

云浮市郁南县 2025 年度土地征收 成片开发方案（第二批）

（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	4
二、基本情况	7
(一) 已批成片开发方案实施情况	7
(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	19
(一) 实施必要性	19
(二) 主要用途及功能	22
(三) 实施计划	22
(四) 方案合规性	23
四、公益性用地分析	36
五、效益分析	39
(一) 土地利用效益	39
(二) 经济效益	40
(三) 社会效益	41

(四) 生态效益	42
六、权益保障	44
(一) 科学合理占用拟征收地块范围内的林地	44
(二) 拟征收地块能够实现占补平衡	44
(三) 科学合理占用拟征收地块范围内的湿地	45
(四) 拟征收地块均可落实征地安置	46
七、附件	48
(一) 附图	48
(二) 附表	57

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）、《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》）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（第二批）》（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（下同）增长 5.7%。分产业看，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%。三次产业结构为 24.6：18.7:56.7。

（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 10.0702 公顷，其中国有土地 1.0208 公顷，集体土地 9.0494 公顷，涉及郁南县都城镇承平村、水塘村、新城村、榄塘村、新建村、富窝村、通门镇街坊村共 2 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 6.8446 公顷。其中农用地面积 6.2938 公顷，建设用地面积 0.5508 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 4 个土地征收成片开发范围，分别为都城承平片区、都城水塘片区、都城新建-新城片区、通门街坊片区，总面积 10.0702 公顷，涉及都城镇、通门镇。

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	都城承平片区	5.3829	片区涉及郁南县都城镇承平村，南接郁南县城区，西临省道 S279，东近都城镇白木村
2	都城水塘片区	1.7543	片区涉及郁南县都城镇水塘村，南接郁南县城区，东近都城镇承平村，省道 S279 穿过片区
3	都城新建-新城片区	2.0781	片区涉及郁南县都城镇新城村、新建村，北临省道 S368，南接广昆高速，东近郁南县城区，西部距离郁南站 3 公里
4	通门街坊片区	0.8549	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		10.0702	——



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 10.0702 公顷，其中国有土地 1.0208 公顷，集体土地 9.0494 公顷，涉及郁南县都城镇承平村、水塘村、新城村、榄塘村、新建村、富窝村、通门镇街坊村共 2 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
都城承平片区	5.3829	0.0002	0.0634	郁南县都城镇承平村平南二经济合作社
			0.0318	郁南县都城镇承平村平南一经济合作社
			3.3077	郁南县都城镇承平村平南一经济合作社/郁南县都城镇承平村平南二经济合作社
			1.5292	郁南县都城镇承平村塘角一经济合作社/郁南县都城镇承平村塘角二经济合作社/郁南县都城镇承平村榄根一经济合作社/郁南县都城镇承平村榄根二经济合作社/郁南县都城镇承平村王牛头经济合作社
			0.4304	郁南县都城镇榄塘村九塘口经济合作社
			0.0202	郁南县都城镇榄塘村虾山经济合作社
都城水塘片区	1.7543	0.1752	0.0027	郁南县都城镇承平村塘角一经济合作社/郁南县都城镇承平村塘角二经济合作社/郁南县都城镇承平村榄根一经济合作社/郁南县都城镇承平村榄根二经济合作社/郁南县都城镇承平村王牛头经济合作社/郁南县都城镇水塘村松根经济合作社
			1.5431	郁南县都城镇水塘村松根经济合作社
			0.0333	郁南县都城镇新城村永兴经济合作社
都城新建-新城片区	2.0781	0.7402	0.9613	郁南县都城镇富窝村三窝经济合作社
			0.0653	郁南县都城镇新城村十二岭二经济合作社
			0.0045	郁南县都城镇新城村十二岭一经济合作社
			0.3068	郁南县都城镇新建村竹山经济合作社
通门街坊片区	0.8549	0.1052	0.7493	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
			0.0004	郁南县通门镇街坊村西街经济合作社
总计	10.0702	1.0208	9.0494	

（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 10.0702 公顷，以农用地为主，其中农用地面积为 7.3759 公顷，占总用地的 73.24%；建设用地面积为 2.6943 公顷，占总用地的 26.76%。拟征收地块面积为 6.8446 公顷，其中农用地面积 6.2938 公顷，占比 91.95%；建设用地面积 0.5508 公顷，占比 8.05%。

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			7.3759	73.24%	6.2938	91.95%
其中	耕地		2.4147	23.98%	2.366	34.57%
	其中	水田	0.3996	3.97%	0.3996	5.84%
		水浇地	0.2986	2.97%	0.2986	4.36%
		旱地	1.7165	17.05%	1.6678	24.37%
	园地		3.5716	35.47%	2.785	40.69%
	林地		0.6371	6.33%	0.6028	8.81%
	草地		0.4072	4.04%	0.2607	3.81%
	其他农用地		0.3453	3.43%	0.2793	4.08%
建设用地			2.6943	26.76%	0.5508	8.05%
未利用地			0	0.00%	0	0.00%
合计			10.0702	100.00%	6.8446	100.00%

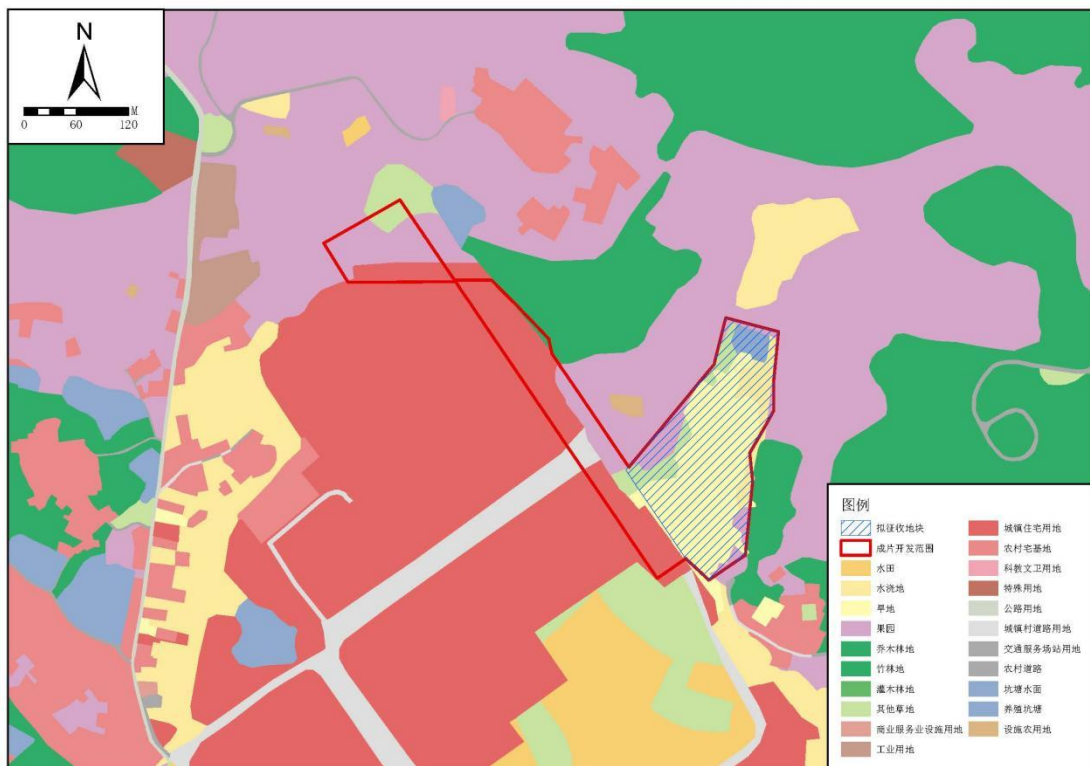


图 2-2 都城承平片区土地利用现状图

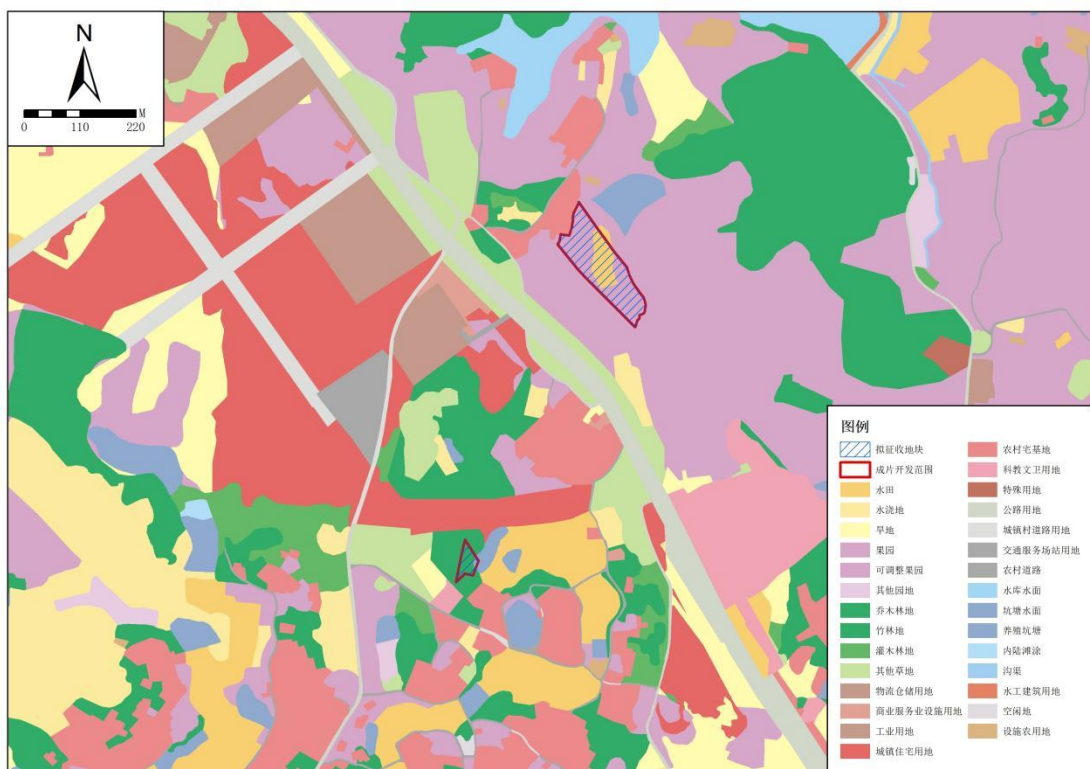


图 2-3 都城水塘片区土地利用现状图

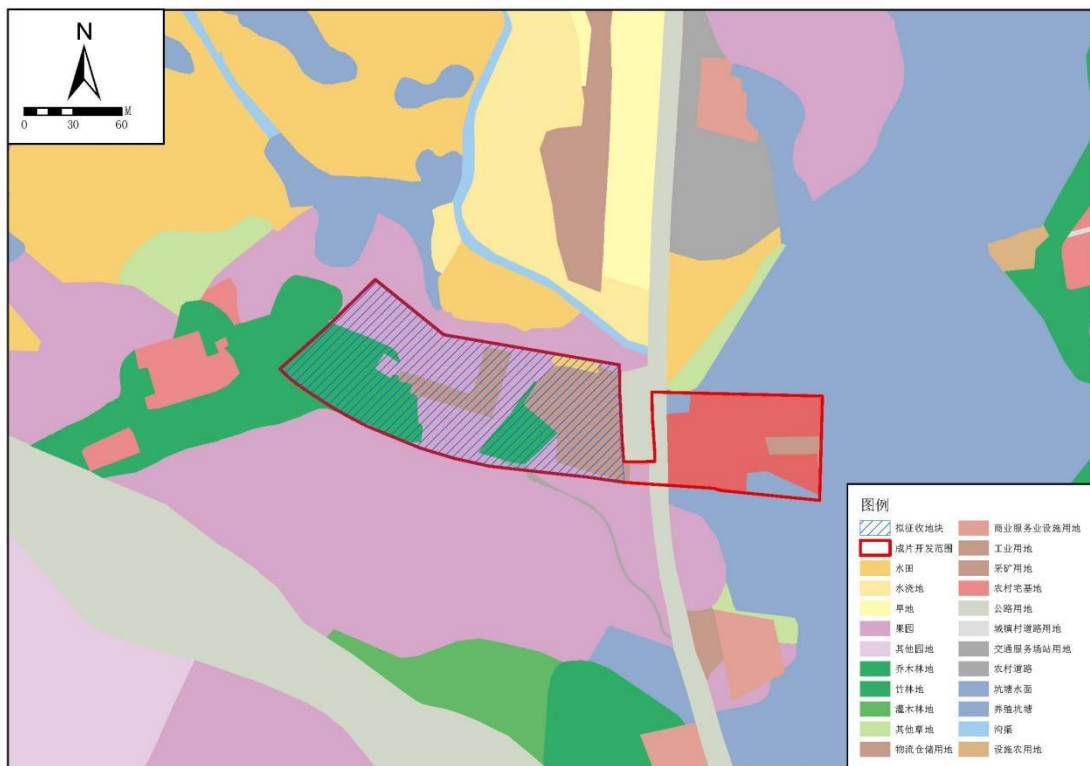


图 2-4 都城新建-新城片区土地利用现状图

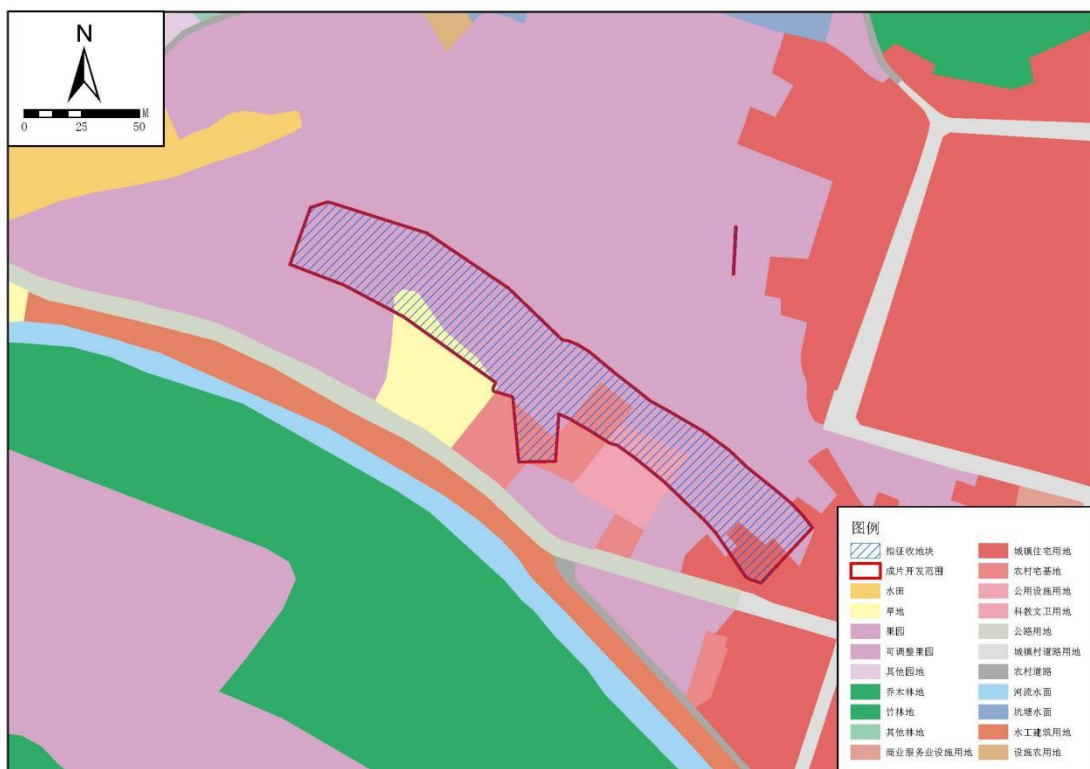


图 2-5 通门街坊片区土地利用现状图

（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，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、都城承平片区

道路交通情况：该片区交通便利，片区西部临近九星大道，南部有二环路，片区与郁南县城区相邻，周边交通条件良好。

公共服务设施配套情况：该片区周边已建成承平小学、西江实验学校、郁南县人民医院、承平卫生站等公共服务设施，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，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。

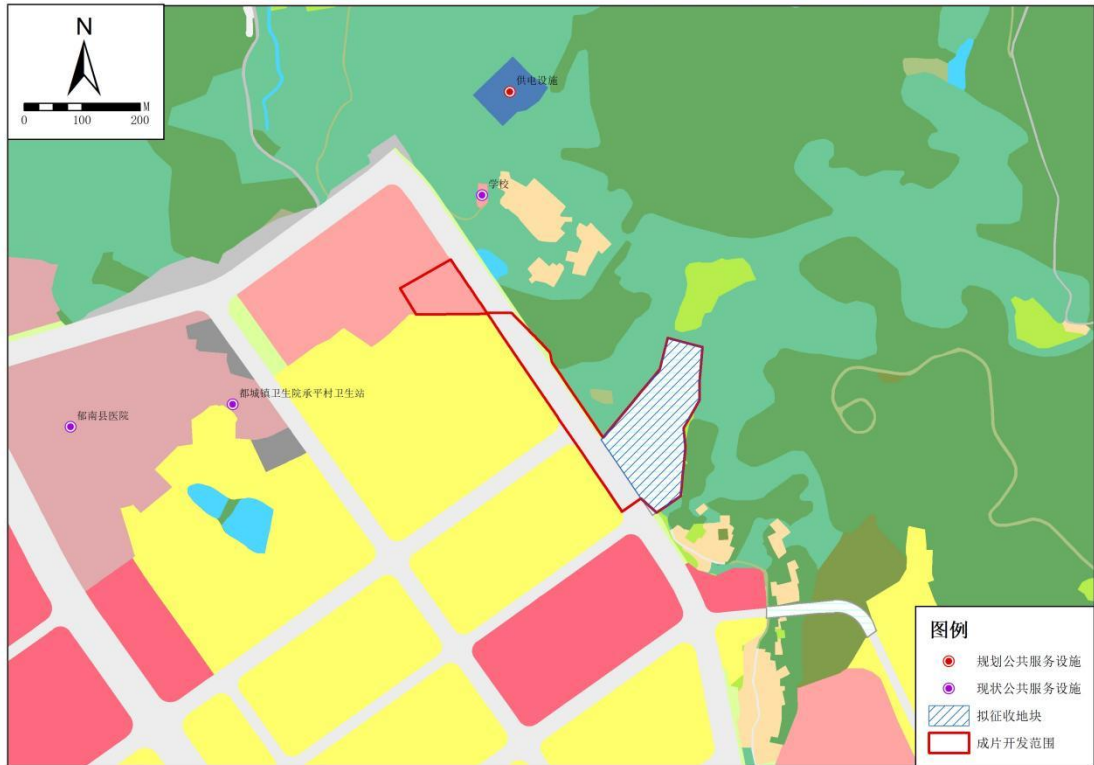


图 2-7 都城承平片区及其周边公共服务设施和市政设施分布示意图

2、都城水塘片区

道路交通情况：该片区交通便利，与郁南县城区相邻，片区西部有九星大道经过，周边交通条件良好。

公共服务设施配套情况：该片区周边已建成承平小学、西江实验学校、郁南县人民医院、承平卫生站等公共服务设施，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，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。

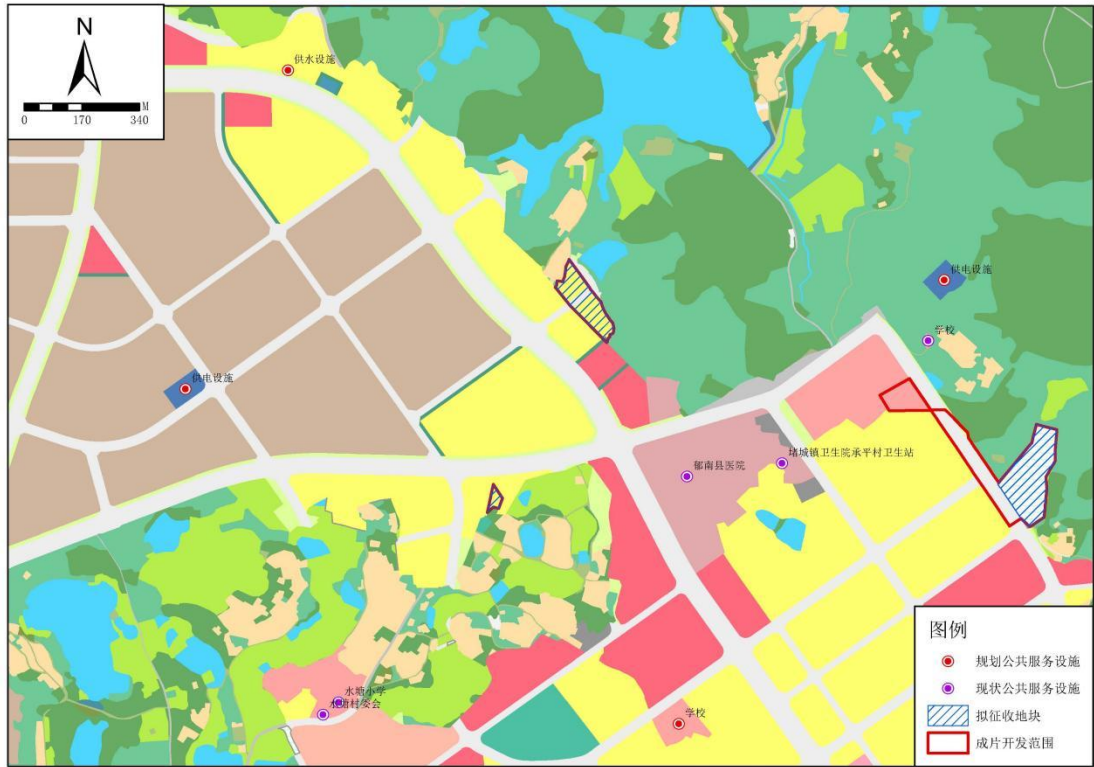


图 2-8 都城水塘片区及其周边公共服务设施和市政设施分布示意图

3、都城新建-新城片区

道路交通情况：该片区交通便利，片区东部临近省道 S266，南部有广昆高速，片区与郁南县城区相邻，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新城小学、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，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。

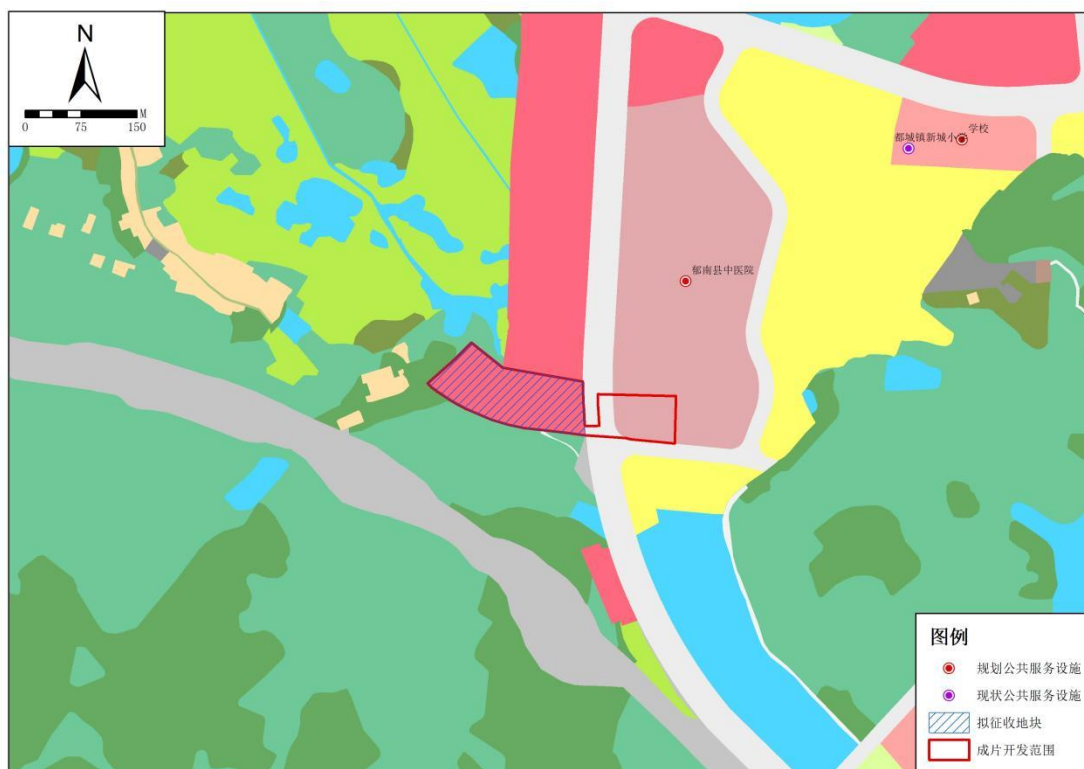


图 2-9 都城新建-新城片区及其周边公共服务设施和市政设施分布示意图

4、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。

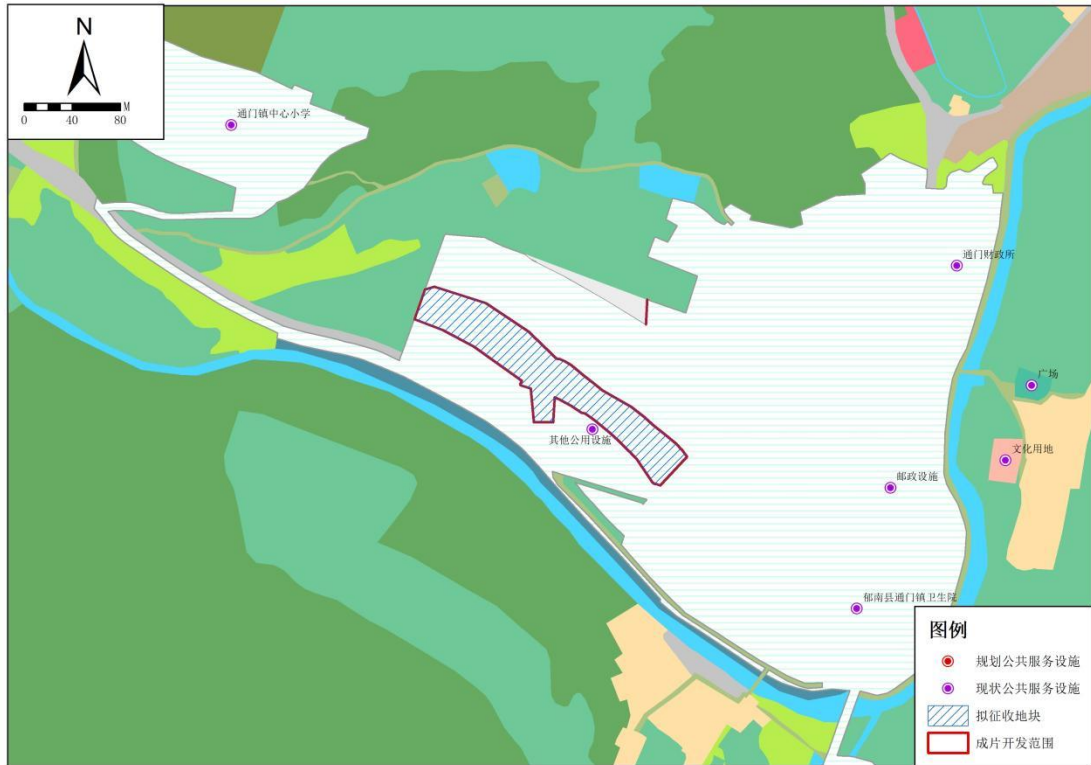


图 2-11 通门街坊片区及其周边公共服务设施和市政设施分布示意图

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：持续优化城镇化空间布局和形态，重点实施“拓城区、修景区、建园区、美山区、造港区”五大行动，聚力提升“五个度”，推动各项工作朝着服务打造新发展格局战略支点精准发力，助力市委探索以“圩镇带动镇域、支撑县域”的高质量发展路径，全力打造“山水共生、产城共促、宜居共享、人文共融”的新型城镇化“郁南样本”。持续推进县城扩容提质，加快推进县城“四提”补短板行动。优化配置城市空间，布局地标建筑和门户空间，

以城建重点工程为抓手，打造大型房地产以及城市综合体、高端建材专业商贸城等一批城市精品，打造特色商业消费聚集区、综合商务圈。

本次成片开发建设包含城市服务类项目以及镇区扩容提质项目，都城承平片区、都城水塘片区、都城新建-新城片区的城市服务类项目建设，有助于优化县城空间布局，加快县域副中心发展，实施城镇协调发展战略，提升生活品质；通门街坊片区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、推动以人为核心的新型城镇化，打造宜居宜业的“美丽圩镇”

依据郁南县“十四五”规划，以省委赋予云浮“美丽圩镇”试点为契机，抢抓机遇，积极作为，全面实施“美丽圩镇”创建行动。坚持把“美丽圩镇”创建与新型城镇化、乡村振兴衔接起来，突出抓路径衔接，全面推动“美丽圩镇”创建的产业美、人文美、生活美、环境美、治理美“五个美”与乡村“五大振兴”相衔接，大力促进规划共谋、资源共享、社会共融、效果共生。

本《方案》中项目包含都城镇留用地、通门镇区扩容提质项目（集贸市场），以都城镇作为先行示范，以“编、治、补、建”的思路推进圩镇环境提升，突出示范带动效应，打造“人口集中、产业集聚、要素集约、功能集成”美丽圩镇标杆，聚焦“提升中心城区首位度、圩镇聚集度、乡村美丽度”，助力推动全面建成美丽圩镇，实现县镇村联动发展。造产业高质高效、镇区宜居宜业、群众富裕富足的“美丽圩镇”。

2、推动土地资源集约节约，促进城乡区域协调发展

土地资源十分有限，随着经济社会快速发展，土地资源供需矛盾日益突出。通过成片开发，可以优化土地资源配置，盘活存量土地，破解土地资源当前发展中存在的瓶颈，为经济社会高质量发展提供空间保障。

本次《方案》主导功能涉及主要为居住、商业用地，成片开发后有利于统筹城乡土地利用，优化城乡空间布局，完善城乡基础设施和公共服务设施，促进城乡要素自由流动，优化城镇发展空间，促进城市与城镇协调发展，形成主体功能明显、优势互补、高质量发展的城镇协调发展格局。

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》中涉及的都城镇留用地、通门镇区扩容提质项目（集贸市场）等四个项目均已纳入《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助力郁南全面建成美丽圩镇,实现县镇村联动发展,推动郁南县城乡功能提质和人居环境提升。

（二）主要用途及功能

本《方案》拟实施 4 个项目。主要用途为商业服务业用地、城镇住宅用地。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	都城承平片区	都城镇留用地一	教育用地、城镇道路用地、公园绿地、留白用地	城镇道路用地	城市服务类
2	都城水塘片区	都城镇留用地二	城镇住宅用地、城镇道路用地、防护绿地	城镇住宅用地	城市服务类
3	都城新建-新城片区	都城镇留用地三	医疗卫生用地、商业服务业用地、城镇道路用地	商业服务业用地	城市服务类
4	通门街坊片区	通门镇区扩容提质项目（集贸市场）	商业商业服务业用地	商业服务业用地	城市服务类

（三）实施计划

本《方案》拟计划 2 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 6.8446 公顷，实施周期为 2025 年-2026 年，其中 2025 年计划实施 4.0428 公顷，2026 年计划实施 2.8018 公顷，拟安排建设项目共计 4 个，主要为城市服务类项目。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	都城承平片区	2026	城市服务类	都城镇留用地一	2.8018
2	都城水塘片区	2025	城市服务类	都城镇留用地二	1.7543
3	都城新建-新城片区	2025	城市服务类	都城镇留用地三	1.4336
4	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）	0.8549
合计					6.8446

（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城镇开发边界内，成片开发范围均位于《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。

表 3-3 成片开发范围国土空间总体规划符合情况表

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
都城承平片区	5.3829	教育用地	0.8489	都城镇留用地一	2.8018	《郁南县国土空间总体规划（2021-2035 年）》
		城镇道路用地	1.5993			
		公园绿地	0.133			
		留白用地	2.8017			
都城水塘片区	1.7543	城镇住宅用地	1.5542	都城镇留用地二	1.7543	
		城镇道路用地	0.1849			
		防护绿地	0.0152			
都城新建-新城片区	2.0781	医疗卫生用地	0.4898	都城镇留用地三	1.4336	
		商业服务业用地	1.4361			
		城镇道路用地	0.1522			
通门街坊片区	0.8549	留白用地	0.8549	通门镇区扩容提质项目（集贸市场）	0.8549	
合计	10.0702	——	10.0702	——	6.8446	

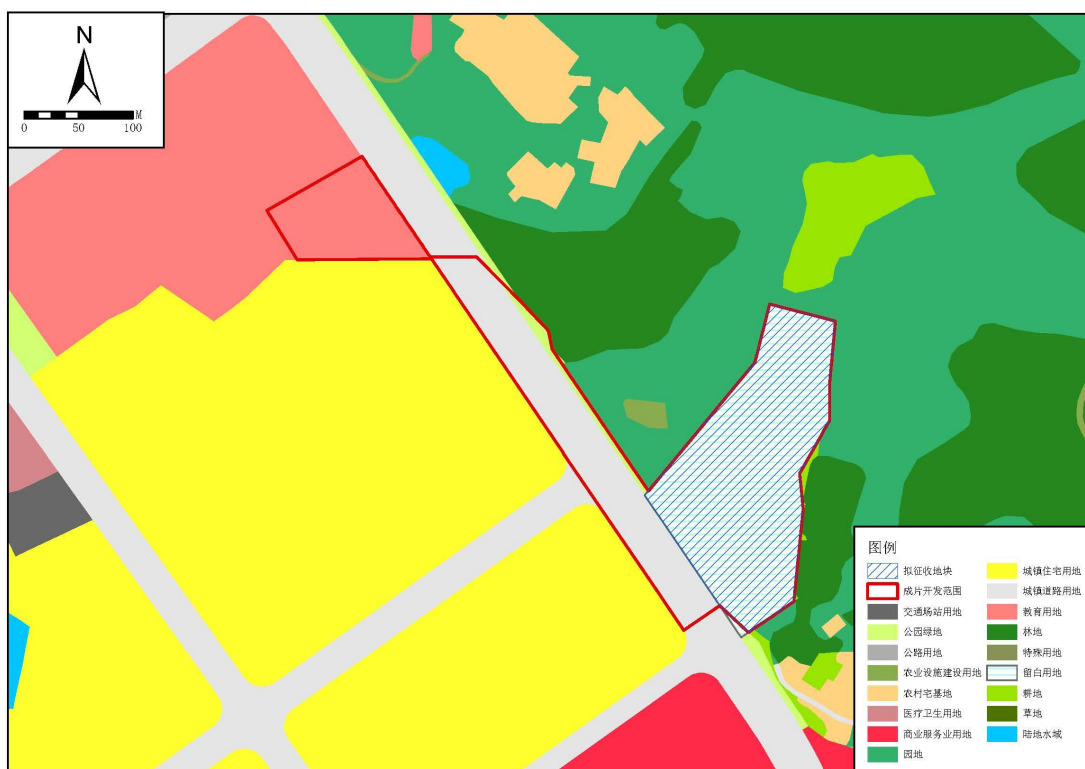


图 3-2 都城承平片区与国土空间总体规划用地用海衔接图

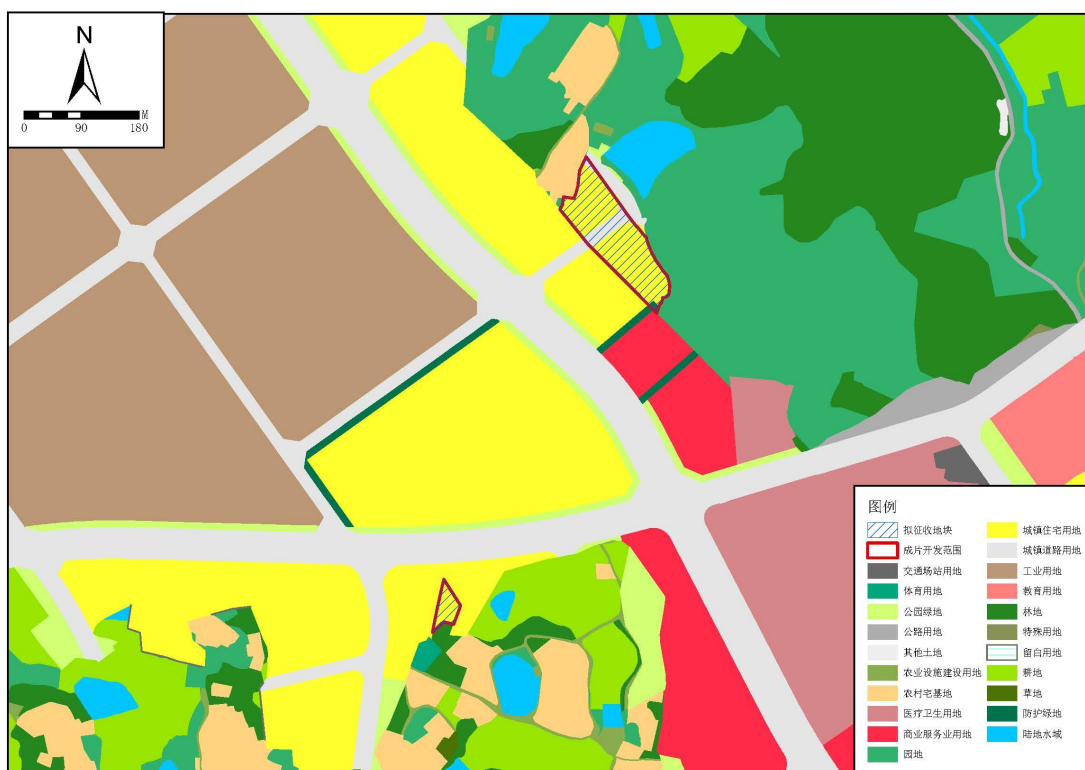


图 3-3 都城水塘片区与国土空间总体规划用地用海衔接图

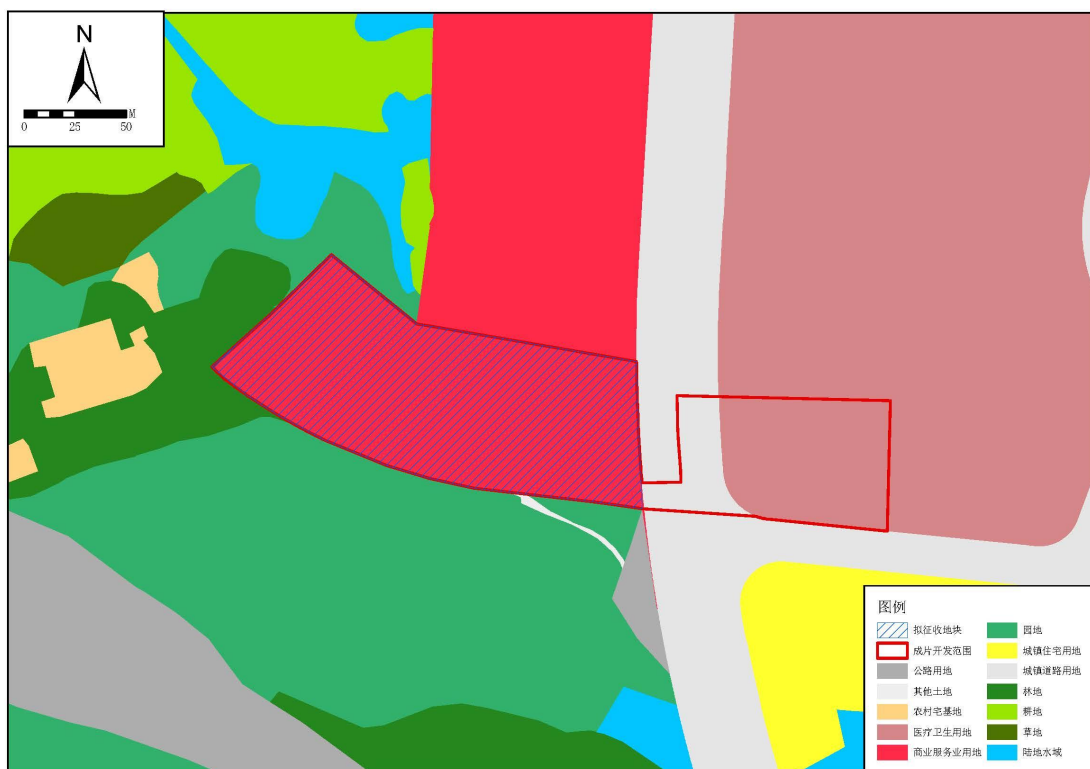


图 3-4 都城新建-新城片区与国土空间总体规划用地用海衔接图

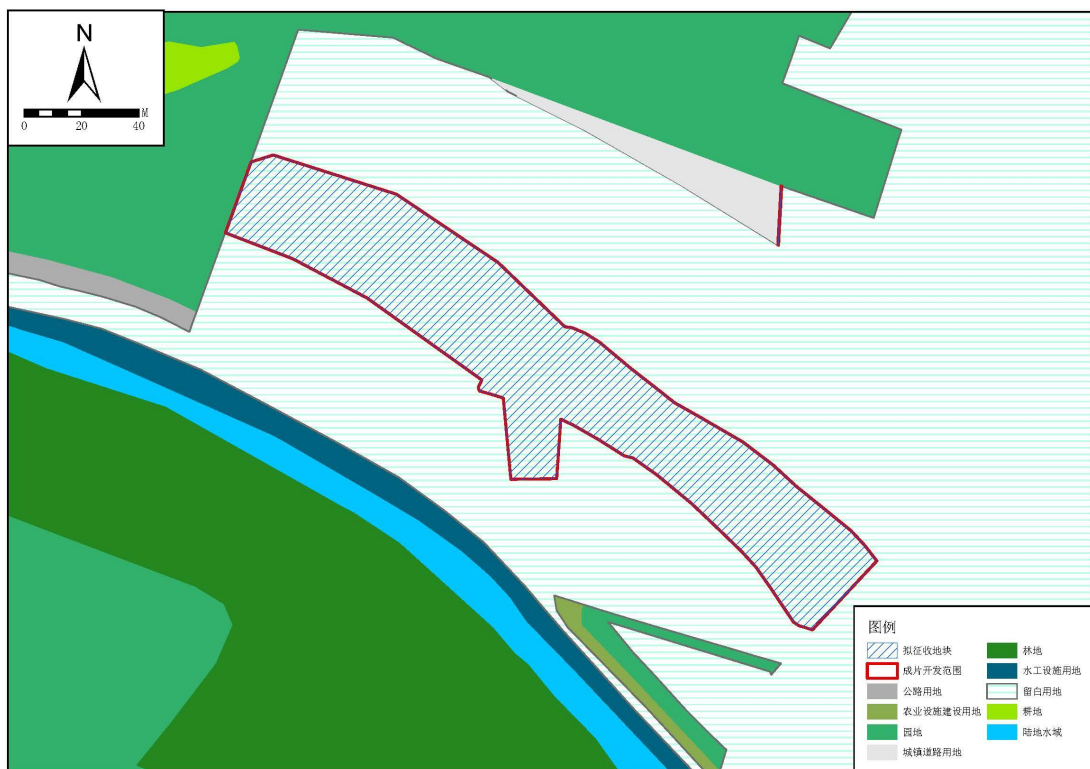


图 3-5 通门街坊片区与国土空间总体规划用地用海衔接图

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，郁南县要持续优化城镇化空间布局和形态，重点实施“拓城区、修景区、建园区、美山区、造港区”五大行动，聚力提升“五个度”，推动各项工作朝着服务打造新发展格局战略支点精准发力，助力市委探索以“圩镇带动镇域、支撑县域”的高质量发展路径，全力打造“山水共生、产城共促、宜居共享、人文共融”的新型城镇化“郁南样本”。持续推进县城扩容提质，加快推进县城“四提”补短板行动。优化配置城市空间，布局地标建筑和门户空间，以城建重点工程为抓手，打造大型房地产以及城市综合体、高端建材专业商贸城等一批城市精品，打造特色商业消费聚集区、综合商务圈。

本次成片开发项目主要包含都城镇留用地、通门镇区扩容提质项目（集贸市场）项目。其中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。都城镇留用地项目的实施能够优化县城空间布局，加快县域副中心发展，实施城镇协调发展战略，推进郁南县省级文明城市建设，加快推进城市更新改造，加快推进美丽圩镇建设，加快推进美丽乡村建设，促进郁南县融入广州都市圈。

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计划，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，要以工业园区建设为基础，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，加强园区环境监管，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，不涉及工业项目，后续建设时将加强废物、废水、废气的再利用，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）。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。

本《方案》中各片区拟征收项目类型为城市服务类等项目，主要用于商业发展，住宅建设，均不涉及管控单元禁止及限制的项目类型，

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	都城承平片区	都城镇留用地一	城市服务类	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	都城水塘片区	都城镇留用地二	城市服务类	
3	都城新建-新城片区	都城镇留用地三	城市服务类	
4	通门街坊片区	通门镇区扩容提质项目（集贸市场）	城市服务类	

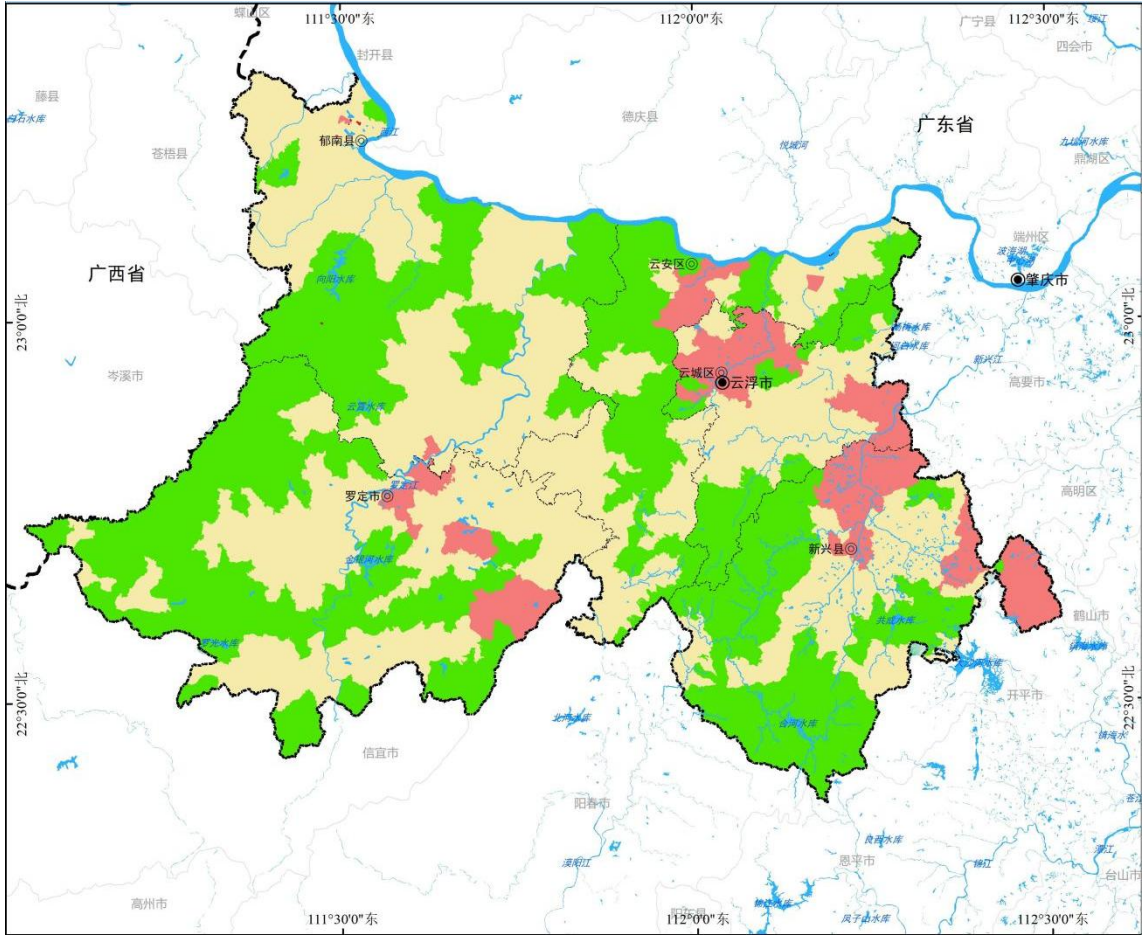


图 3-7 成片开发方案与“三线一单”衔接情况图

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内、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 3-8 都城承平片区与永久基本农田、生态保护红线衔接图



图 3-9 都城水塘片区与永久基本农田、生态保护红线衔接图



图 3-10 都城新建-新城片区与永久基本农田、生态保护红线衔接图



图 3-11 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 3-27 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 3-28 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) 拟征收地块面积占比

本次拟征收地块统筹考虑用地指标、用地市场需求和现状地物等因素，合理确定地块四至范围形成本《方案》。最终划定成片开发范围面积 10.0702 公顷，拟征收地块面积 6.8446 公顷，拟征收地块面积占成片开发范围面积的比例达到 67.97%。

表 3-6 成片开发范围内拟征收地块情况一览表

序号	成片开发范围名称	成片开发范围面积(公顷)	拟征收范围面积(公顷)	占比
1	都城承平片区	5.3829	2.8018	52.05%
2	都城水塘片区	1.7543	1.7543	100.00%
3	都城新建-新城片区	2.0781	1.4336	68.99%
4	通门街坊片区一	0.8549	0.8549	100.00%
总计		10.0702	6.8446	67.97%

(6) 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）》《云浮市郁南县 2025 年度土地征收成片开发方案（第一批）》相互重叠。



图 3-13 都城承平片区与已批方案衔接图

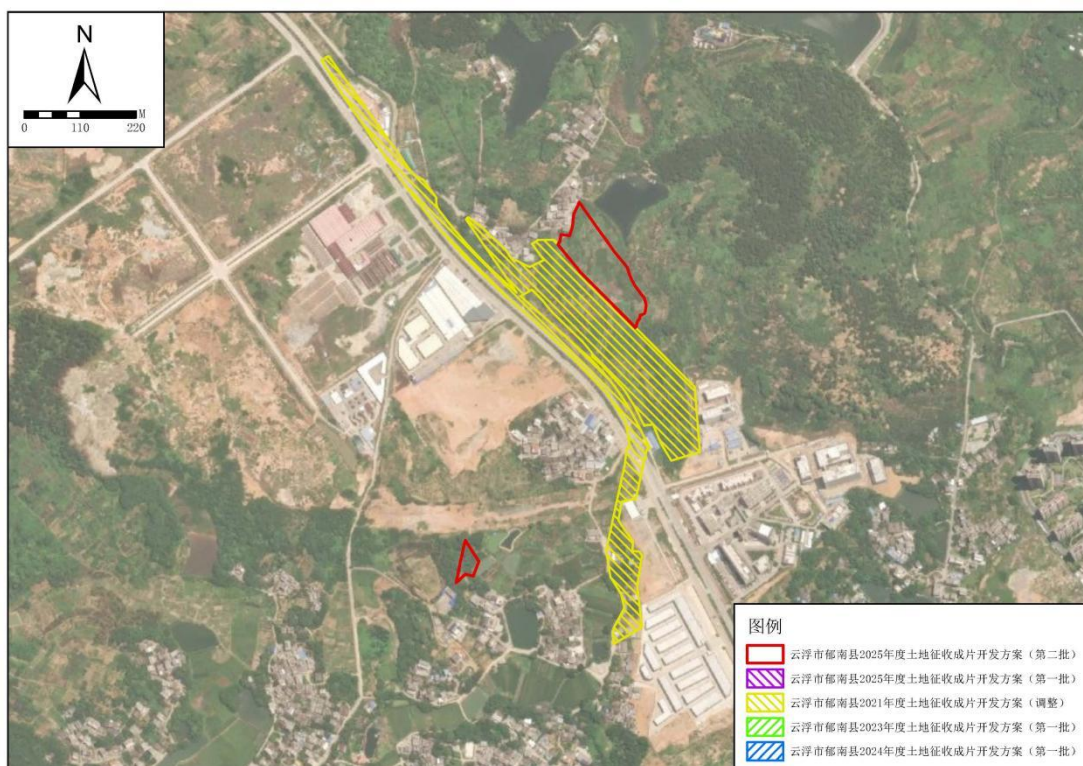


图 3-14 都城水塘片区与已批方案衔接图

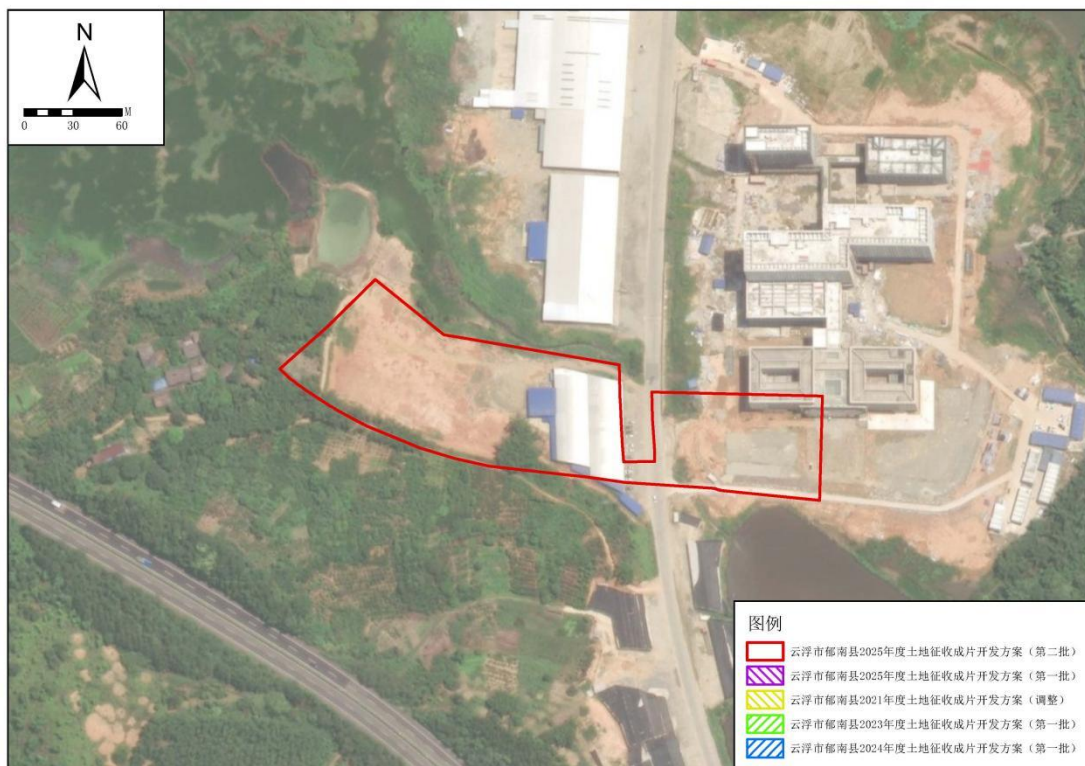


图 3-15 都城新建-新城片区与已批方案衔接图



图 3-16 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内，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“符位于城镇开发边界内的，成片开发方案公益性用地比例不低于 30%”的规定，公益性用地总面积 3.4232 公顷，占成片开发总面积的 33.99%，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
都城承平片区	5.3829	城镇道路用地	1.5992	47.95%	《郁南县国土空间总体规划 (2021-2035年)》
		教育用地	0.8489		
		公园绿地	0.1330		
		小计	2.5811		
都城水塘片区	1.7543	城镇道路用地	0.1849	11.40%	
		防护绿地	0.0151		
		小计	0.2000		
都城新建-新城片区	2.0781	医疗卫生用地	0.4898	30.90%	
		城镇道路用地	0.1523		
		小计	0.6421		
通门街坊片区一	0.8549	——	0.0000	0.00%	
		小计	0.0000		
合计	10.0702		3.4232	33.99%	

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，主要涉及城镇道路用地、公园绿地、排水用地，均为本次拟征收地块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。

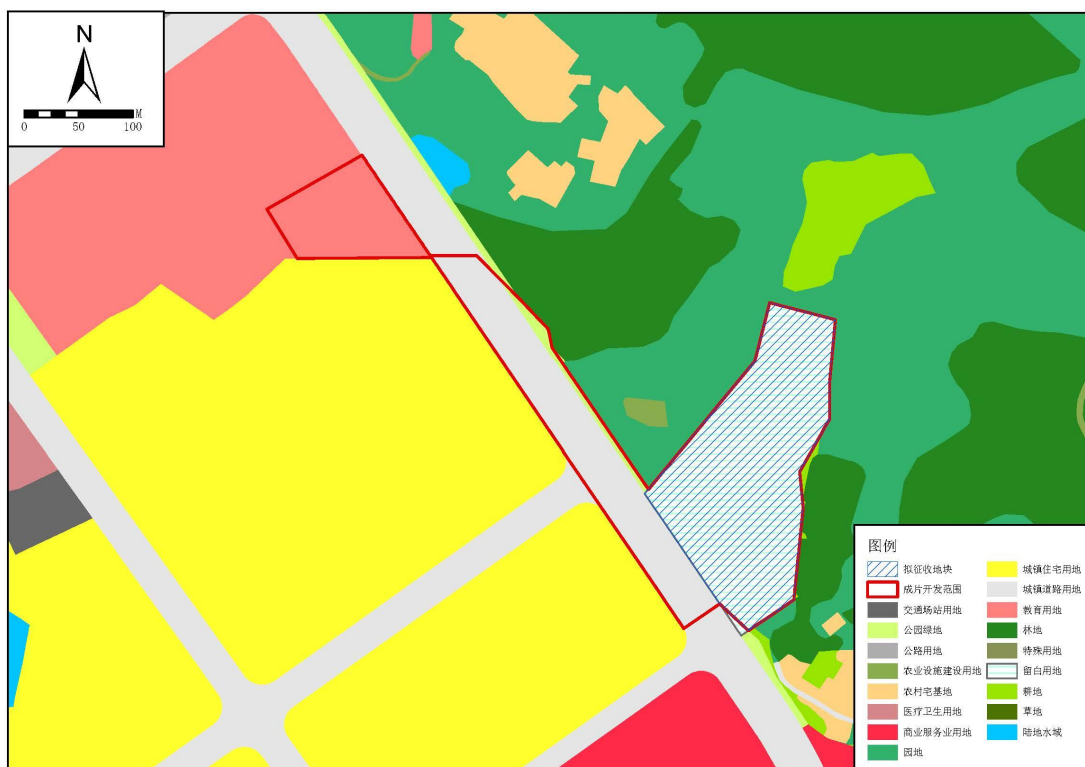


图 4-1 都城承平片区公益性用地分布图

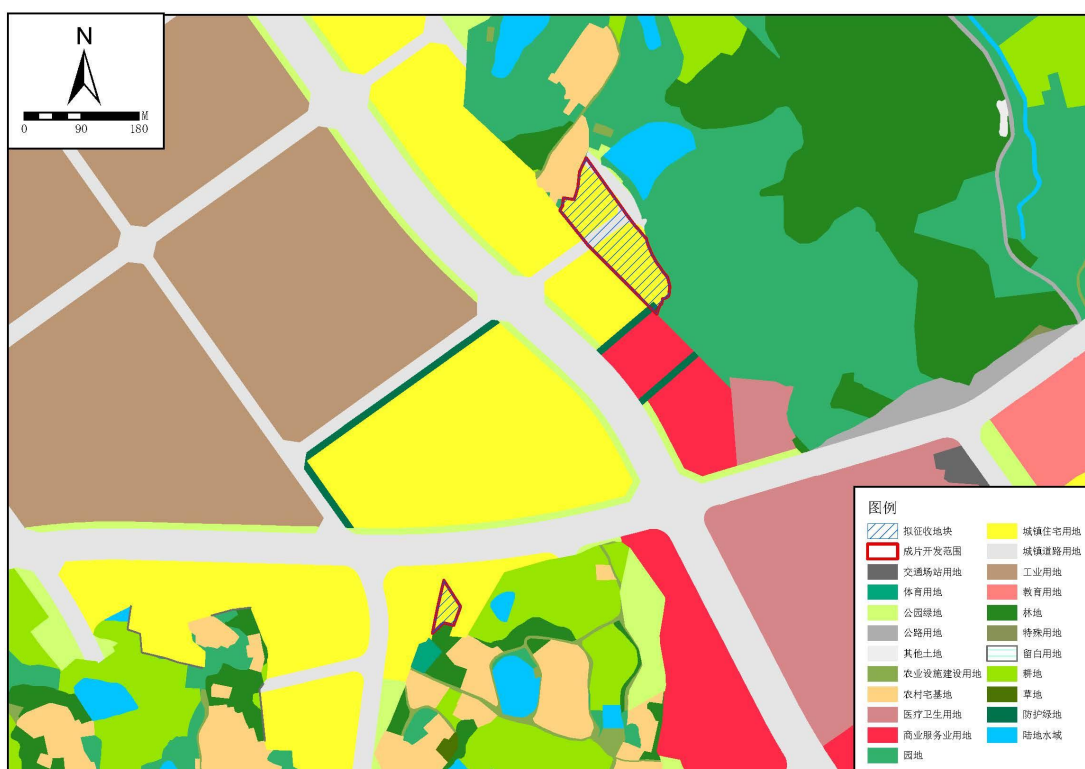


图 4-2 都城水塘片区公益性用地分布图

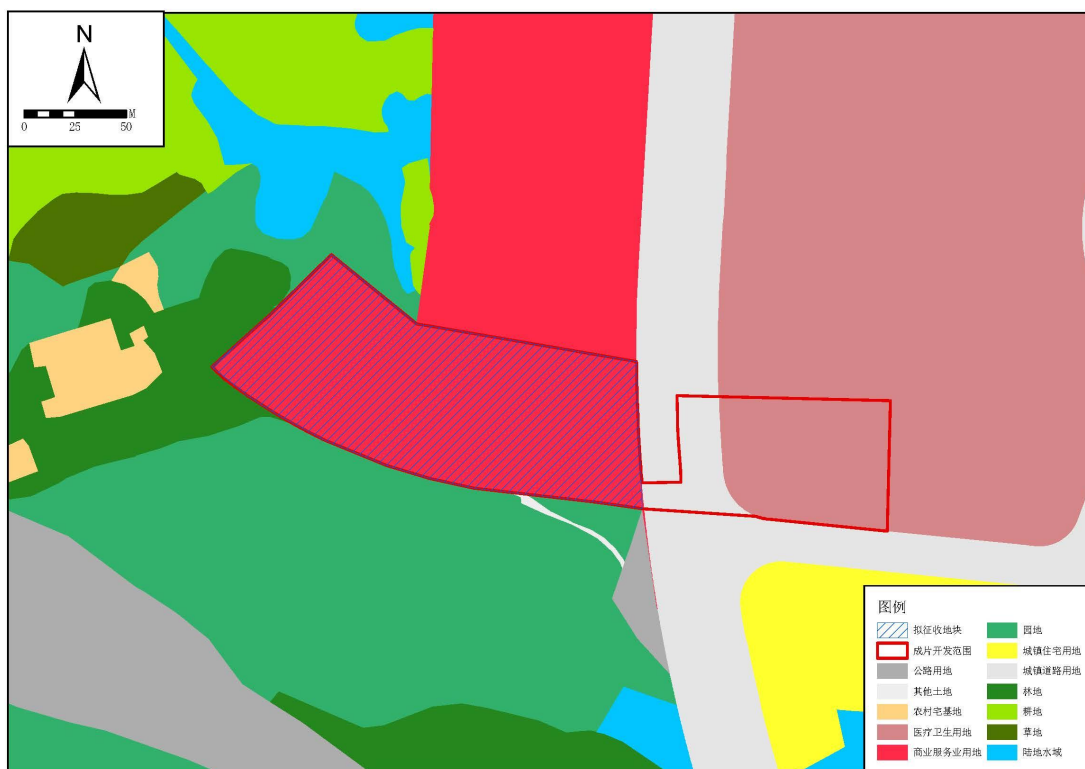


图 4-3 都城新建-新城片区公益性用地分布图



图 4-4 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 4 个成片开发范围，安排土地征收成片开发项目 4 个，主要是居住及商业项目。通过本次项目开发建设，在合理规划的基础上，适当提高土地的开发强度，如建设多层住宅、商业综合体等。在相同的土地面积上容纳了更多的人口和商业活动，为居民提供更加舒适、安全、便捷的居住环境，提高了土地的利用效益。同时统筹区域内用地和公共服务配套设施建设，也提高了居民的生活质量，间接提升了土地的价值和利用效益，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》包含的片区涉及的项目需求较大，但建设用地零散。通过镇区扩容提质，能够对镇区的空间进行重新规划和优化。例如，将分散的工业用地集中到特定的工业园区，将居住用地进行合理整合，避免土地的碎片化和无序利用，从而提高土地的整体利用效率，有效解决建设用地破碎化。

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.吸引投资，推动产业升级

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，将助推改善镇区的基础设施和投资环境，吸引更多的企业入驻。随着镇区的扩容提质，人口聚集度增加，消费需求也相应增长。这会带动商业、服务业的繁荣，如购物中心、超市、餐饮、娱乐等行业的发展。这些行业的发展不仅增加了土地的商业价值，还为当地创造了更多的就业机会和税收收入。一方面，通过土地整理和规划，开辟了新的产业园区，为企业提供了充足的发展空间。一些原本因场地限制无法扩大生产规模的企业，得以在新园区内建设现代化厂房，引进先进生产设备，实现产能提升。另一方面，良好的基础设施和公共服务环境吸引了高新技术企业和创新型企业入驻。这些企业的到来，带来了先进的技术和管理经验，与本地传统产业相互融合、相互促进。传统制造业通过与高新技术企业合作，引入智能化生产技术和信息化管理模式，实现了生产效率的提升和产品附加值的增加。

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，镇区扩容提质后，能够更好地与周边城市、乡镇开展产业合作、资源共享。例如，与相邻的区域共同打造产业集群，实现产业链的延伸和互补，提高区域整体竞争力。镇区作为城市与乡村的连接纽带，其扩容提质有助于促进城乡要素的流动和优化配置。一方面，带动农村人口

向镇区集聚，促进农村土地流转和规模经营；另一方面，将城镇的产业、技术、人才等资源向农村辐射，推动乡村产业振兴和农村经济发展。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.保障失地农民权益，维护社会稳定

留用地政策的实施，通过预留一定面积的土地给村民，让村民从土地开发中受益，减少了因土地征收引发的矛盾和纠纷，有利于维护农村社会的稳定和谐。本次成片开发《方案》中的都城镇留用地项目，为村民提供了长期稳定的生产生活资料，保障了村民在土地征收过程中的合法权益，使他们能够分享土地增值带来的收益，避免因土地被征收而陷入生活困境。村民有了稳定的收入来源和生活保障，能够更好地融入社会发展，降低社会不稳定因素。

本次成片开发《方案》中的留用地项目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 9.1320 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 5.9601 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 2.3660 公顷，其中水田 0.3996 公顷、水浇地 0.2986 公顷、旱地 1.6678 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 0.1418 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。

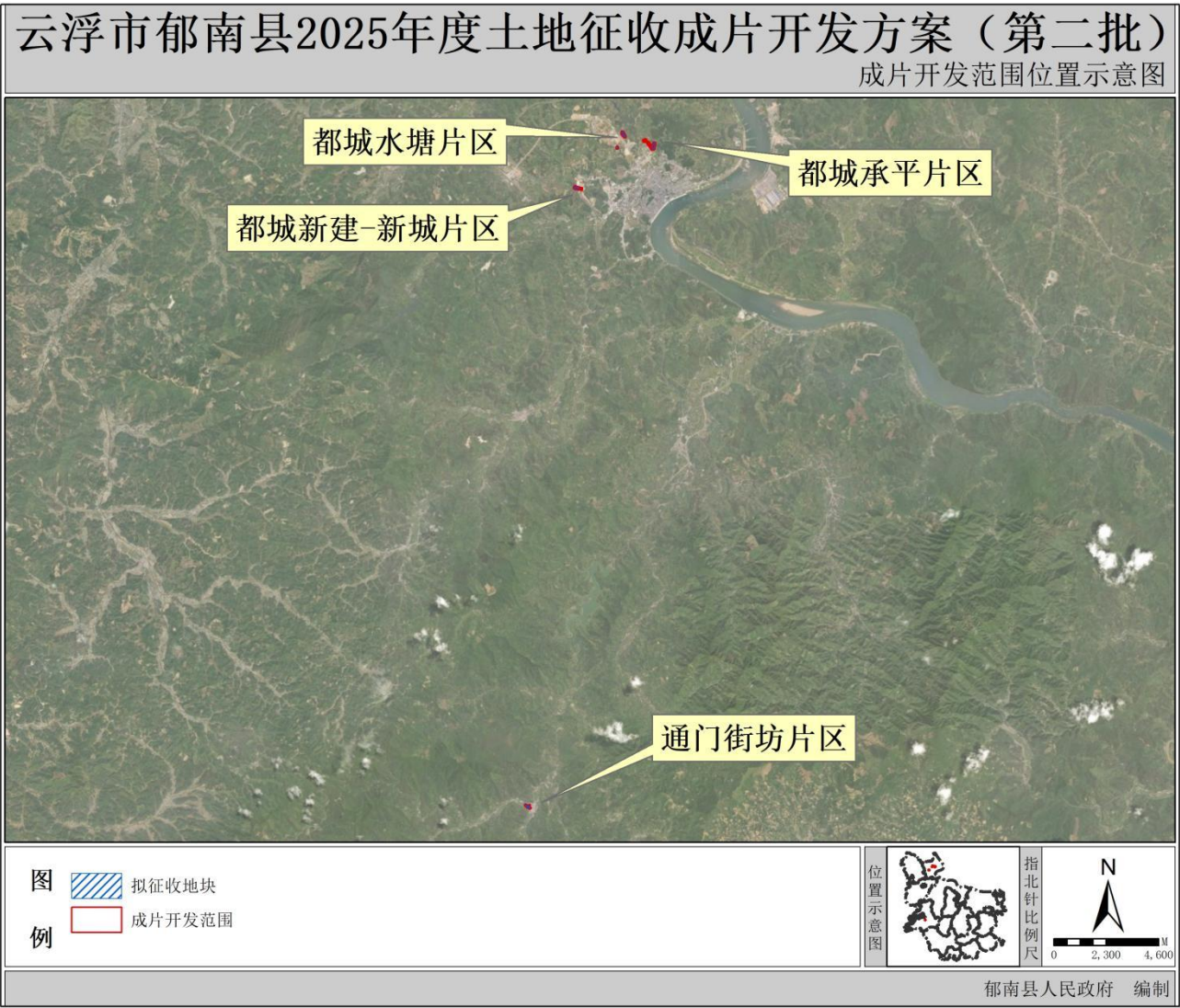
二是留用地安置。按《广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）》（粤府办〔2009〕41号）和《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》（粤府办〔2016〕30号）的规定执行。返还一定比例的留用地给被征地单位，比例需与被征地村集体组织（村队）协商，留用地用于发展生产和经济，以确保被征地农民的原有生活水平不降低，长远生计有保障。

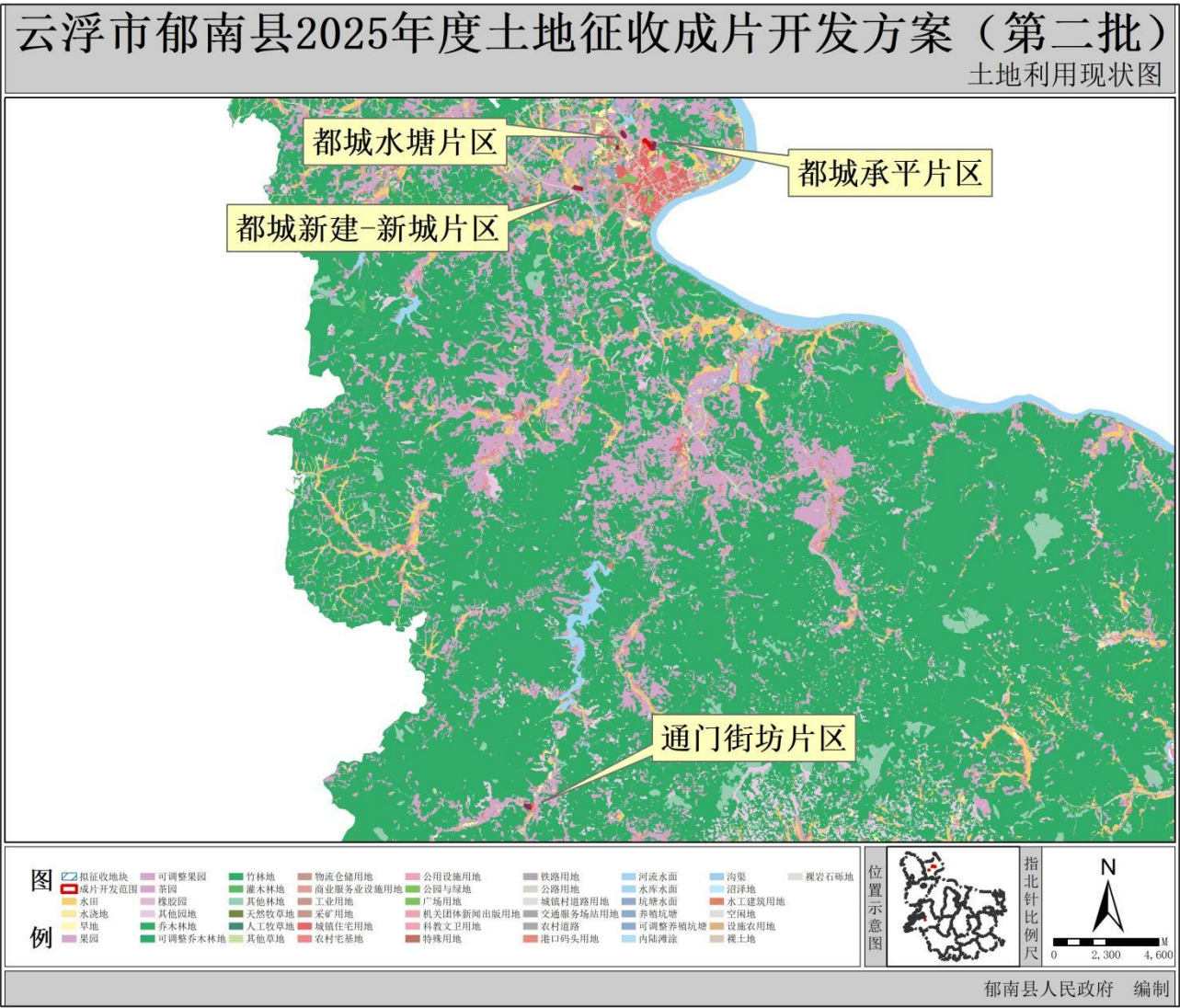
三是社会保险安置。按《广东省人民政府办公厅转发省人力资源社会保障厅关于进一步完善我省被征地农民养老保障政策意见的通知》（粤府办〔2021〕22号）和《云浮市人民政府办公室关于贯彻落实广东省人民政府办公厅转发省人力资源社会保障厅关于进一步完善我省被征地农民养老保障政策意见的通知》（云府办〔2021〕5号）的规定办理，落实被征地农民的养老保障。

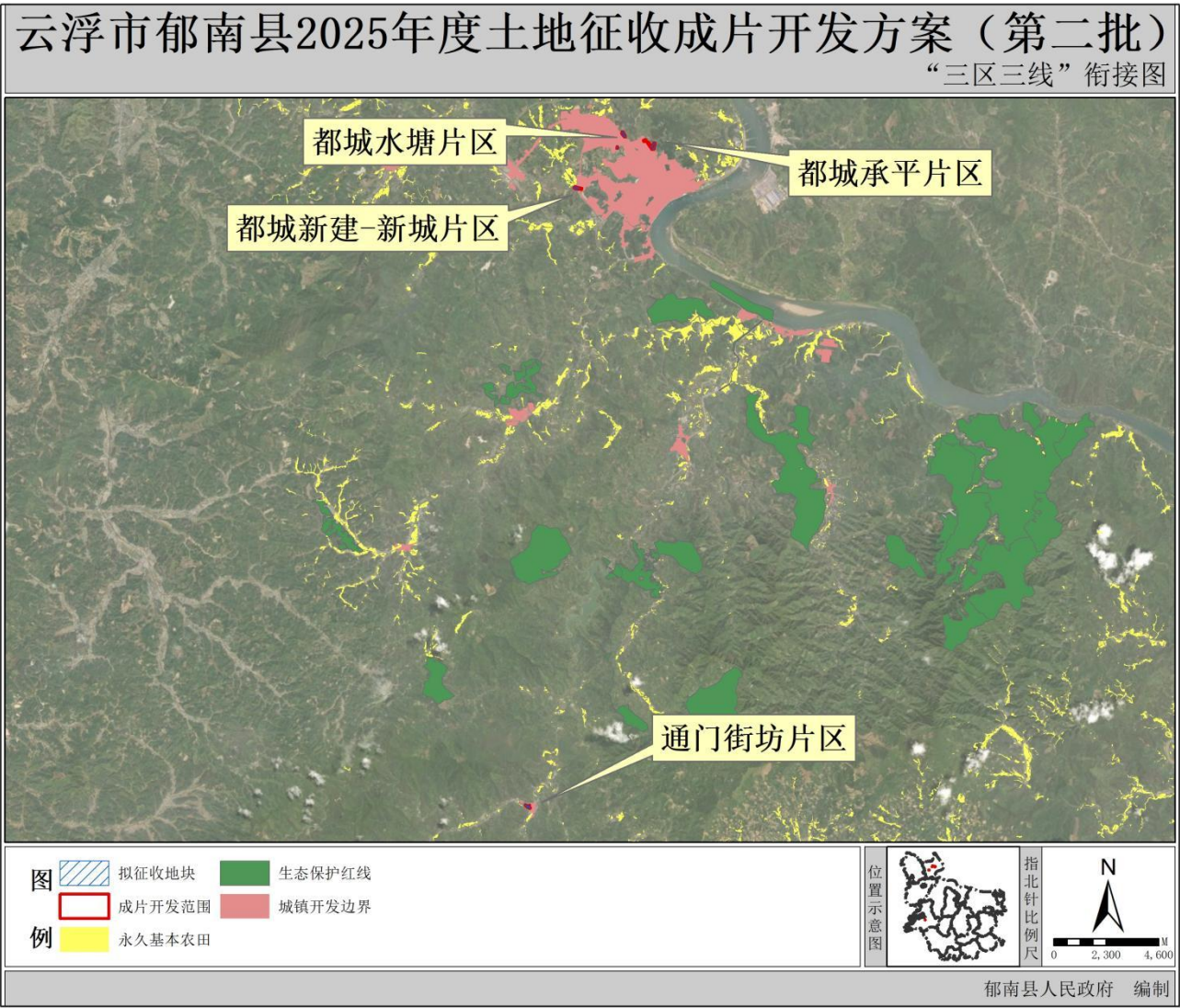
七、附件

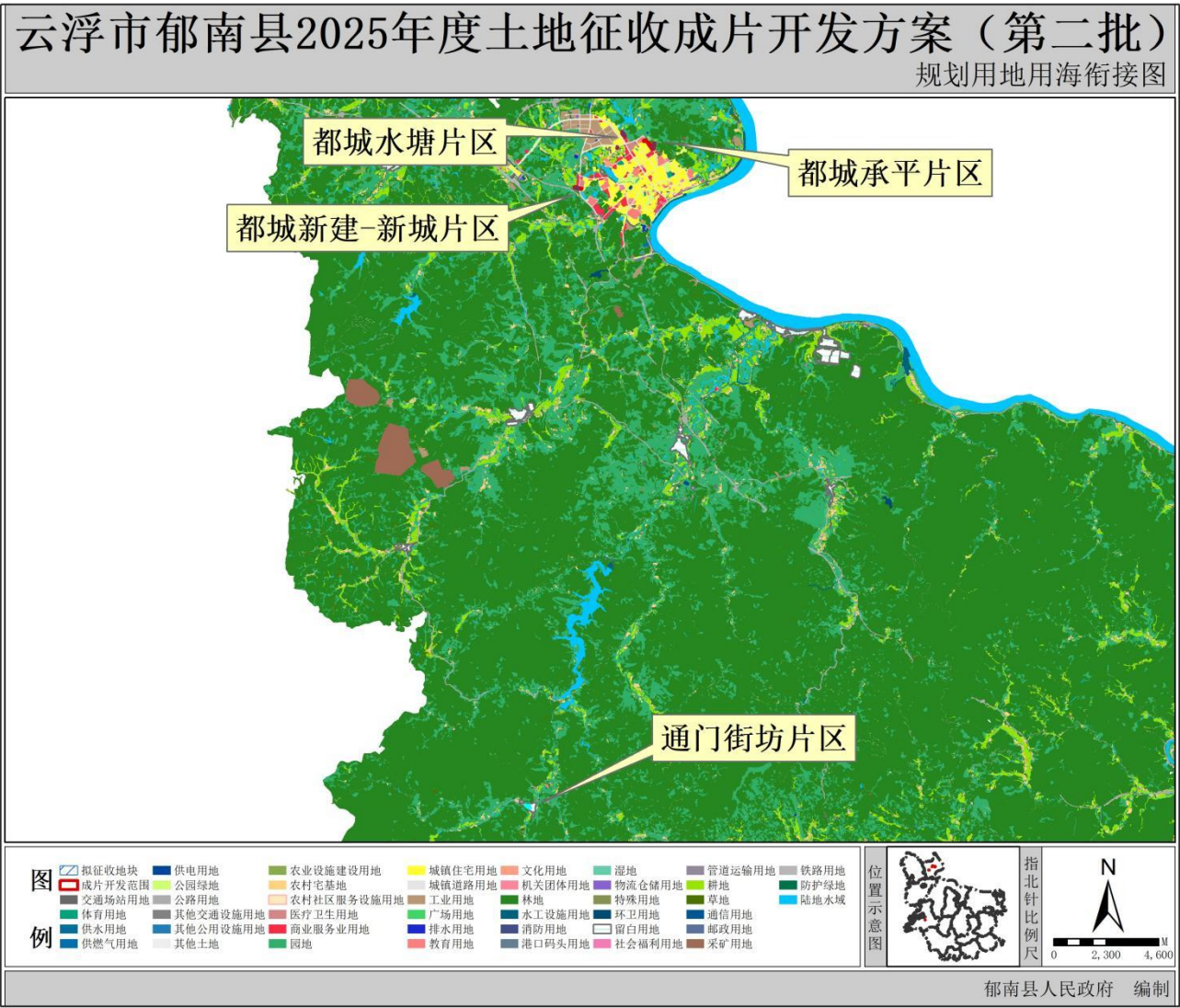
（一）附图

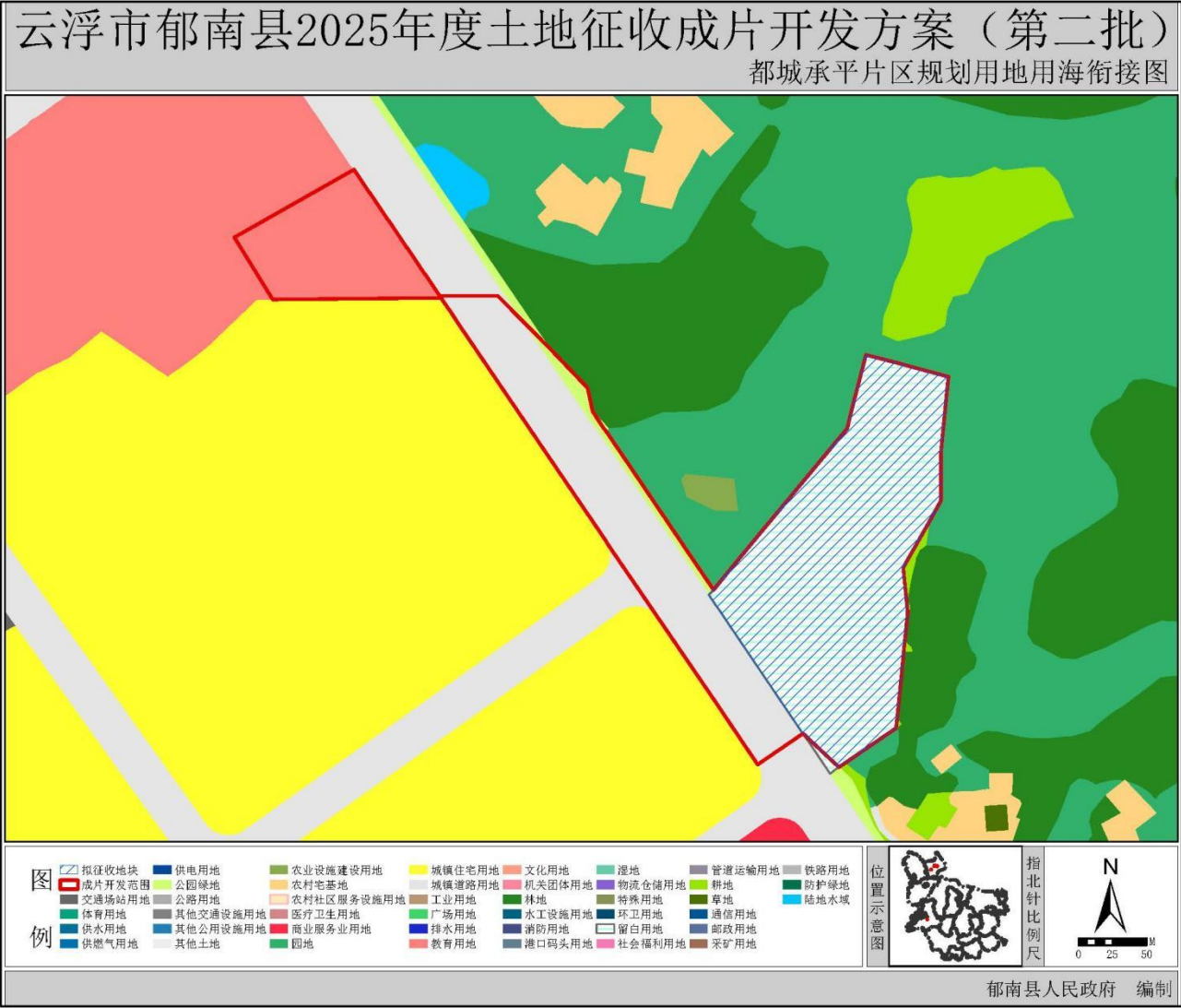
- 1、成片开发范围位置示意图
- 2、土地利用现状图
- 3、“三区三线”衔接图
- 4、规划用地用海衔接图

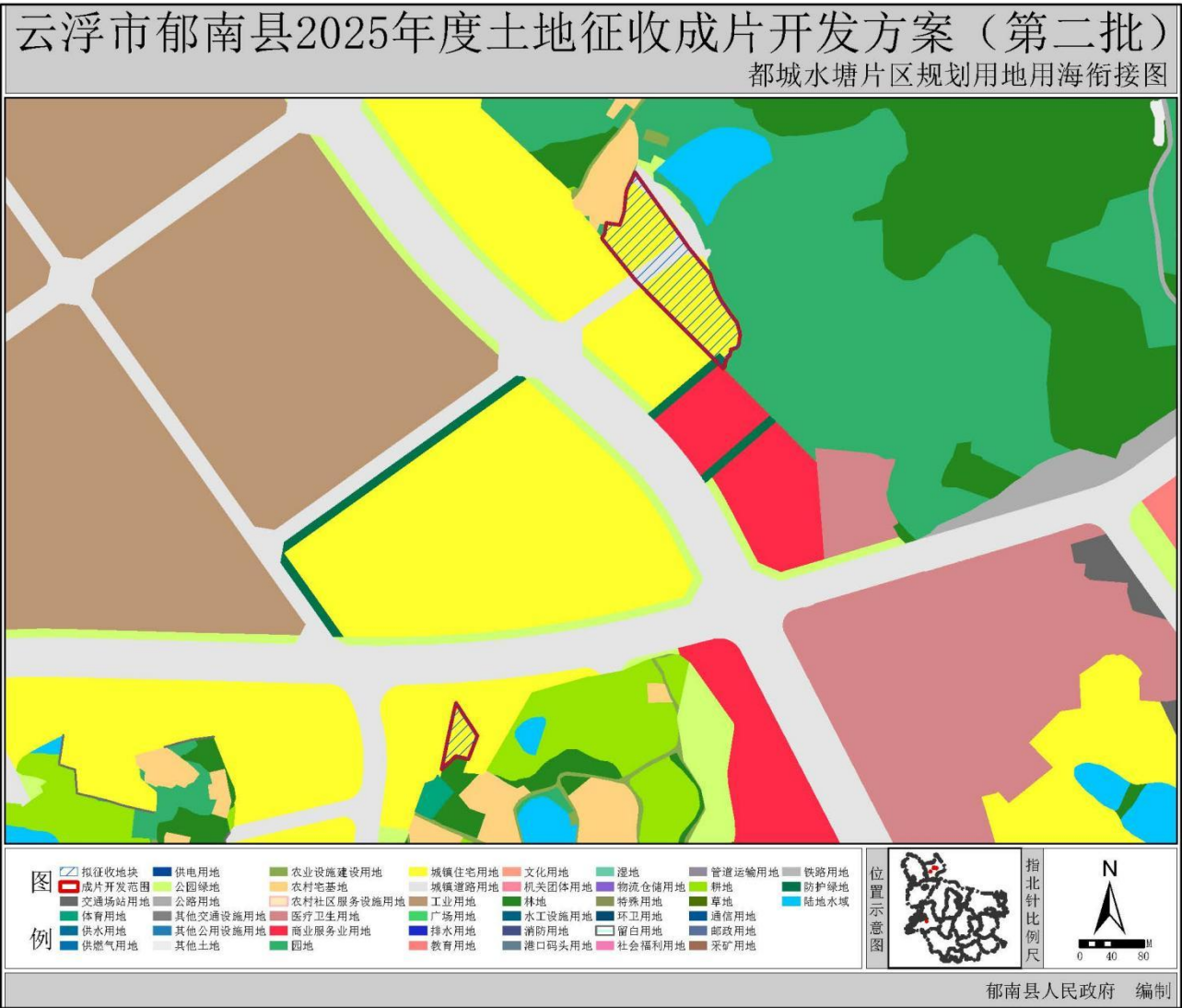


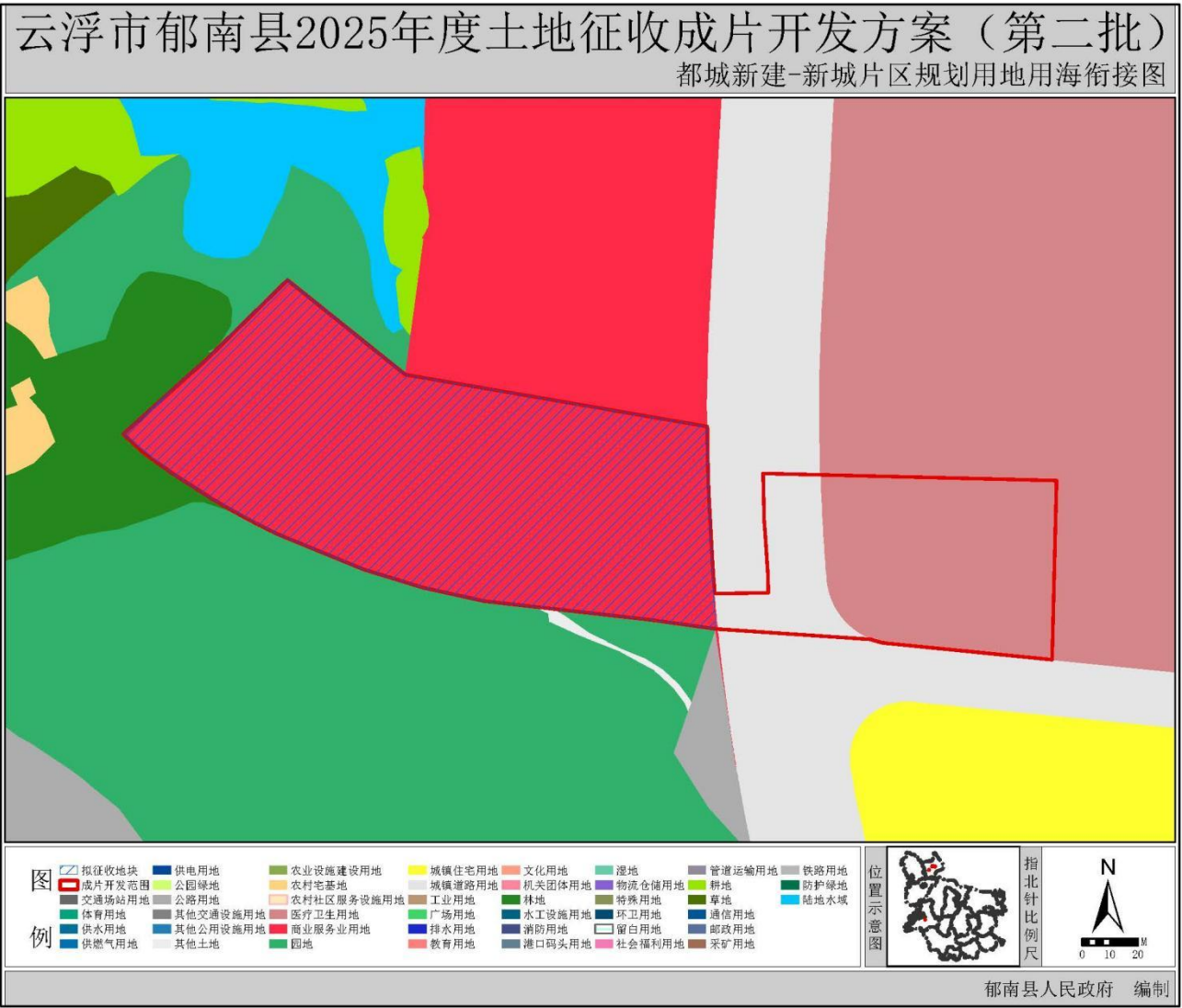


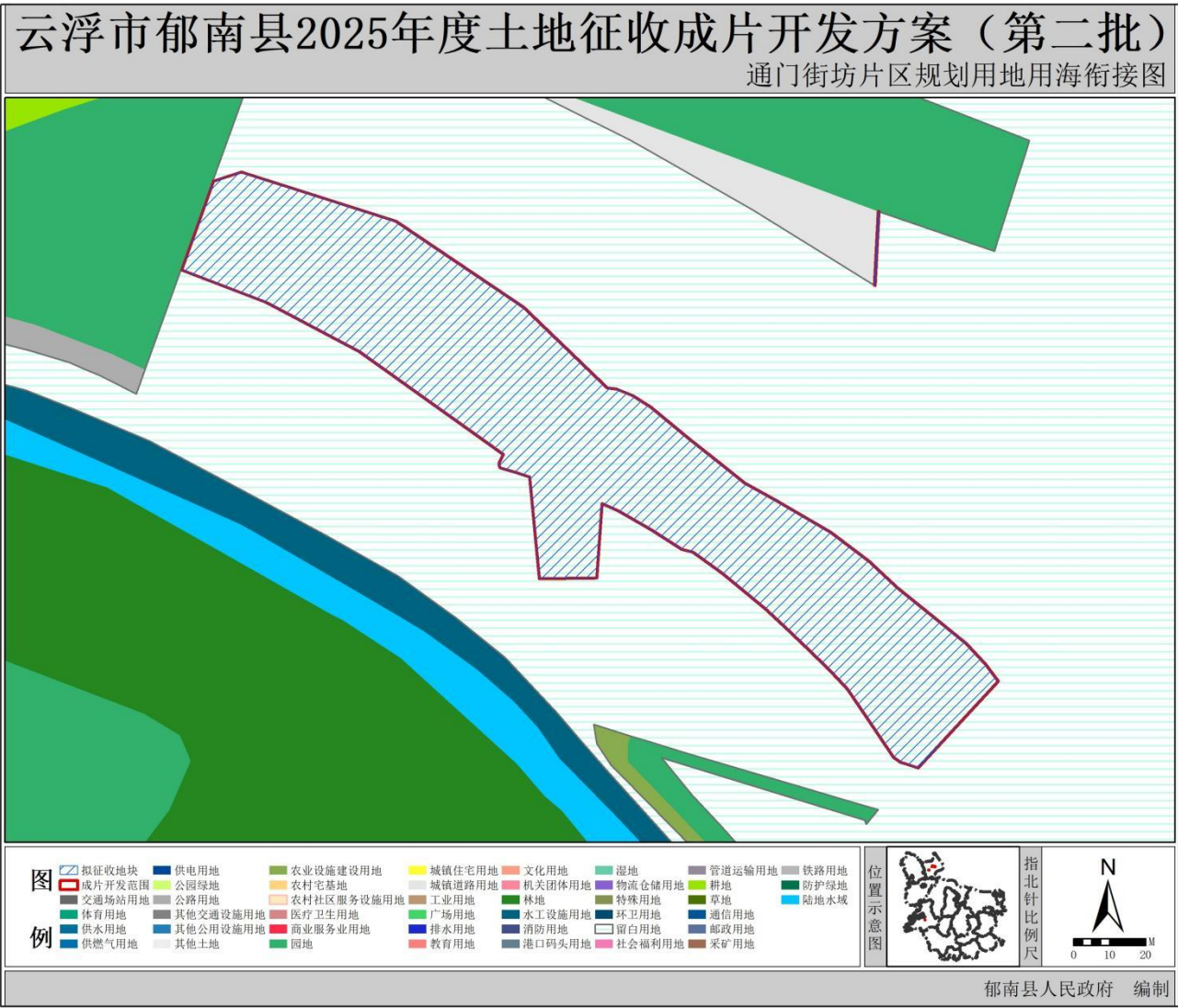












（二）附表

- 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		10.0702	
公益性用地面积及比例		3.4232	33.99%
拟征收土地面积	6.8446	农用地	6.2938
		其中：耕地	2.3660
		建设用地	0.5508
		未利用地	0
实施计划	实施计划周期	2025 年-2026 年	
	第一年	4.0428	
	第二年	2.0818	
	第三年	0	

附表 2 成片开发范围土地权属情况统计表

单位：公顷

片区名称	成片开发范围面积	国有土地面积	集体土地	
			面积	权利人名称
都城承平片区	5.3829	0.0000	0.0634	郁南县都城镇承平村平南二经济合作社
			0.0318	郁南县都城镇承平村平南一经济合作社
			3.3079	郁南县都城镇承平村平南一经济合作社/郁南县都城镇承平村平南二经济合作社
			1.5292	郁南县都城镇承平村塘角一经济合作社/郁南县都城镇承平村塘角二经济合作社/郁南县都城镇承平村榄根一经济合作社/郁南县都城镇承平村榄根二经济合作社/郁南县都城镇承平村王牛头经济合作社
			0.4304	郁南县都城镇榄塘村九塘口经济合作社
			0.0202	郁南县都城镇榄塘村虾山经济合作社
都城水塘片区	1.7543	0.1752	0.0027	郁南县都城镇承平村塘角一经济合作社/郁南县都城镇承平村塘角二经济合作社/郁南县都城镇承平村榄根一经济合作社/郁南县都城镇承平村榄根二经济合作社/郁南县都城镇承平村王牛头经济合作社/郁南县都城镇水塘村松根经济合作社
			1.5431	郁南县都城镇水塘村松根经济合作社
			0.0333	郁南县都城镇新城村永兴经济合作社
都城新建-新城片区	2.0781	0.7405	0.9612	郁南县都城镇富窝村三窝经济合作社
			0.0652	郁南县都城镇新城村十二岭二经济合作社
			0.0045	郁南县都城镇新城村十二岭一经济合作社
			0.3067	郁南县都城镇新建村竹山经济合作社
通门街坊片区	0.8549	0.0000	0.1051	郁南县通门镇街坊村东街经济合作社/郁南县通门镇街坊村北街经济合作社/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
			0.7494	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
			0.0004	郁南县通门镇街坊村西街经济合作社
总计	10.0702	0.9157	9.1545	

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	都城承平片区	5.3829	《郁南县国土空间总体规划（2021-2035年）》	城镇道路用地	1.5992	47.95%
				教育用地	0.8489	
				公园绿地	0.1330	
				小计	2.5811	
2	都城水塘片区	1.7543		城镇道路用地	0.1849	11.40%
				防护绿地	0.0151	
				小计	0.2000	
3	都城新建-新城片区	2.0781		医疗卫生用地	0.4898	30.90%
				城镇道路用地	0.1523	
				小计	0.6421	
4	通门街坊片区一	0.8549		——	0.0000	0.00%
				小计	0.0000	
合计		10.0702			3.4232	33.99%