

深圳市深汕特别合作区 2025 年度土地征收 成片开发方案（第三批） （草案）

一、编制背景

为规范土地征收权利、促进土地节约集约开发、维护农民权益、促进当地经济社会可持续发展，依据《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）等相关文件，深汕特别合作区管理委员会编制《深圳市深汕特别合作区 2025 年度土地征收成片开发方案（第三批）》。

二、成片开发范围基本情况

本次成片开发范围位于赤石街道、小漠街道，根据深汕特别合作区（以下简称“合作区”）国民经济和社会发展规划、国土空间规划、控制性详细规划、合作区 2025 年度土地征收工作安排等，共划定 1 个成片开发范围，总用地面积为 278.0089 公顷，拟征收土地面积为 189.9670 公顷。

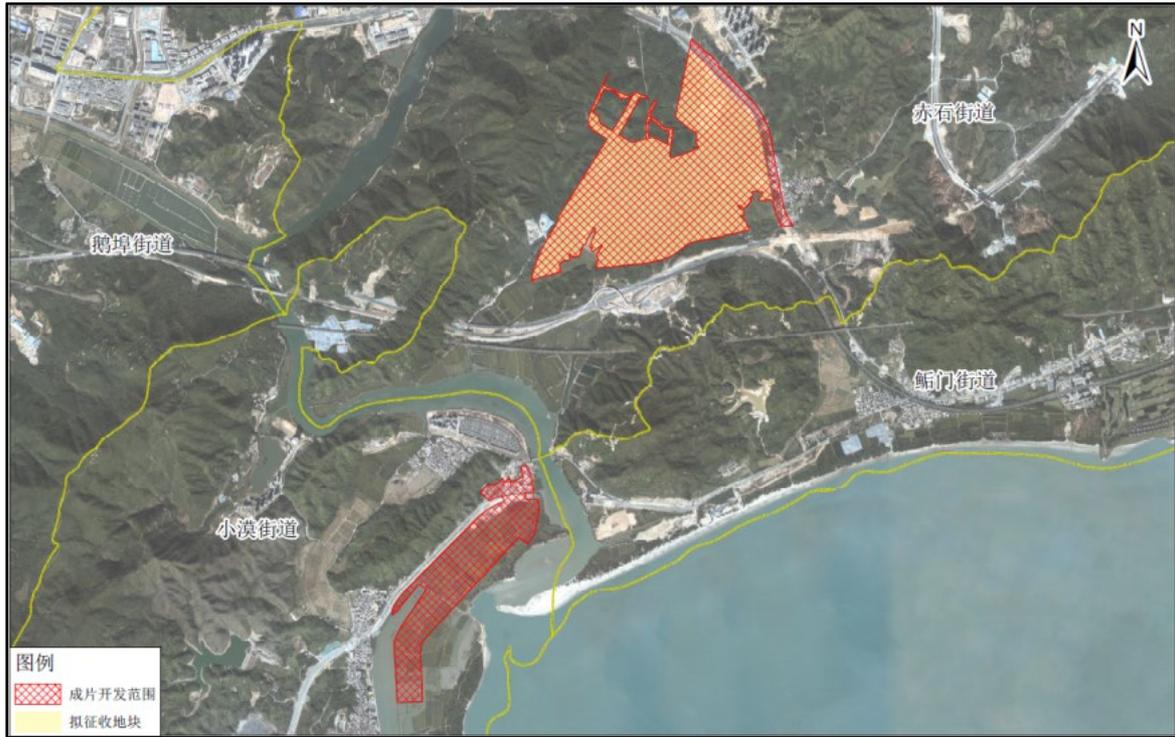


图1 成片开发范围位置示意图

三、成片开发的必要性

国务院批复的《深圳市国土空间总体规划（2021-2035年）》明确“高标准建设深汕特别合作区，打造深圳都市圈重要增长极”。合作区不仅处在新能源汽车产业风口和国家经济政策加力的新风口上，还在粤港澳大湾区、深圳都市圈、粤东板块建设上占据重要地位。因此，合作区必须攻坚克难、以快取胜，始终坚持把发展“一主三辅”优势产业作为主攻方向，夯实加快发展、跨越发展的“硬脊梁”。

基础设施配套建设事关全局、利在长远，对稳投资、扩内需具有重要作用。合作区要建设深圳都市圈重要增长极、做实

做强东部板块高质量发展的战略引擎，就必须按照“增长极”“战略引擎”标准完善基础设施配套，打好每一场重大基础设施建设的攻坚战和持久战。同时，合作区也要聚焦民生领域短板持续攻坚，狠抓公共服务供给质量提升，增进民生福祉，努力让群众幸福指数不断攀升。

《广东省深汕特别合作区条例》提出合作区应当建设以先进制造业、战略性新兴产业为主导的现代化产业体系；推进高端现代服务业发展，构建现代城市公共服务体系；统筹推进城乡交通路网、公用设施、生态环境基础设施、公共文化设施等基础设施的建设改造和运营管理。

为此，合作区编制本方案整合合作区低效用地实现连片开发建设，在产业集聚上攻坚突破，以更快速度夯实深圳新一代世界一流汽车城核心承载区根基；在基础设施配套上攻坚突破，以更好标准提升产城融合发展能级；在民生保障上攻坚突破，以更高质量增强公共服务的均衡性和可及性。

四、成片开发的合规性

成片开发范围用地符合国土空间规划管控规则，位于深圳市规划和自然资源局正组织开展联合审查的深圳市深汕特别合作区国土空间总体规划（有关部门和单位对项目用地无颠覆性意见）确定的城镇建设用地范围内。成片开发范围均位于城镇

开发边界内，不涉及占用永久基本农田和生态保护红线。

合作区不存在近五年平均供地率小于 60%或土地闲置率大于 5%的；不存在已批准实施的土地征收成片开发连续两年未完成年度土地征收实施计划的（即已批准实施的土地征收成片开发连续两年已完成土地征收审批面积不足计划征收面积的 90%）情形。

根据 2023 年度国土变更调查成果，拟征收土地范围内涉及现状耕地 2.9904 公顷，深圳市辖区内当前剩余可用于占补平衡的耕地指标能够落实本方案的耕地占补平衡。

综上，本次土地征收成片开发方案符合《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）的要求。

五、成片开发范围主导用途、拟安排项目及实施计划

成片开发范围内拟安排中心南重大产业项目，总面积 189.9670 公顷。结合合作区人口和资源现状、片区规划实施情况、被征地单位意愿、征地资金情况和土地征收前期工作、国有建设用地供应计划等因素，本次成片开发拟征收面积为 189.9670 公顷，计划开发时序为 2025 - 2027 年，详见表 1。

表1 成片开发范围拟安排建设项目一览表

序号	所在街道	拟安排的建设项目名称	拟开发主要用途	项目面积(公顷)	拟征收面积(公顷)
1	赤石街道、小漠街道	中心南重大产业项目	工矿用地	189.9670	189.9670
合计			-	189.9670	189.9670

六、成片开发范围内公益性用地比例

本次土地征收成片开发范围内公益性用地主要为公共管理与公共服务用地、交通设施用地、绿地与开敞空间用地等，公益性用地总面积为 88.0419 公顷，占成片开发范围总用地的比例为 31.67%，符合《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）中公益性用地比例一般不低于 30%的要求。

七、成片开发土地利用效益评估

（一）土地利用效益评估

本方案通过土地集中成片开发，在开发过程中运用规模引导、布局优化、标准控制等手段，有助于节约土地、提升用地强度、优化土地利用结构和布局，进一步提升合作区土地利用效率，实现土地价值最大化。

本方案不仅能充分保障合作区重大产业项目的土地供给，有利于推动合作区加快建设深圳新一代世界一流汽车城核心承

载区，打造深圳都市圈重要增长极。还可以完善合作区城乡交通路网、公用设施、生态环境基础设施、公共文化设施等基础设施的建设，加快构建现代城市公共服务体系。更能加快推进公共绿地和公共设施复合利用，打造形式多样的立体绿化生态景观，增补微型绿色空间，多方位、多途径增加城市可视绿量，营造亲近自然的城市生态空间。

(二) 经济效益评估

成片开发范围内拟安排的中心南片区重大产业项目服务于深圳市“20+8”产业集群，承接深圳市汽车产业外溢，建设年产50万辆以出口车型为主的新能源整车及核心零部件生产基地，有利用规模以上工业增加值并带来可观的税收，同时带动上下游产业链投资，创造大量就业岗位，实现经济跨越式发展。

本方案围绕重大产业平台和市重点项目建设，全力推动比亚迪产能跨越式提升，建设千亿级新能源汽车产业集群，加快实现深圳新一代世界一流汽车城核心承载区的目标。

(二) 社会效益评估

本方案可推动拟征收地块内部、周边公共服务设施、市政基础设施及公园绿地的建设，提合作区现代化公共服务水平；通过各类居住、公共服务、市政基础设施及公园绿地的开发建设，完善周边服务配套设施，打造宜居宜业宜游和美城市。

本方案实施后，能为片区教育、文化、医疗卫生设施建设等提供充足的发展条件，促进产业转型升级、完善区域各项设施配套、增加区域公共产品供给、提升城市综合服务能力，有利于城市总体形象的营造，保障城市开发建设科学有序。

(三) 生态效益评估

成片开发强调生态优先，加强对生态环境资源的保护，增加绿地面积，提高片区的生态承载力。成片开发范围不涉及国土空间规划划定的永久基本农田、陆域生态保护红线、海洋生态保护红线、自然保护地等生态底线和管控要素。成片开发范围依托生态本底，避让生态斑块和生态廊道，顺应自然山水，助力构建系统完整、层次分明、功能复合的生态空间格局。

本方案符合深圳市“三线一单”生态环境分区的准入要求和管控要求，成片开发范围均位于一般管控单元，不涉及有限保护单元（生态优先保护区、水环境优先保护区、大气环境优先保护区），拟安排的项目环境风险可控，有利于协调空间、能源、资源与环境的关系，促进产业与生态环境可持续发展。

本方案将严格执行环境影响评价制度，落实项目环评文件中环保措施，确保各项目用地范围内废水、废气、固废、噪声、重金属等达标排放，实现资源利用效率最大化和环境影响最小化。

八、结论

综上所述，《深圳市深汕特别合作区 2025 年度土地征收成片开发方案（第三批）》符合土地管理法律法规和广东省政策要求，已按规范要求及程序完成土地利用、经济、社会、生态效益评估等方案必要内容。立足世界一流汽车城的功能定位，本方案的实施有利于产业用地规模化，推进基础设施一体化，促进公共服务均等化，实现新能源汽车产业集群与高品质城区建设深度融合，为粤港澳大湾区高质量发展提供示范样板。