

揭阳市揭东区 2022 年度土地征收 成片开发方案（2025 年调整） （公示草案）

一、调整依据

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）、《揭阳市揭东区 2022 年度土地征收成片开发方案》（调整）等相关文件，编制《揭阳市揭东区 2022 年度土地征收成片开发方案》（2025 年调整）。

二、调整基本情况

（一）原方案基本情况

《揭阳市揭东区 2022 年度土地征收成片开发方案》（调整）中原成片开发范围面积为 169.3733 公顷，拟征收地块面积 112.5573 公顷，原计划于 2023-2025 年内完成。方案于 2023 年启动编制，已于 2023 年 6 月 20 日取得批复（粤府土审成片〔21〕〔2023〕4 号）。

（二）调整的原因

由于揭东区原商贸片区成片开发范围和拟征收范

围调整，同时商贸片区、新型工业园片区 1、新型工业园片区 2、产业园扩园片区和曲溪南部片区建设时序进行修改，导致原批准的土地征收成片开发方案需要调整。

（三）调整的内容

1、调整成片开发范围及拟征收范围

本次范围调整涉及原批准方案中的商贸片区开发范围，调整内容如下：增加片区拟征收范围和成片开发范围。其中，拟征收范围由原 3.8960 公顷增加到 9.4339 公顷，成片开发范围由原 6.3009 公顷增加到 13.8749 公顷。

2、调整成片开发时序

本次范围调整涉及原批准方案中的商贸片区开发范围。片区调整前建设时序为 2023-2025 年，调整后建设时序为 2025-2027 年。

3、调整地块涉及权属情况

本次调整的地块征收地块涉及的村镇农民集体分别为：

拟征收揭东县曲溪街道五堆经济联合社农民集体 1.6189 公顷，揭东县曲溪街道陈寮经济联合社农民集体 12.2560 公顷。

表 2-1 调整地块各村社征地面积一览表

序号	镇名	土地权属	拟征地面积 (公顷)
1	曲溪街道	五堆经济联合社	1.6189
2		陈寮经济联合社	12.2560
合计			13.8749

三、调整的必要性合理性分析

(一) 必要性分析

由于原商贸片区成片开发范围和拟征收范围均未包含揭阳中医院扩建项目和曲溪街道留用地安置的全部征收范围，影响该项目后续的用地组卷报批工作，因此，亟需启动本次调整方案工作，为该项目的用地报批解决后顾之忧。

(二) 合规性分析

揭东区不存在大量批而未供或闲置土地，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规划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 32.01%，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、调整后土地用途与公益性用地情况

（一）调整后土地用途

调整片区商贸片区主要开发用途分别为商业服务用地、居住用地、道路交通用地、医疗卫生用地等。

（二）调整后公益性用地情况

本次土地征收成片开发调整后方案总面积为 176.9473 公顷（其中调整范围地块成片开发范围面积 13.8749 公顷），总公益性用地面积 74.2867 公顷（其中调整范围地块公益性用地面积 4.4410 公顷），公益性用地占比 41.98%。

其中，调整范围的片区及方案总公益性用地情况如下：

商贸成片开发范围基础设施及其他公益性用地面积 4.4410 公顷，公益性用地比例为 32.01%，主要为城镇道路用地等。

调整后方案总公益性用地面积 74.2867 公顷，占成片开发范围总面积 41.98%，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 30%的要求。

（三）调整后拟征地情况

本次土地征收成片开发调整后方案拟征收范围总面积为 118.0952 公顷（其中调整范围地块拟征收面积

9.4339 公顷), 总征地比例 66.74% (其中调整范围地块拟征收比例为 67.99%)。

满足整体方案拟征收地块面积应不低于土地征收成片开发范围面积的 60%要求。

五、调整后实施计划

本方案拟建的项目用地开发时序为 3 年 (即 2025 年至 2027 年), 项目拟征地总面积共计 118.0952 公顷, 具体情况详见表 5-1。

表 5-1 涉及调整片区调整后情况一览表

序号	成片开发范围名称	拟征收项目名称	成片开发范围面积	拟征收用地面积	开发时序	调整内容
1	商贸片区	陈寮商业用地项目	13.8749	9.4339	2025-2026 年	调整成片开发范围、拟征收范围、开发时序
		揭东中医院扩建项目				
		人民大道商业项目				
2	曲溪南部片区	恒翔电器项目	9.8673	6.9073	2025-2026 年	调整开发时序
3	新型工业片区 1	工业项目 2	11.1696	6.7211	2025-2026 年	调整开发时序
4	新型工业片区 2	新型工业区工业项目	53.1984	37.5991	2025-2026 年	调整开发时序
5	产业园扩园片区	1044 亩扩园项目	18.8403	12.4926	2025-2027 年	调整开发时序

六、调整后效益评估

（一）土地利用效益评估

通过本次土地征收调整方案，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

本次调整方案以商业用地、住宅用地、公共服务设施用地及相关配套设施建设为主，通过成片开发产生集聚经济效应，有利于提升县域经济吸引力。

（三）社会效益评估

本次调整方案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

本次调整方案符合生态环境保护要求，土地征收成片开发范围不涉及“三区三线”划定成果的永久基本农田和生态保护红线。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2022年度土地征收成片开发方案》（2025年调整）符合《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）和《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。

附件：土地征收成片开发前后调整示意图

调整前：



调整后：

