

深圳市深汕特别合作区 2025 年度土地征收 成片开发方案（第四批） （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（第四批）》。

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、鲘门街道，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 149.0964 公顷，拟征收土地面积为 102.5004 公顷。



图 1 成片开发范围位置示意图

三、成片开发的必要性

深圳市国土空间总体规划提出，高标准建设合作区，全面提升城市功能，优先承接深圳战略性新兴产业和先进制造业外溢，推动区域产业平台合作共建，打造引领粤东地区发展的重要战略支点，努力把合作区建设成为现代化的产业新城。

目前，合作区已凭借优先承接深圳产业外溢、辐射粤东地区的区位优势以及整车制造的龙头带动优势，引进了比亚迪首个百万辆整车及配套生产项目，成为深圳智能网联汽车产业发展最大潜力区域，协鑫集团德方纳米等一批光储充产业以及高端电子化学品产业园等重点项目正在加快建设。

据统计，自 2021 年 8 月比亚迪汽车工业园一期落户深汕以

来，2020-2024 年合作区地区生产总值从 54 亿元猛增至 2024 年 242.15 亿元，增长了 3.48 倍；2024 年全区规模以上工业增加值同比增长 207.5%，增速较去年加快 155.5 个百分点，经济实现跨越式发展。

本次土地征收成片开发，深入实施深圳市国土空间总体规划，进一步落实广东省 20 个战略性新兴产业集群和深圳市“20+8”产业集群布局，依托现有产业基础和重大项目，拟重点引进新能源汽车产业，稳固并拓展深圳新能源汽车的产业链和供应链，充分发挥新能源汽车产业链长、带动力强，助力打造世界一流汽车城。

本次土地征收成片开发，还将完善东西向对接区域的产城功能拓展轴，创造分布均匀合理、满足居民生活使用、彰显优越生态的先进绿地系统，并构建可服务周边地区、层次合理、功能便捷高效、城乡一体的公共服务设施体系，实现开放互联、产城融合的创新示范。

四、成片开发的合规性

合作区已组织对县级国土空间总体规划数据库进行优化完善，待优化完善成果经省自然资源厅审查并更新启用的数据库后，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，符合国土空间总体规划管控要求。成片开发范围不涉及

占用永久基本农田与生态保护红线，合作区已组织编制城镇开发边界局部优化方案，待优化方案经省自然资源厅审查认定、自然资源部核验后，均位于城镇开发边界内。

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 0.7026 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片区重大产业项目、汽车产业培训中心、深汕会展中心酒店，共 3 个项目，总面积 102.5004 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，拟安排的建设项目均已纳入拟征收土地范

围，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	主要用途	拟征收面积 (公顷)
1	赤石街道	中心南片区重大产业项目	工矿用地	78.6828
2	鲘门街道	汽车产业培训中心	商业服务业用地	19.6656
3	鲘门街道	深汕会展中心酒店	商业服务业用地	4.1520
合计		——		102.5004

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、交通运输用地、绿地与开敞空间用地等，公益性用地总面积为 46.596 公顷，占成片开发范围总用地的比例为 31.25%，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、成片开发效益评估

（一）土地利用效益评估

以建设平方公里级智造平台为目标，成片开发有利于合理布局规划用地，释放大片集中连片的工业用地，满足产业集群发展、链式布局、配套协同的需要，推动产业集群化发展，具体布局整车制造、汽车新材料、汽车关键零部件等全链条产业，确保工业空间集约高效利用。

成片开发范围内将通过土地复合利用，避免纯工业开发模式，强化“工业+研发+居住”混合功能，同时利用周边公服设施和基础设施等各类配套，实现“生产、生活、生态”三位一体，提升片区土地利用的综合效益。

（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。

中心南片区重大产业项目的落地将展示地区优势、吸引投资项目、促进产业集聚、提升品牌影响力意义重大。通过举办高水平的会展和培训活动，地方可以展示其在汽车产业领域的

专业实力和服务水平，提升国内外市场的知名度和影响力，有助于吸引更多优质企业和资源向合作区集聚，推动汽车产业的快速发展。

（三）社会效益评估

成片开发范围内完善深汕大道、发展大道及片区支路，提高片区道路密度，有利于打通外围主干道，纾解片区交通压力。串联望鹏片区公共服务中轴和北部居住组团，配套建设深圳市第二高级中学深汕学校、规划展览馆、档案馆、党群活动中心及湖滨中心公园等，填补片区公共服务短板，提升居民生活品质，助力区域协同发展。

（四）生态效益评估

成片开发范围内尊重自然本底。保留现状洛坑水库并改造为湖滨中心公园，结合赤石河的支流打造城市滨水空间。根据现状地貌布置周边公共建筑，形成尺度亲密、社区生活气息的开放空间系统。落实规划绿地，助力构建望鹏片区打造“一山一湖两溪”生态休闲格局。

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（第四批）》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。