

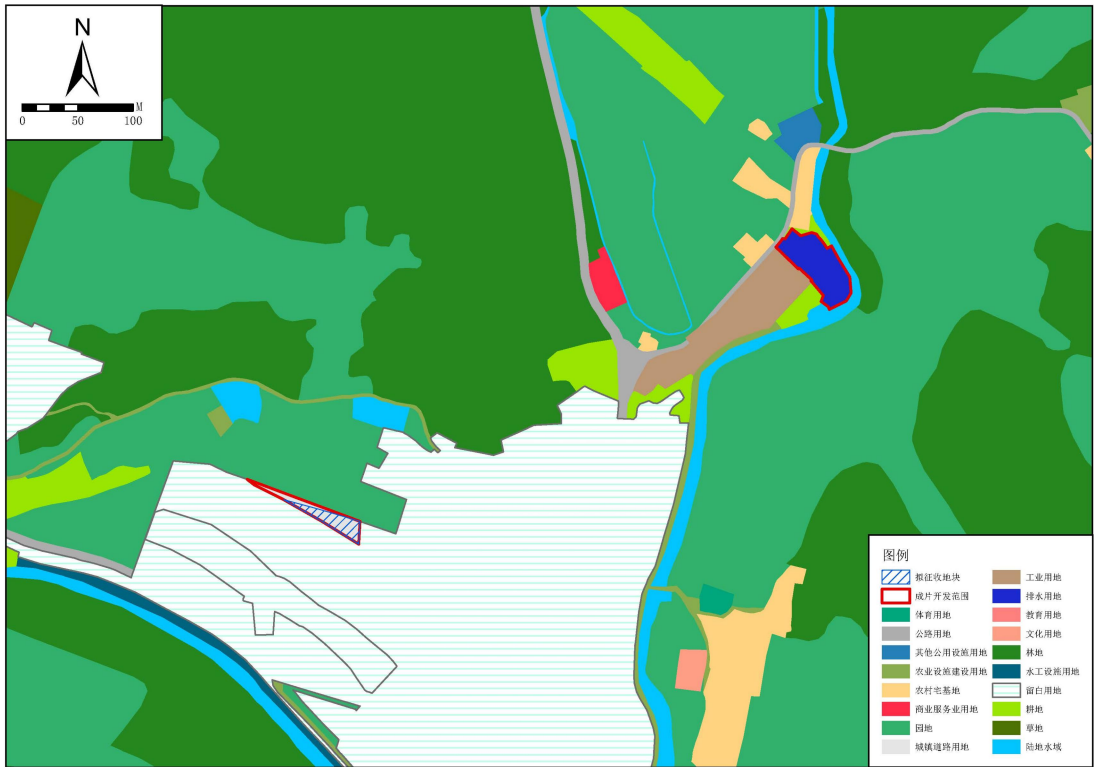


图 3-6 通门街坊片区与国土空间总体规划用地用海衔接图

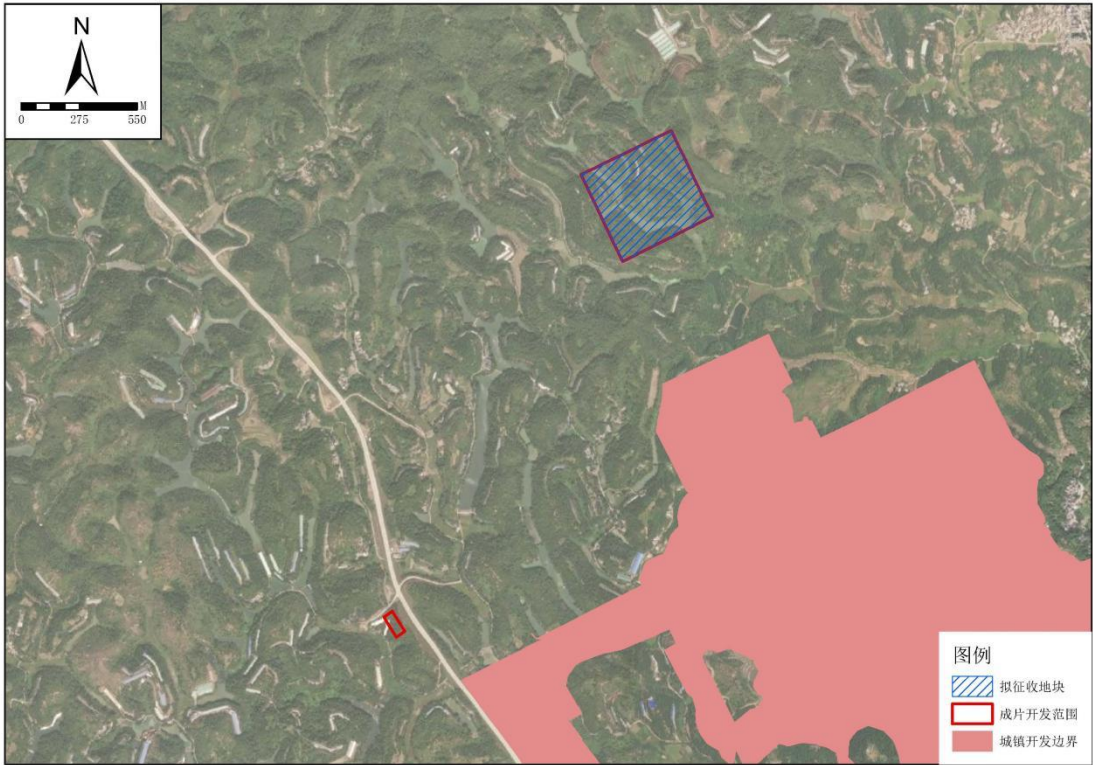


图 3-7 大湾替葛片区与城镇开发边界衔接图

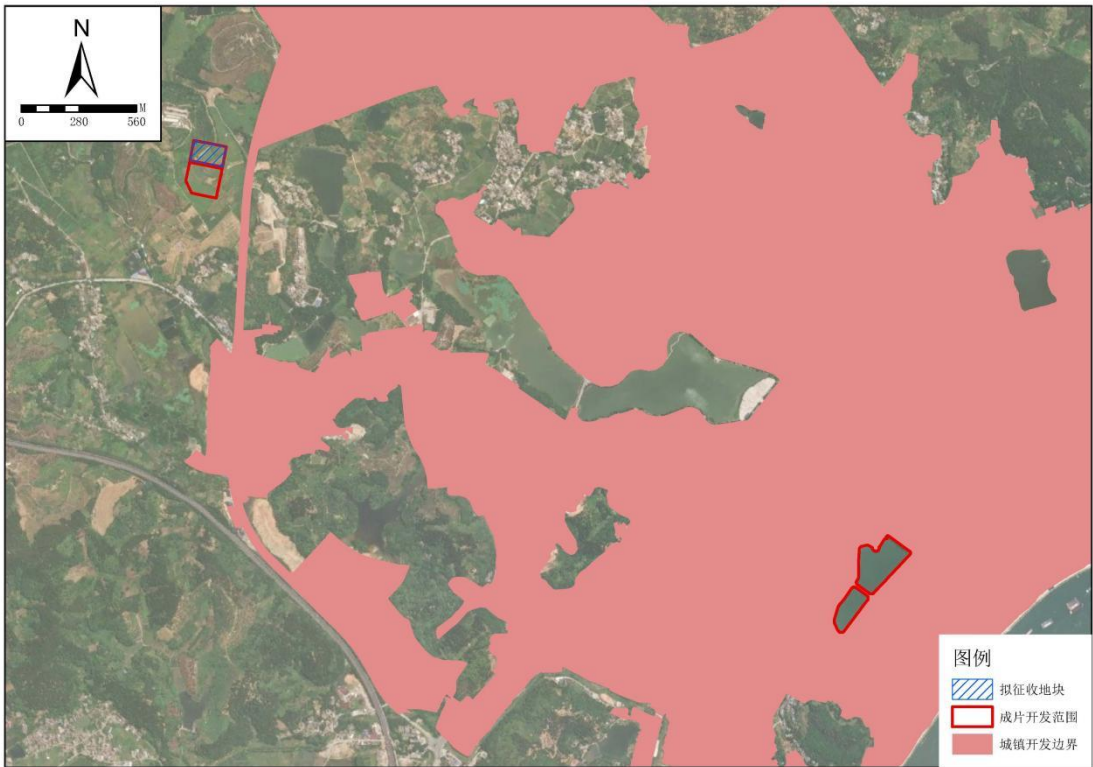


图 3-8 都城水塘-新建片区与城镇开发边界衔接图



图 3-9 建城罗旁片区与城镇开发边界衔接图

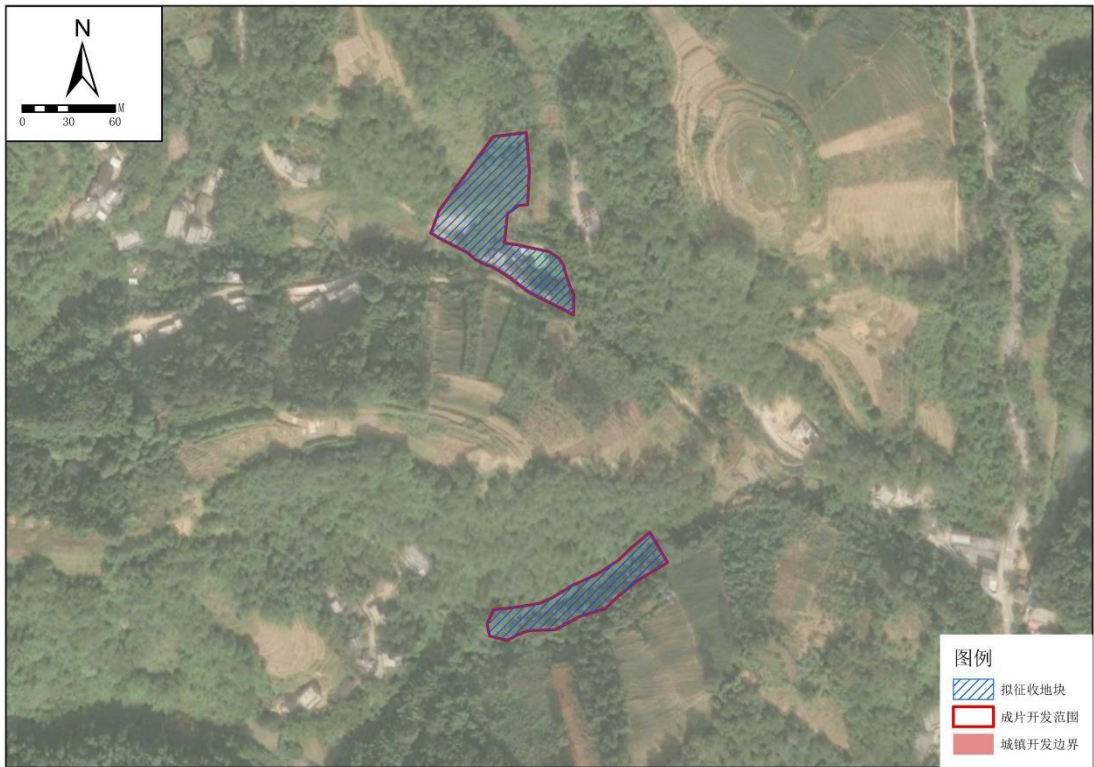


图 3-10 千官塑济片区与城镇开发边界衔接图



图 3-11 通门街坊片区与城镇开发边界衔接图

2、与相关规划符合性

(1) 国民经济和社会发展规划

根据郁南县“十四五”规划中提出的要求，郁南县计划补齐精深加工冷链物流、农牧装备等产业链薄弱环节，推动肉鸡、生猪、无核黄皮、肉桂等产业全链条发展；切实加强能源的供需安全，加快完善水电油气产供销体系，加快加油加氢站的建设，推进“风光水火储一体化”能源项目前期工作，大力提高我县的能源生产供应能力；统筹抓好城乡功能提质和人居环境提升，推动全县 15 个镇全面建成美丽圩镇，实现县镇村联动发展；利用我县优良的山水资源和特色乡村旅游资源，推动全域旅游发展，积极争创第三批广东省全域旅游示范区。

本次成片开发项目主要包含都城镇屠宰场、罗旁罗子地块、千官镇念溪山文旅综合项目、配套设施建设等项目。其中都城镇屠宰场能

够推动冷链物流设施完善，加快生猪、肉鸡等等产业链全流程发展；罗旁罗子地块中拟建设的加氢站能够推进能源通道建设，促进县域内清洁能源发展，提高县域内能源生产供应能力；千官镇念溪山文旅综合项目能够充分利用念溪山优美的自然风光，与周边其它旅游景点相互串联，推动郁南县旅游行业发展，加快全域旅游打造；通门街坊片区中拟实施的配套设施建设能够促进镇域内基础设施建设，提升人居环境与居民生活品质，加快美丽圩镇建设。

综上所述，本《方案》拟实施项目均已纳入国民经济和社会发展规划和国民经济和社会发展规划，符合国民经济和社会发展规划，符合国家、省、市相关要求。

（2）环境保护总体规划

根据《云浮市环境保护规划（2016-2030 年）》，本《方案》划定的成片开发范围不涉及饮用水源保护区、自然保护地及其他生态敏感区域。规划要求，要以主导产业为核心，拓展产业链，制定严格的产业准入政策和要求，加强项目建设环境监管，禁止引入不符合产业政策和园区发展规划的项目，严防工艺落后、污染严重的产业项目向云浮市转移。

本《方案》安排的拟征收地块均符合规划的要求，后续建设时将加强废物、废水、废气的再利用，发展低耗能、低污染、低排放的绿色工业。综合考虑水资源、土地资源、矿产资源等的承载能力，考虑交通、地理位置等条件以及生态环境保护的需要。

（3）“三线一单”生态环境管控分区管控方案

经核《云浮市“三线一单”生态环境分区管控方案》，本次《方案》的成片开发范围涉及郁南县一般管控单元（ZH44532230003）和郁南县南部生态保护红线-大气环境优先保护区（ZH44532210011）。郁南县一般管控单元（ZH44532230003）主要禁止在西江干流新建排污口，已建排污口应当执行一级标准且不得增加污染物排放总量。禁止在西江干流、一级支流两岸及湖泊、水库最高水位线水平外延五百米范围内新建、扩建废弃物堆放场和处理场；限制引入大气污染物排放较大的建设项目；要求根据资源环境承载能力，引导产业科学布局，合理控制开发强度，维护生态环境功能稳定。郁南县南部生态保护红线-大气环境优先保护区（ZH44532210011）：要求自然保护地核心保护区原则上禁止人为活动，其他区域严格禁止开发性、生产性建设活动。森林公园内禁止下列破坏森林资源的行为：猎捕和其他妨碍野生动物生息繁衍的活动；砍伐、损毁古树名木、珍贵树木和其他国家重点保护植物；毁林开垦和毁林采石、采砂、采土以及其他毁林、破坏景观的行为；排放超标的废水、废气和生活污水以及乱倒垃圾和其他污染物；新建、改建坟墓；法律、法规禁止的其他行为。大气环境优先保护区内，禁止新建、扩建大气污染物排放工业项目（国家和省规定不纳入环评管理的项目除外）。

本《方案》中各片区拟征收项目类型为冷链物流、清洁能源、酒店民宿、配套设施建设等项目，均不涉及管控单元禁止及限制的项目类型，工业类项目采用绿色环保、新型的技术进行生产，均不会产生

大量的大气污染物。各片区拟征收项目详细用途见下表。

表 3-5 与“三线一单”衔接情况表

序号	成片开发范围名称	拟征收地块名称	项目用途	管控规则
1	大湾葛葛片区	大湾镇地块	产业开发类	郁南县一般管控单元（ZH44532230003）：禁止在西江干流新建排污口，已建排污口应当执行一级标准且不得增加污染物排放总量。禁止在西江干流、一级支流两岸及湖泊、水库最高水位线水平外延五百米范围内新建、扩建废弃物堆放场和处理场；限制引入大气污染物排放较大的建设项目。
2	都城水塘-新建片区	都城镇屠宰场	产业开发类	
3	建城罗旁片区	罗旁罗子地块	产业开发类	
4	千官塍济片区	千官镇念溪山文旅综合项目酒店用地	城市服务类	郁南县南部生态保护红线-大气环境优先保护区（ZH44532210011）：自然保护地核心保护区原则上禁止人为活动，其他区域严格禁止开发性、生产性建设活动。森林公园内禁止下列破坏森林资源的行为：猎捕和其他妨碍野生动物生息繁衍的活动；砍伐、损毁古树名木、珍贵树木和其他国家重点保护植物；毁林开垦和毁林采石、采砂、采土以及其他毁林、破坏景观的行为；排放超标的废水、废气和生活污水以及乱倒垃圾和其他污染物；新建、改建坟墓；法律、法规禁止的其他行为。大气环境优先保护区内，禁止新建、扩建大气污染物排放工业项目（国家和省规定不纳入环评管理的项目除外）。
		千官镇念溪山文旅综合项目泳池及民宿	城市服务类	
5	通门街坊片区	通门镇区扩容提质项目（集贸市场）配套设施	城市服务类	

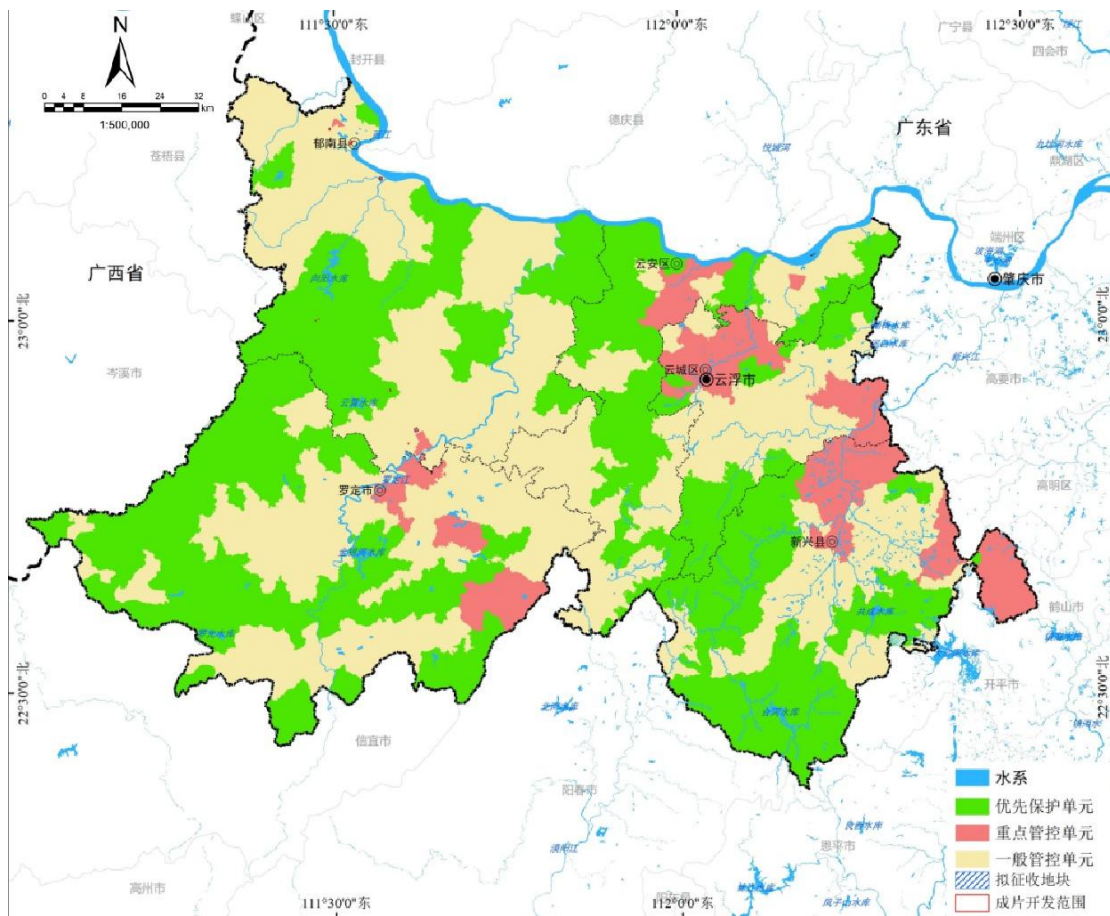


图 3-12 成片开发方案与“三线一单”衔接情况图

本《方案》中各片区拟征收项目均不涉及管控单元禁止及限制的项目类型，与生态环境分区管控方案充分衔接，且符合相关管控要求。

3、政策要求符合性

本《方案》划定的成片开发范围位于城镇开发边界外、国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，不占用永久基本农田（核实处置后更新数据）及生态保护红线，郁南县不存在大量批而未供或者闲置土地的情形，省级产业转移园不存在不得批准的情形，整个《方案》公益性用地占比不低于 20%。

（1）不涉及占用永久基本农田（核实处置后更新数据）和生态保护红线

按照成片开发范围不得占压永久基本农田（核实处置后更新数据）和生态保护红线的要求，本《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（核实处置后更新数据）和生态保护红线。本《方案》所划定的成片开发范围不涉及永久基本农田（核实处置后更新数据）和生态保护红线，符合成片开发方案的政策要求。

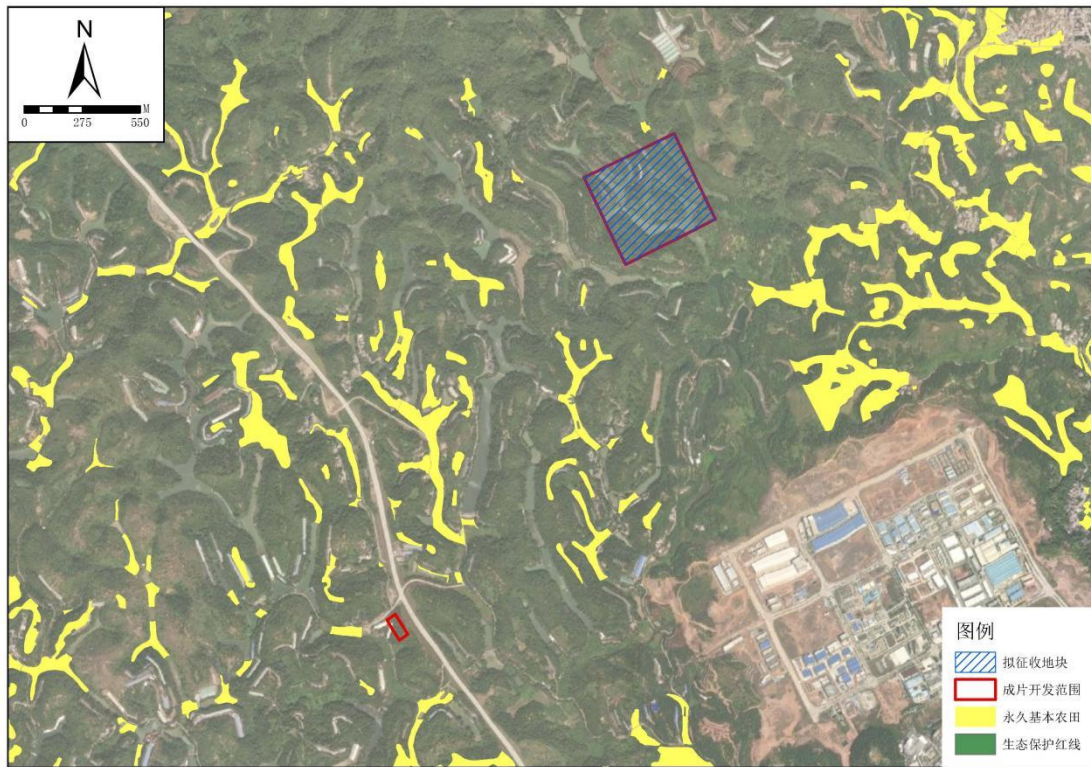


图 3-13 大湾替葛片区与永久基本农田、生态保护红线衔接图

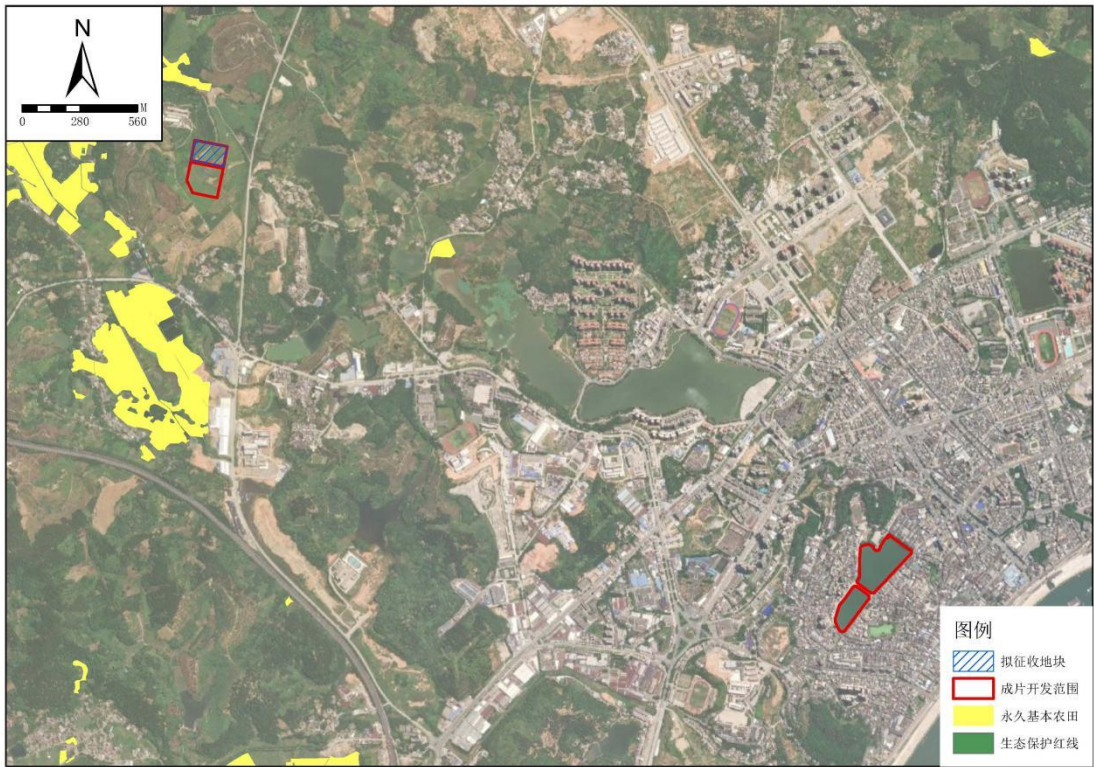


图 3-14 都城水塘-新建片区与永久基本农田、生态保护红线衔接图



图 3-15 建城罗旁片区与永久基本农田、生态保护红线衔接图

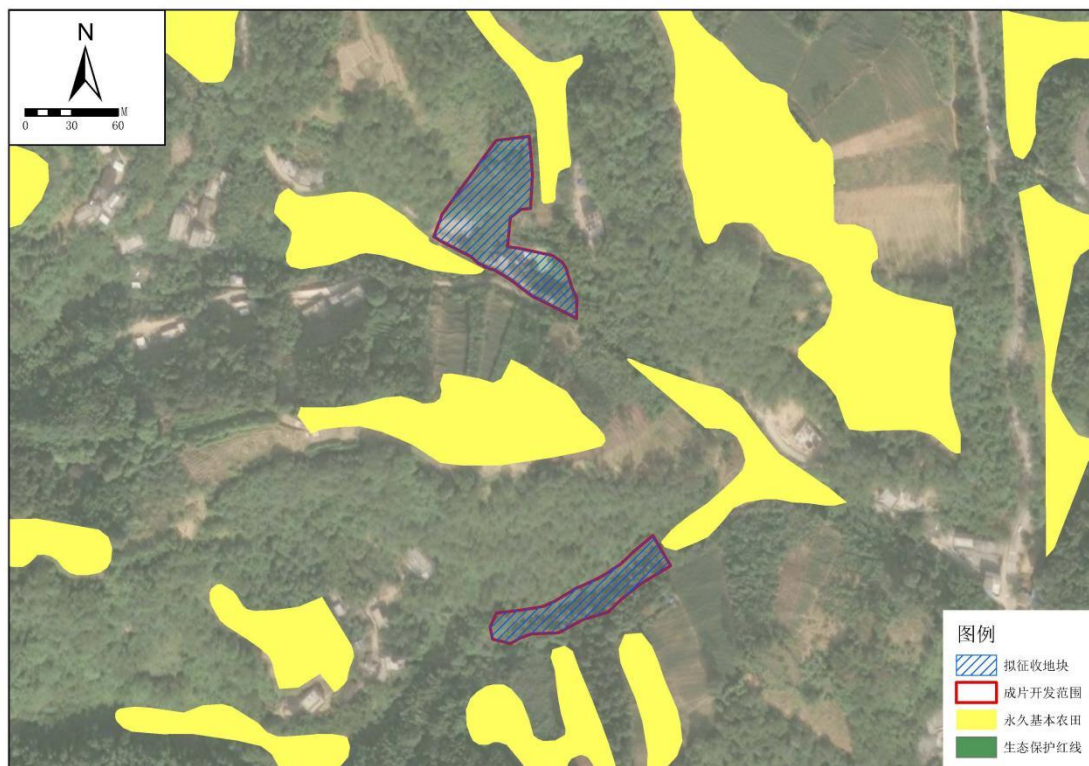


图 3-16 千官塑济片区与永久基本农田、生态保护红线衔接图



图 3-17 通门街坊片区与永久基本农田、生态保护红线衔接图

(2) 不存在大量批而未供或者闲置土地

编制本《方案》时，郁南县 2020-2024 年期间的实际近五年平均

供地率已达 61.28%，大于 60%，土地闲置率为 4.59%，小于 5%，符合《标准》《通知》的要求。

综上所述，郁南县内不存在大量批而未供或者闲置土地。

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
广东省	59.27	0.78	-	999亿元/公顷	-
郁南县	56.38	4.59	-	-	不达标

图 3-18 郁南县供地率、闲置率数据

（3）省级产业转移园不存在不得批准的情形

根据《通知》中不得批准土地征收成片开发方案第三种情形的政策要求，广东省郁南县产业转移工业园区符合“供地率不小于 60%、土地闲置率不大于 5%、综合容积率大于 0.5”三种情形中的两种。根据“广东省用途管制综合应用系统”数据，广东省郁南县产业转移工业园近五年平均土地供地率达到了 61.1%，土地闲置率为 1.82%，综合容积率为 0.46，郁南县省级产业转移园不存在不得批准的情形，符合《通知》的要求。

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
广东郁南县产业转移工业园区	61.1	1.82	0.46	-	达标

图 3-19 广东省郁南县产业转移工业园区供地率、闲置率

（4）郁南县内无国家级新区

根据《通知》中不得批准土地征收成片开发方案第四种情形的政策要求，郁南县县域内无国家级新区，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）不与已批成片开发方案的范围相互重叠

根据《通知》“方案的编制”第二条“不同成片开发方案的范围不得相互重叠”的有关规定，本次《方案》不与《云浮市郁南 2021 年度土地征收成片开发方案（调整）》《云浮市郁南县 2023 年度土地征收成片开发方案（第一批）》《云浮市郁南县 2024 年度土地征收成片开发方案（第一批）》相互重叠。

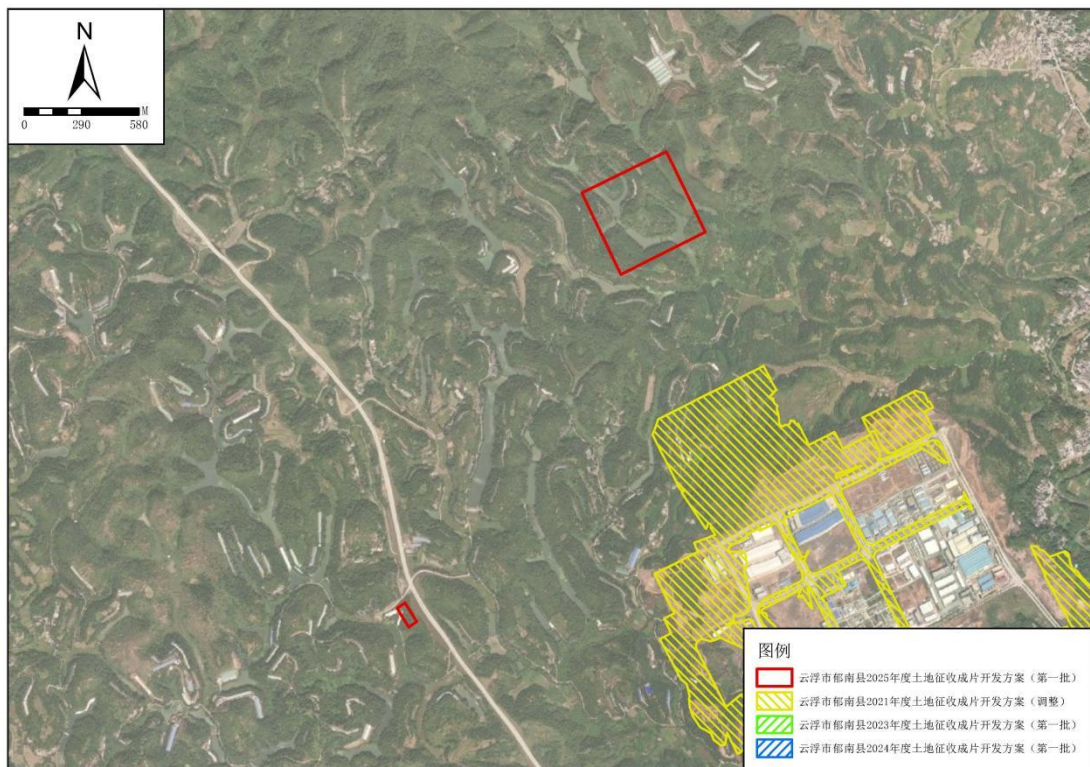


图 3-20 大湾替葛片区与已批方案衔接图

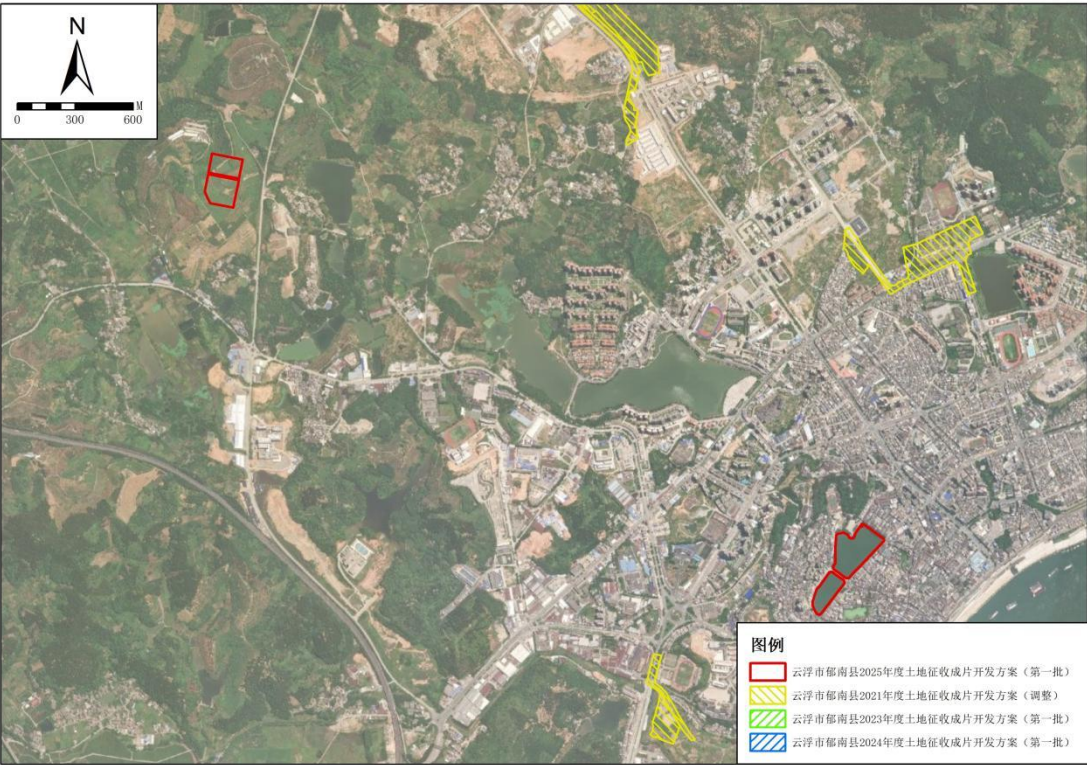


图 3-21 都城水塘-新建片区与已批方案衔接图



图 3-22 建城罗旁片区与已批方案衔接图

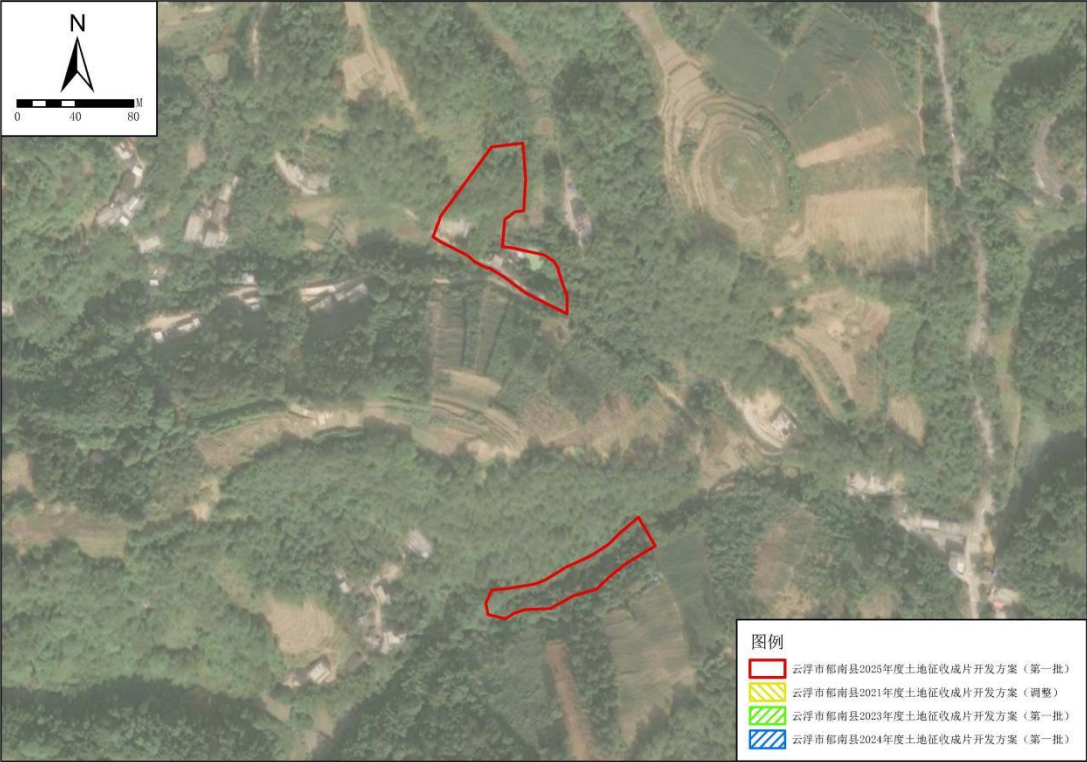


图 3-23 千官塑济片区与已批方案衔接图



图 3-24 通门街坊片区与已批方案衔接图

四、公益性用地分析

本《方案》的成片开发范围位于城镇开发边界外，成片开发范围

内公益性用地包括城镇道路用地、供电用地、公园绿地等公益性用地。

《方案》依据国土空间规划确定的公益性用地比例符合《通知》中提出的“符合城镇开发边界外布局建设项目准入目录的，成片开发方案公益性用地比例不低于 20%”的规定，公益性用地总面积 9.0936 公顷，占成片开发总面积的 20.48%，详细数据见下表：

表 4-1 各片区公益性用地情况统计表

成片开发范围名称	成片开发范围面积（公顷）	公益性用地名称	用地面积（公顷）	公益性用地占比	依据规则
大湾菴葛片区	22.1625	供电用地	0.5501	2.48%	《郁南县国土空间总体规划（2021-2035 年）》
		小计	0.5501		
都城水塘-新建片区	9.8200	城镇道路用地	0.0433	83.58%	
		排水用地	2.2414		
		公园绿地	5.9228		
		小计	8.2075		
建城罗旁片区	11.3976	——	0.0000	0.00%	
		小计	0.0000		
千官塍济片区	0.6820	——	0.0000	0.00%	
		小计	0.0000		
通门街坊片区	0.3360	城镇道路用地	0.1016	100.00%	
		排水用地	0.2344		
		小计	0.3360		
合计	44.3981	——	9.0936	20.48%	——

从上述表中可知，本次成片开发《方案》所配备的公益性用地严格依据相关规划的用途，统筹考虑区域开发计划、用地结构安排、权属性质等，合理确定配套相应的公益性用地，主要涉及供电用地、城镇道路用地、公园绿地、排水用地，均为本次工业开发不可或缺的基础设施条件，满足成片开发范围内公益性用地需求。

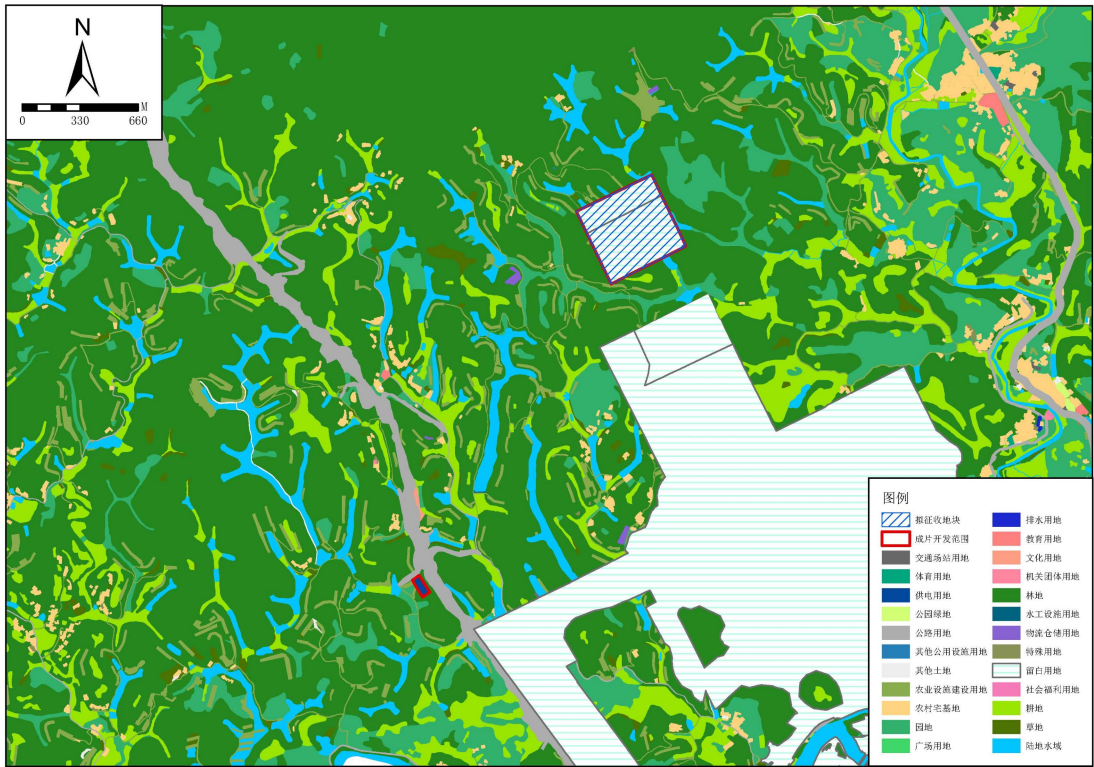


图 4-1 大湾替葛片区公益性用地分布图

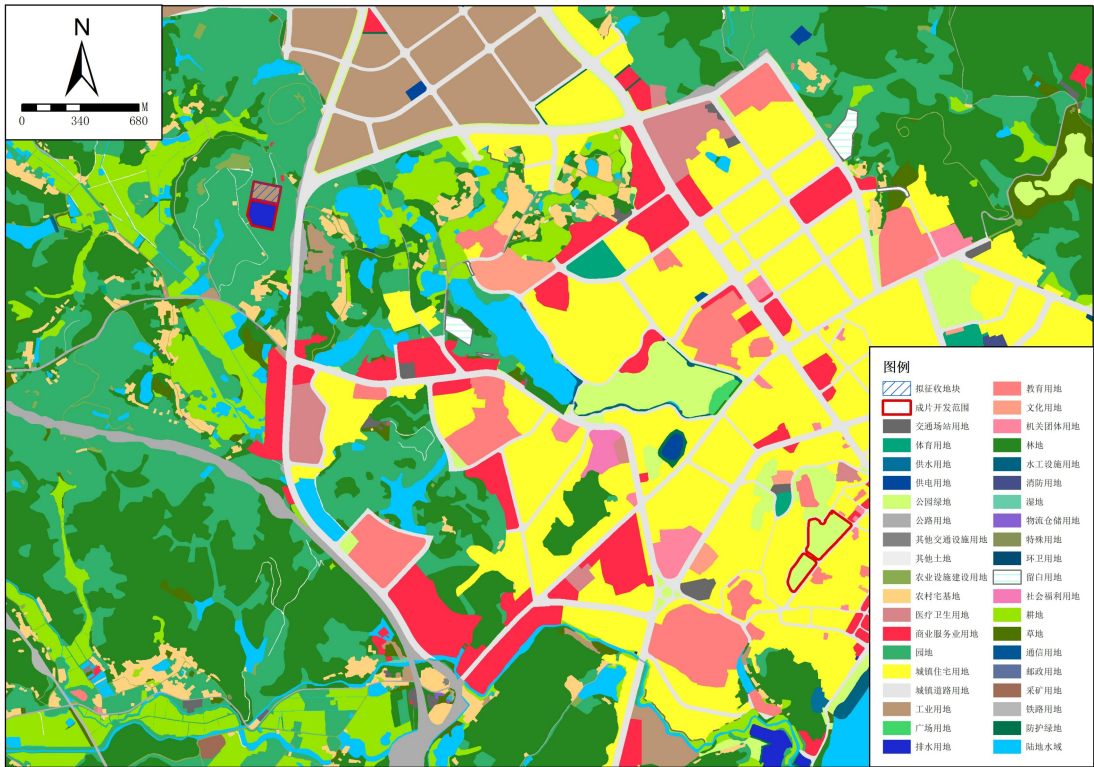


图 4-2 都城水塘-新建片区公益性用地分布图



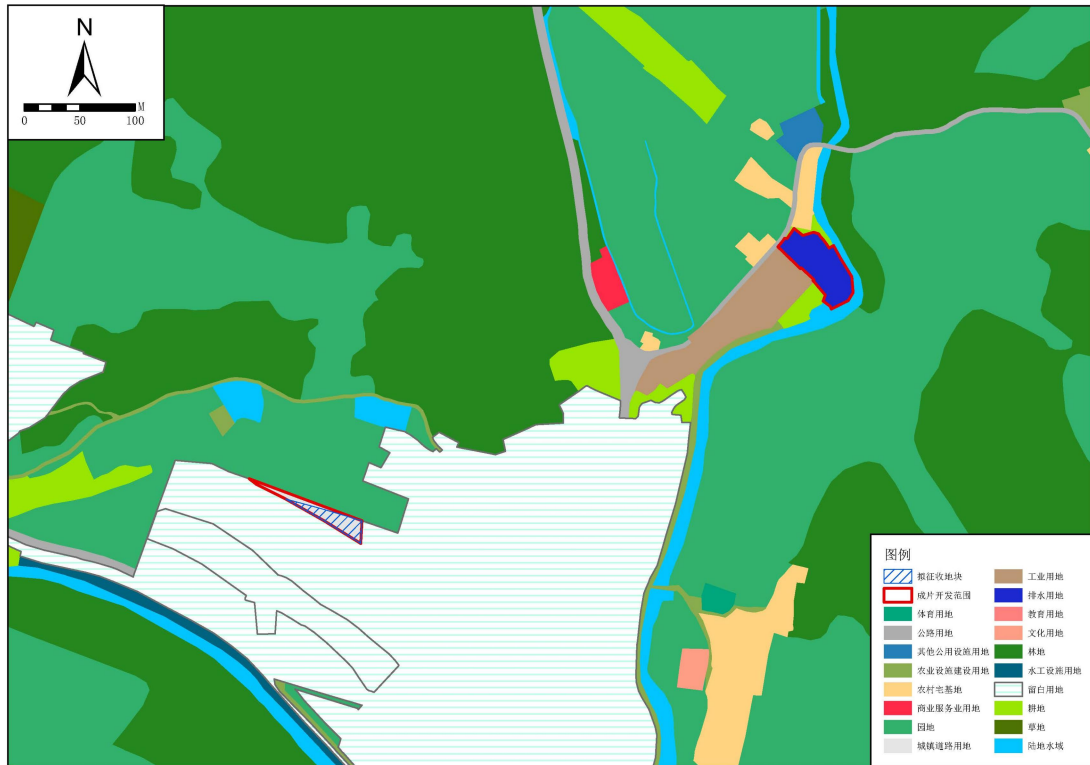


图 4-5 通门街坊片区公益性用地分布图

五、效益分析

（一）土地利用效益

1. 实现郁南县土地集中连片，提升土地利用效率

土地征收成片开发对促进土地集中连片、规模开发经营具有重要作用。本次《方案》共划定 5 个成片开发范围，安排土地征收成片开发项目 6 个，主要涉及大湾片区产业园建设、冷链物流、清洁能源等行业。以产业园区作为发展支撑点，紧扣市委制造业高质量发展“6+6 战略”，持续推动冷链物流、清洁能源等产业向产业链中高端迈进，完善周边基础设施，推动产业园区扩容提质，加快县域内产业园区建设，提升土地利用效率。

通过本次项目开发建设，能够满足郁南县近期重点推进产业发展用地需求，片区开发完成后，郁南县产业转移工业园园区周边建设用

地增加 37.9992 公顷，大大提升了园区内开发强度，实现土地开发集中连片；项目的完成能够推动郁南县产业转移工业园“一园三区”建设，全力打造集轻工食品、冷链物流等产业于一体的省级高新区，容纳集聚相关企业，提升土地利用效率发挥企业经济带动作用，同时统筹区域内用地和公共服务配套设施建设，成片开发范围的划定有利于优化基础设施、服务设施建设用地空间布局。

2.有效解决建设用地破碎化，优化区域空间格局

城镇建设用地的粗放无序发展，导致建设用地急剧扩张，景观格局越来越趋于破碎化。本《方案》包含的开发片区涉及的镇区产业需求较大，但建设用地零散。为改变格局，在本次成片开发《方案》中大湾镇地块结合周边郁南产业转移工业园大湾片区建设开展，完善周边基础设施，吸引企业入驻，推动产业集聚；拟建的都城镇屠宰场能够弥补精深加工冷链物流产业链薄弱环节，充分服务于都城片区，带动园区内食品行业发展，推动产业园区打造，促进产业集聚；南江口片区中罗旁罗子地块拟建的加氢站完善园区周边能源供应，形成连片集聚发展的工业园区格局；千官塍济片区中酒店民宿项目结合念溪山的优美自然风光，能够推动县域旅游业发展，带动全域旅游打造，促进旅游业集聚发展；因此《方案》能够激活镇区的活力，加快推动产城融合发展，各项目有力推动各项功能相互协调，形成工业生产、配套服务于一体的工业园区集聚格局，加快郁南产业转移工业园建设，化解建设用地零散破碎、推动产业布局优化。

（二）经济效益

1. 优化产业结构，推动产业创新

2023 年，郁南县产业结构比重为 23.7:21.5:54.8。通过此次成片集中开发，将加速冷链物流全产业链打造、助力清洁能源发展谋划、完善文旅康养行业基础设施建设，各项目落地能够提升二、三产业的集聚发展，预计项目全部完成后第三产业产值增长 5000 万元，有利于产业结构优化提升。从项目角度讲，都城水塘-新建片区中拟建设的屠宰场能够带动都城镇食品行业发展，完善都城片区产业链条；建城罗旁片区中拟建设的加氢站能够推动郁南县能量通道建设，加快清洁能源在县域内发展，优化产业耗能；千官塑济片区中拟建设的酒店民宿能够完善第三产业基础设施配套，加快文化旅游产业发展，促进县域产业结构优化。

2. 释放地区能量，激发区域经济活力

土地成片开发是助推经济发展的重要法宝。从项目本身来看，以千官塑济片区举例，片区开发建设后，千官镇念溪山文旅综合项目计划总投资 5000 万元，规划用地 800 亩，投资强度预计达到 300 万元/亩，地均税收达到 6.25 万元/亩；项目建设达产后，预计每年将带来大量文化旅游以及餐饮、娱乐等上下游产业收入，持续带动县域经济发展，带动企业所得税、土地增值税等税收增加，为统筹推进郁南县经济发展注入动力。

（三）社会效益

1.提供就业岗位，增加居民收入

本次成片开发《方案》可实现产业发展、完善文旅与能源供应基础设施等功能，并通过大湾镇地块、都城镇屠宰场等用地项目建设完善产业园区设施配套，推动郁南县产业转移工业园“一园三区”建设，能够吸引投资、带动就业，促进城乡融合，推动乡村振兴。同时重点带动二、三产业发展打造，优化产业结构和空间布局，结合政策红利，吸引企业入驻，带动地方人才市场，产生更多的就业机会，缓解本地居民就业压力，提高当地居民收入水平。以千官塍济片区为例，其中建设的千官镇念溪山文旅综合项目分为《文》《体》《乡》《旅》四大部分，将建设农耕南江文化、茶文化、乡土文化等项目，建设农耕汽车营地、露营地、民宿等项目，着力打造集“有机农业、创意文化、农事体验、乡村旅游、自然教育、休闲度假、田园居住”等功能为一体的数字化农业主题村落。有效带动第三产业发展，能够带来大量产值与税收，有力带动县域内人员就业。本《方案》的实施能够极大的缓解本地居民就业压力，提高当地居民收入水平，对于提高郁南县当地居民生活水平，促进社会的稳定均具有非常大的正面作用。

2.完善公共配套与基础设施，提升服务水平

本《方案》划定的成片开发范围内公益性用地面积共计 9.0936 公顷，占总用地面积的 20.55%。这部分公益性用地承载着大量的公共产品，其成片开发有利于政府部门统筹推进公共产品的建设，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。城市绿

地的建设将提升人居环境品质；市政道路的配套建设将优化郁南县的交通网络，提升生活便利度与满意度；片区内的供电用地及周边的水电、消防等市政设施建设，会进一步满足居民的生活需求，有利于推动片区的开发建设，为开发片区提供基础性保障。

在保障被征收农民的合法权益的前提下，本次成片开发可实现高品质、综合性的公共配套与基础设施建设，有助于改善区域居民生活水平和生活质量。同时，成片开发能够统筹城乡发展，推进郁南县城镇化进程；通过科学的规划管理，成片开发还可促进城市环境改善，提高城市竞争力，为郁南县可持续发展奠定良好的基础、创造出新的优势，有利于吸引资源向郁南集中集聚，推动郁南现代产业体系建设，成为郁南新的经济增长点。

（四）生态效益

1. 坚守生态安全底线，促进区域可持续发展

本《方案》划定的成片开发范围不涉及永久基本农田和生态保护红线、自然保护地等生态用地，符合生态环境保护相关要求。成片开发范围划定遵循《云浮市生态环境保护“十四五”规划》人与自然和谐共生的基本方略，同时衔接“三线一单”的生态环境准入清单，拟建设的项目符合“三线一单”提出的区域布局管控要求。同时遵循“山水林田湖草生命共同体”的理念，与各类生态管控要素做好衔接，避免占用林地、湿地等生态用地，建设人与自然和谐共生的生态网络。本《方案》项目后续的报批和开发建设会根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土壤污染防治法》等相关要求进行土壤

调查工作和耕作层土壤剥离再利用等土壤保护措施，推动土壤资源的可持续利用；项目的开发注重绿地系统建设与周边地形、水系、道路、市政设施的衔接，综合考虑地形、排水等竖向设计，因地制宜采取下凹式绿地、雨水花园、植草沟、人工湿地等多种低影响开发建设措施，能够尽量减小本次开发建设对周边生态环境的影响，同时提升城市的自然风貌品质，改善城市生态系统，促进人与自然和谐共生；促进区域生态环境实现良性循环，提升城市的自然风貌品质，改善城市生态系统，对于加快海绵型城市绿地系统建设和对郁南县的防洪排涝具有积极的意义。

本《方案》符合尊重自然、顺应自然和保护自然的生态文明理念。同时注重与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，促进区域经济绿色可持续发展。

2.构建绿色低碳产业，提升城市生态品质

本次成片开发《方案》划定后，新增公园绿地、防护绿地 5.9228 公顷，有利于减少扬尘和噪声传播，营造良好的环境。该举措提升片开发片区的绿化，改善城市生态环境质量，有效恢复生态绿化功能，有利于增加人均公园绿地面积，能够推动郁南县完成“十四五”规划节能减排目标，为实现碳达峰、碳中和目标添砖加瓦。

同时，项目的建设满足了人民群众对于人居环境品质提升的需求，都城镇城镇道路等项目有力的提高了区域内交通水平，提升居民生活便利度与满意度。成片开发积极践行绿色发展理念，推进建设往绿色、低碳、节能、环保方面发展，把生态文明与产业发展同步提

升。

六、权益保障

本《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。

（一）科学合理占用拟征收地块范围内的林地

根据郁南县林业部门掌握的生态公益林数据，本《方案》成片开发范围不涉及省级公益林，不涉及天然林。如果拟征收地块涉及占用林业部门管理范围内林地，在办理用地报批阶段过程中，将按照《建设项目使用林地管理办法》规定的流程，办理林地使用手续，落实林地占补平衡。

（二）拟征收地块能够实现占补平衡

根据郁南县 2023 年度国土变更调查成果，本《方案》划定的拟征收地块共涉及耕地 0.0190 公顷，其中水田 0.0188 公顷、旱地 0.0002 公顷，平均国家利用等为 6 等。经论证，片区建设占用耕地具有不可避免性，具体论证如下：

“十四五”时期郁南县要以高质量发展为导向，推动产业现代化、城市现代化、社会治理现代化、城乡高水平统筹发展。推动经济发展避免不了建设用地扩延，这是经济发展的内在要求，是实现现代化的客观表现，是社会发展的必然趋势。

根据《国土资源部关于补足耕地数量与提升耕地质量相结合落实占补平衡的指导意见》（国土资规〔2016〕8 号）和《关于加大耕地

提质改造力度严格落实占补平衡的通知》（粤国土资规〔2016〕2 号）等相关文件规定，对无法避让耕地的非农建设项目，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，确保耕地占补平衡数量质量双到位。

郁南县 2024 年已通过市级验收项目垦造水田项目为 3 个，建设总规模共 1096.48 亩，已形成耕地指标 876.65 亩，水田指标 917.02 亩。2025 年计划实施补充耕地项目约 1000 亩，能满足本《方案》的耕地需求。

我县承诺相关项目后期用地报批时，将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。占用高标准农田的项目将加强用地报批工作，郁南县农业农村部门将核实建设项目建设压占高标准农田情况，是否符合占用条件，并出具占用情况说明。做好项目占用高标准农田的补建工作，在土地征收下一年度由用地单位按照“建设面积不减少，建设标准有提高”的原则进行补建。

（三）科学合理占用拟征收地块范围内的湿地

根据郁南县 2023 年度国土变更调查成果，本《方案》划定的拟征收地块共涉及一般湿地 4.7535 公顷，均为坑塘水面。片区建设占用湿地具有不可避免性，拟征收地块涉及占用湿地，将按照《广东省湿地保护管理条例》规定的流程，依法办理相关手续，征求县级以上人民政府林业主管部门的意见；经依法批准占用重要湿地的，将按照国家和省的规定恢复或者重建与所占湿地面积和质量相当的湿地。

（四）拟征收地块均可落实征地安置

本《方案》内用地报批、征地补偿安置等将根据《广东省人民政府办公厅转发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》、云浮市出台的《关于公布实施征收农用地地区片综合地价的公告》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。其中对补偿标准未达到现行征收农用地地区片综合地价标准的集体土地，将在相关用地办理土地征收审批时按照我县最新征收农用地地区片综合地价标准落实土地补偿（含土地补偿费和安置补助费）的差额补偿，保证被征地农民生活水平不因征地而降低。

本次成片开发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，由县自然资源局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。

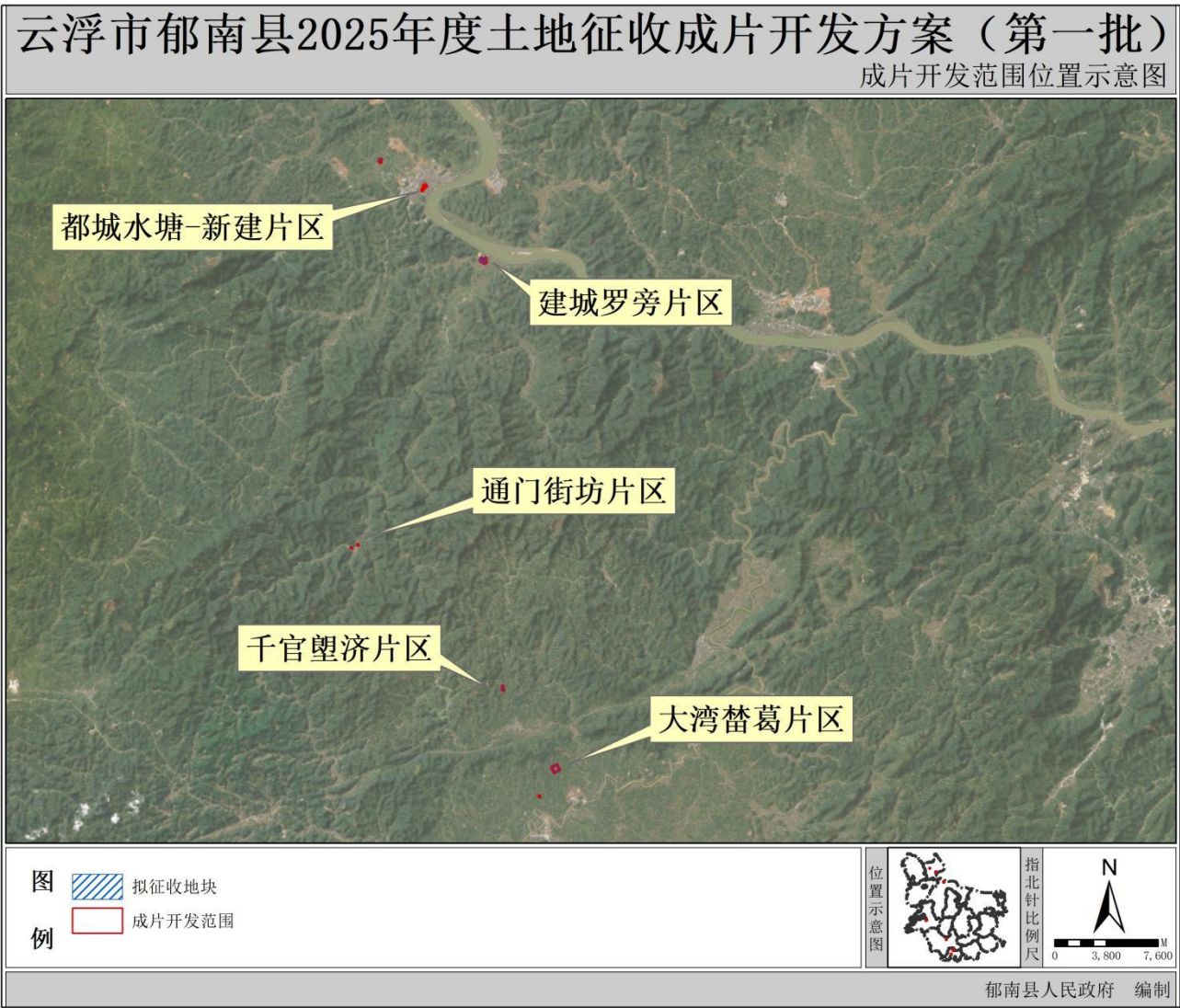
二是留用地安置。按《广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）》（粤府办〔2009〕41号）和《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》（粤府办〔2016〕30号）的规定执行。返还一定比例的留用地给被征地单位，比例需与被征地村集体组织（村队）协商，留用地用于发展生产和经济，以确保被征地农民的原有生活水平不降低，长远生计有保障。

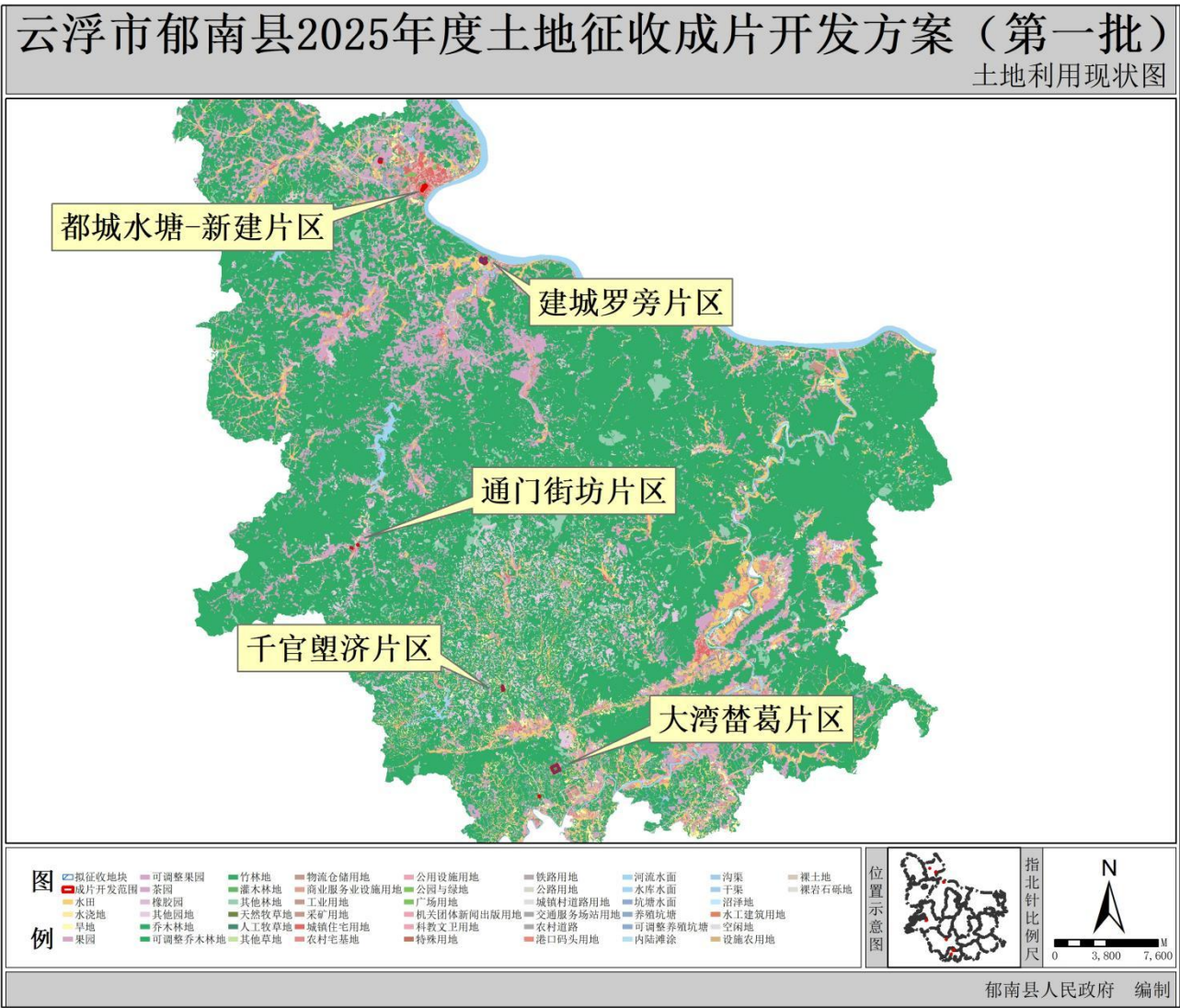
三是社会保险安置。按《广东省人民政府办公厅转发省人力资源社会保障厅关于进一步完善我省被征地农民养老保障政策意见的通知》（粤府办〔2021〕22 号）和《云浮市人民政府办公室关于贯彻落实广东省人民政府办公厅转发省人力资源社会保障厅关于进一步完善我省被征地农民养老保障政策意见的通知》（云府办〔2021〕5 号）的规定办理，落实被征地农民的养老保障。

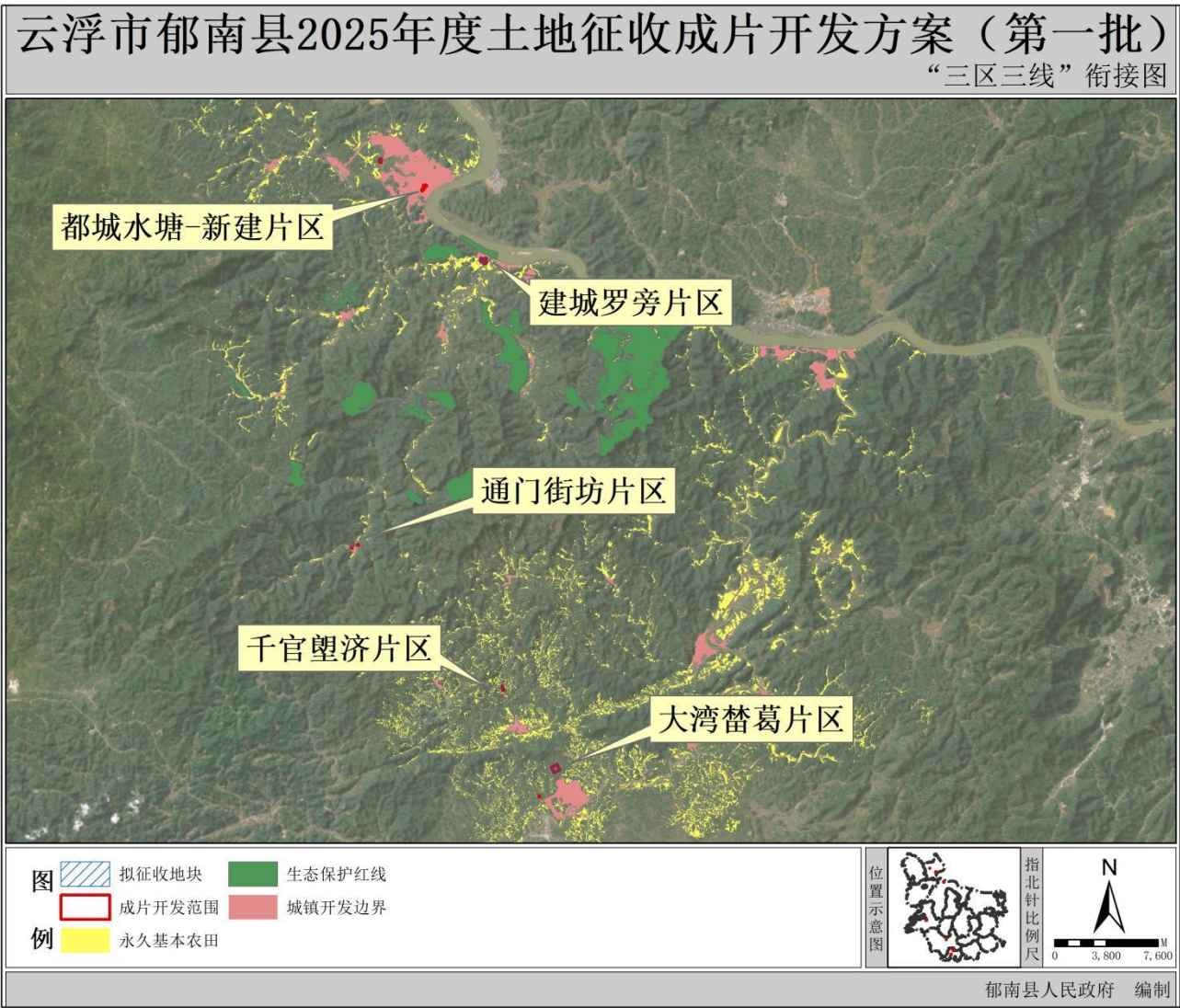
七、附件

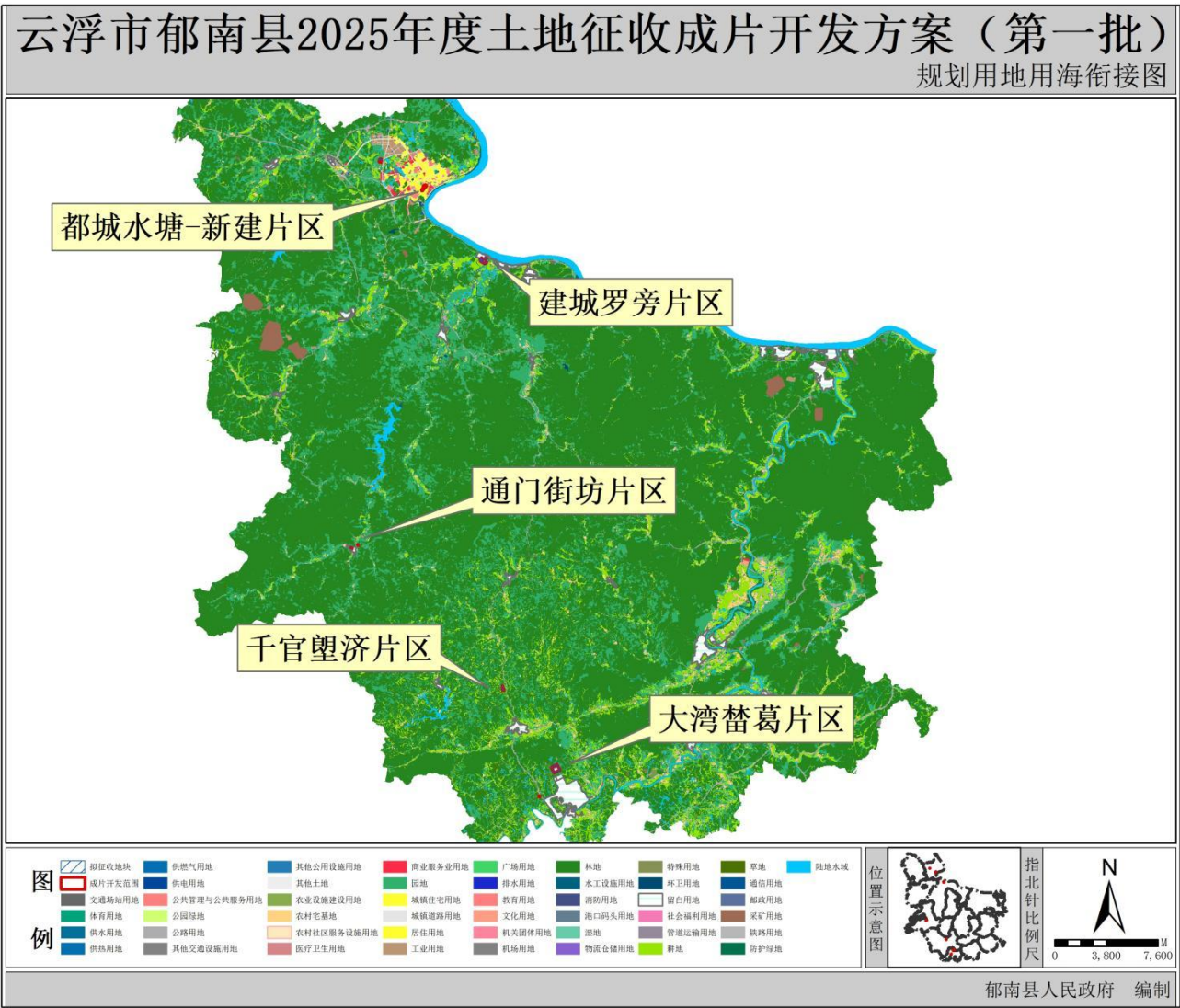
（一）附图

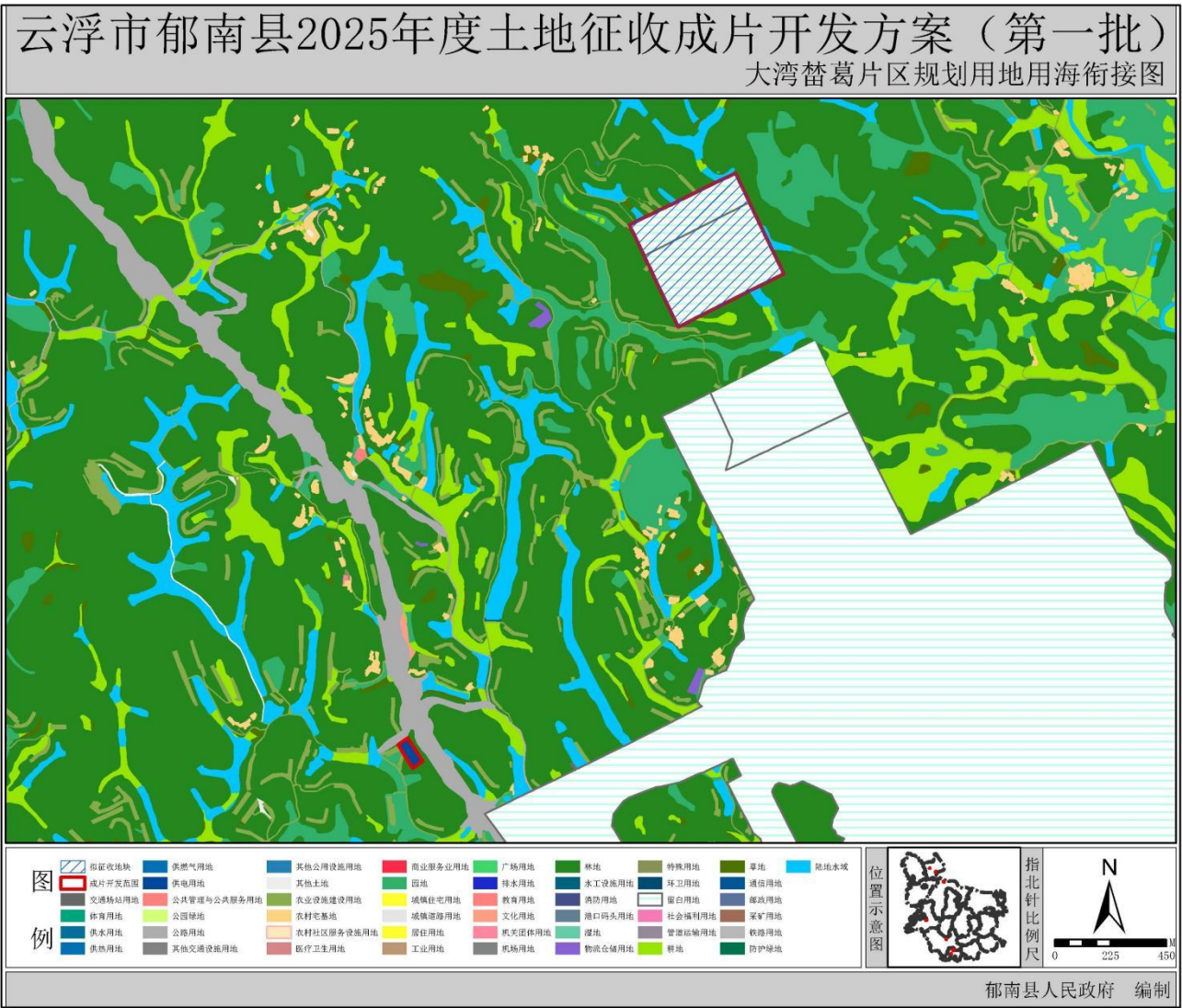
- 1、成片开发范围位置示意图**
- 2、土地利用现状图**
- 3、“三区三线”衔接图**
- 4、规划用地用海衔接图**



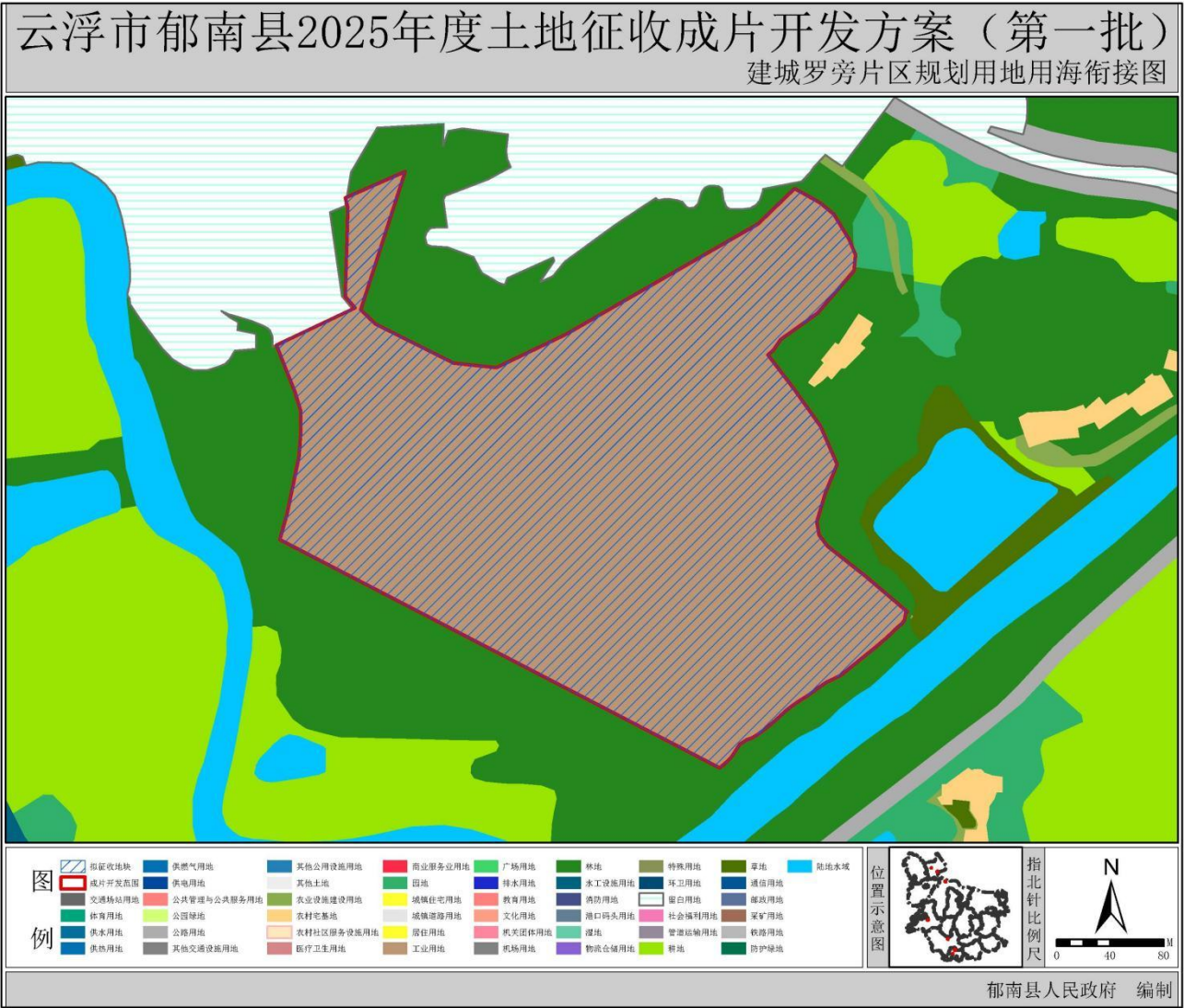


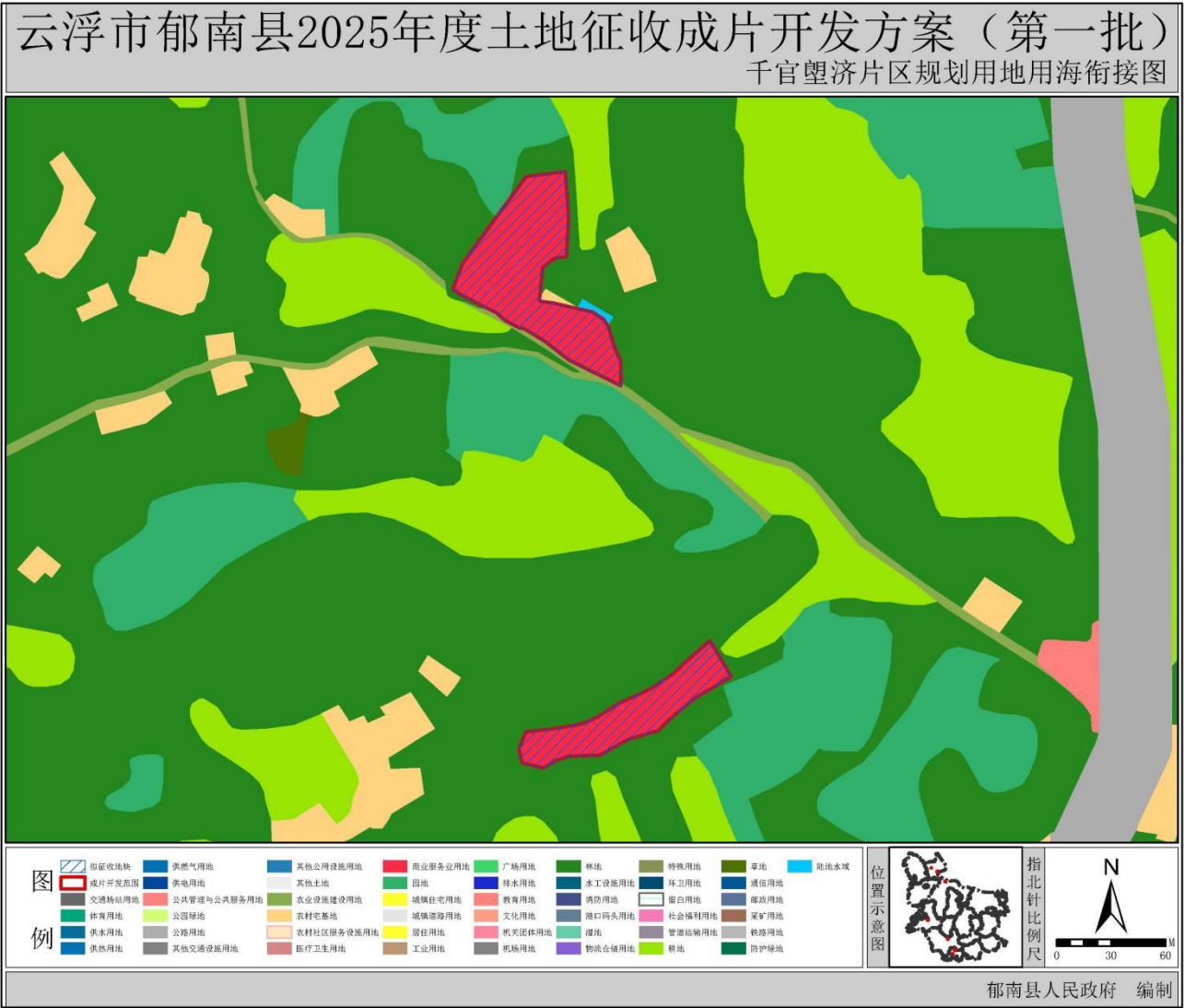


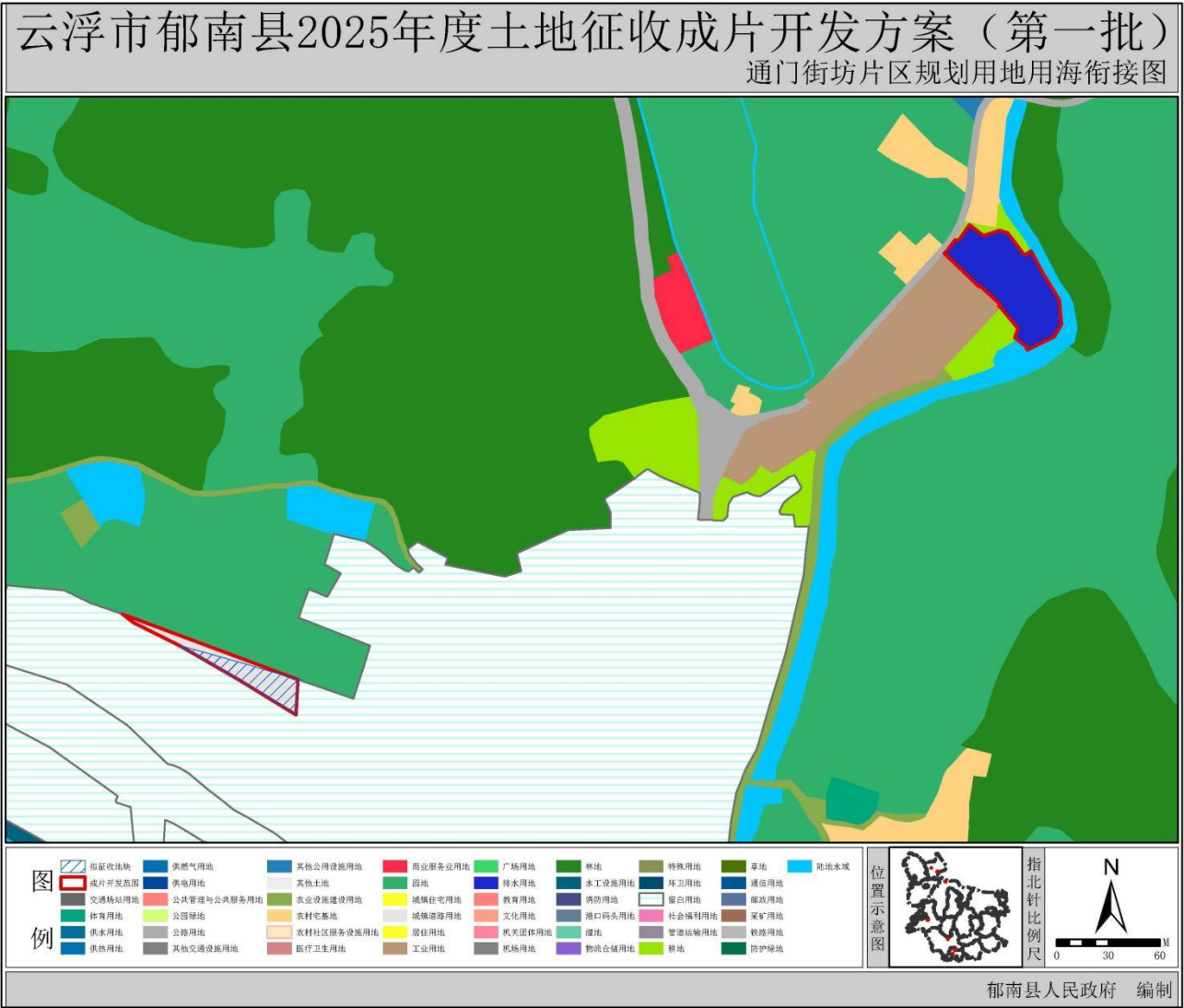












（二）附表

- 1、成片开发范围基本情况表
- 2、成片开发范围土地权属情况统计表
- 3、成片开发范围公益性用地规划用途一览表

附表 1 成片开发方案基本情况表

单位：公顷

方案总面积		44.3981	
公益性用地面积及比例		9.0936	20.48%
拟征收土地面积	35.3749	农用地	35.1389
		其中：耕地	0.0190
		建设用地	0.2360
		未利用地	0
实施计划	实施计划周期	2025 年-2027 年	
	第一年	0.7525	
	第二年	13.0100	
	第三年	21.6124	

附表 2 成片开发范围土地权属情况统计表

单位：公顷

成片开 发范围 名称	权属 性质	权属人名称	面积
大湾替 葛片区	集体	郁南县大湾镇迳口村山松经济合作社	5.6411
		郁南县大湾镇迳口村上金一经济合作社	0.1040
		郁南县大湾镇迳口村上稔经济合作社	0.4461
		郁南县大湾镇迳口村小洞经济合作社/郁南县大湾镇迳口村山松经济合作社/郁南县大湾镇迳口村林屋经济合作社	0.5891
		郁南县大湾镇替葛村东风经济合作社	4.3195
		郁南县大湾镇替葛村下车经济合作社	0.9985
		郁南县大湾镇替葛村下二经济合作社	6.3706
		郁南县大湾镇替葛村下二经济合作社/郁南县大湾镇替葛村东风经济合作社	1.3841
		郁南县大湾镇替葛经济联合社	1.0594
		小计	20.9124
	国有		1.2501
	合计		22.1625
都城水 塘-新建 片区	集体	郁南县都城镇水塘村明塘经济合作社	2.8850
		郁南县都城镇新建村富架经济合作社	0.9689
		小计	3.8539
	国有		5.9661
	合计		9.8200
建城罗 旁片区	集体	郁南县建城镇罗旁村吉庆一经济合作社/郁南县建城镇罗旁村吉庆二经济合作社/郁南县建城镇罗旁村梁园一经济合作社/郁南县建城镇罗旁村梁园三经济合作社/郁南县建城镇罗旁村梁园二经济合作社	1.7146
		郁南县建城镇罗旁村梁园一经济合作社/郁南县建城镇罗旁村梁园三经济合作社/郁南县建城镇罗旁村梁园二经济合作社	7.9032
		小计	9.6178
	国有		1.7798
	合计		11.3976
千官塑 济片区	集体	郁南县千官镇塑济村白芒经济合作社	0.0862
		郁南县千官镇塑济村荷木根经济合作社	0.1515
		郁南县千官镇塑济村十二灶经济合作社	0.4398
		郁南县千官镇塑济村十二灶经济合作社/郁南县千官镇塑济村白芒经济合作社	0.0045
		小计	0.6820
	国有		0.0000
	合计		0.6820
通门街	集体	郁南县通门镇街坊村东街经济合作社	0.1638

云浮市郁南县 2024 年度土地征收成片开发方案（第一批）

坊片区		郁南县通门镇街坊村南街经济合作社/郁南县通门镇街坊村格江经济合作社/郁南县通门镇街坊村西街经济合作社	0.0066
		郁南县通门镇街坊村西街经济合作社	0.0950
		小计	0.3360
	国有		0.0706
	合计		0.3360
	总计		44.3981

附表 3 成片开发范围公益性用地规划用途一览表

单位：公顷

序号	成片开发范围名称	片区面积	公益性用地情况			
			法定规划名称	类型	面积	公益性用地占比
1	大湾菴葛片区	22.1625	《郁南县国土空间总体规划（2021-2035 年）》	供电用地	0.5501	2.48%
				小计	0.5501	
2	都城水塘-新建片区	9.8200		城镇道路用地	0.0433	83.58%
				排水用地	2.2414	
				公园绿地	5.9228	
				小计	8.2075	
3	建城罗旁片区	11.3976		——	0.0000	0.00%
				小计	0.0000	
4	千官塑济片区	0.6820		——	0.0000	0.00%
				小计	0.0000	
5	通门街坊片区二	0.3360		城镇道路用地	0.1016	100.00%
				排水用地	0.2344	
				小计	0.3360	
合计		44.3981	——	——	9.0936	20.48%