

揭阳市揭东区 2021 年度土地征收 成片开发方案（公示草案）

一、编制依据

依据《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修订）、《广东省自然资源厅印发关于规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资发〔2021〕20 号）等相关文件，编制《揭阳市揭东区 2021 年度土地征收成片开发方案》。

二、基本情况

（一）区域位置

此次揭东区土地征收成片开发范围总面积 200.2827 公顷，共包含八个片区：

锡场镇揭阳站片区土地征收成片开发范围面积 32.7982 公顷，涉及锡东村和锡西村 2 条村；

曲溪街道商贸片区土地征收成片开发范围面积 6.3009 公顷，涉及五堆村和陈寮村 2 条村；

云路镇思宝片区土地征收成片开发范围面积 0.4053 公顷，涉及赵埔村 1 条村；

云路镇产业集群片区土地征收成片开发范围面积

73.6020 公顷，涉及中夏村、洪住村、军田村 3 条村和宝山果林场；

玉濬镇天能片区土地征收成片开发范围面积 20.4451 公顷，涉及东径茶场和洪住村；

玉濬镇中德金属城片区土地征收成片开发范围面积 57.2709 公顷，涉及新寨村、饶美村 2 条村和玉濬镇菓林场；

龙尾镇产业园片区土地征收成片开发范围面积 2.9674 公顷，涉及高明村 1 条村；

磐东街道磐东片区土地征收成片开发范围面积 6.4929 公顷，涉及肇沟村 1 条村；

（二）开发范围

本次土地征收成片开发总面积为 200.2827 公顷，拟实施征收土地面积 144.7478 公顷。拟征收锡场镇锡东村第五经济联合社 0.6612 公顷、锡场镇锡东村第三经济联合社 10.3982 公顷、锡场镇锡西经济联合社 10.5874 公顷、曲溪街道陈寮经济联合社 2.8098 公顷、曲溪街道五堆经济联合社 1.0860 公顷、云路镇赵埔经济联合社 0.2570 公顷、云路镇洪住村鸿聚经济联合社 21.7735 公顷、云路镇洪住村东径经济 12.6700 公顷、云路镇洪住村云石经济联合社 0.2887 公顷、云路镇中夏经济联合社 24.6656 公顷、云路镇农民集体 15.8029

公顷、玉涪镇新寨村新寨经济联合社、六亩经济联合社二个农民集体 23.2754 公顷、玉涪镇东面村南面经济联合社 1.7433 公顷、玉涪镇东面村寨内经济联合社 1.8459 公顷、玉涪镇饶美村饶美经济联合社 4.1308 公顷、玉涪镇农民集体 4.5440 公顷、龙尾镇高明村农民集体 2.9674 公顷、磐东街道肇沟经济联合社 5.2407 公顷。

表 2-1 各村社征地面积一览表

镇（村）名	权属	拟征地面积（公顷）
锡东村	第五经济联合社	0.6612
	第三经济联合社	10.3982
新寨村	六亩经济联合社	0.5513
	新寨经济联合社	19.0545
	新寨经济联合社、六亩经济联合社	3.6696
锡西村	锡西经济联合社	10.5874
东面村	南面经济联合社	1.7433
	寨内经济联合社	1.0489
赵埔村	赵埔经济联合社	0.2570
洪住村	鸿聚经济联合社	21.7735
	东径经济农民集体	12.6700
	云石经济联合社	0.2887
饶美村	饶美经济联合社	4.1308
中夏村	中夏经济联合社	24.6656
陈寮村	陈寮经济联合社	2.8098
东面村	寨内经济联合社	0.7970
五堆村	五堆经济联合社	1.0860
高明村	高明村农民集体	2.9674
肇沟村	肇沟经济联合社农民集体	5.2407
云路镇	云路镇农民集体	15.8029
玉涪镇	玉涪镇农民集体	4.5440
合计		144.7478

三、成片开发条件分析

（一）必要性分析

本次土地征收成片开发是发展揭东高水平开放型经济，推动开放产业平台建设的重要基础，是做大做强揭东传统制造业，实施品牌化改造行动的重要举措，也是加快发展揭东现代服务业，推进现代物流业发展的需要、更是加强老城区改造提升，打造城乡融合发展示范区的需要，有利于推动揭东区社会经济全面发展。

（二）合规性分析

揭东区不存在大量批而未供或者闲置土地，土地利用效率较高。本次成片开发所涉及的项目已纳入国民经济和社会发展年度计划和在编国土空间规划确定的城镇开发边界预案的集中建设区，片区公益性用地比例为 43.72%，不涉及占用永久基本农田和生态保护红线，符合土地征收成片开发标准。

本次土地征收成片开发方案符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划，做到了保护耕地、节约集约用地、保护生态环境，能够促进揭东区经济社会可持续发展。

四、土地用途与公益性用地情况

（一）土地用途

锡场镇揭阳站片区主要开发用途分别为医疗卫生用地、商业服务业设施用地、居住用地、公用设施用地、道路与交通设施用地、绿地与广场用地和水域等；

曲溪街道商贸片区主要开发用途分别为医疗卫生用地、商业用地和道路与交通设施用地等；

云路镇思宝片区主要开发用途分别为工业用地和道路与交通设施用地；

云路镇产业集群片区主要开发用途分别为工业用地、商业服务业设施用地、道路与交通设施用地、绿地与广场用地、特殊用地和水域等；

玉滘镇天能片区主要开发用途分别为工业用地、道路与交通设施用地、公用设施用地和农林用地等；

玉滘镇中德金属城片区主要开发用途分别为工业用地、道路与交通设施用地、公用设施用地、物流仓储用地、绿地与广场用地、农林用地和水域等；

龙尾镇产业园片区主要开发用途分别为工业用地、绿地与广场用地、农林用地等；

磐东街道磐东片区主要开发用途分别为商业服务业设施用地、绿地与广场用地、居住用地、道路与交通设施用地等。

（二）公益性用地情况

锡场镇揭阳站片区基础设施、公共服务设施及其

他公益性用地面积 15.8024 公顷，公益性用地比例为 48.18%，主要包括医疗卫生用地、公用设施用地、道路与交通设施用地、绿地与广场用地等，符合基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例不低于 40% 的要求。

曲溪街道商贸片区基础设施、公共服务设施及其他公益性用地面积 3.2461 公顷，公益性用地比例为 51.52%，主要包括医疗设施用地、道路与交通设施用地等，符合基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例不低于 40% 的要求。

云路镇思宝片区基础设施、公共服务设施及其他公益性用地面积 0.2403 公顷，公益性用地比例为 59.29%，主要为道路与交通设施用地，符合基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例不低于 40% 的要求。

云路镇产业集群片区基础设施、公共服务设施及其他公益性用地面积 31.6744 公顷，公益性用地比例为 43.03%，主要为特殊用地、道路与交通设施用地、绿地与广场用地等，符合基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例不低于 40% 的要求。

玉涪镇天能片区基础设施、公共服务设施及其他公益性用地面积 8.3569 公顷，公益性用地比例为

40.87%，主要为公用设施用地、道路与交通设施用地等，符合基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例不低于 40%的要求。

玉涪镇中德金属城片区基础设施、公共服务设施及其他公益性用地面积 22.9659 公顷，公益性用地比例为 40.10%，主要为公用设施用地、绿地与广场用地、道路与交通设施用地等，符合基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例不低于 40%的要求。

龙尾镇产业园片区基础设施、公共服务设施及其他公益性用地面积 2.0576 公顷，公益性用地比例为 69.34%，主要为绿地与广场用地和农林用地等，符合基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例不低于 40%的要求。

磐东街道磐东片区基础设施、公共服务设施及其他公益性用地面积 3.2174 公顷，公益性用地比例为 49.55%，主要为道路与交通设施用地、绿地与广场用地等，符合基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例不低于 40%的要求。

五、 实施计划

本方案拟建的项目用地开发时序为 3 年（即 2021 年至 2023 年），项目拟征地总面积共计 144.7478 公顷，具体实施时序详见下表。

表 5-1 土地征收成片开发项目实施计划一览表

序号	成片开发范围名称	成片开发范围面积（公顷）	拟征收地块名称	拟征收地块面积（公顷）	拟征收地块面积占成片开发范围面积的比例
1	揭阳站片区	32.7982	揭阳站商业和住宅项目	20.5176	66.00%
			锡场医院扩建项目	1.1294	
2	商贸片区	6.3009	陈寮用地项目	1.8005	61.83%
			揭东中医院扩建项目	0.7294	
			人民大道商业项目	1.3661	
3	思宝片区	0.4053	思宝不锈钢制造工业项目	0.2571	63.43%
4	产业集群片区	73.6020	宝嘉二期	13.8803	84.96%
			吉荣空调项目	2.2512	
			揭阳市监管中心及配套设施项目	17.0940	
			泰丰侨、正英食品厂	7.8193	
			新型工业区工业项目	8.5338	
			圆通物流园项目	12.9520	
5	天能片区	20.4451	天能华南总部产业集群项目	12.6699	61.97%
6	中德金属城片区	57.2709	中德金属城工业项目	35.5391	62.05%
7	产业园片区	2.9674	申通物流地块	0.2724	100.00%
			库伟地块	0.6628	
			公园地块	2.0322	
8	磐东片区	6.4929	缅商特色小镇地块	5.2407	80.71%
合计		200.2827	--	144.7478	--

六、效益评估

（一）土地利用效益评估

通过本次土地征收成片开发，可以合理安排用地规模、结构和布局，有效推进揭东区用地节约集约利用，避免用地浪费，提高现有土地使用效益。

（二）经济效益评估

本次土地征收成片开发有利于揭东形成有规模的

产业集聚区,引导招商引资,形成产业集群与产业链,实现规划引导项目;有利于揭东区发展高水平开放型经济,构建以市场为主导、企业为主体的产业技术创新平台;有利于揭东区加快推进产业优化升级,进一步完善产业结构,形成优势互补,进一步突显规模效应,从而实现整个经济社会的协调发展。

(三) 社会效益评估

本次土地征收成片开发建设,有利于推动片区内公共服务配套设施和交通基础设施的统筹建设,推动片区城镇化发展;有利于扩大就业;有利于城市总体形象的营造及空间规划的落实,符合国民经济和社会发展规划的要求;有助于打造高质量高标准的综合片区。

(四) 生态效益评估

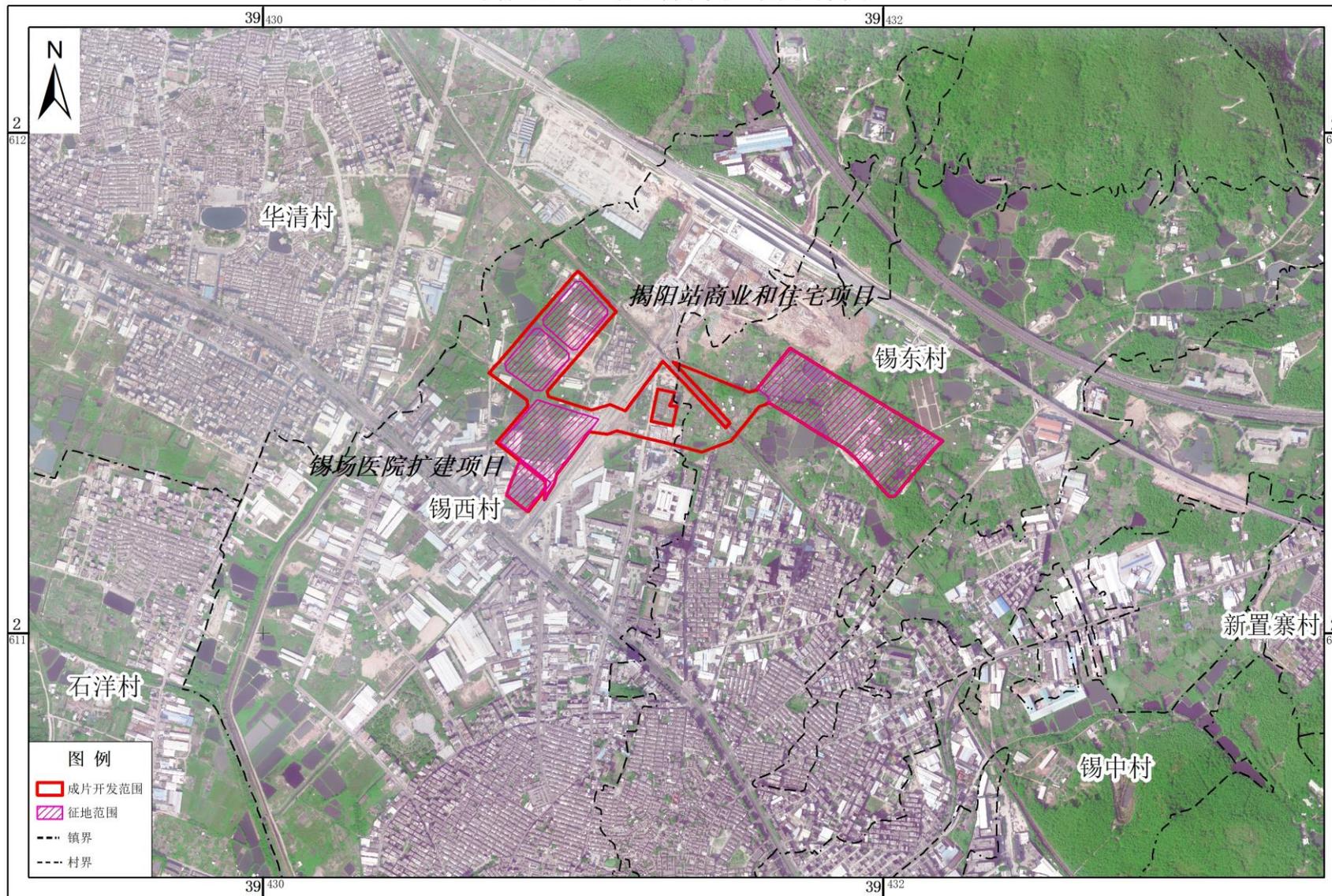
本次土地征收成片开发符合生态环境保护要求,对提升保护揭东区生态环境、提升生态品质等方面具有积极作用。

七、 结论

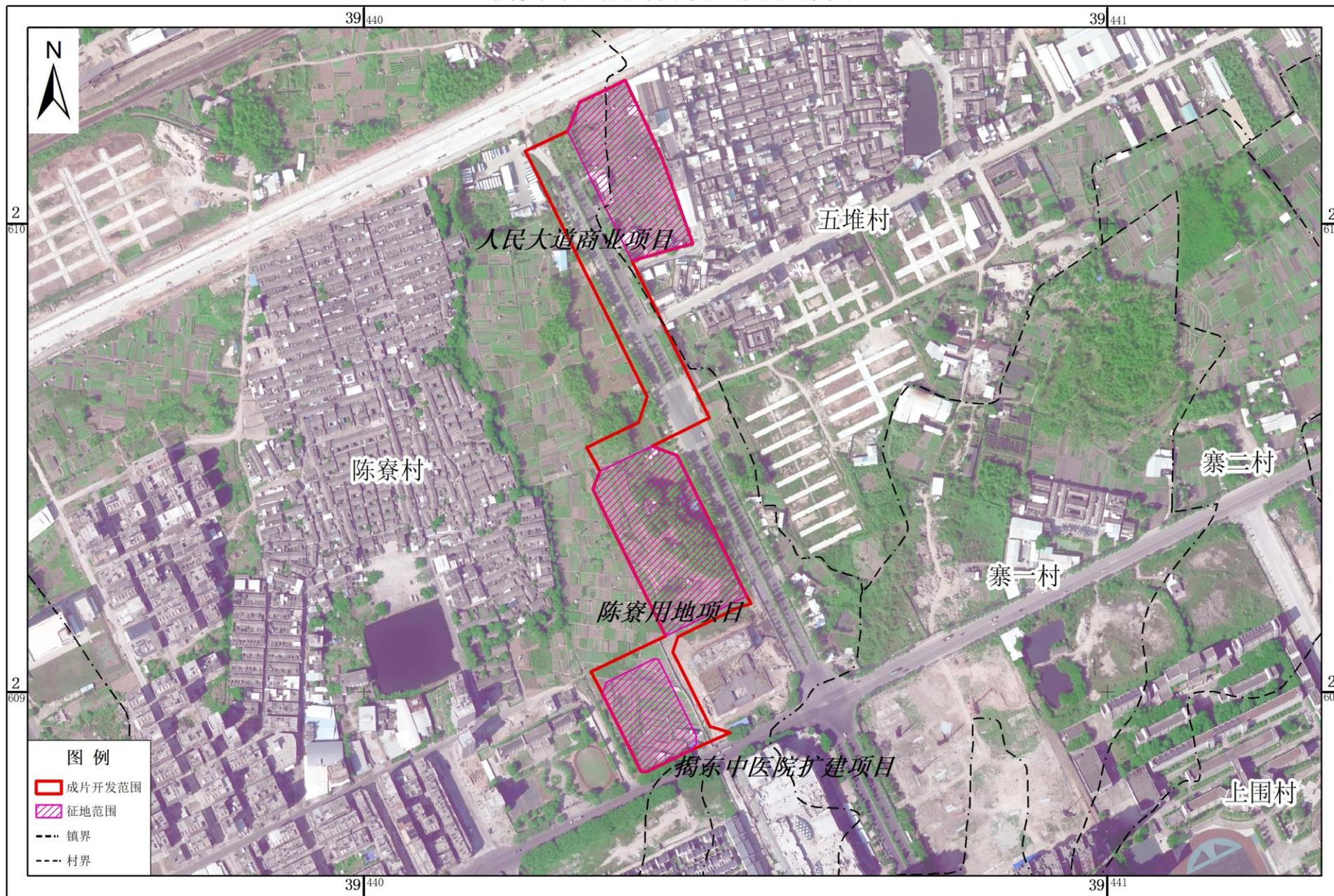
综上所述,《揭阳市揭东区2021年度土地征收成片开发方案》符合《广东省自然资源厅印发关于规范土地征收成片开发工作的通知》(粤自然资〔2021〕20号)的要求。

附件：土地征收成片开发范围示意图

揭阳站片区成片开发范围影像图



商贸片区成片开发范围影像图

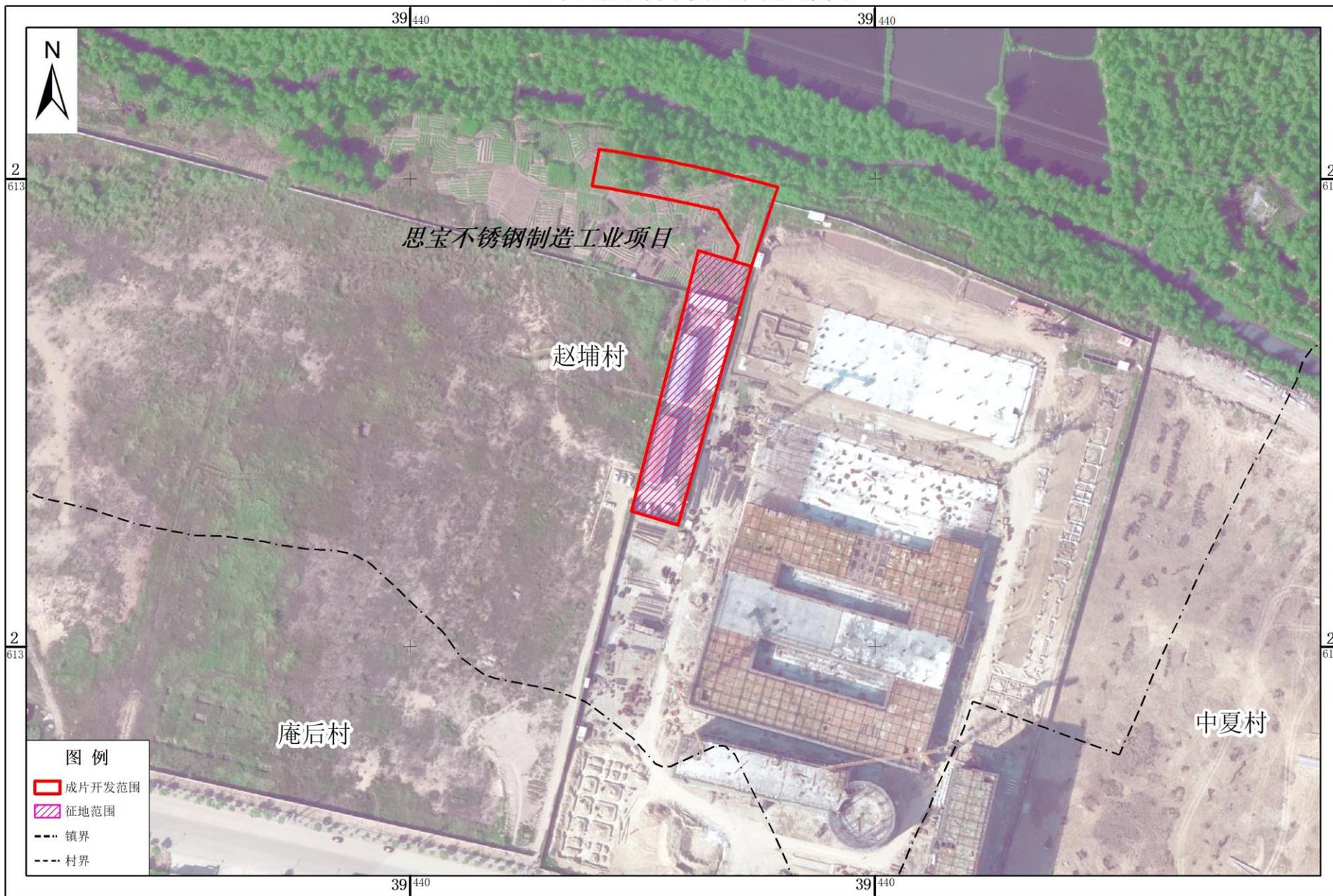


2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:5,000

揭阳市自然资源局揭东分局
广东国地规划科技股份有限公司 制图

思宝片区成片开发范围影像图

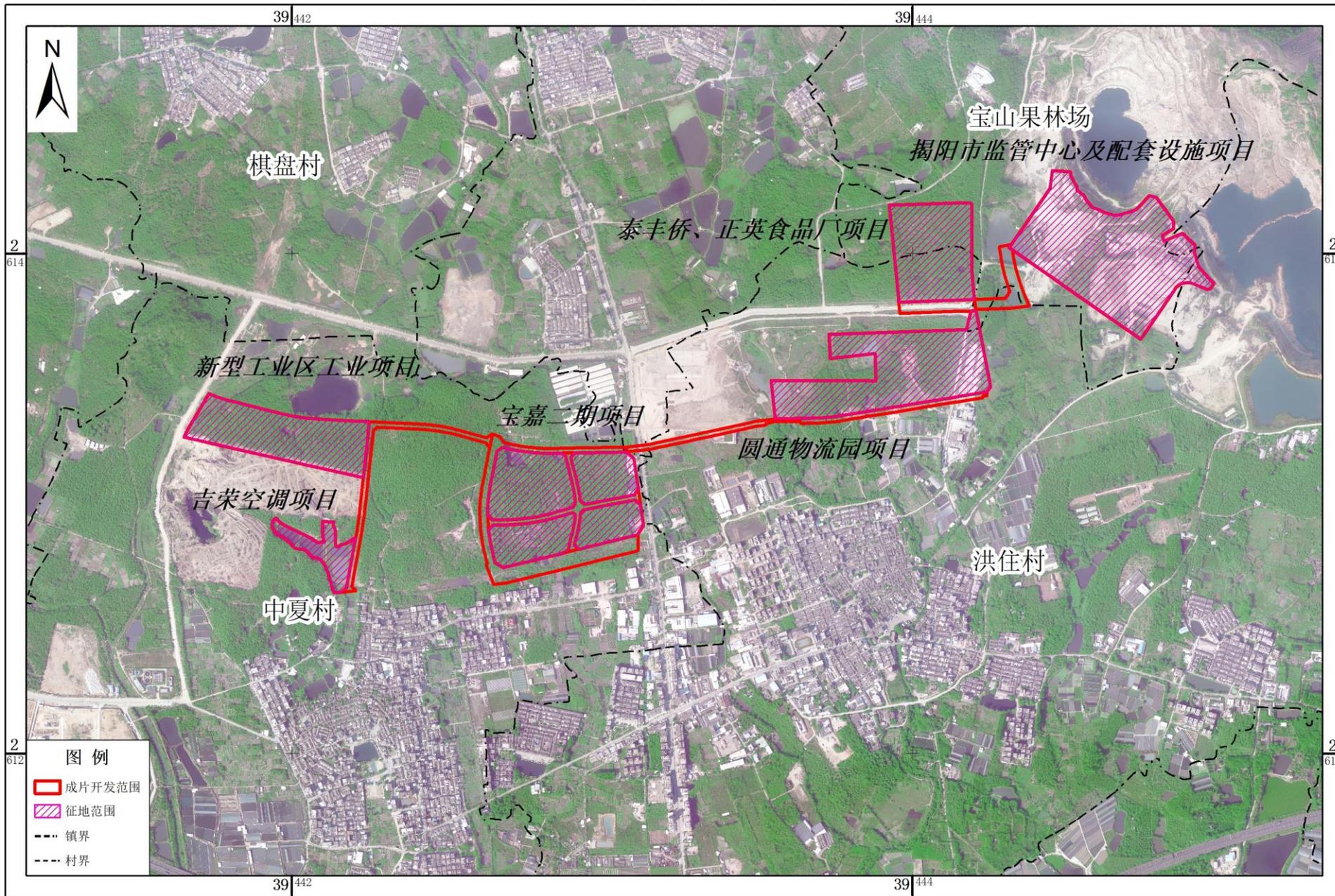


2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:2,000

揭阳市自然资源局揭东分局
广东国地规划科技股份有限公司 制图

产业集群片区成片开发范围影像图

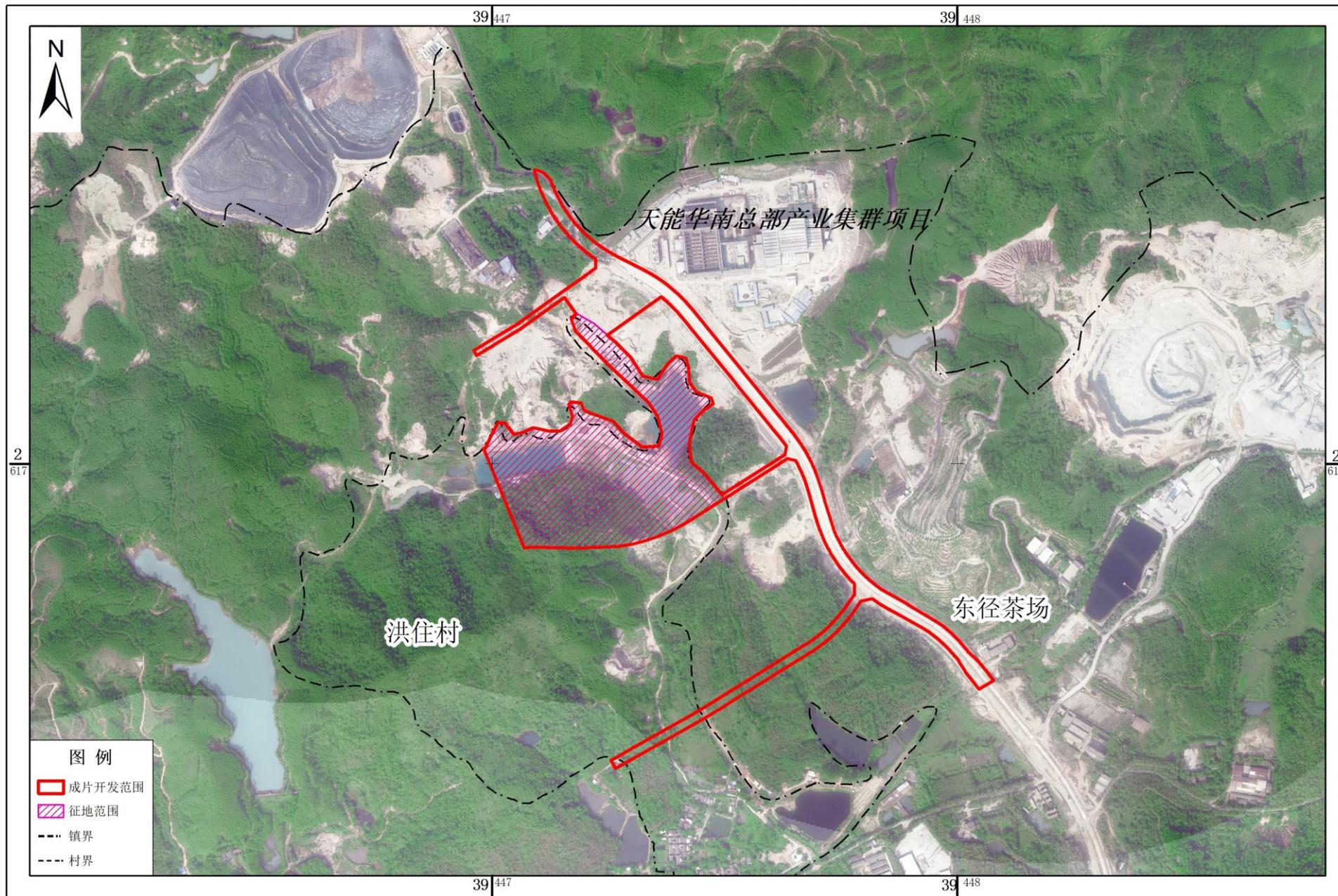


2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:15,000

揭阳市自然资源局揭东分局
广东国地规划科技股份有限公司 制图

天能片区成片开发范围影像图

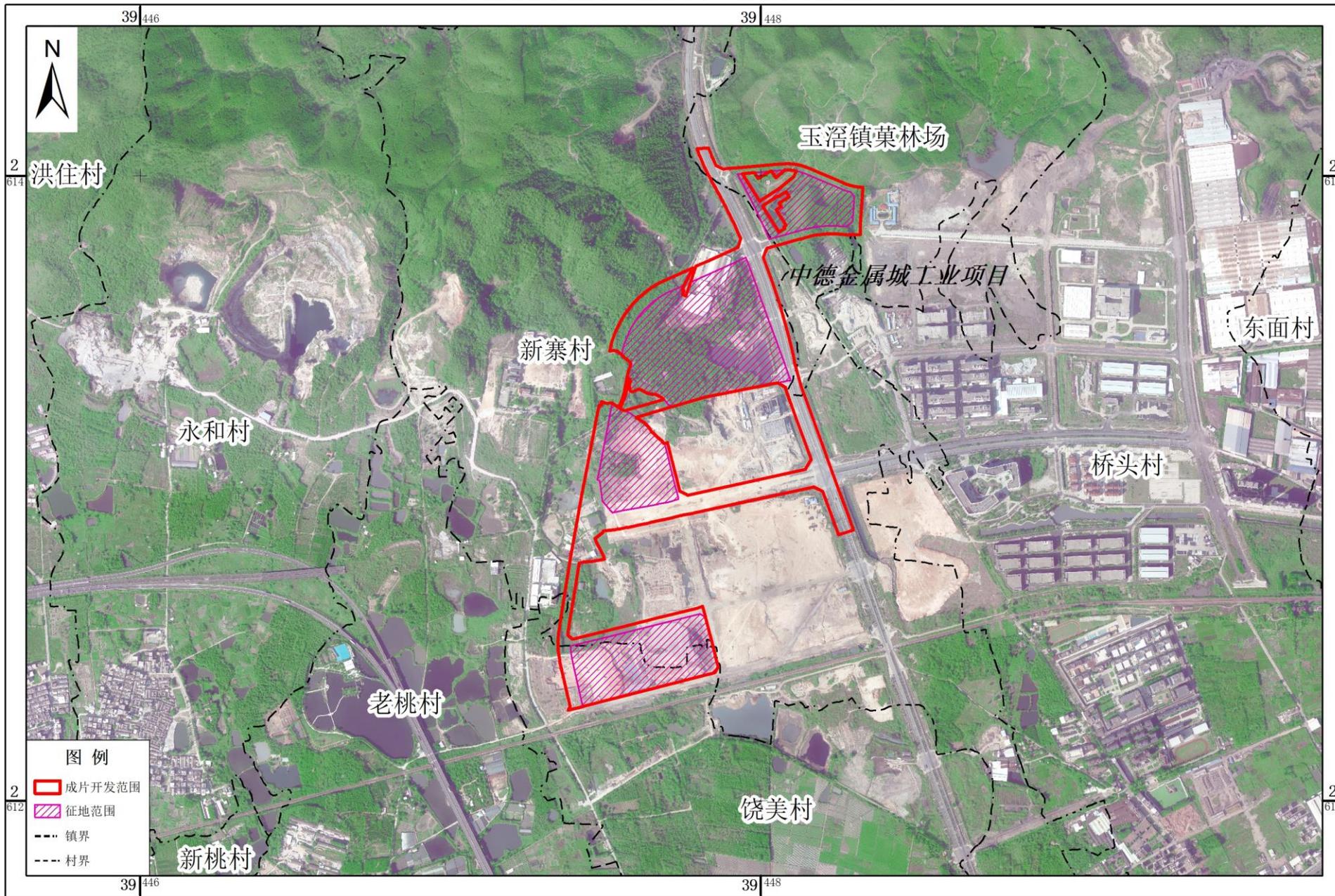


2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:10,000

揭阳市自然资源局揭东分局
广东国地规划科技股份有限公司 制图

中德金属城片区成片开发范围影像图



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:15,000

揭阳市自然资源局揭东分局
广东国地规划科技股份有限公司 制图

产业园片区成片开发范围影像图



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:10,000

揭阳市自然资源局揭东分局
广东国地规划科技股份有限公司 制图

磐东片区成片开发范围影像图



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:10,000

揭阳市自然资源局揭东分局
广东国地规划科技股份有限公司 制图