

乳源瑶族自治县城镇开发边界局部优化方案
(应佳酒酿酒项目)

草案公示

乳源瑶族自治县自然资源局

2025年3月

目 录

一、优化原因分析	1
（一）优化必要性分析.....	1
（二）优化紧迫性分析.....	1
二、优化可行性分析	2
（一）优化原则.....	2
（二）优化依据.....	3
（三）符合局部优化的情形.....	3
（四）优化科学性、合理性分析.....	7
三、具体优化情况	8
（一）优化地块的现状情况.....	8
（二）优化前后城镇开发边界情况.....	11
四、结论	11
五、附件	13

一、优化原因分析

（一）优化必要性分析

1.促进城乡土地资源有序有效流动和高效集约配置

城镇开发边界局部优化有助于提高土地利用效率，进一步深化城镇开发边界内规划用地安排，细化功能分区和用地布局，统筹存量用地和增量用地、地上空间和地下空间，合理安排城镇建设用地规模、结构、布局和时序，使城镇开发边界划定成果精准落地实施。

2.促进产业转型升级

通过科学规划产业布局，结合乳源瑶族自治县国土空间总体规划“一廊联多园”战略为引领，通过城镇开发边界布局优化及土地资源的合理配置，引导传统低效产业逐步退出，为优质高效产业腾出空间，实现低效建设用地腾挪置换。

（二）优化紧迫性分析

1.亟需通过城镇开发边界局部优化破解闲置用地的的问题

乳源瑶族自治县国土空间总体规划编制过程中，结合当时的城镇发展需求规划新增部分产业发展用地并纳入城镇开发边界管控。受当下经济发展形势影响，部分产业用地在可预期的未来招商引资存在一定困难，实施建设的可能性小，导致已经划入城镇开发边界的规划产业用地将会长期闲置，无法产生效益。同时，城镇开发边界内存在部分地块现状及规划均未安排建设项目，存在占用城镇开发边界指标的

情况。因此，急需通过本次城镇开发边界调整解决指标合理利用的问题，提升城镇开发边界内建设用地的效益。

2.积极响应顶层设计，助力“百县千镇万村高质量发展工程”

贯彻落实省委“1310”具体部署和全省“百县千镇万村高质量发展工程”会议精神，促进城乡土地资源有序有效流动和高效集约配置，助力“百县千镇万村高质量发展工程”。应佳酒酿酒项目符合《广东省自然资源厅关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（粤自然资发〔2024〕4号）中提出可对城镇开发边界进行局部优化的第四条“已依法依规批准且完成备案、或已办理划拨或出让手续，或已核发建设用地使用权权属证书的建设用地，以及已依法依规批准的、或已办理出让手续的、或已核发海域使用权证书的建设用地，已报部备案通过的历史围填海处理方案范围的用海，确需纳入城镇开发边界的”情形，可进行城镇开发边界的优化调整。

二、局部优化可行性分析

（一）优化原则

1.城镇开发边界管理应贯彻落实主体功能区战略和制度，落实最严格的耕地保护制度、生态环境保护制度和节约用地制度，符合耕地和永久基本农田、生态保护红线管控要求。

2.不突破规划新增城镇建设用地规模和城镇开发边界扩

展倍数，以县域为单位优化前后规划新增城镇建设用地规模不增加。

3.优化后的城镇开发边界更加集聚连片，调入城镇开发边界地块原则上应与原城镇开发边界集中连片，不得产生新的碎小图斑。

4.调入地块不得涉及永久基本农田、生态保护红线以及自然保护地等各类限制性因素，并符合相关法律法规规定。在最新年度的国土变更调查中或实际已使用为城镇建设用地的，以及已在部或省备案的已批准建设用地不得调出城镇开发边界。

（二）优化依据

- 1.《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
- 2.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修订）；
- 3.《自然资源部关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（自然资发〔2023〕193号）；
- 4.《自然资源部办公厅关于做好城镇开发边界管理成果数据汇交更新的函（自然资办函〔2023〕2319号）》；
- 5.《广东省自然资源厅关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（粤自然资函〔2024〕4号）；
- 6.其他相关文件。

（三）符合局部优化的情形

根据《广东省自然资源厅关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（粤自然资发〔2024〕4号），在严格落实耕地保护优先序，确保城镇建设用地规模和城镇开发边界扩展倍数不突破的前提下，可对以下几种情形的城镇开发边界进行局部优化：

1.国家和省重大战略实施、重大政策调整、重大项目建设，以及行政区划调整涉及城镇布局调整的；

2.因灾害预防、抢险避灾、灾后恢复重建等防灾减灾确需调整城镇布局的；

3.耕地和永久基本农田核实处置过程中确需统筹优化城镇开发边界的；

4.已依法依规批准且完成备案、或已办理划拨或出让手续，或已核发建设用地使用权权属证书的建设用地，以及已依法依规批准的、或已办理出让手续的、或已核发海域使用权证书的建设用地，已报部备案通过的历史围填海处理方案范围的用海，确需纳入城镇开发边界的；

5.已批准实施全域土地综合整治确需优化调整城镇开发边界的；

6.规划深化实施中因用地勘界、比例尺衔接等需要局部优化城镇开发边界的。

2007年12月，韶关市冠华食品有限公司通过竞拍的方式取得乳源瑶族自治县国土资源局挂牌出让位于乳城镇健

乳源瑶族自治县城镇开发边界局部优化方案（应佳酒酿酒项目）

民村委下村坝，用途为工业用地的国有土地使用权（面积为118899平方米），签订《国有土地使用权出让合同》。2008年1月，乳源瑶族自治县人民政府颁发该宗土地的国有土地使用证。

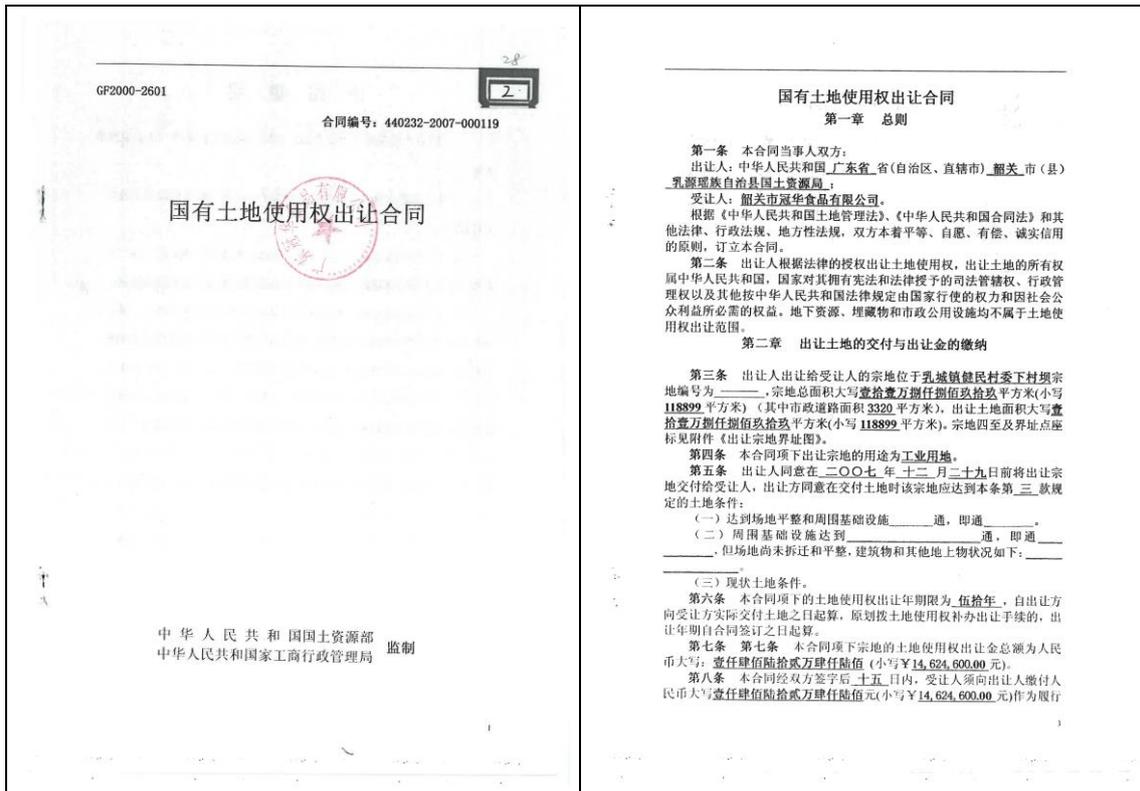


图 2-1 国有土地使用权出让合同-节选

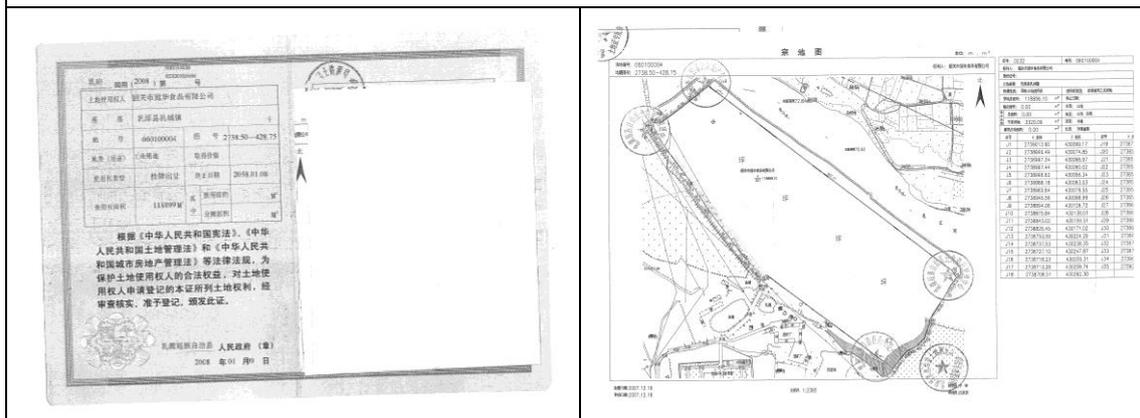


图 2-2 国有土地使用证

本次城镇开发边界局部优化拟调入地块 1 个，面积

5.4025 公顷，与已颁发的国有土地使用证的土地为同一宗土地，符合第 4 条“已依法依规批准且完成备案、或已办理划拨或出让手续，或已核发建设用地使用权权属证书的建设用地，以及已依法依规批准的、或已办理出让手续的、或已核发海域使用权证书的建设用地，已报部备案通过的历史围填海处理方案范围的用海，确需纳入城镇开发边界的”情形的要求。



图 2-3 调入地块区位图

本次城镇开发边界局部优化拟调出地块 7 个，调出原因为国土空间总体规划近远期未安排建设项目，部分用地位于河道管理范围，用地不规整且狭长，退让公路后适宜建设区域不足。同时，受当前经济形势影响，部分产业用地在招商引资上面临较大挑战，调出地块实施建设的可能性也较低。

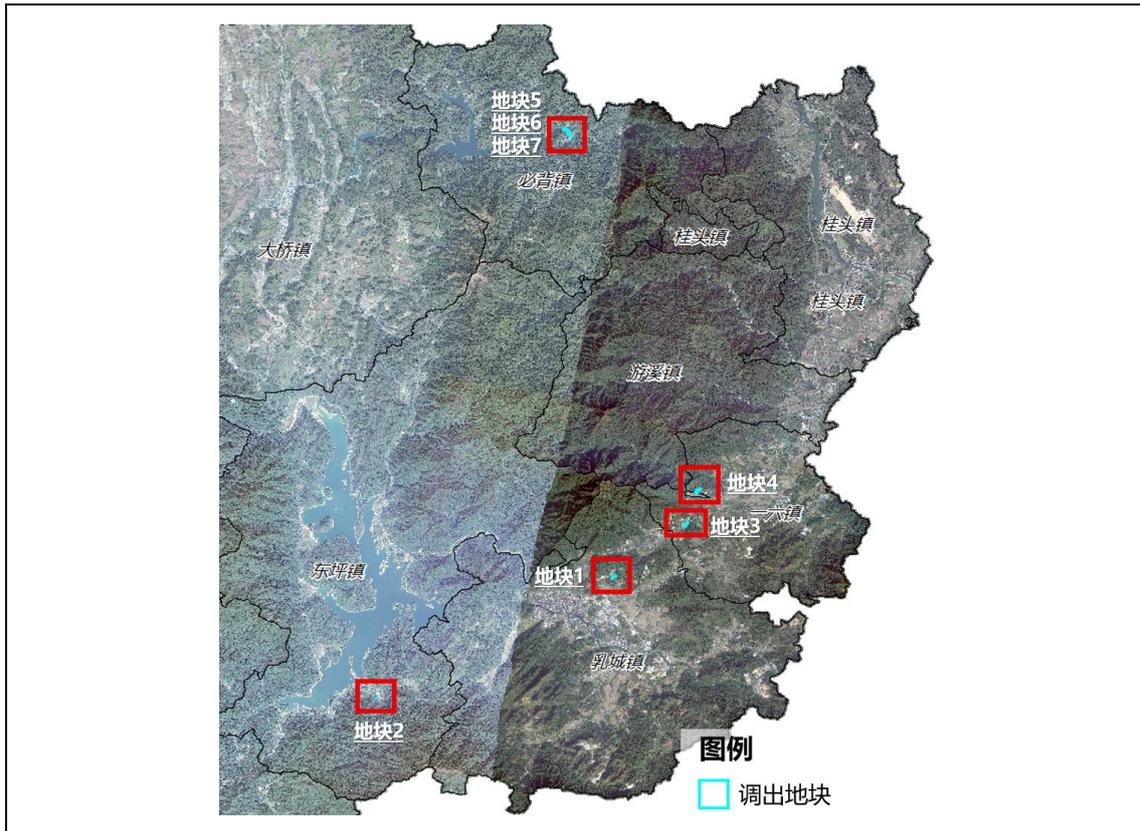


图 2-4 调出地块分布图

（四）优化科学性、合理性分析

根据乳源瑶族自治县国土空间规划“三区三线”划定成果（封库版），乳源瑶族自治县城镇开发边界面积 2291.7130 公顷，本次城镇开发边界调入规模 5.4025 公顷，调出规模 5.4025 公顷，本次城镇开发边界局部优化后，不超过所在区域城镇开发边界内新增城镇建设用地规模 5%，城镇开发边界总面积保持不变，城镇开发边界扩展倍数保持不变。

本方案拟调出地块为乳源近期暂无开发建设意向的区域，现状及规划均未安排建设项目，存在占用城镇开发边界指标的情况，符合年度用地调整规模的约束条件。调出地块不是乳源瑶族自治县 2023 年度国土变更调查的城镇建设用

地，不是已在部或省备案的已批准建设用地、已批准填海项目、在批建设用地和填海项目。调出区域不包含已批准的开发区、化工园等功能区用地和已批准实施土地征收的成片开发用地，拟调出地块符合相关调整要求。

优化后的城镇开发边界不涉及生态保护红线、自然保护区等环境敏感区，促进产业集中和土地集约节约，保障优质产业落地，推动县域经济高质量发展。

三、具体优化情况

本次城镇开发边界局部优化方案共涉及 8 个调整地块，其中调入地块 1 个，面积 5.4025 公顷，调入地块位于乳城镇健民村；调出地块 7 个，面积 5.4025 公顷，调出地块涉及乳城镇新民村、东坪镇方武村、一六镇东粉村和团结村、必背镇必背村。

（一）优化地块的现状情况

1.调入地块情况

本次城镇开发边界局部优化调入地块共 1 个，总面积为 5.4025 公顷，土地利用现状涉及农用地 4.7787 公顷、建设用地 0.6238 公顷。

表 3-1 调入地块土地利用现状情况表

单位：公顷

地块名称	农用地				建设用地	未利用地	合计
	小计	林地	草地	其他农用地			
TR01	4.7787	0.4275	0.3711	3.9801	0.6238	0	5.4025

乳源瑶族自治县城镇开发边界局部优化方案（应佳酒酿酒项目）

地块名称	农用地				建设用地	未利用地	合计
	小计	林地	草地	其他农用地			
总计	4.7787	0.4275	0.3711	3.9801	0.6238	0	5.4025

2.调出地块情况

本方案需从现有城镇开发边界安排调出地块。本次城镇开发边界局部优化的调出地块共 7 个,总面积为 5.4025 公顷,土地利用现状涉及农用地 4.5885 公顷、未利用地 0.8140 公顷。

表 3-2 调出地块土地利用现状情况表

单位：公顷

地块名称	农用地						建设用地	未利用地	合计
	小计	耕地	园地	林地	草地	其他农用地			
TC01	0.3927	0	0	0.3927	0	0	0	0	0.3927
TC02	0.0602	0	0	0.0602	0	0	0	0	0.0602
TC03	1.4174	0.1153	0	0	0.0465	1.2556	0	0	1.4174
TC04	1.6273	0	0	1.4338	0.1935	0	0	0	1.6273
TC05	0.4588	0	0	0.4354	0.0234	0	0	0.0540	0.5128
TC06	0.7600	0	0	0	0	0	0	0.7600	0.7600
TC07	0.6321	0	0	0.6321	0	0	0	0	0.6321
总计	4.5885	0.1153	0	2.9542	0.2634	1.2556	0	0.8140	5.4025

(1) TC01 地块

该地块位于乳城镇新民村,用地面积 0.3927 公顷。根据乳源瑶族自治县 2023 年度国土变更调查成果,TC01 地块的土地利用现状为农用地 0.3927 公顷(其中林地 0.3927 公顷)。

(2) TC02 地块

该地块位于东坪镇方武村，用地面积 0.0602 公顷。根据乳源瑶族自治县 2023 年度国土变更调查成果，TC02 地块的土地利用现状为农用地 0.0602 公顷（其中林地 0.0602 公顷）。

（3）TC03 地块

该地块位于一六镇东粉村，用地面积 1.4174 公顷。根据乳源瑶族自治县 2023 年度国土变更调查成果，TC03 地块的土地利用现状为农用地 1.4174 公顷（其中耕地 0.1153 公顷、草地 0.0465 公顷、其他农用地 1.2556 公顷）。

（4）TC04 地块

该地块位于一六镇团结村，用地面积 1.6273 公顷。根据乳源瑶族自治县 2023 年度国土变更调查成果，TC04 地块的土地利用现状为农用地 1.6273 公顷（其中林地 1.4338 公顷、草地 0.1935 公顷）。

（5）TC05 地块

该地块位于必背镇必背村，用地面积 0.5128 公顷。根据乳源瑶族自治县 2023 年度国土变更调查成果，TC05 地块的土地利用现状为农用地 0.4588 公顷（其中林地 0.4354 公顷、草地 0.0234 公顷）、未利用地 0.0540 公顷。

（6）TC06 地块

该地块位于必背镇必背村，用地面积 0.7600 公顷。根据乳源瑶族自治县 2023 年度国土变更调查成果，TC06 地块的土地利用现状为未利用地 0.7600 公顷。

（7）TC07 地块

该地块位于必背镇必背村，用地面积 0.6321 公顷。根据乳源瑶族自治县 2023 年度国土变更调查成果，TC07 地块的土地利用现状为农用地 0.6321 公顷（其中林地 0.6321 公顷）。

（二）优化前后城镇开发边界情况

1.城镇开发边界面积保持不变

本次城镇开发边界局部优化是在乳源瑶族自治县乳城镇、东坪镇、一六镇、必背镇范围内进行，拟调入规模 5.4025 公顷，拟调出规模 5.4025 公顷，城镇开发边界面积未减少，优化前后城镇开发边界面积保持不变。根据质检要求，调出图斑总面积需大于等于调入图斑总面积，故本次调整符合质检要求。

2.城镇开发边界扩展倍数保持不变

根据《韶关市乳源瑶族自治县“三区三线”划定成果》（部下发封库版）、乳源瑶族自治县 2020 年土地利用变更调查成果等数据计算，优化前城镇开发边界扩展倍数为 1.2982，优化后城镇开发边界扩展倍数为 1.2982，优化前后城镇开发边界扩展倍数保持一致。

四、结论

调出地块不涉及已依法依规批准、不涉及已办理划拨或出让手续、不涉及已核发建设用地使用权权属证明的城镇建

设用地。城镇开发边界局部优化后，进一步优化用地布局，优化后的城镇开发边界更加集聚连片。

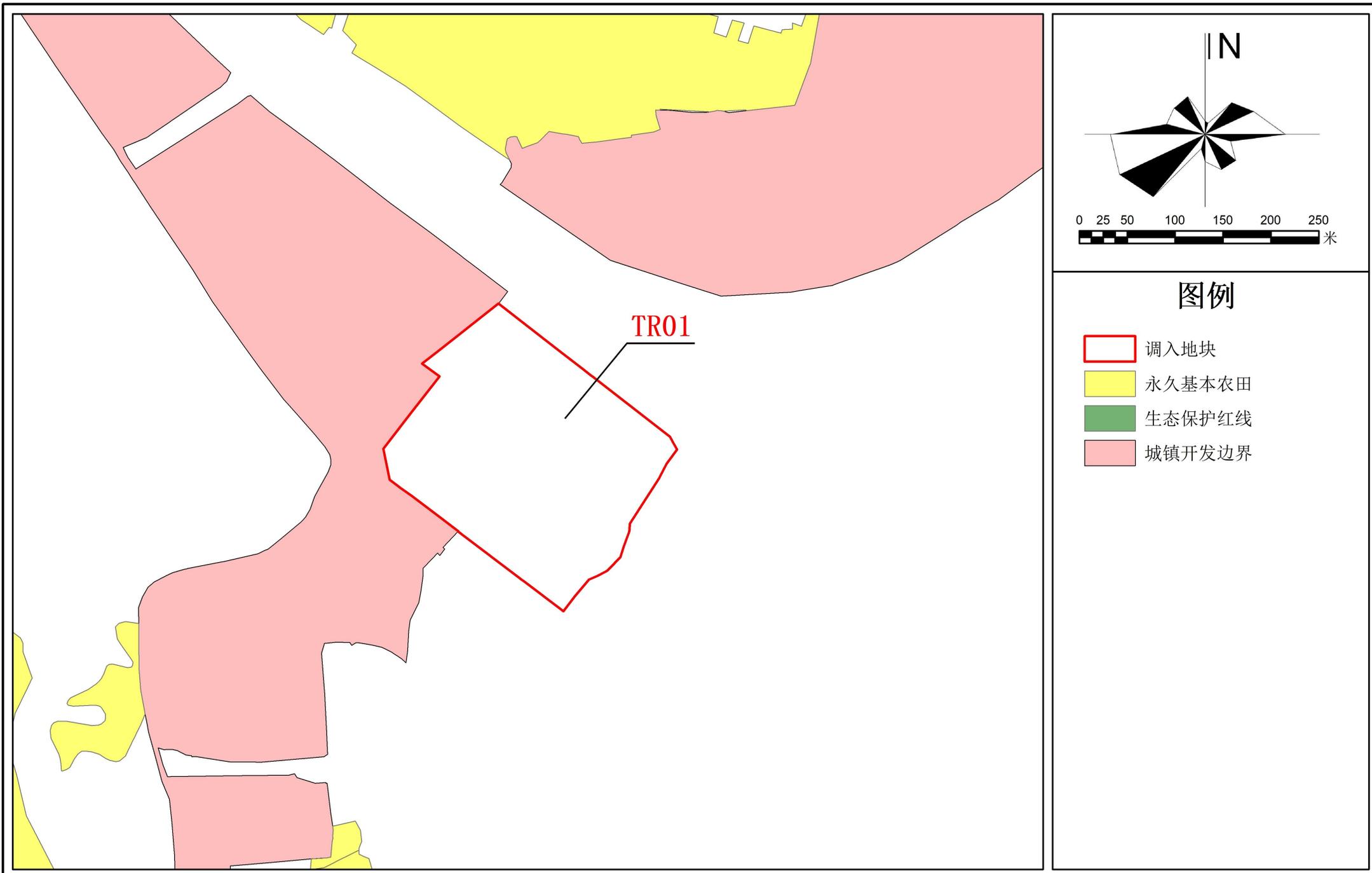
本方案符合《自然资源部关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（自然资发〔2023〕193号）规定的第四种情形，理由充分、方案可行，数据成果符合《自然资源部办公厅关于做好城镇开发边界管理成果数据汇交更新的函（自然资办函〔2023〕2319号）》要求。

五、附件

- 1.调入、调出优化前“三区三线”划定图
- 2.调入、调出优化后“三区三线”划定图

乳源瑶族自治县城镇开发边界局部优化方案（应佳酒酿酒项目）

调入地块优化前“三区三线”划定图（TR01）



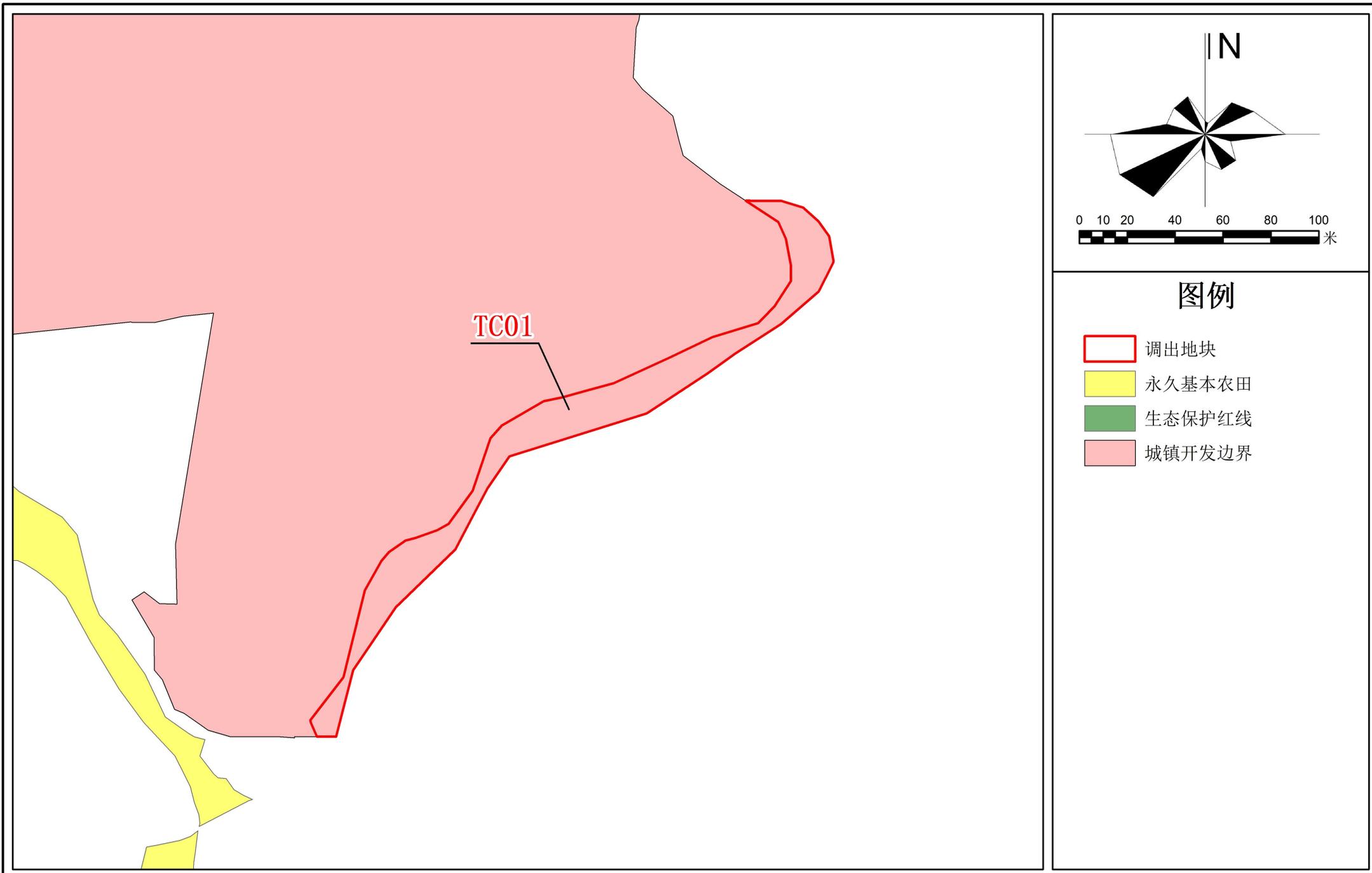
TR01

图例

-  调入地块
-  永久基本农田
-  生态保护红线
-  城镇开发边界

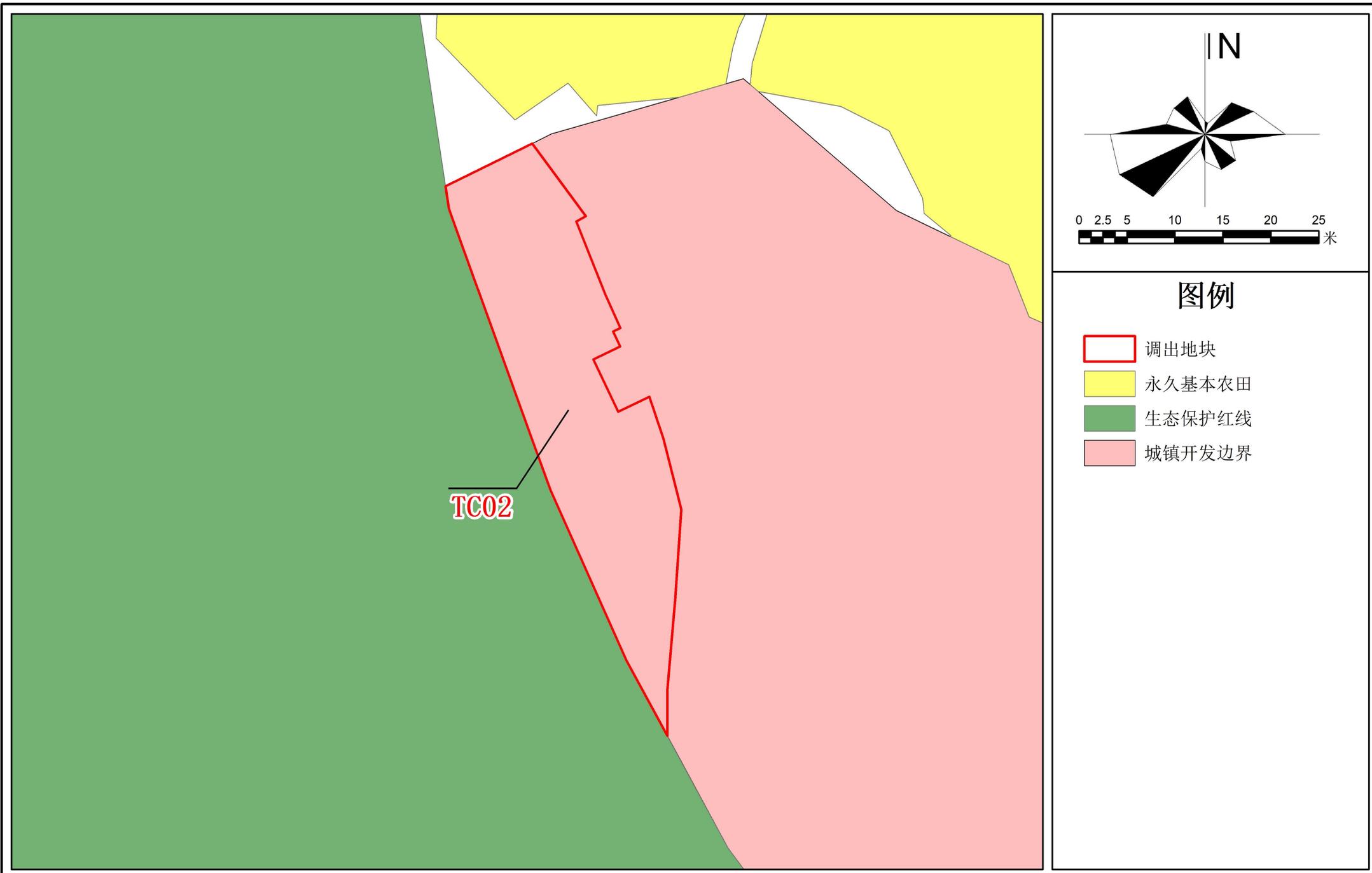
乳源瑶族自治县城镇开发边界局部优化方案（应佳酒酿酒项目）

调出地块优化前“三区三线”划定图（TC01）



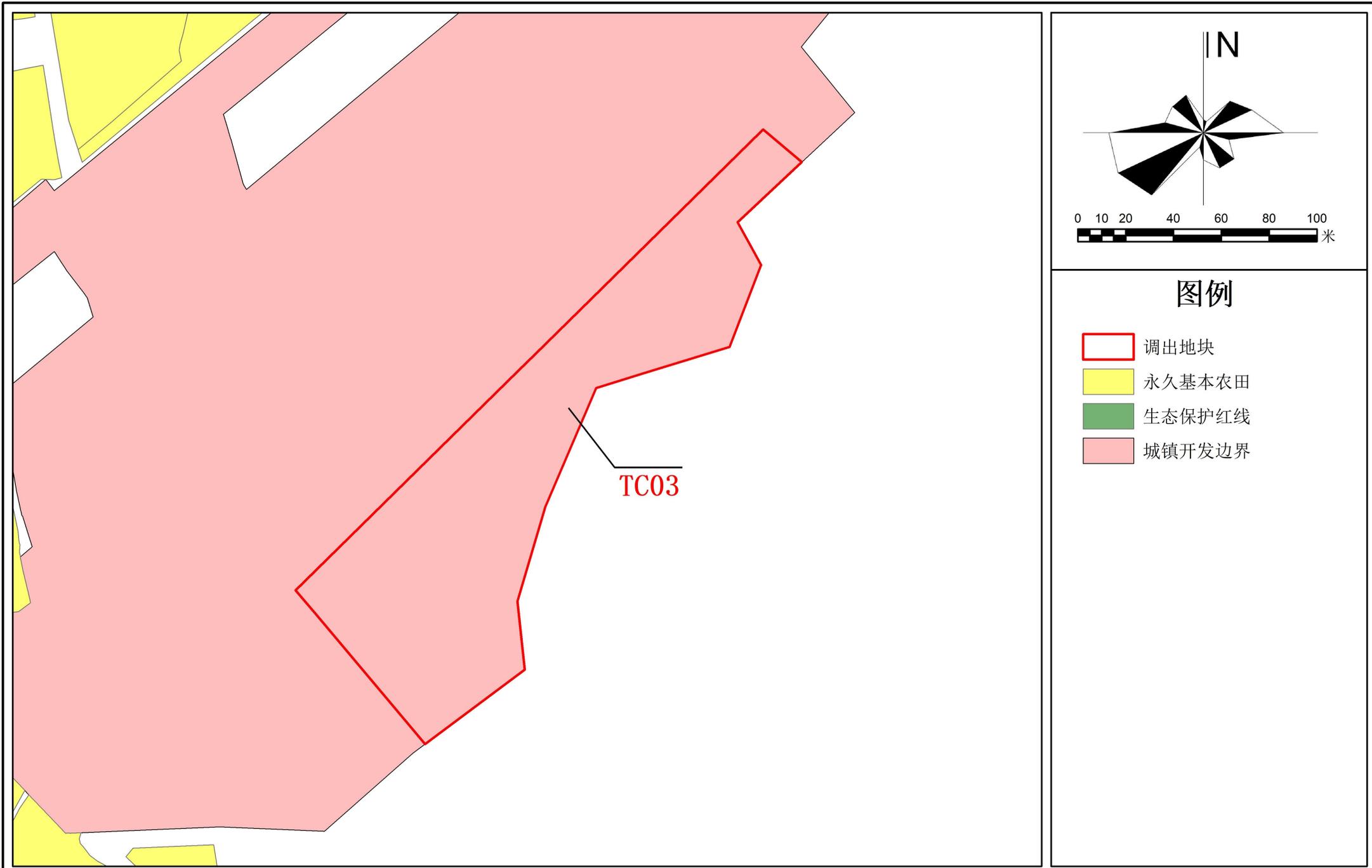
乳源瑶族自治县城镇开发边界局部优化方案（应佳酒酿酒项目）

调出地块优化前“三区三线”划定图（TC02）



乳源瑶族自治县城镇开发边界局部优化方案（应佳酒酿酒项目）

调出地块优化前“三区三线”划定图（TC03）

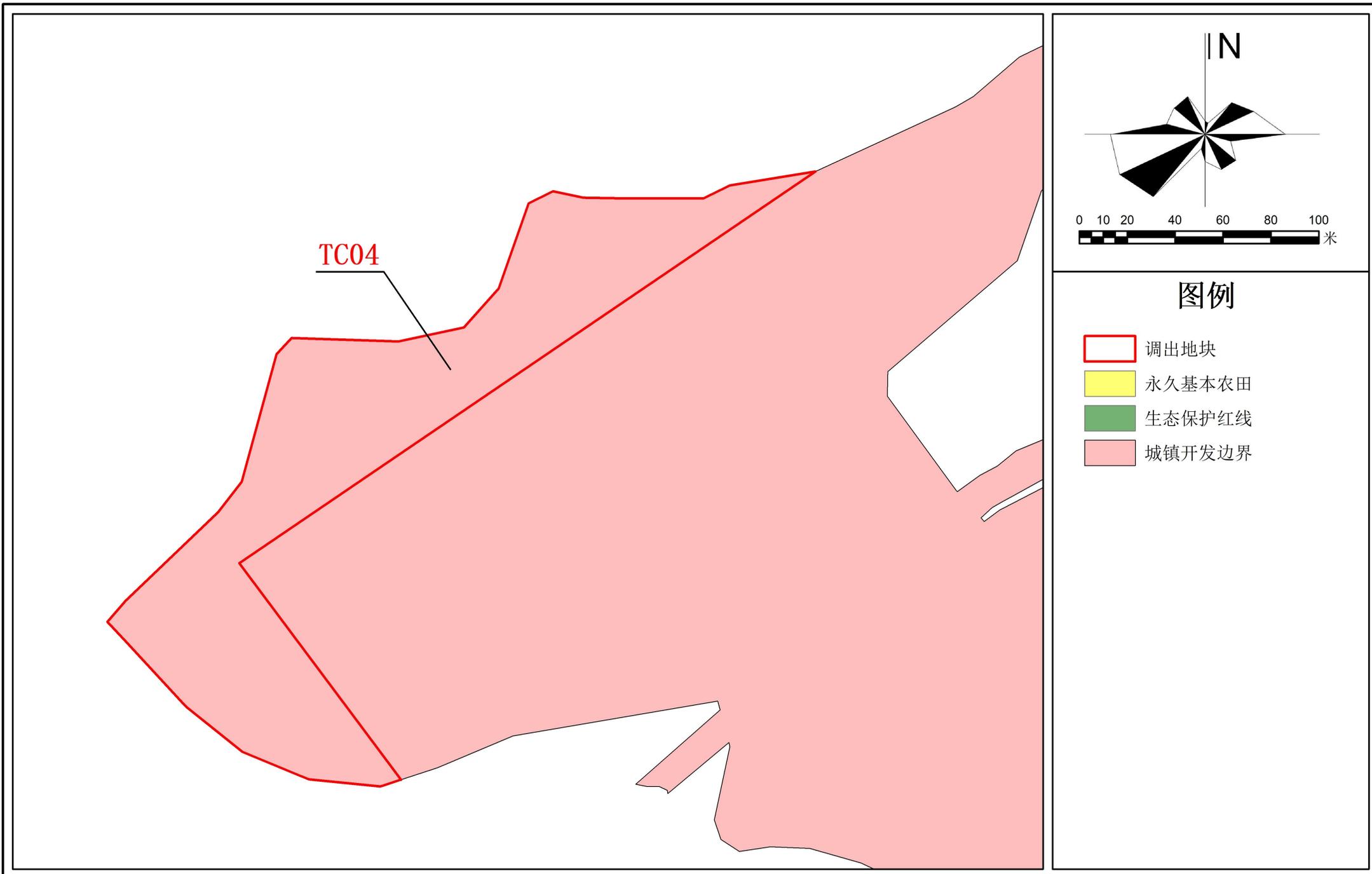


图例

-  调出地块
-  永久基本农田
-  生态保护红线
-  城镇开发边界

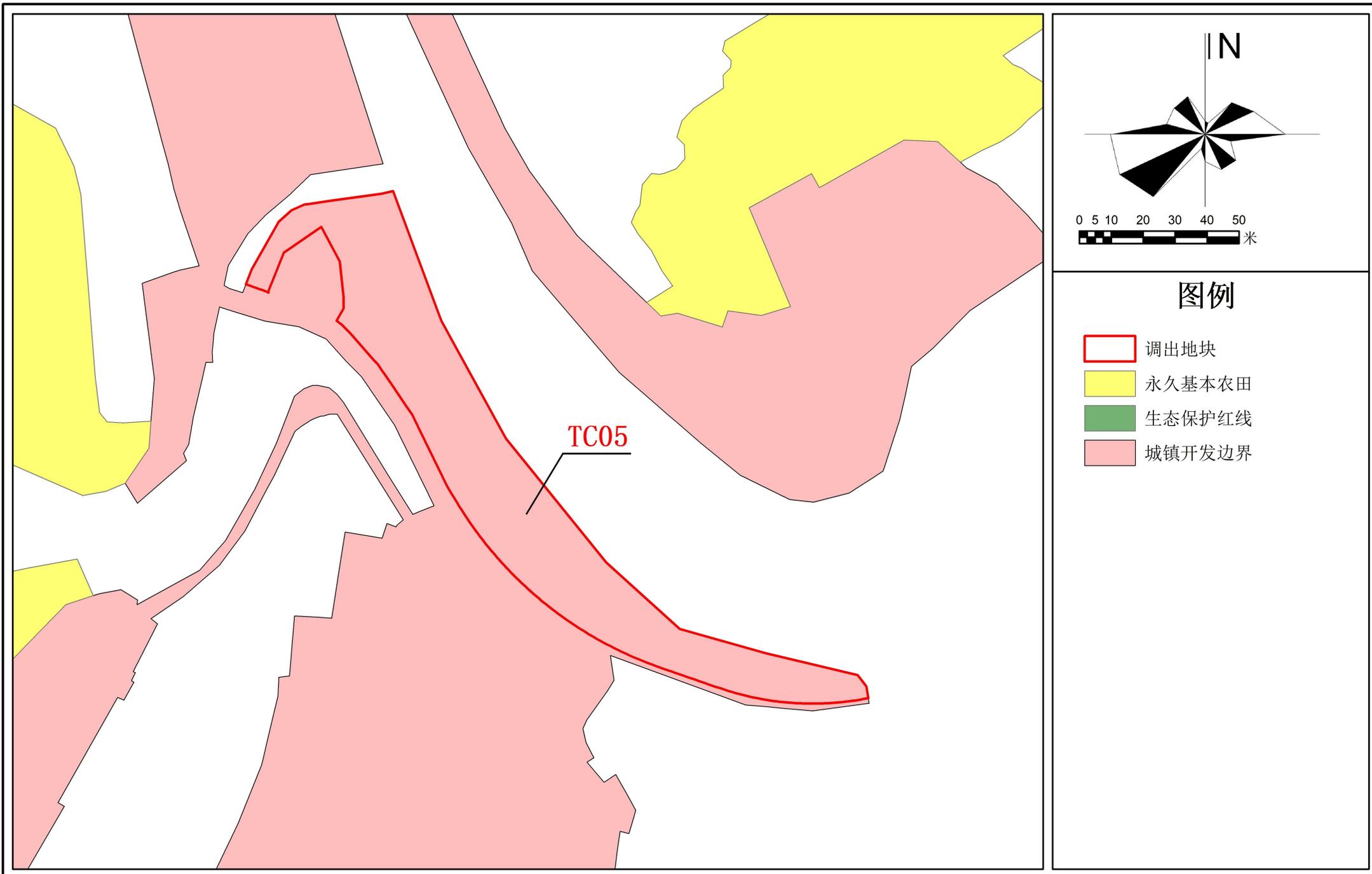
乳源瑶族自治县城镇开发边界局部优化方案（应佳酒酿酒项目）

调出地块优化前“三区三线”划定图（TC04）



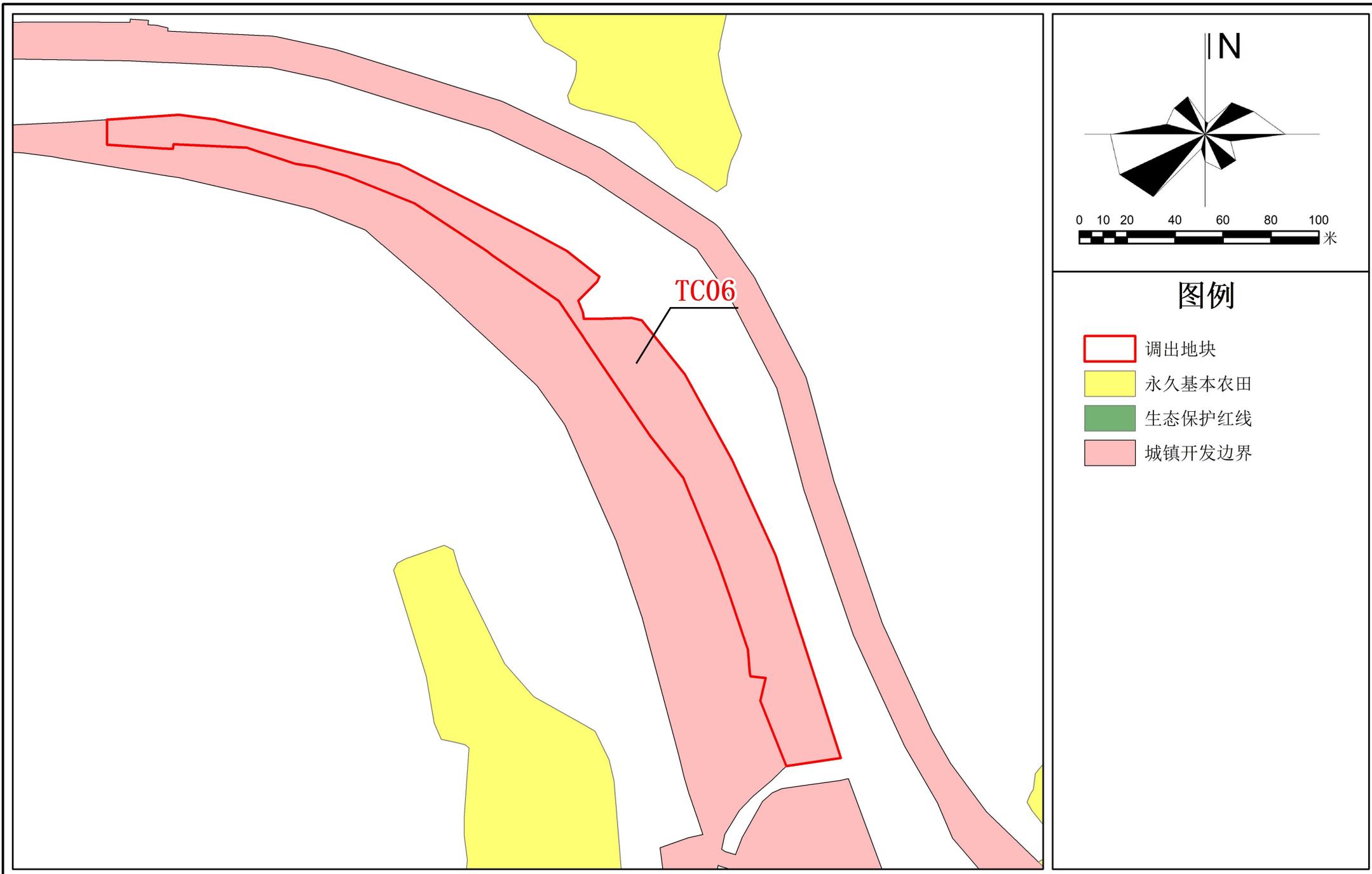
乳源瑶族自治县城镇开发边界局部优化方案（应佳酒酿酒项目）

调出地块优化前“三区三线”划定图（TC05）



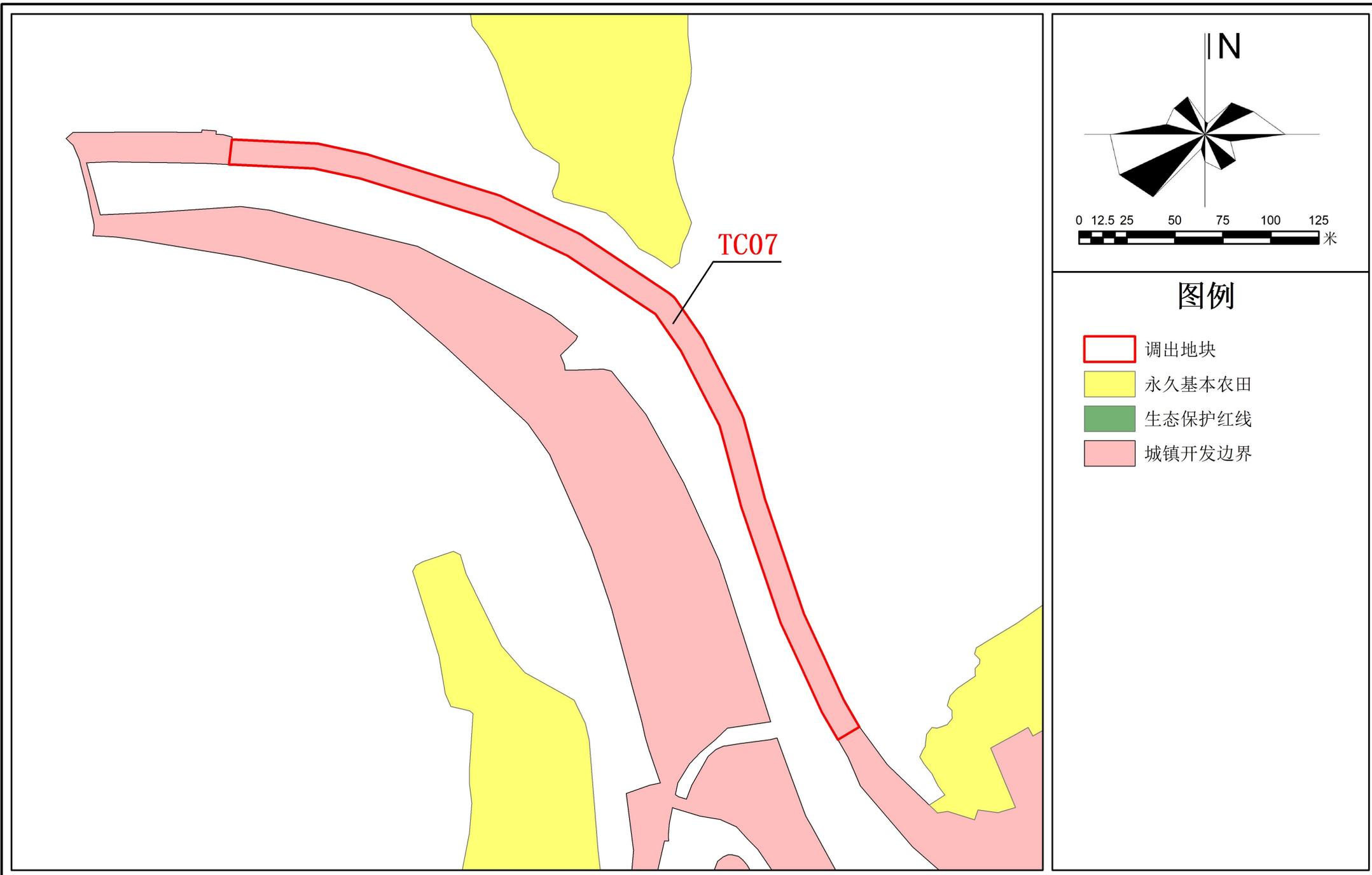
乳源瑶族自治县城镇开发边界局部优化方案（应佳酒酿酒项目）

调出地块优化前“三区三线”划定图（TC06）



乳源瑶族自治县城镇开发边界局部优化方案（应佳酒酿酒项目）

调出地块优化前“三区三线”划定图（TC07）

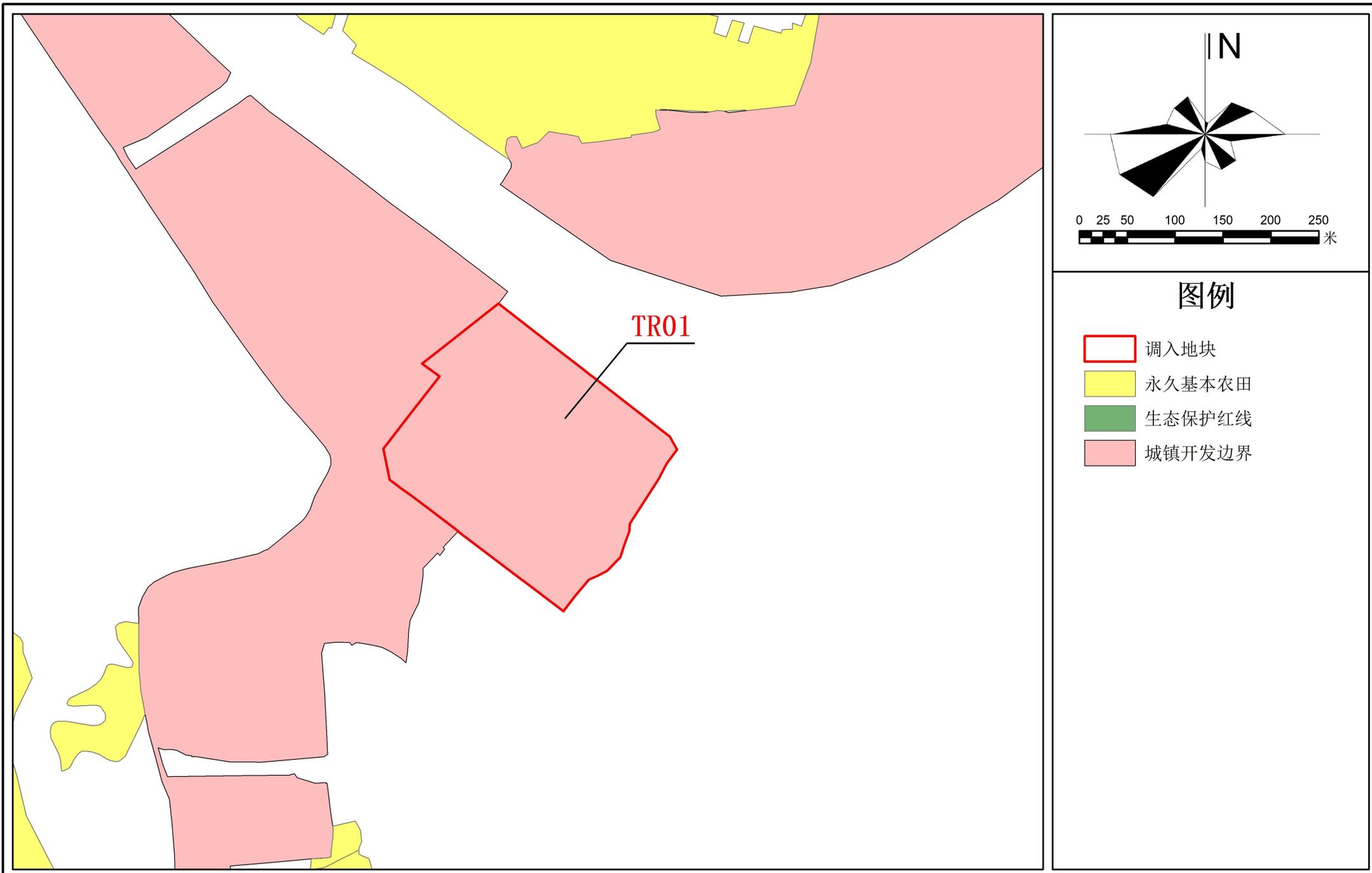


图例

-  调出地块
-  永久基本农田
-  生态保护红线
-  城镇开发边界

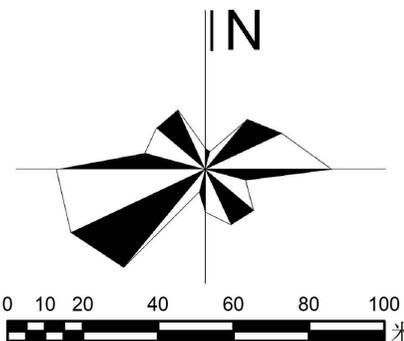
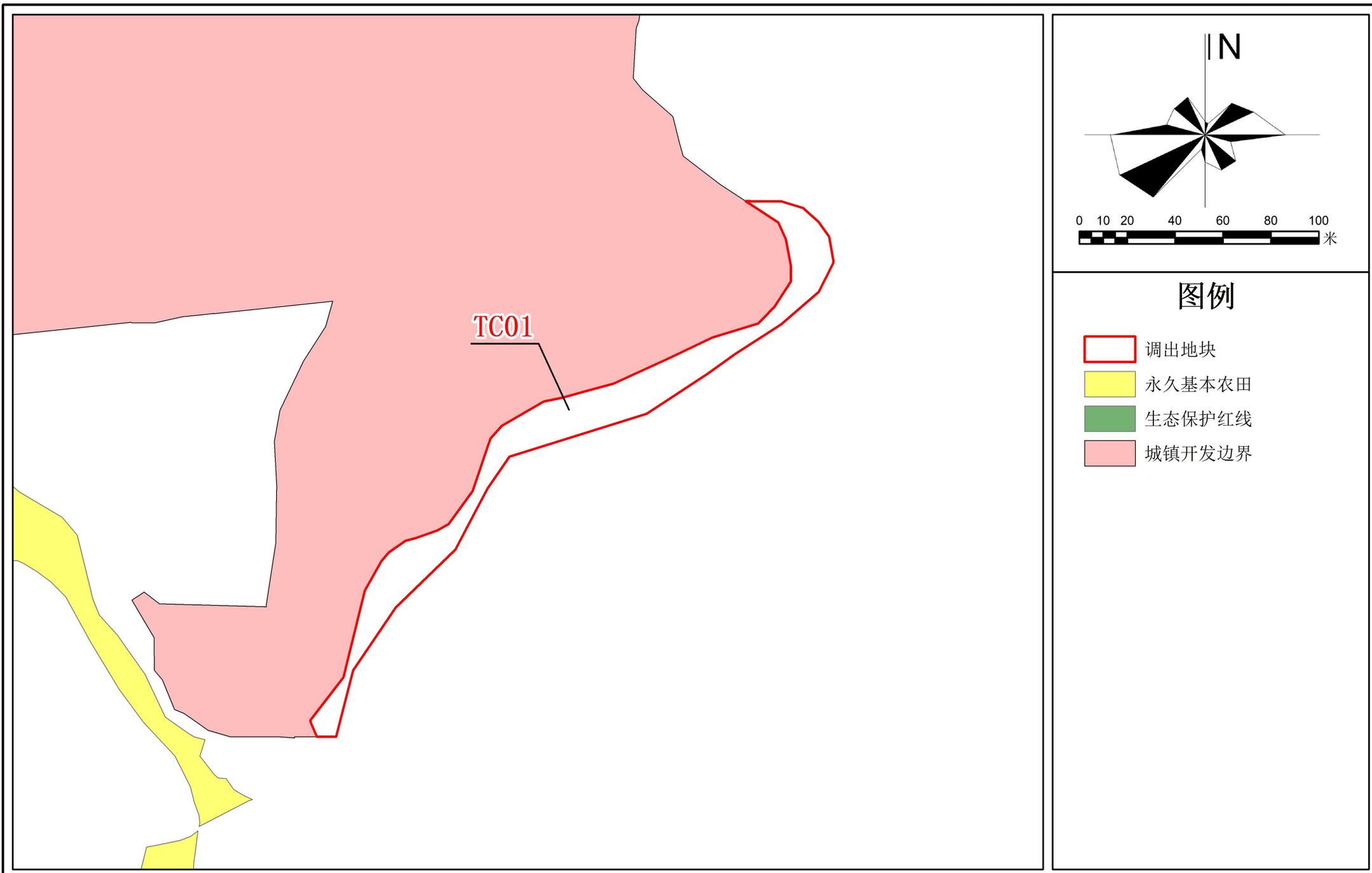
乳源瑶族自治县城镇开发边界局部优化方案（应佳酒酿酒项目）

调入地块优化后“三区三线”划定图（TR01）



乳源瑶族自治县城镇开发边界局部优化方案（应佳酒酿酒项目）

调出地块优化后“三区三线”划定图（TC01）

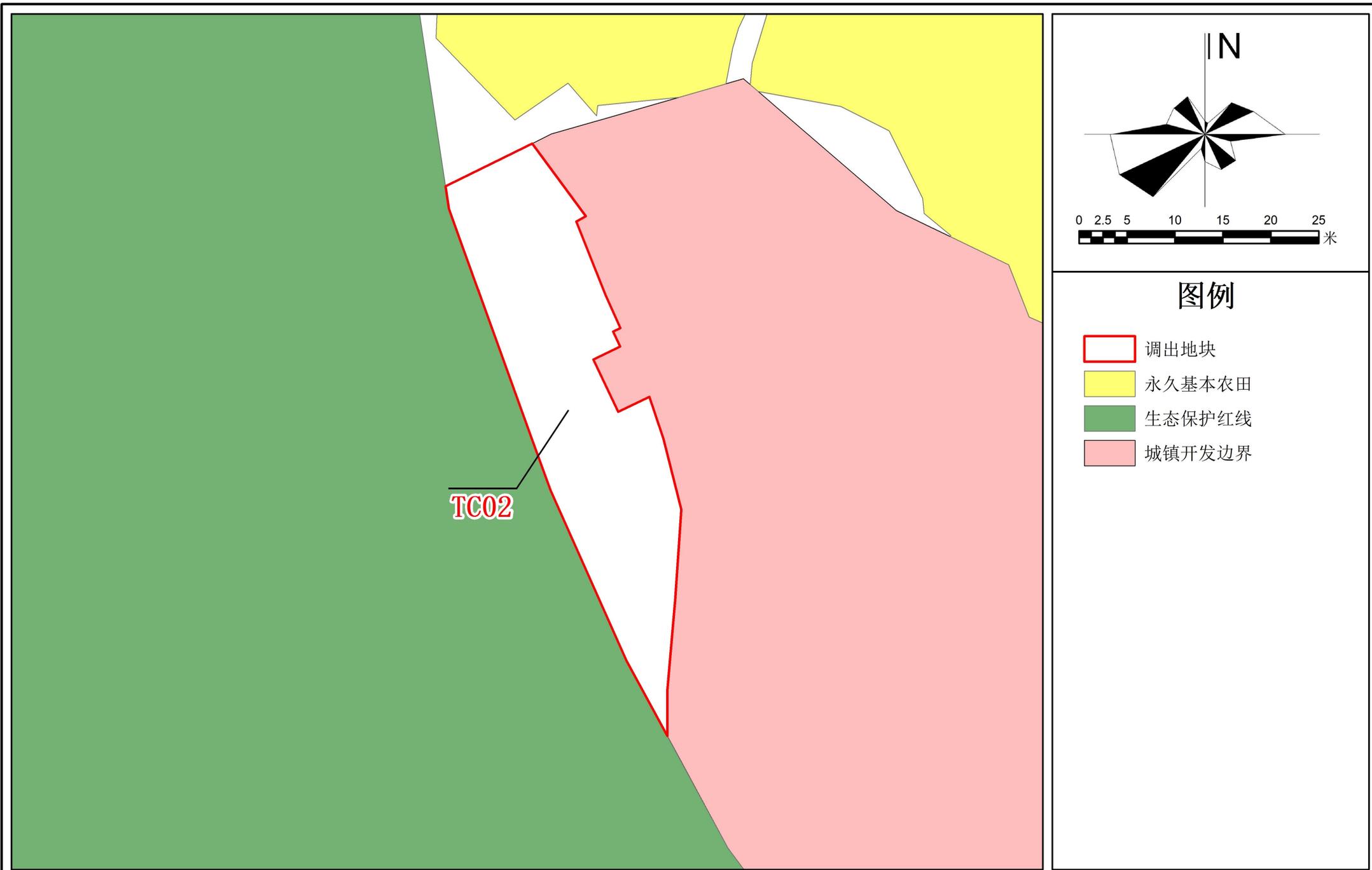


图例

-  调出地块
-  永久基本农田
-  生态保护红线
-  城镇开发边界

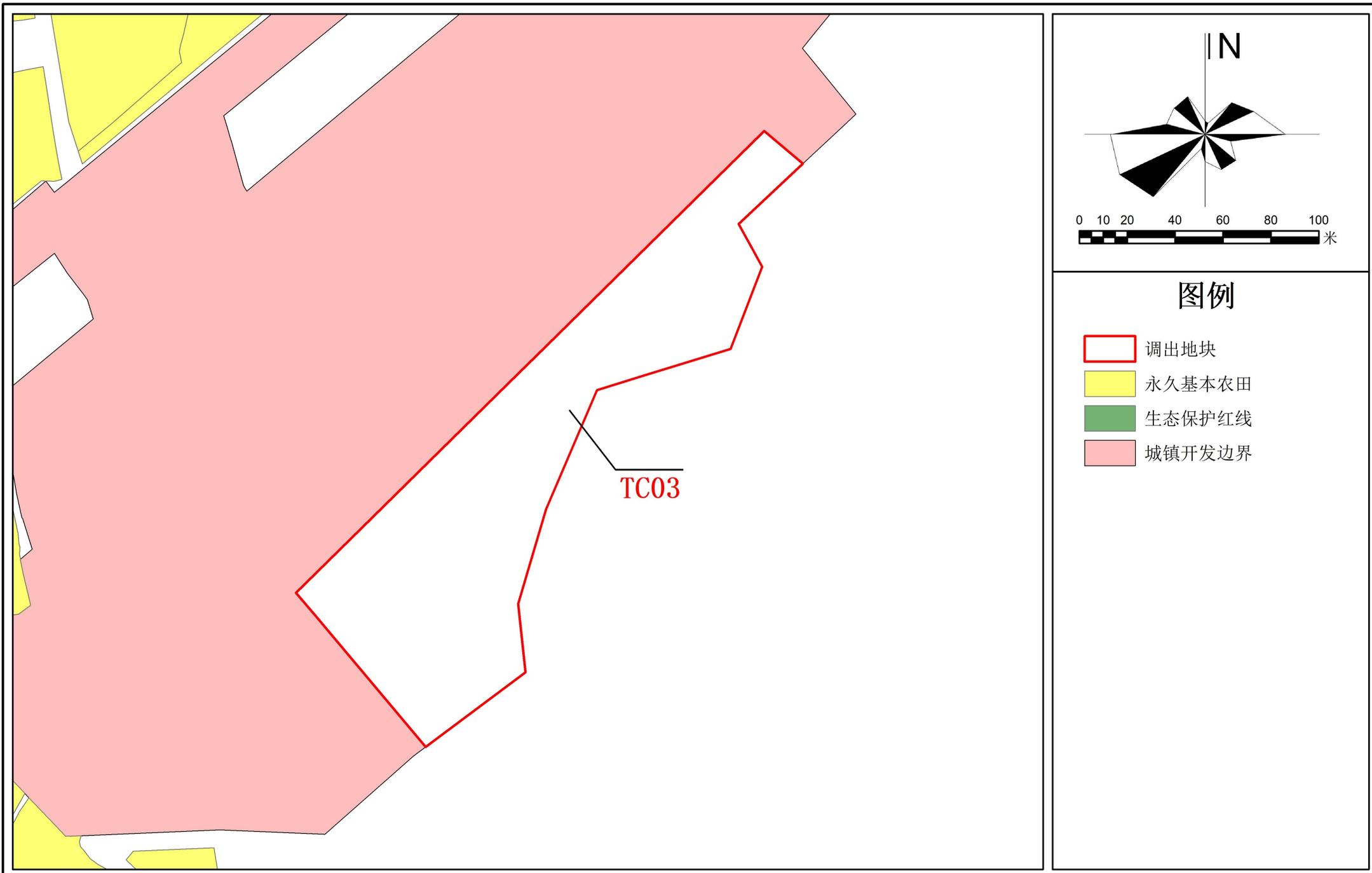
乳源瑶族自治县城镇开发边界局部优化方案（应佳酒酿酒项目）

调出地块优化后“三区三线”划定图（TC02）



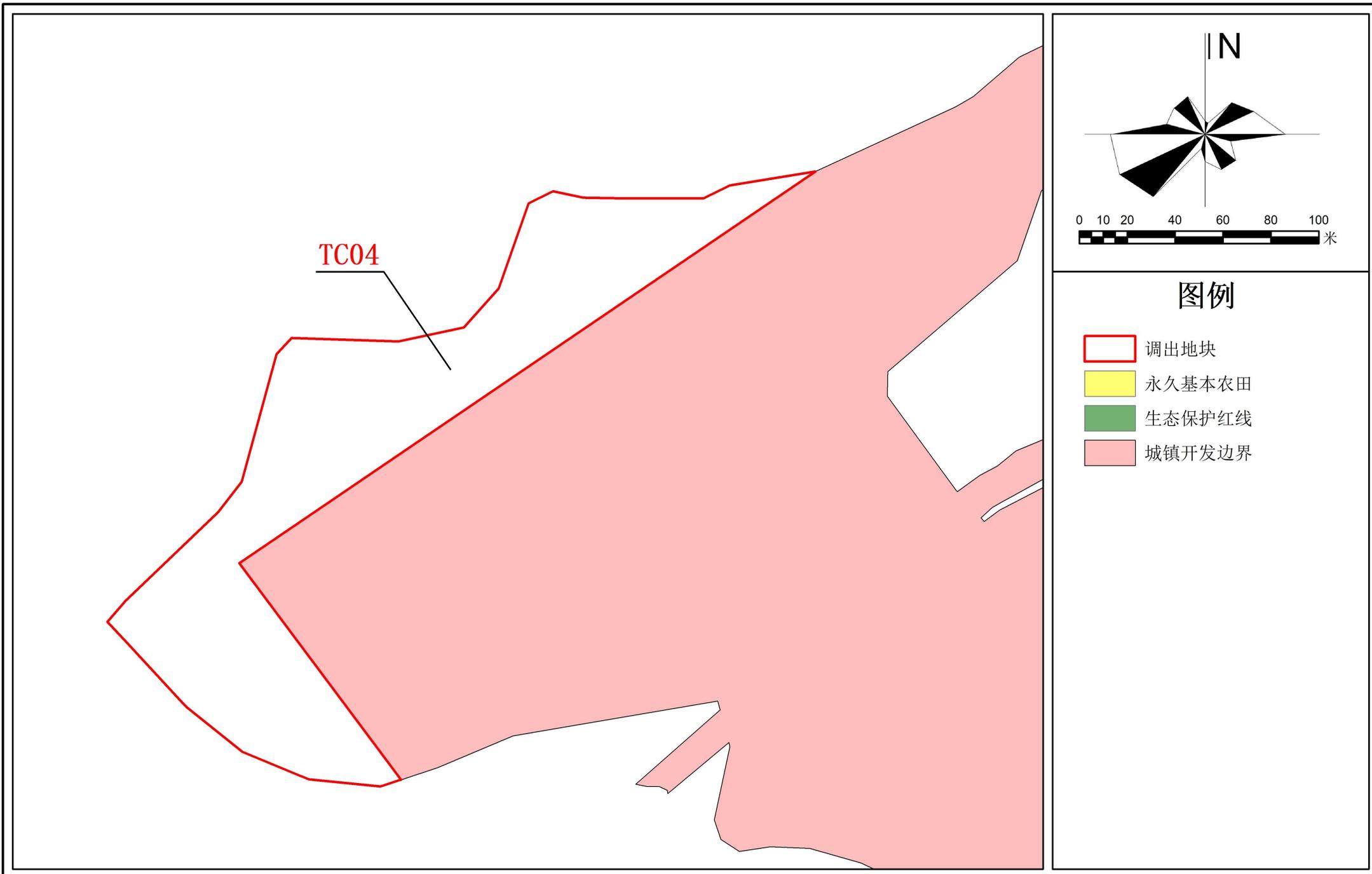
乳源瑶族自治县城镇开发边界局部优化方案（应佳酒酿酒项目）

调出地块优化后“三区三线”划定图（TC03）



乳源瑶族自治县城镇开发边界局部优化方案（应佳酒酿酒项目）

调出地块优化后“三区三线”划定图（TC04）



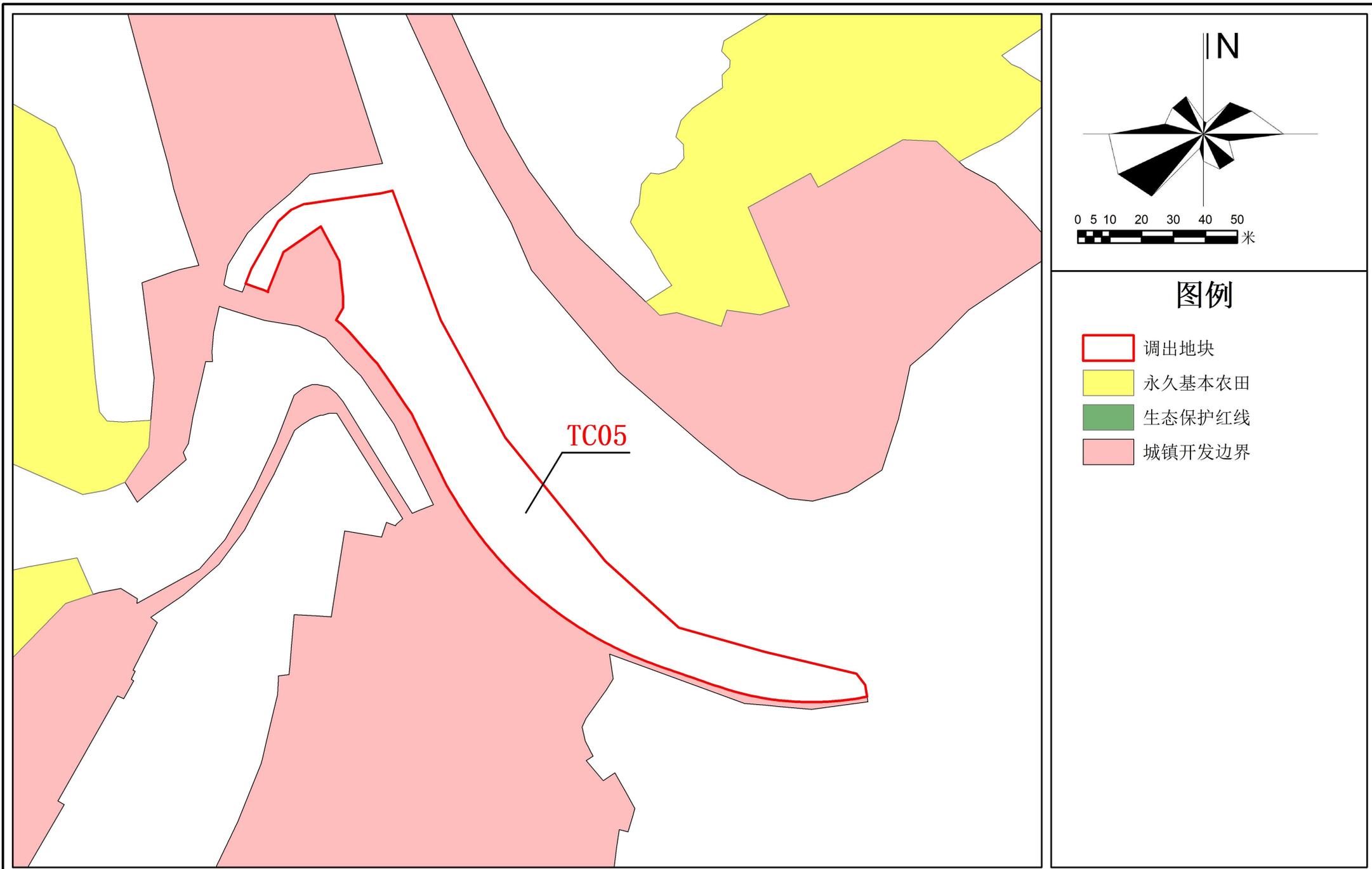
TC04

图例

-  调出地块
-  永久基本农田
-  生态保护红线
-  城镇开发边界

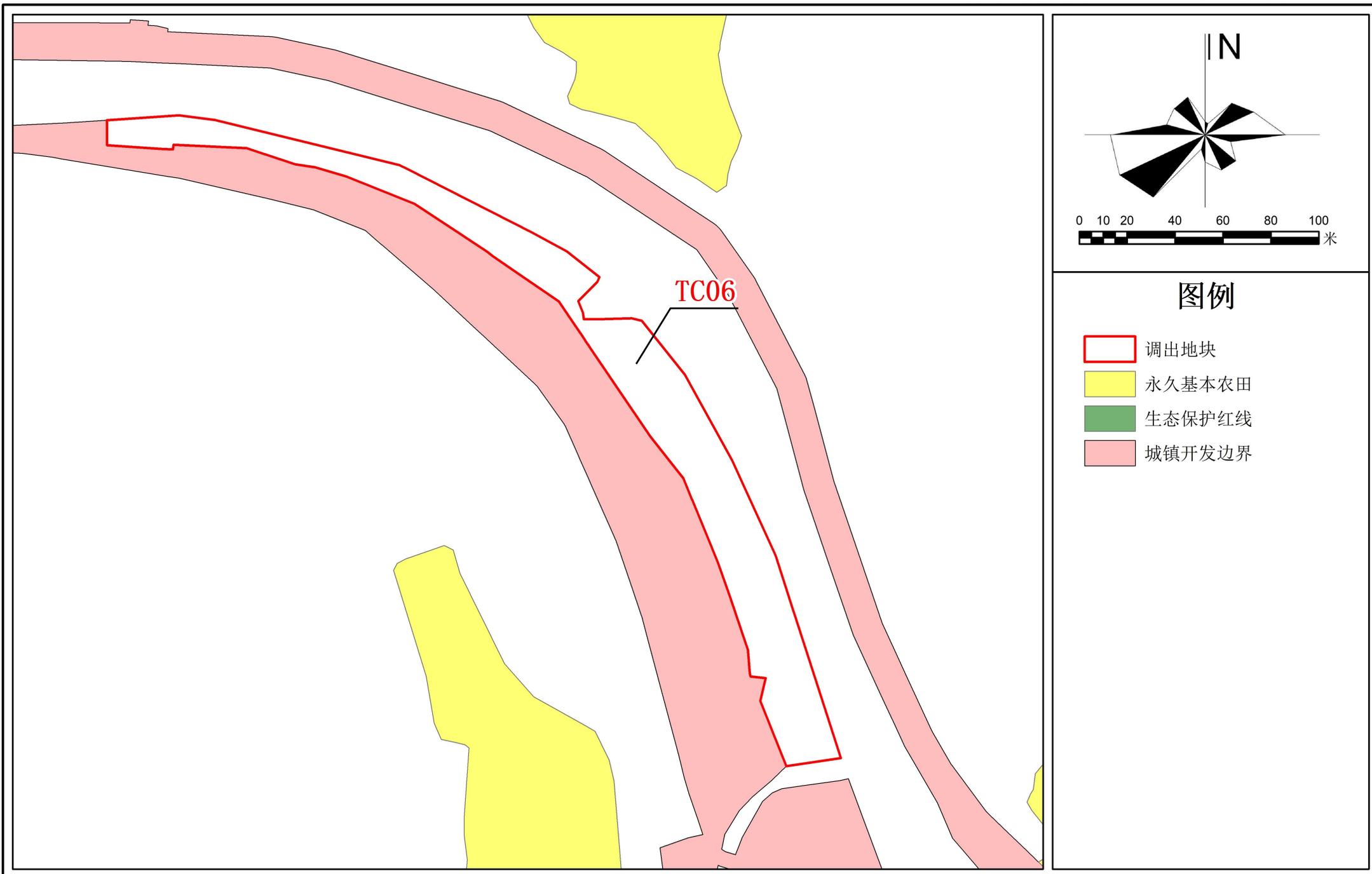
乳源瑶族自治县城镇开发边界局部优化方案（应佳酒酿酒项目）

调出地块优化后“三区三线”划定图（TC05）



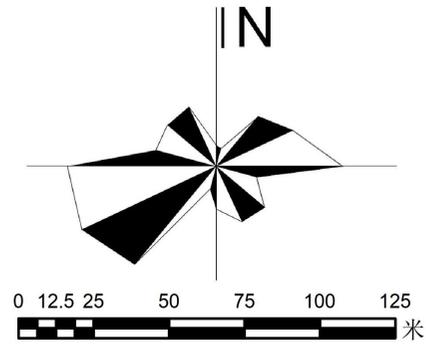
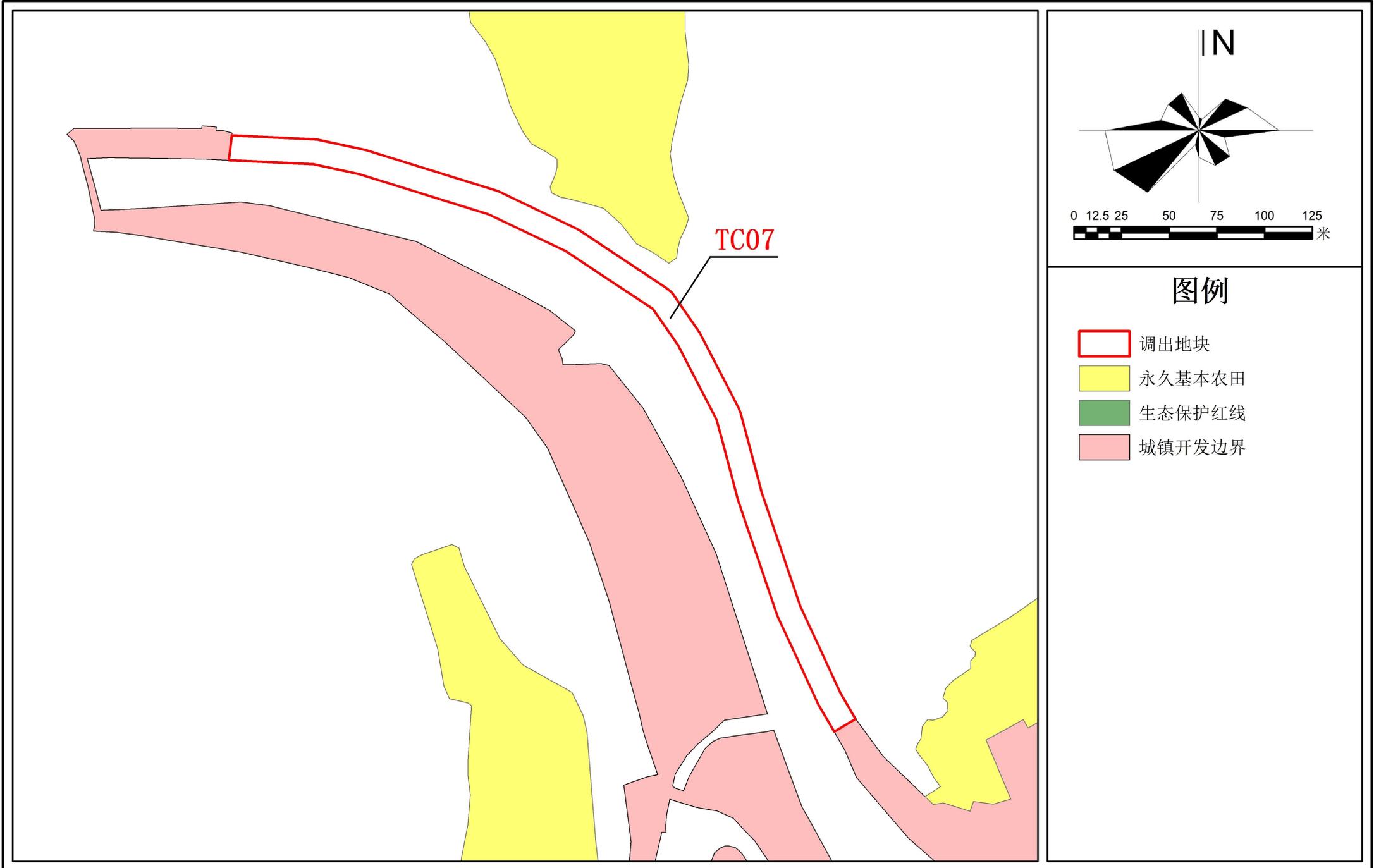
乳源瑶族自治县城镇开发边界局部优化方案（应佳酒酿酒项目）

调出地块优化后“三区三线”划定图（TC06）



乳源瑶族自治县城镇开发边界局部优化方案（应佳酒酿酒项目）

调出地块优化后“三区三线”划定图（TC07）



图例

-  调出地块
-  永久基本农田
-  生态保护红线
-  城镇开发边界