

揭阳市揭东区 2025 年度土地征收 成片开发方案（第一批） （草案）

一、编制背景

依据《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）、《广东省土地管理条例》《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）等法律法规及相关文件，编制《揭阳市揭东区 2025 年度土地征收成片开发方案（第一批）》。

二、基本情况

（一）区域位置

本次揭阳市揭东区土地征收成片开发范围总面积 126.0782 公顷，共涉及 11 个成片开发范围，其中 8 个位于揭东经济开发区范围内，分别为：

1. 新型工业园片区-1 成片开发范围 12.7327 公顷，位于埔田镇庵后村、云路镇赵埔村、中夏村；
2. 新型工业园片区-2 成片开发范围 12.8621 公顷，位于云路镇赵埔村、中夏村；
3. 新型工业园片区-3 成片开发范围 8.4676 公顷，位于云路镇棋盘村；
4. 新型工业园片区-4 成片开发范围 0.0272 公顷，位于云路镇中夏

村；

5. 新型工业园片区-5 成片开发范围 0.3778 公顷，位于云路镇中夏村；

6. 新型工业园片区-6 成片开发范围 0.3379 公顷，位于云路镇棋盘村、军田村、中夏村；

7. 新型工业园片区-7 成片开发范围 10.9596 公顷，位于云路镇中夏村；

8. 新型工业园片区-8 成片开发范围 38.6059 公顷，位于云路镇洪住村、军田村、中夏村；

3 个位于中德金属生态城范围内，分别为：

1. 中德金属生态城片区-1 成片开发范围 10.5259 公顷，位于云路镇洪住村、玉涪镇东径茶场；

2. 中德金属生态城片区-2 成片开发范围 10.5239 公顷，位于云路镇洪住村、玉涪镇东径茶场；

3. 中德金属生态城片区-3 成片开发范围 20.6576 公顷，位于玉涪镇东径茶场、新寨村。

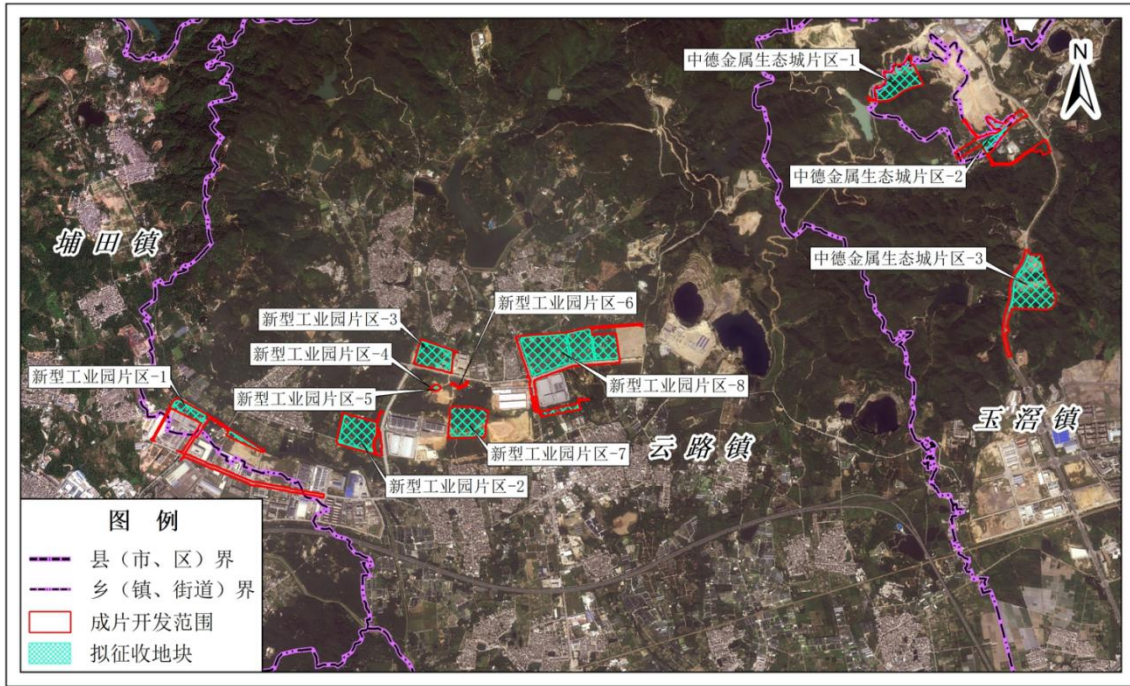


图 1 成片开发范围位置示意图

(二) 开发范围

本次土地征收成片开发范围总面积为 126.0782 公顷，拟实施征收土地面积为 89.9199 公顷，拟实施征收土地占比 71.32%。

拟征收土地涉及玉滔镇农民集体 15.8929 公顷、玉滔镇新寨村新寨经济联合社农民集体 0.7452 公顷、云路镇农民集体 1.7776 公顷、云路镇洪住村东径经济联合社农民集体 12.6358 公顷、云路镇鸿聚经济合作社农民集体 11.0071 公顷、云路镇军田村顶田经济联合社农民集体 1.6792 公顷、云路镇军田村古者经济联合社农民集体 1.0565 公顷、云路镇军田村蜈蚣经济联合社农民集体 2.5584 公顷、云路镇军田村下田经济联合社农民集体 10.3821 公顷、云路镇棋盘村棋盘经济联合社农民集体 4.1184 公顷、云路镇棋盘村新堂下经济联合社农民集体 3.2366 公顷、云路镇赵埔经济联合社农民集体 5.3650 公顷、云路镇中夏经济联合社农民集体

19.4651 公顷。

表 1 各村社拟征收土地面积一览表

序号	镇	权利人名称	拟征收范围压占面积（公顷）
1	玉滘镇	玉滘镇农民集体	15.8929
2		玉滘镇新寨村新寨经济联合社农民集体	0.7452
3	云路镇	云路镇农民集体	1.7776
4		云路镇洪住村东径经济联合社农民集体	12.6358
5		云路镇鸿聚经济合作社农民集体	11.0071
6		云路镇军田村顶田经济联合社农民集体	1.6792
7		云路镇军田村古者经济联合社农民集体	1.0565
8		云路镇军田村蜈蚣经济联合社农民集体	2.5584
9		云路镇军田村下田经济联合社农民集体	10.3821
10		云路镇棋盘村棋盘经济联合社农民集体	4.1184
11		云路镇棋盘村新堂下经济联合社农民集体	3.2366
12		云路镇赵埔经济联合社农民集体	5.3650
13		云路镇中夏经济联合社农民集体	19.4651
合计			89.9199

（三）土地利用现状

根据揭阳市揭东区 2023 年度国土变更调查成果，本次土地征收成片开发范围现状地类为：耕地 7.7678 公顷（水田 6.8092 公顷、水浇地 0.9448 公顷、旱地 0.0138 公顷）、园地 14.1896 公顷、林地 52.5098 公顷、草地 4.7229 公顷、其他农用地 16.0901 公顷、建设用地 30.5477 公顷、未利用地 0.2503 公顷。

三、成片开发的必要性

（一）必要性分析

《揭阳市国土空间总体规划（2021-2035年）》明确揭阳市的城市定位之一为粤东地区新型产业强市，应立足揭阳资源禀赋和产业基础，积极发展战略性新兴产业，推动传统产业转型升级，着力打造绿色石化产业和海上风电产业集群，以及高端设备制造、现代轻工纺织、生物医药与健康等产业集群。主动承接珠三角等先进地区的产业转移，做大做强承接产业有序转移主平台。

本次土地征收成片开发是承接产业转移，融入区域协调发展大局的需要，是建设重点产业平台，培育经济发展新动能的需要，也是实现园区集中成片开发，提升土地利用效益的需要，更是提升区域公共服务能力，完善城镇基础设施，保障群众公共利益的需要。对于发挥揭东传统产业优势，夯实揭东经济发展基础，打造沿海经济带上现代产业强区，推动揭东区经济社会全面发展具有重要作用。

（二）合规性分析

本方案成片开发范围不涉及占用永久基本农田和生态保护红线，基础设施、公共服务设施和其他公益性用地面积 38.5912 公顷，占成片开发范围总面积的比例为 30.61%，符合土地征收成片开发标准。

本次成片开发所涉及的项目地块已全部划入国土空间总体规划的城镇开发边界，规划分区均为城镇集中建设区，并已纳入国民经济和社会发展年度计划。

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。

本次土地征收成片方案符合国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划，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

根据《揭阳市国土空间总体规划（2021-2035年）》，本方案成片开发范围内土地规划用途均为城镇建设用地。各个成片开发范围的规划用途如下：

1. 新型工业园片区-1的开发用途与面积分别为工矿用地 4.2386 公顷、交通运输用地 8.4663 公顷、绿地与开敞空间用地 0.0278 公顷；

2. 新型工业园片区-2的开发用途与面积分别为居住用地 1.4010 公顷、商业服务业用地 7.6436 公顷、交通运输用地 1.4310 公顷、绿地与开敞空间用地 2.3865 公顷；

3. 新型工业园片区-3的开发用途与面积分别为工矿用地 7.2303 公顷、交通运输用地 1.0003 公顷、绿地与开敞空间用地 0.2370 公顷；

4. 新型工业园片区-4的开发用途与面积为绿地与开敞空间用地 0.0272 公顷；

5. 新型工业园片区-5的开发用途与面积为绿地与开敞空间用地 0.3778 公顷。

6. 新型工业园片区-6的开发用途与面积为工矿用地 0.3379 公顷。

7. 新型工业园片区-7的开发用途与面积分别为工矿用地 9.5027 公顷、交通运输用地 0.5830 公顷、公用设施用地 0.8739 公顷；

8. 新型工业园片区-8 的开发用途与面积分别为工矿用地 28.3443 公顷、交通运输用地 8.8761 公顷、绿地与开敞空间用地 1.3855 公顷；
9. 中德金属生态城片区-1 的开发用途与面积分别为工矿用地 9.9025 公顷、交通运输用地 0.6234 公顷；
10. 中德金属生态城片区-2 的开发用途与面积分别为工矿用地 2.7332 公顷、交通运输用地 4.1527 公顷、公用设施用地 0.8082 公顷、绿地与开敞空间用地 2.8298 公顷；
11. 中德金属生态城片区-3 的开发用途与面积分别为居住用地 12.9201 公顷、商业服务业用地 3.2328 公顷、交通运输用地 4.2601 公顷、绿地与开敞空间用地 0.2446 公顷。

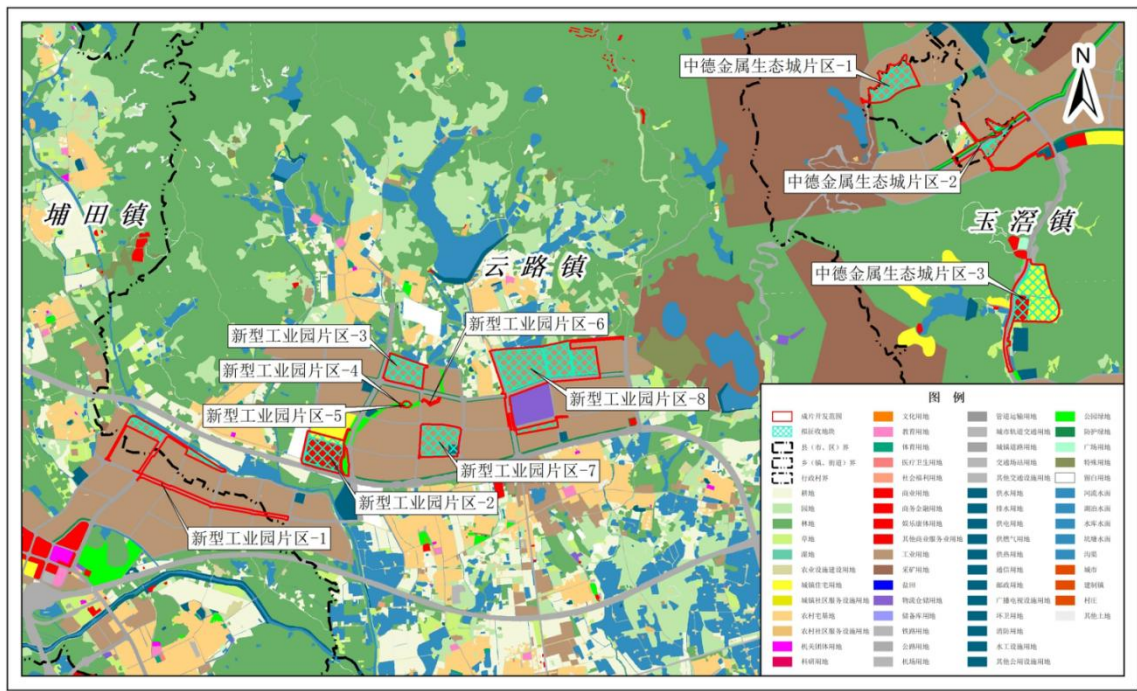


图 2 成片开发范围国土空间总体规划土地使用规划图

根据《广东省自然资源厅关于明确市县级国土空间总体规划数据库启用条件及使用规则的通知》（粤自然资函〔2023〕630 号），城镇建

设用地、村庄建设用地、区域基础设施用地和其他建设用地在各自类别内部可以互相调剂使用。本方案部分规划用途为居住用地、商业服务业用地的地块拟作为工矿用地进行开发使用，符合政策要求。

（二）公益性用地情况

本次土地征收成片开发范围总面积为 126.0782 公顷，其中基础设施、公共服务设施和其他公益性用地面积 38.5912 公顷，公益性用地占比 30.61%，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）关于揭阳等地区公益性用地比例一般不低于 30%的要求。各个成片开发范围公益性用地情况如下：

1. 新型工业园片区-1 基础设施、公共服务设施及其他公益性用地面积 8.4941 公顷，主要为交通运输用地、绿地与开敞空间用地。

2. 新型工业园片区-2 基础设施、公共服务设施及其他公益性用地面积 3.8175 公顷，主要为交通运输用地、绿地与开敞空间用地。

3. 新型工业园片区-3 基础设施、公共服务设施及其他公益性用地面积 1.2373 公顷，主要为交通运输用地、绿地与开敞空间用地。

4. 新型工业园片区-4 基础设施、公共服务设施及其他公益性用地面积 0.0272 公顷，主要为绿地与开敞空间用地。

5. 新型工业园片区-5 基础设施、公共服务设施及其他公益性用地面积 0.3778 公顷，主要为绿地与开敞空间用地。

6. 新型工业园片区-6 无基础设施、公共服务设施及其他公益性用地。

7. 新型工业园片区-7 基础设施、公共服务设施及其他公益性用地面积 1.4569 公顷，主要为交通运输用地、公用设施用地。

8. 新型工业园片区-8 基础设施、公共服务设施及其他公益性用地面

积 10.2616 公顷，主要为交通运输用地、绿地与开敞空间用地。

9. 中德金属生态城片区-1 基础设施、公共服务设施及其他公益性用地面积 0.6234 公顷，主要为交通运输用地。

10. 中德金属生态城片区-2 基础设施、公共服务设施及其他公益性用地面积 7.7907 公顷，主要为交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地。

11. 中德金属生态城片区-3 基础设施、公共服务设施及其他公益性用地面积 4.5047 公顷，主要为交通运输用地、绿地与开敞空间用地。

五、实施计划

本方案拟征收土地开发时序为 3 年（即 2025 年至 2027 年），项目拟征地总面积共计 89.9199 公顷，具体情况见下表。

表 2 成片开发范围拟安排建设项目一览表

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）	征地比例
1	新型工业园片区-1	12.7327	工业项目 1	4.2022	33.00%
			小计	4.2022	
2	新型工业园片区-2	12.8621	工业项目 2	9.6972	75.39%
			小计	9.6972	
3	新型工业园片区-3	8.4676	工业项目 3	7.2300	85.38%
			小计	7.2300	
4	新型工业园片区-4	0.0272	工业项目 4	0.0272	100.00%
			小计	0.0272	
5	新型工业园片区-5	0.3778	工业项目 5	0.3778	100.00%
			小计	0.3778	
6	新型工业园片区-6	0.3379	工业项目 6	0.3379	100.00%
			小计	0.3379	

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）	征地比例
7	新型工业园片区-7	10.9596	工业项目 7	10.3763	94.68%
			小计	10.3763	
8	新型工业园片区-8	38.6059	工业项目 8	28.3974	73.56%
			小计	28.3974	
9	中德金属生态城片区-1	10.5259	工业项目 9	9.9027	94.08%
			小计	9.9027	
10	中德金属生态城片区-2	10.5239	工业项目 10	2.7331	25.97%
			小计	2.7331	
11	中德金属生态城片区-3	20.6576	工业项目 11	16.6381	80.54%
			小计	16.6381	
合计		126.0782	—	89.9199	—

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，有效推进揭东区节约集约利用土地资源，避免低效用地、闲置土地，提高土地使用效益。

（二）经济效益评估

本次土地征收成片开发范围涉及建设项目涵盖先进制造业、现代服务业、基础设施等领域。通过土地征收成片开发产生的集聚经济效应，有利于揭东区打造“沿海经济带上的现代产业强区”，将进一步完善揭东区产业结构，与周边形成协同发展格局，凸显规模效应，同时可增加政府财税收入，实现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设施与交通基础设施的统筹建设，推动片区城镇化发展；有利于增加产业用地，扩大就业；有利于城市整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产业园区。

（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，土地征收成片开发范围不涉及永久基本农田、自然保护地、生态保护红线、蓝线等生态底线管控要素，对揭东区生态环境保护、生态品质提升等方面具有积极作用。

七、结论

综上所述，《揭阳市揭东区 2025 年度土地征收成片开发方案（第一批）》符合《土地征收成片开发标准》（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）的要求，方案具备合理性、可行性。

八、附图

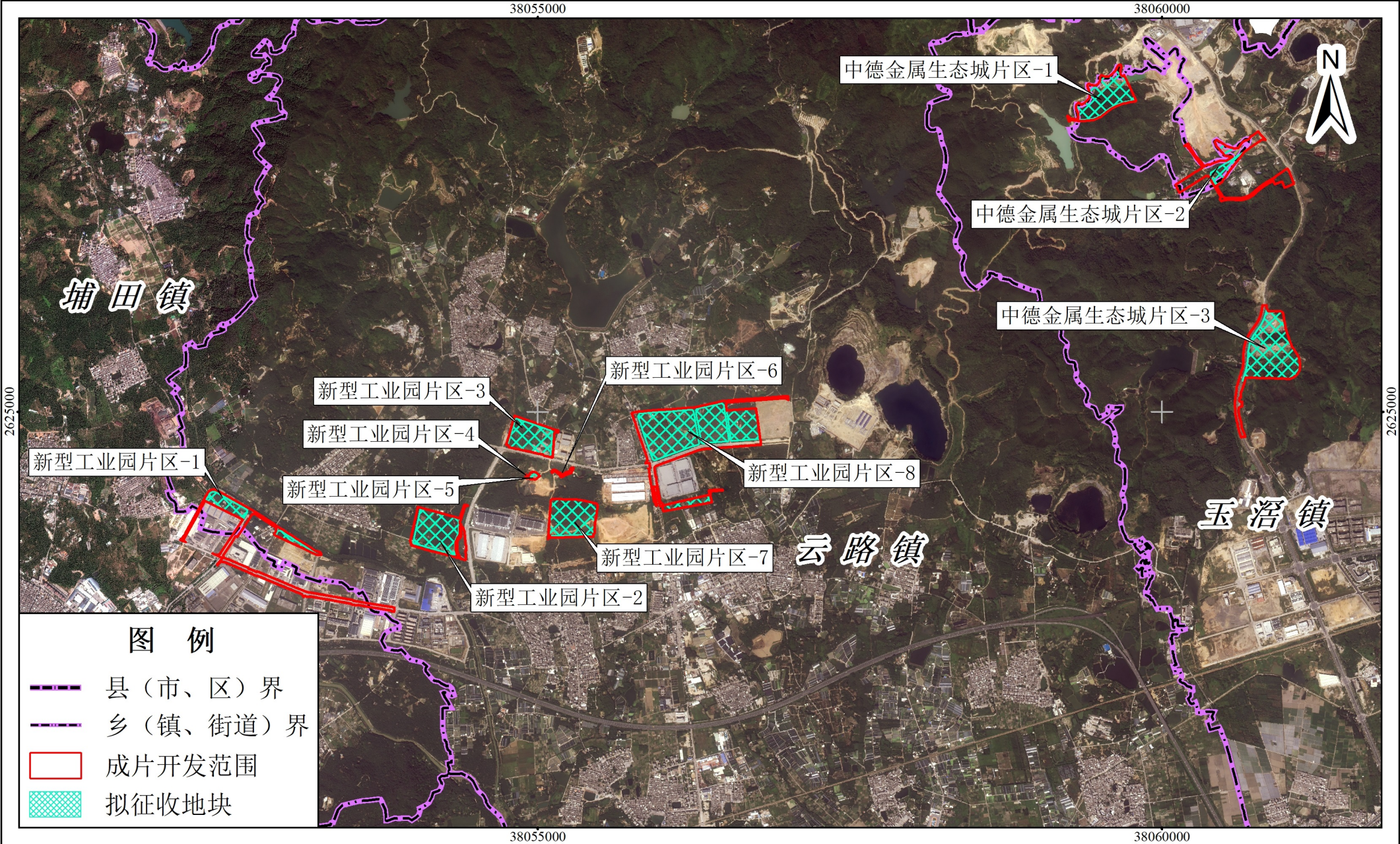
附图 1：土地征收成片开发范围卫星影像图

附图 2：土地征收成片开发范围土地利用现状图（2023 年）

附图 3：土地征收成片开发范围国土空间总体规划图

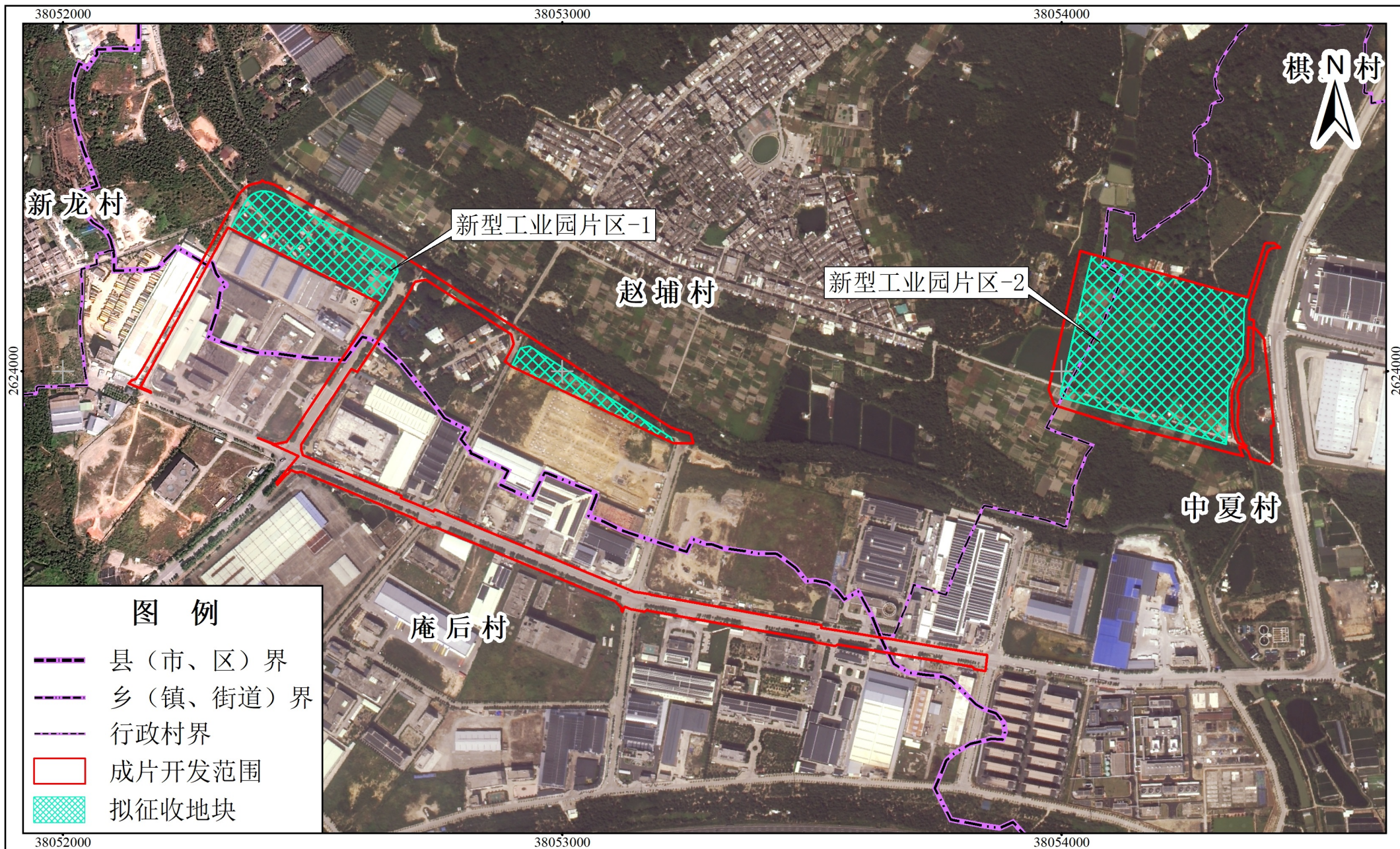
揭阳市揭东区2025年度土地征收成片开发方案（第一批）

土地征收成片开发范围卫星影像图



揭阳市揭东区2025年度土地征收成片开发方案（第一批）

土地征收成片开发范围卫星影像图（新型工业园片区-1、2）



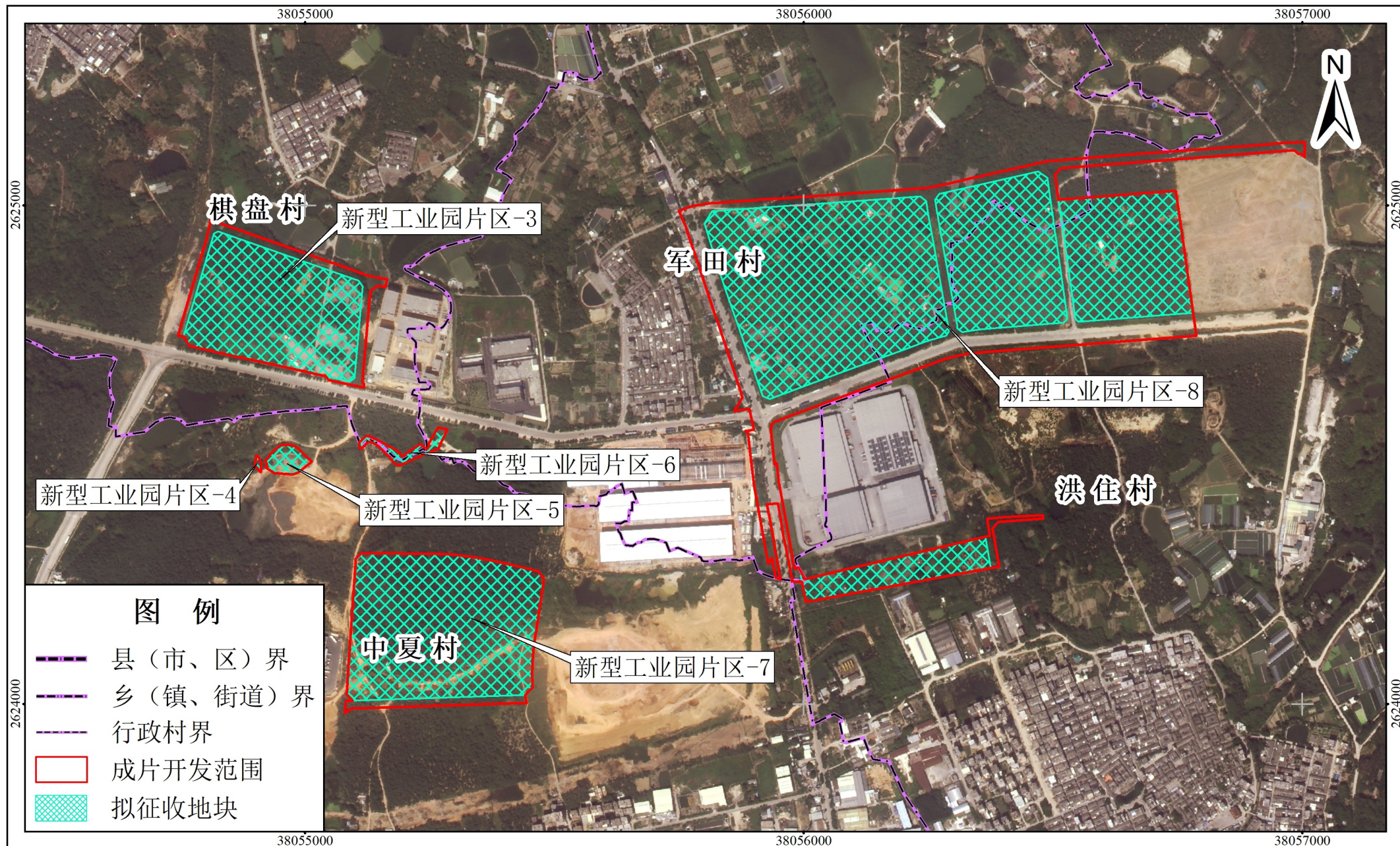
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

0 150 300 600 M

揭阳市自然资源局揭东分局 编制
2025年7月

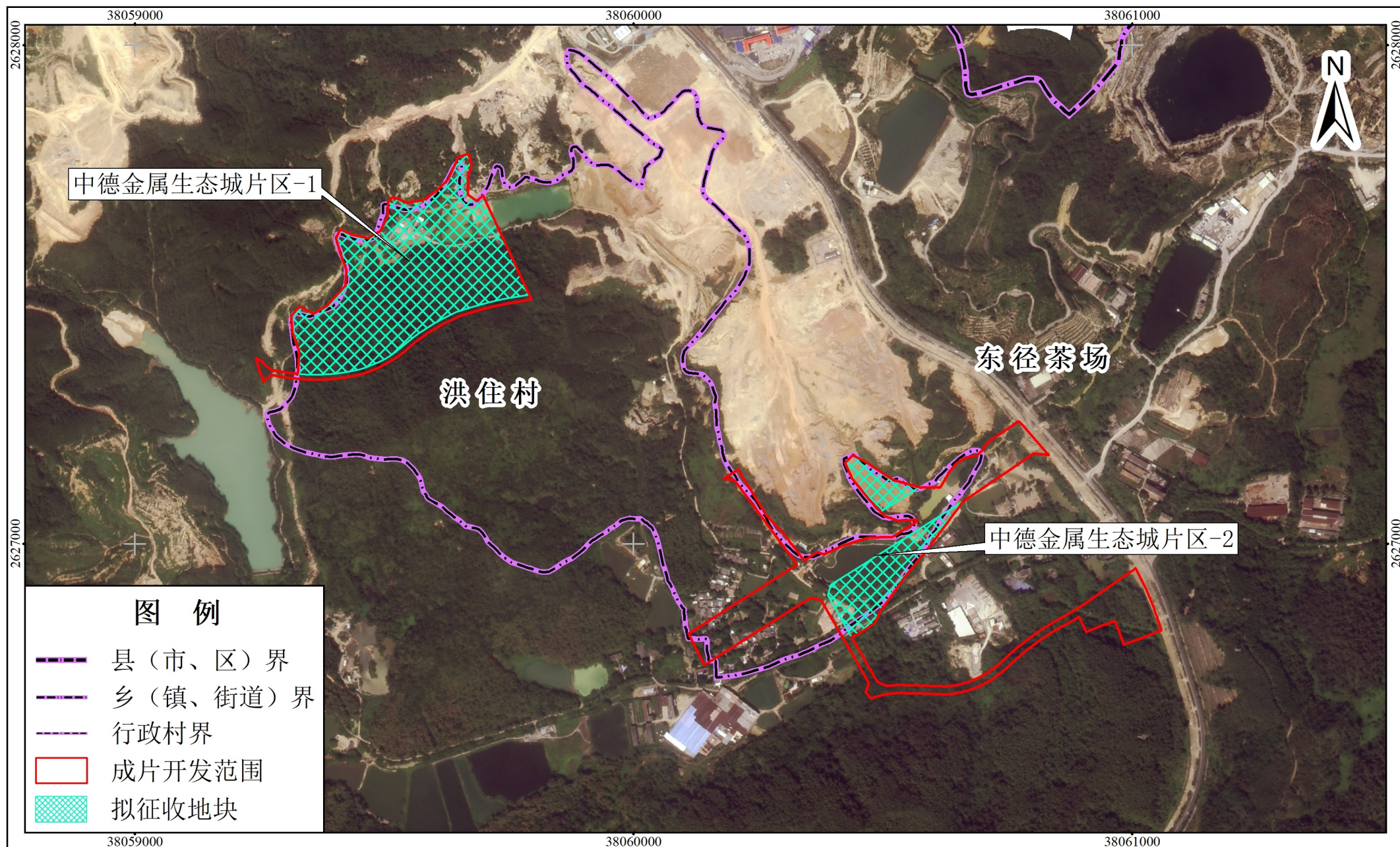
揭阳市揭东区2025年度土地征收成片开发方案（第一批）

土地征收成片开发范围卫星影像图（新型工业园片区-3、4、5、6、7、8）



揭阳市揭东区2025年度土地征收成片开发方案（第一批）

土地征收成片开发范围卫星影像图（中德金属生态城片区-1、2）



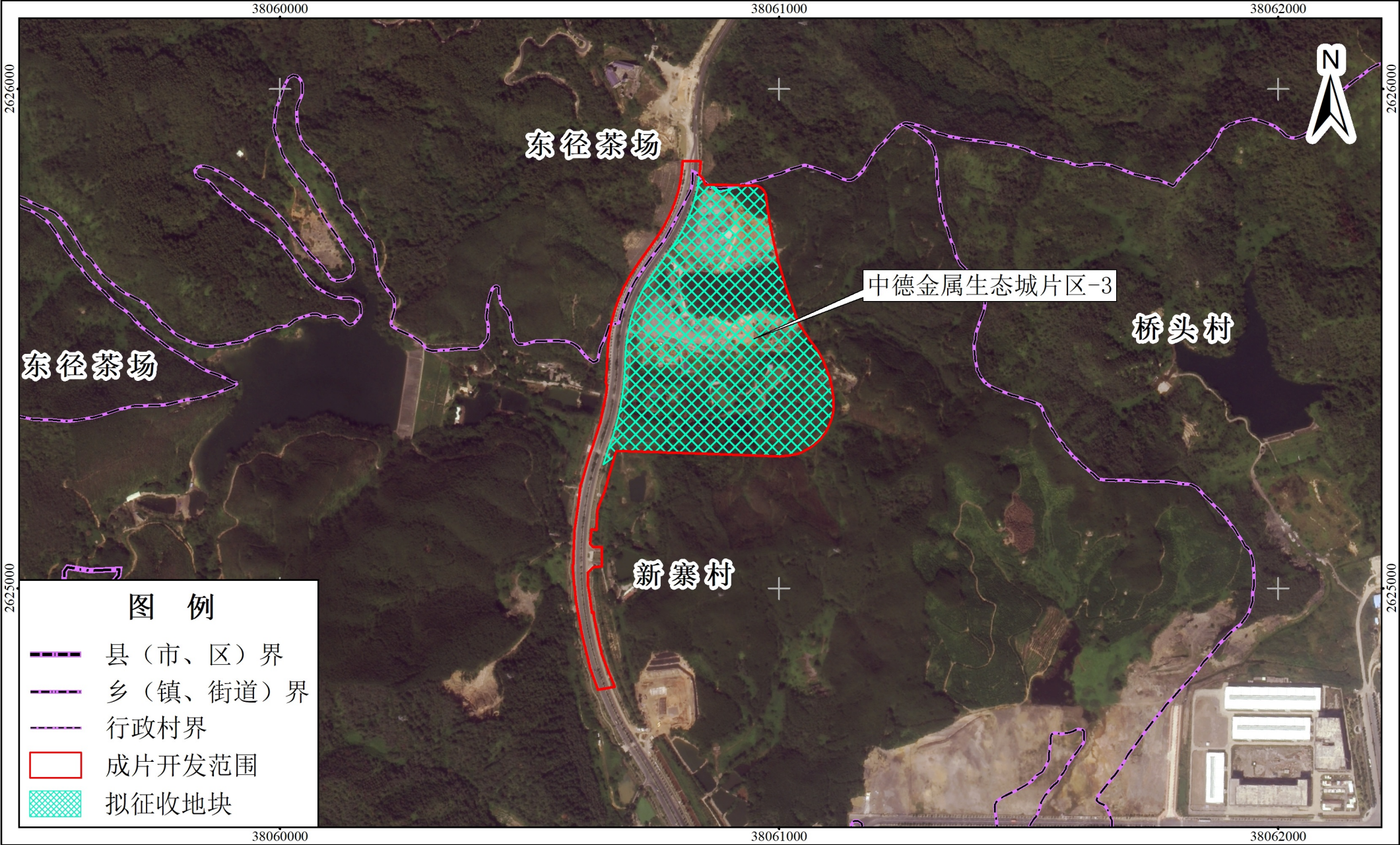
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

0 150 300 600
M

揭阳市自然资源局揭东分局 编制
2025年7月

揭阳市揭东区2025年度土地征收成片开发方案（第一批）

土地征收成片开发范围卫星影像图（中德金属生态城片区-3）

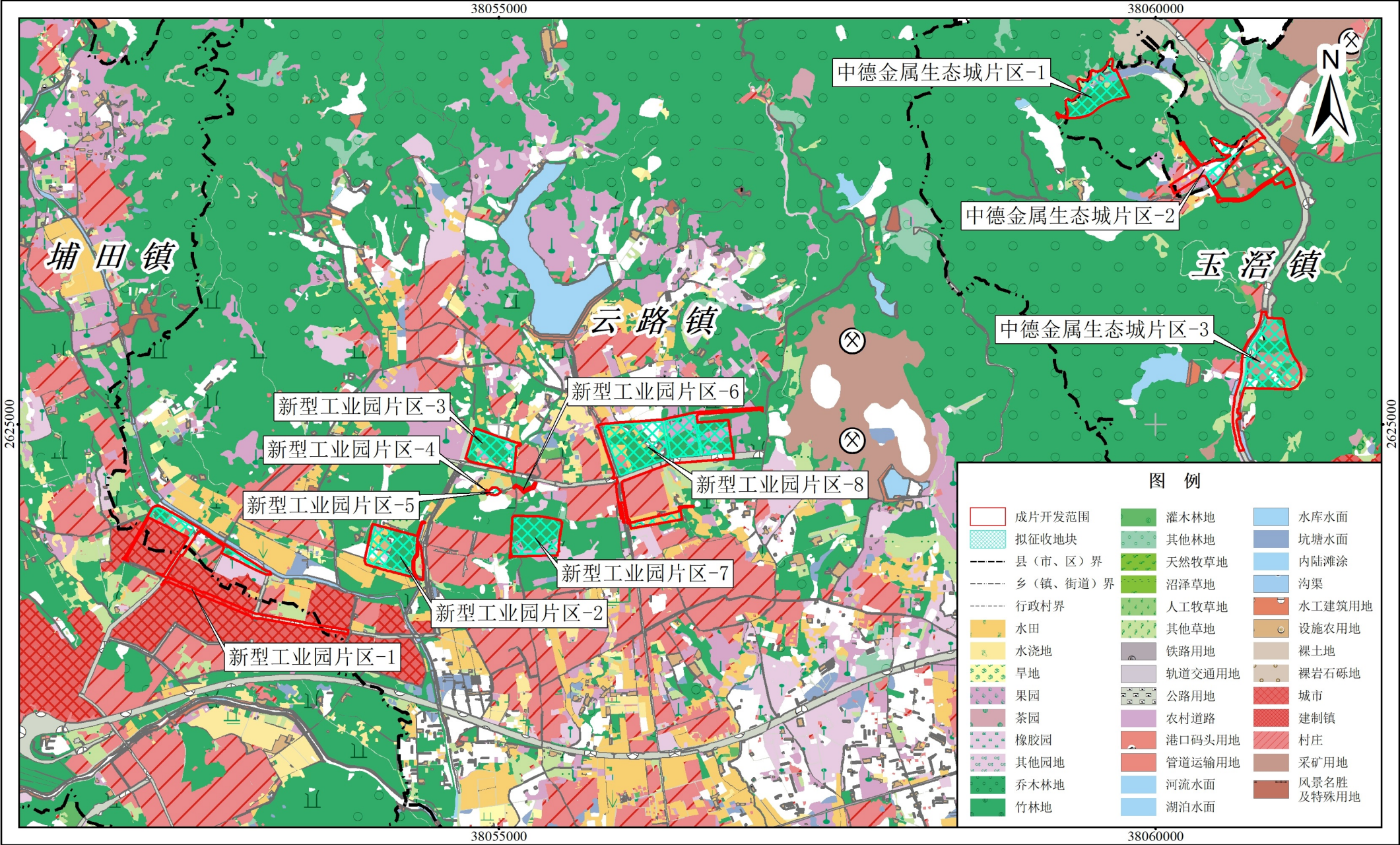


2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

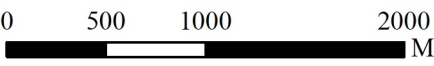


揭阳市自然资源局揭东分局 编制
2025年7月

揭阳市揭东区2025年度土地征收成片开发方案（第一批）
土地征收成片开发范围土地利用现状图（2023年）



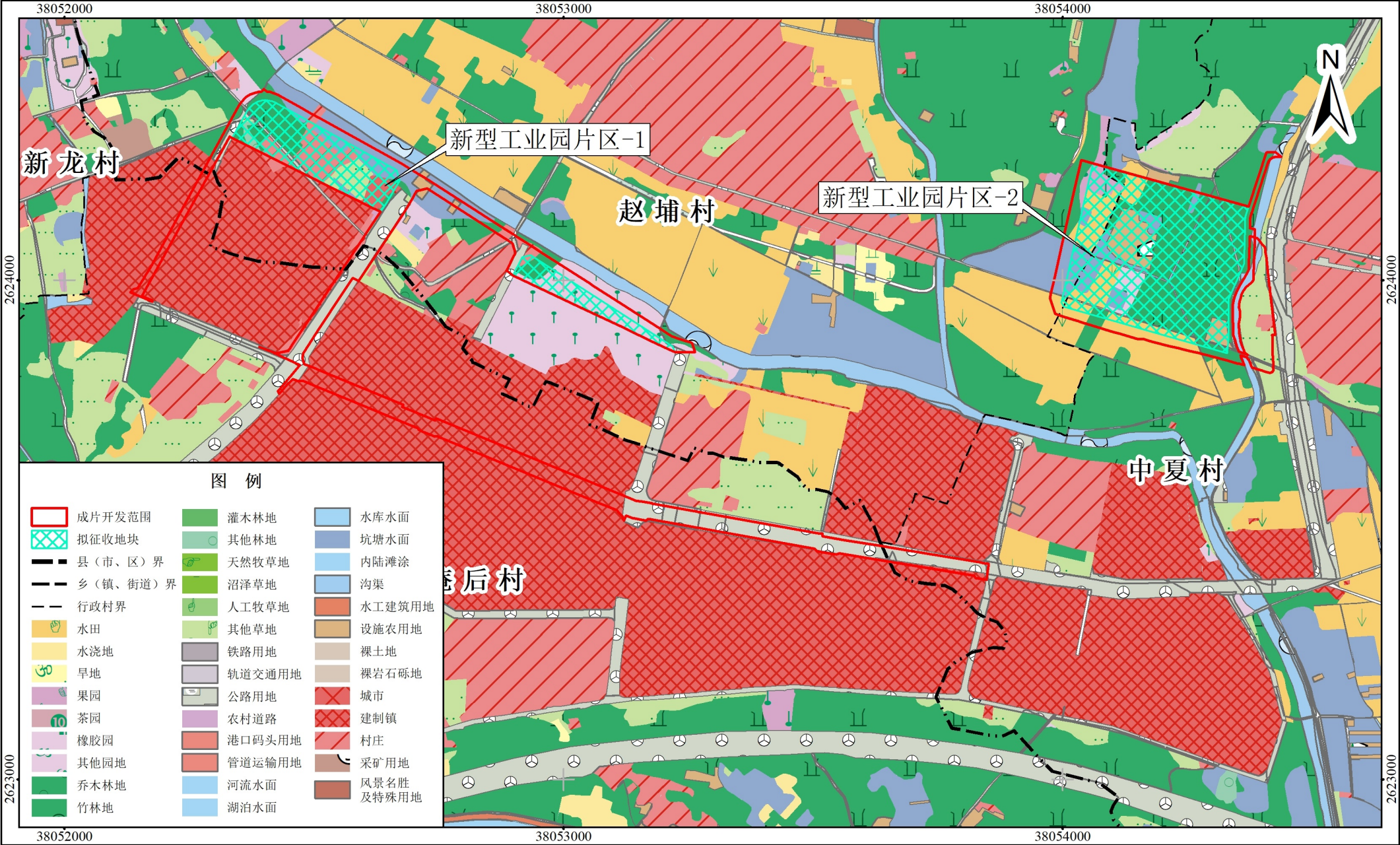
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准



揭阳市自然资源局揭东分局 编制
2025年7月

揭阳市揭东区2025年度土地征收成片开发方案（第一批）

土地征收成片开发范围土地利用现状图（2023年）（新型工业园片区-1、2）

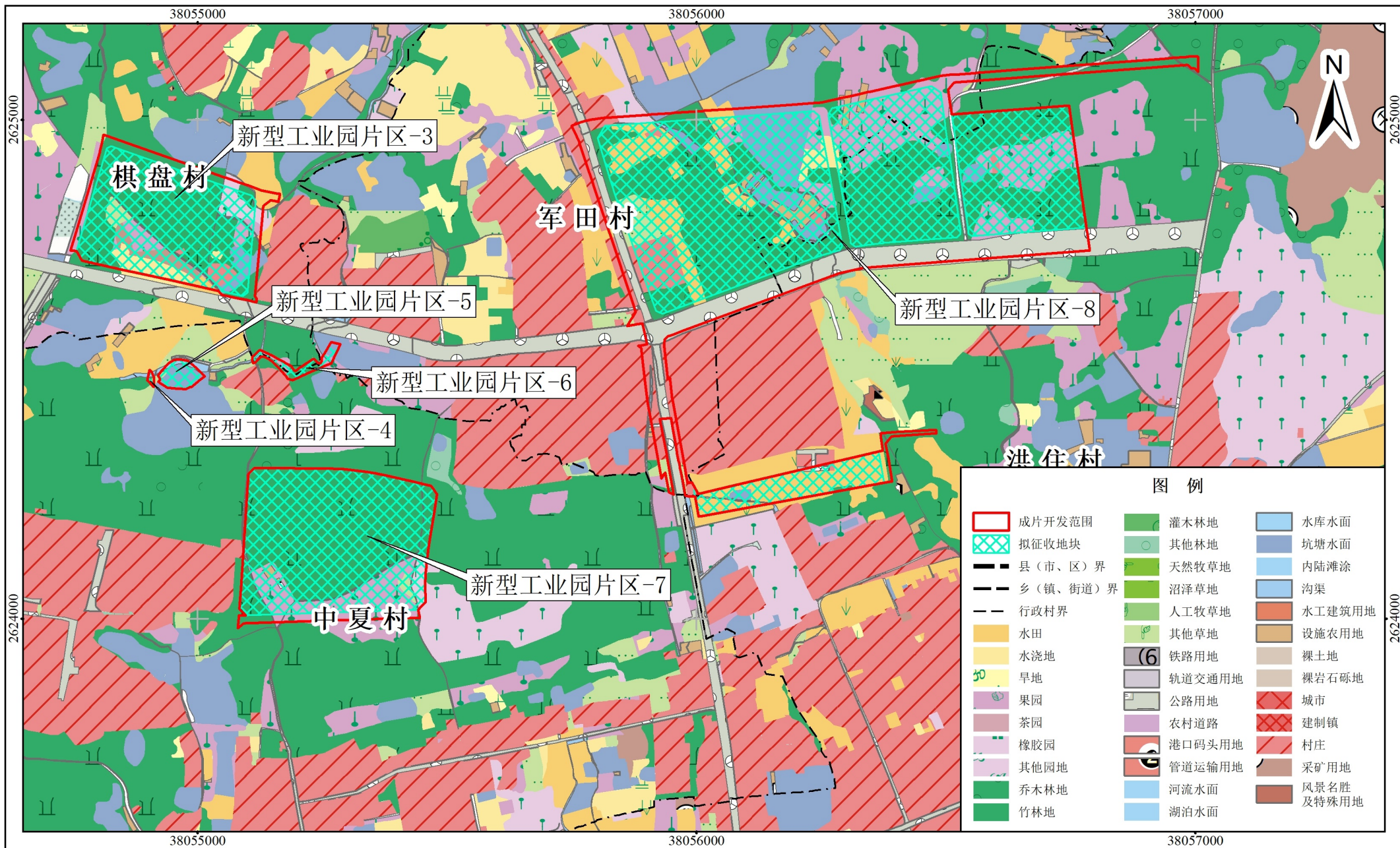


2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

0 150 300 600
M

揭阳市自然资源局揭东分局 编制
2025年7月

揭阳市揭东区2025年度土地征收成片开发方案（第一批）
土地征收成片开发范围土地利用现状图（2023年）（新型工业园片区-3、4、5、6、7、8）



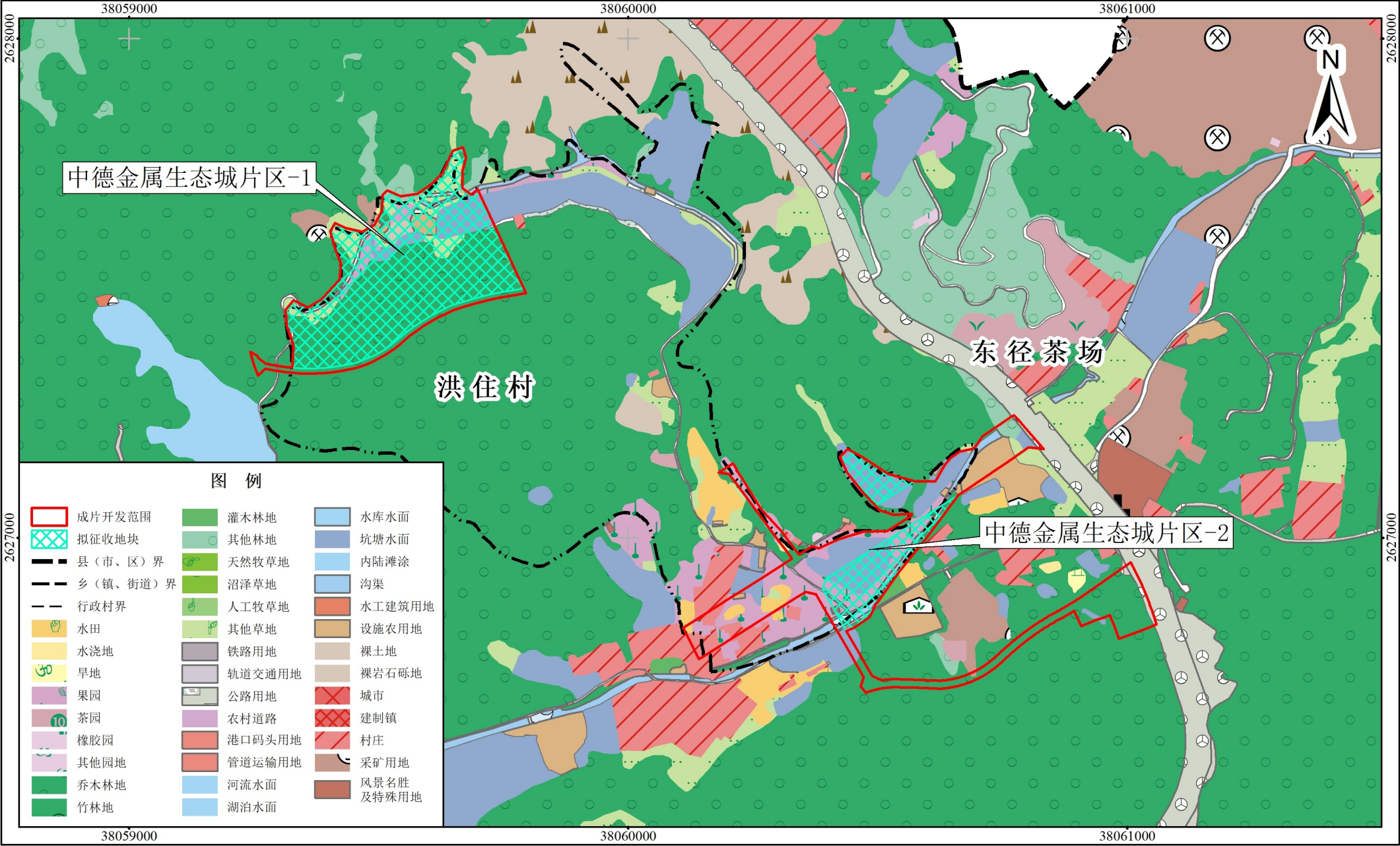
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

0 150 300 600
M

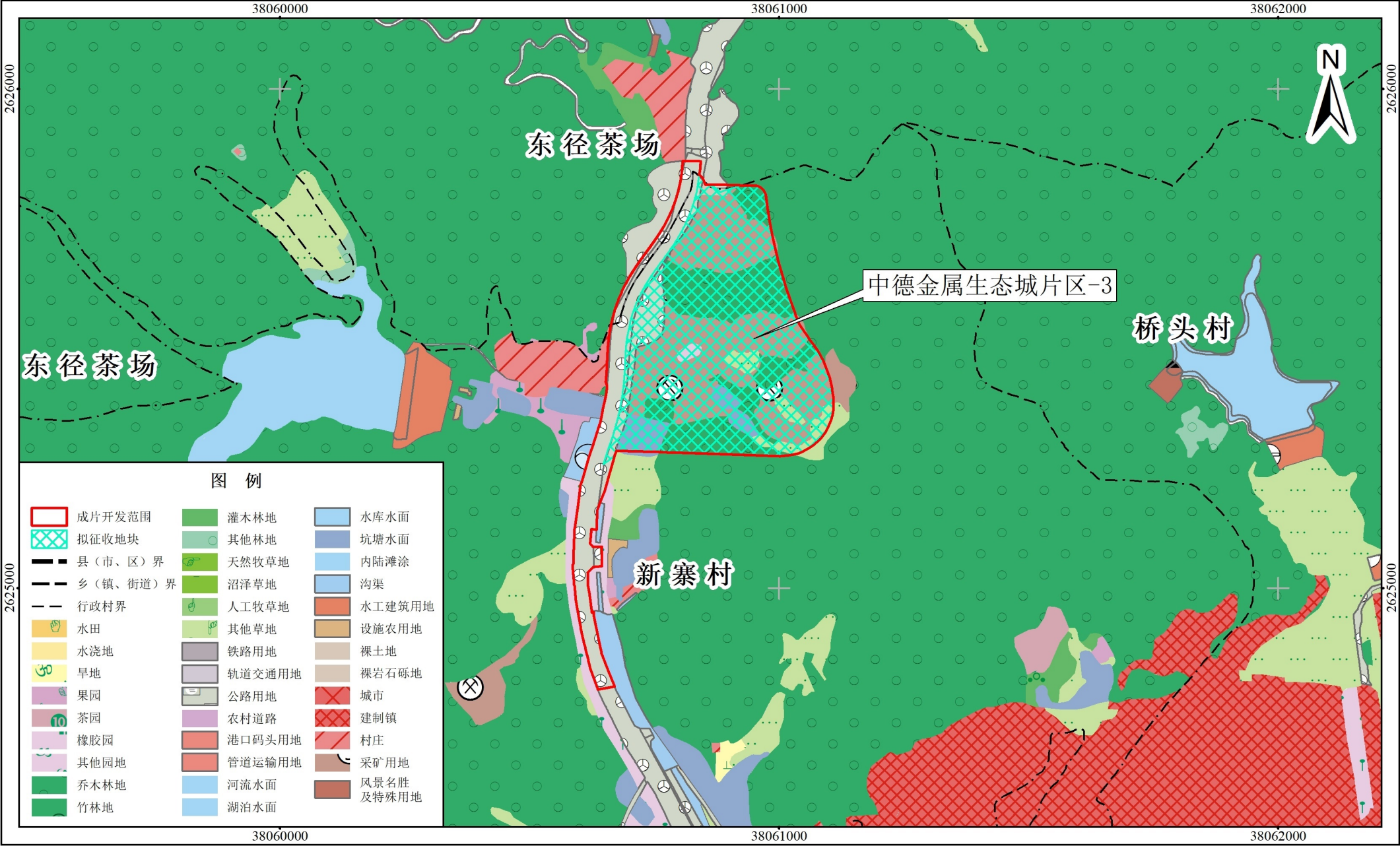
揭阳市自然资源局揭东分局 编制
2025年7月

揭阳市揭东区2025年度土地征收成片开发方案（第一批）

土地征收成片开发范围土地利用现状图（2023年）（中德金属生态城片区-1、2）



揭阳市揭东区2025年度土地征收成片开发方案（第一批）
土地征收成片开发范围土地利用现状图（2023年）（中德金属生态城片区-3）



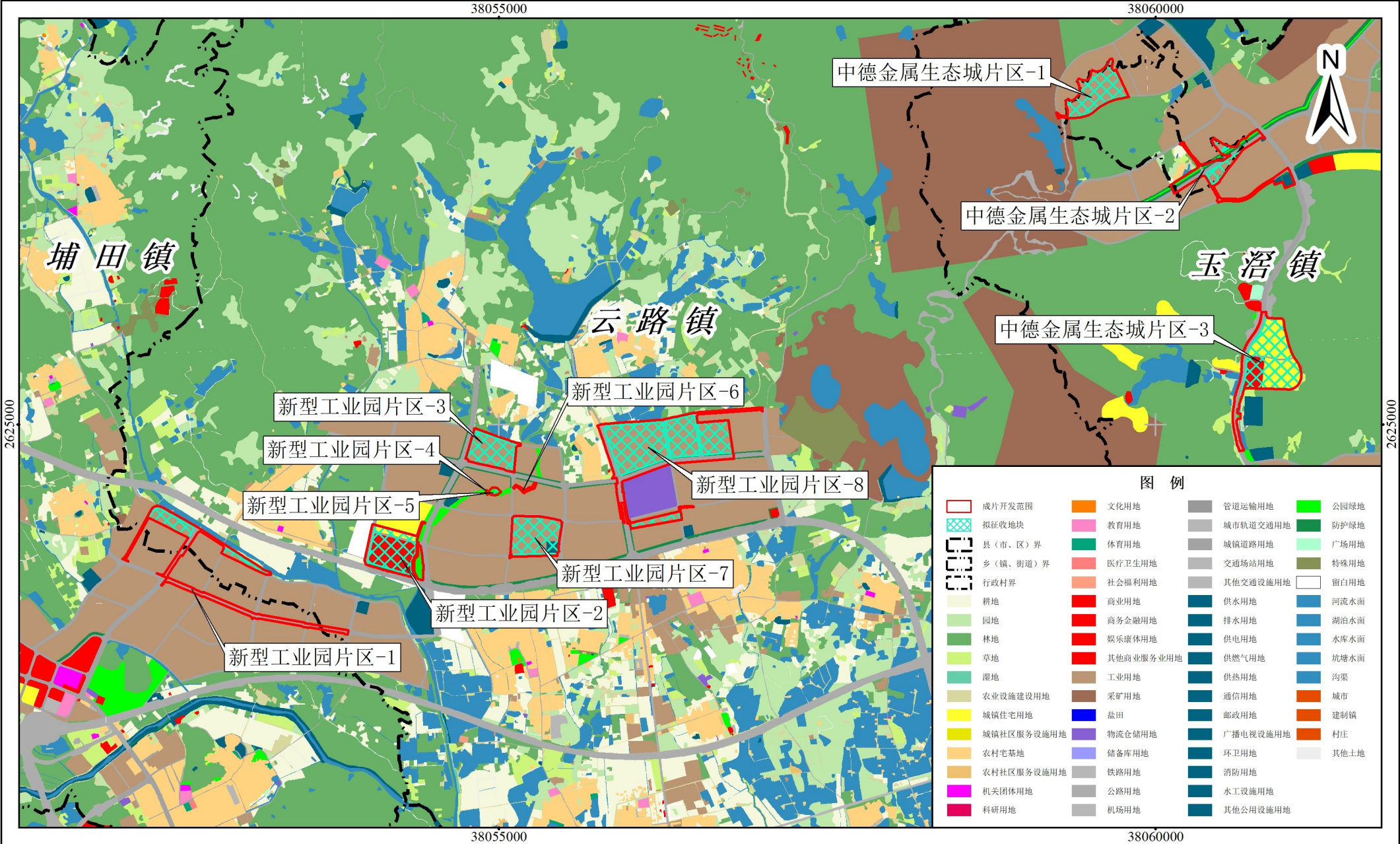
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

0 150 300 600 M

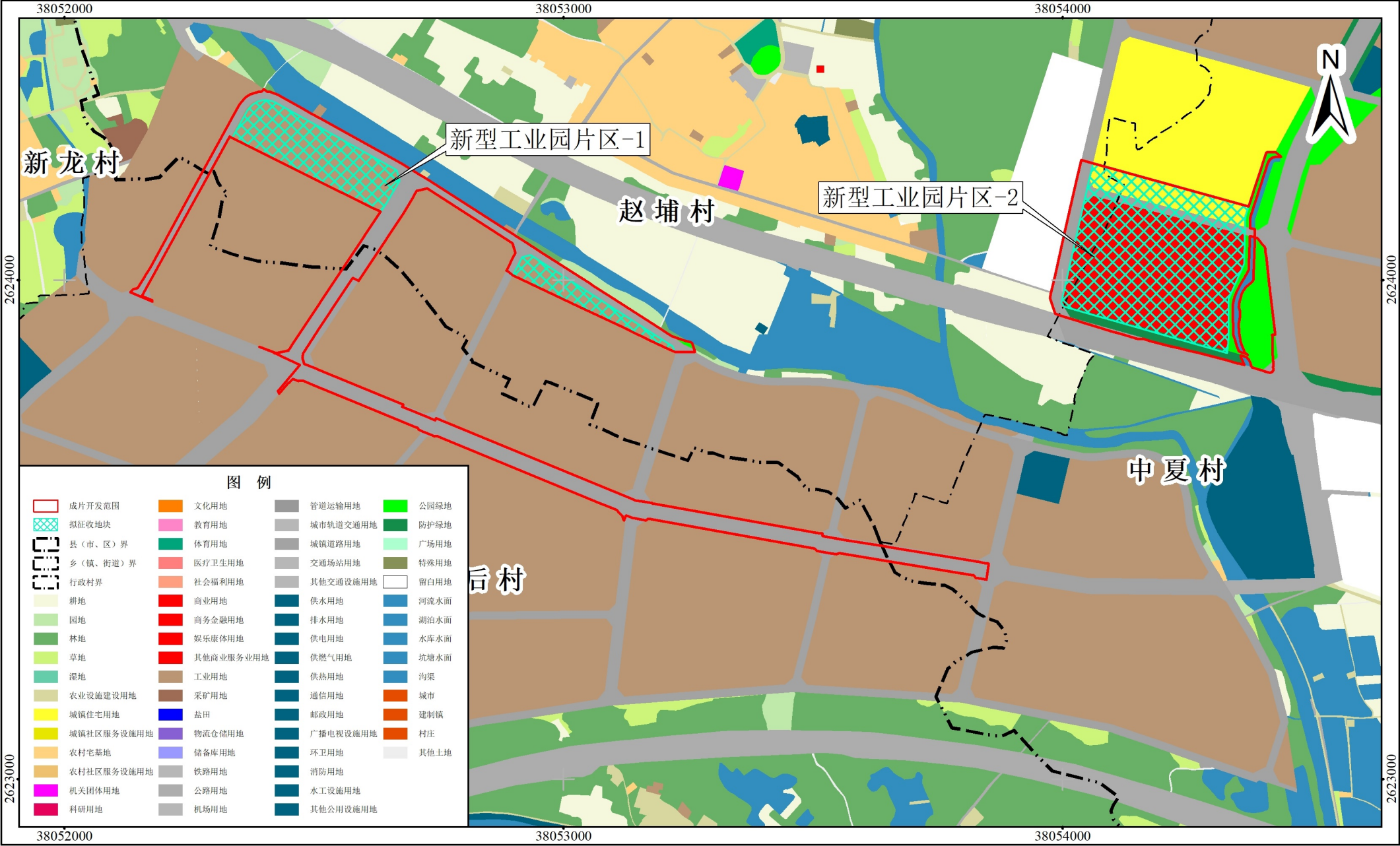
揭阳市自然资源局揭东分局 编制
2025年7月

揭阳市揭东区2025年度土地征收成片开发方案（第一批）

土地征收成片开发范围国土空间总体规划图



揭阳市揭东区2025年度土地征收成片开发方案（第一批）
土地征收成片开发范围国土空间总体规划图（新型工业园片区-1、2）

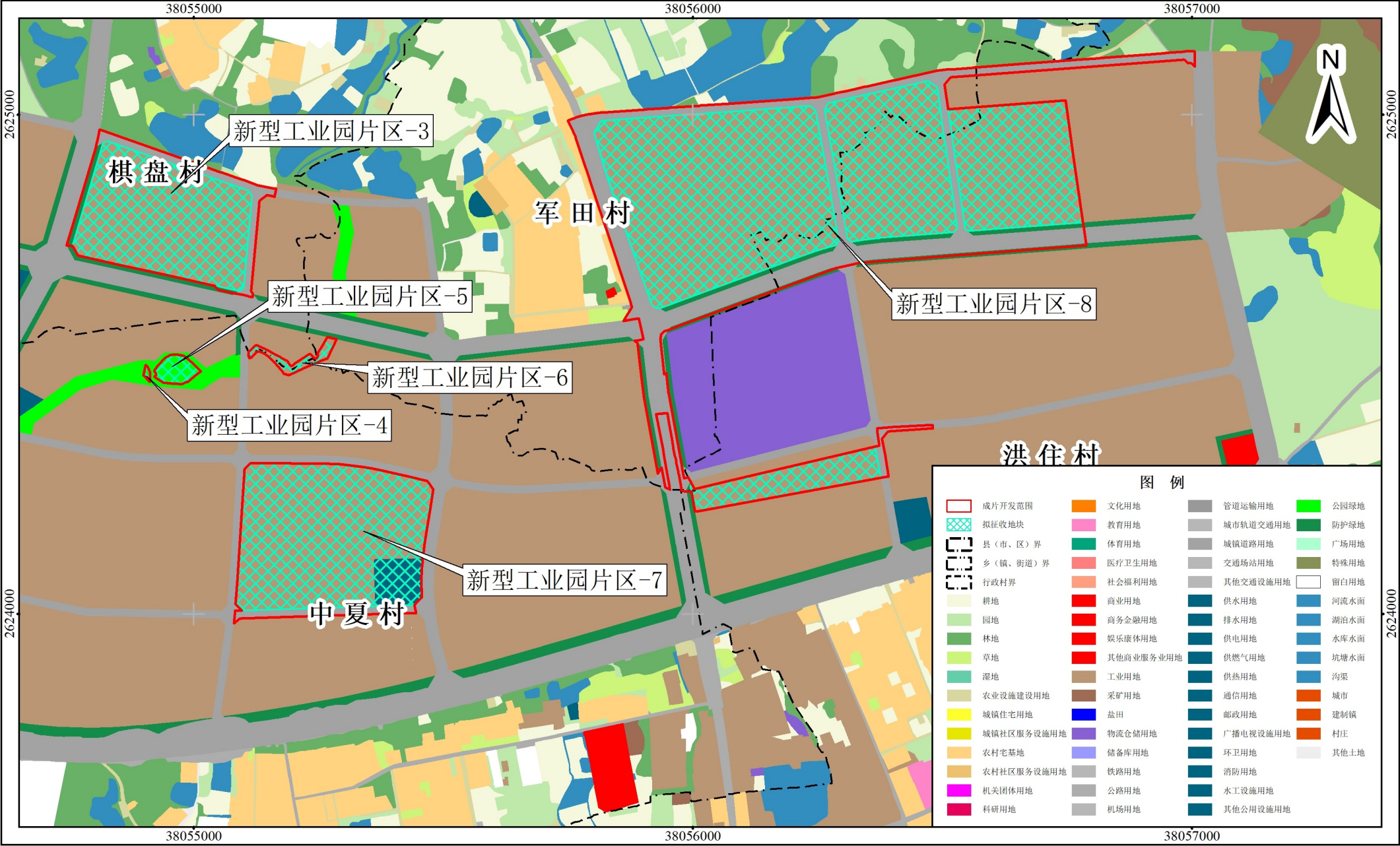


2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

0 150 300 600
M

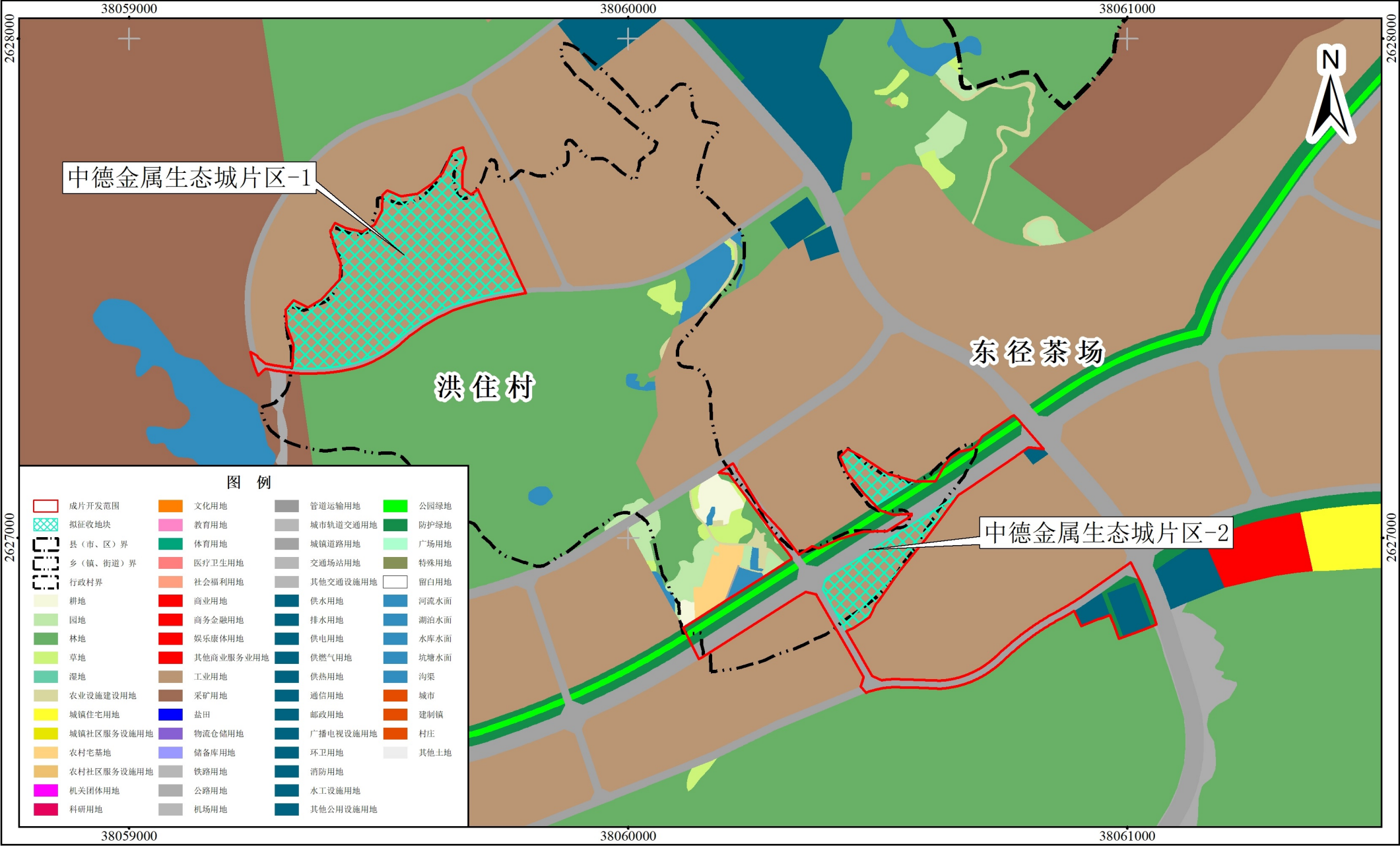
揭阳市自然资源局揭东分局 编制
2025年7月

揭阳市揭东区2025年度土地征收成片开发方案（第一批）
土地征收成片开发范围国土空间总体规划图（新型工业园片区-3、4、5、6、7、8）



揭阳市揭东区2025年度土地征收成片开发方案（第一批）

土地征收成片开发范围国土空间总体规划图（中德金属生态城片区-1、2）

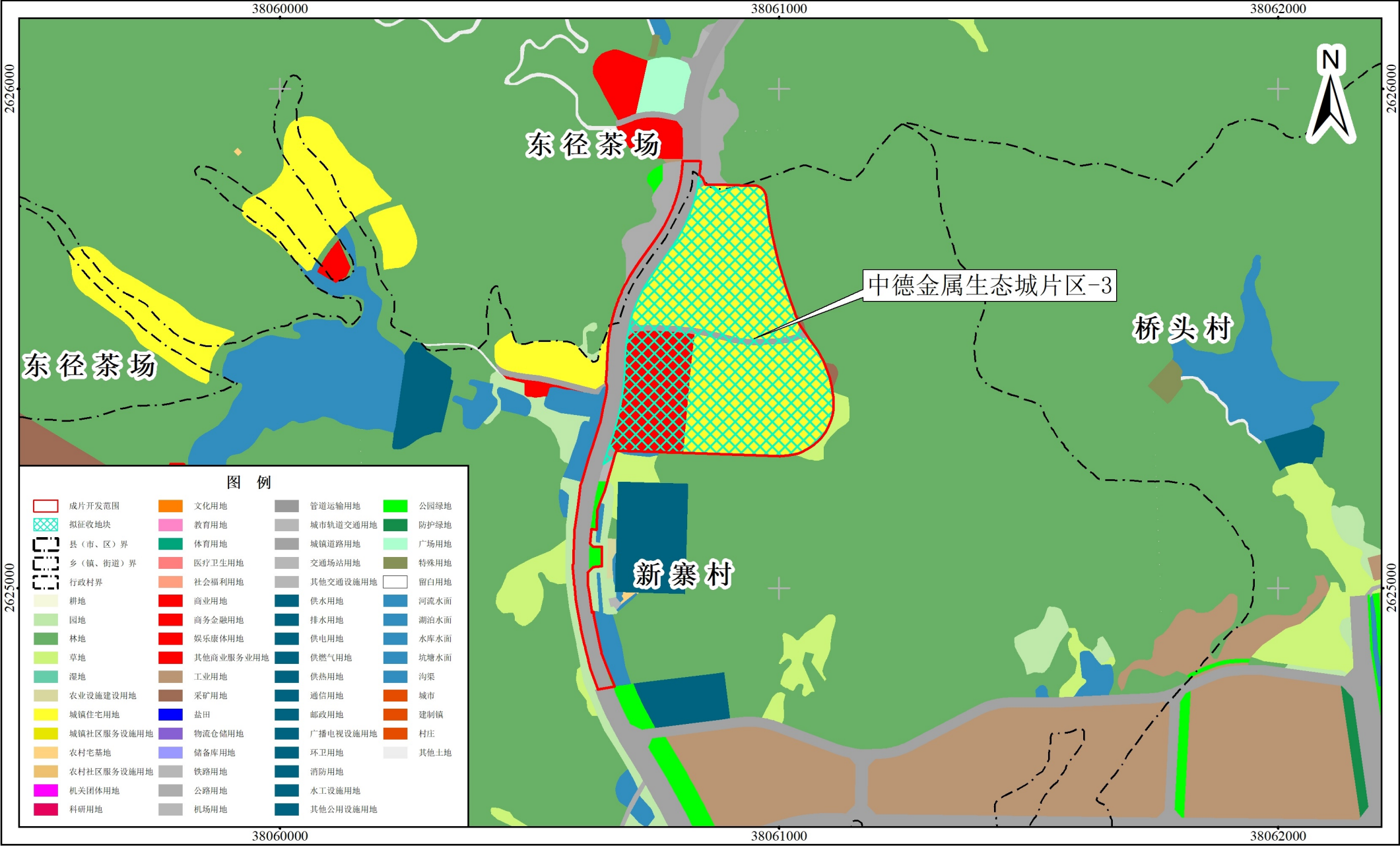


2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

0 150 300 600
M

揭阳市自然资源局揭东分局 编制
2025年7月

揭阳市揭东区2025年度土地征收成片开发方案（第一批）
土地征收成片开发范围国土空间总体规划图（中德金属生态城片区-3）



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

0 150 300 600
M

揭阳市自然资源局揭东分局 编制
2025年7月