

揭阳市揭东区 2025 年度土地征收 成片开发方案（第三批） （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（第三批）》。

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 1.9887 公顷，共涉及 3 个成片开发范围，分别为：

1. 洪住片区-1 成片开发范围 0.1334 公顷，位于云路镇洪住村；
2. 洪住片区-2 成片开发范围 0.8553 公顷，位于云路镇洪住村；
3. 洪住片区-3 成片开发范围 1.0000 公顷，位于云路镇洪住村。



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 1.9887 公顷，拟实施征收土地面积为 0.9887 公顷，拟实施征收土地占比 49.72%。

拟征收土地涉及云路镇洪住村农民集体 0.3804 公顷、云路镇洪住村云石经济联合社农民集体 0.0288 公顷、云路镇鸿聚经济合作社农民集体 0.5795 公顷。

表 1 各村社拟征收土地面积一览表

序号	镇	土地权利人名称	拟征收范围压占面积（公顷）
1	云路镇	云路镇洪住村农民集体	0.3804
2		云路镇洪住村云石经济联合社农民集体	0.0288
3		云路镇鸿聚经济合作社农民集体	0.5795
合计			0.9887

（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：园地 0.9985 公顷、林地 0.6795 公顷、其他农用地 0.3107 公顷。

三、成片开发的必要性

（一）必要性分析

《揭东区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出要完善应急体系建设，深化粉尘涉爆等传统高危行业领域技术革新与设备升级改造，实行“机械化换人、自动化减员”。《揭阳市揭东区 2025 年政府工作报告》提出，深化安全生产治本攻坚三年行动，扎实开展 2025 “隐患排查治理年”行动，狠抓重大事故隐患排查整治，强化道路交通、建筑施工、消防安全等领域监管，坚决防范遏制各类安全事故发生。本次土地征收成片开发的目的是将现有距离村庄较近的存在潜在安全风险的民用炸药仓库进行搬迁。仓库现址距离居民区较近，一旦发生意外事故，后果不堪设想，因此搬迁是保障公共安全的必然选择。仓库易址建设将使用更先进的安防设备与技术，有效提升防火、防爆及环保能力，大幅提升存储安全性，降低事故概率。

（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 1.0000 公顷，占成片开发范围总面积的比例为 50.28%，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全部位于国土空间总体规划划定的城镇开发边界外，用地项目类型为民爆仓库，符合《城镇开发边界外布局建设项目准入目录（试行）》的要求，可以在城镇开发边界外布局建设用地，同时也满足《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）明确的城镇开发边界外的成片开发方案应单独组卷的要求。

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. 洪住片区-1 的开发用途与面积为仓储用地 0.1334 公顷；
2. 洪住片区-2 的开发用途与面积为仓储用地 0.8553 公顷；
3. 洪住片区-3 的开发用途与面积为公用设施用地 1.0000 公顷。

地情况如下：

1. 洪住片区-1 无基础设施、公共服务设施及其他公益性用地；
2. 洪住片区-2 无基础设施、公共服务设施及其他公益性用地；
3. 洪住片区-3 基础设施、公共服务设施及其他公益性用地面积 1.0000 公顷，主要为公用设施用地。

五、实施计划

本方案拟征收土地开发时序为 2 年（即 2025 年至 2026 年），拟征地总面积共计 0.9887 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	洪住片区-1	0.1334	云路镇仓储项目 1	0.1334	100.00%
			小计	0.1334	
2	洪住片区-2	0.8553	云路镇仓储项目 2	0.8553	100.00%
			小计	0.8553	
合计		0.9887	—	0.9887	—

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项目为民用炸药仓库搬迁项目，选址所在区

域土地成本较低、交通便利，能够减少土地占用费用，同时提高物流效率，降低运输和管理成本。项目搬迁后，原址土地可重新规划为商业、住宅或工业用地，提升土地价值，带动周边区域开发，吸引投资并创造就业机会，实现经济效益的长期增长。

（三）社会效益评估

本次土地征收成片开发建设旨在将现有距离村庄较近的存在潜在安全风险的民用炸药仓库搬迁到人迹较少的山林野外，能够显著提升公共安全水平，降低原仓库周边居民和企业的安全风险，减少潜在爆炸事故对生命财产的威胁。

（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，同时，新仓库的环保设计可减少了对周边生态环境的影响。

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（第三批）》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

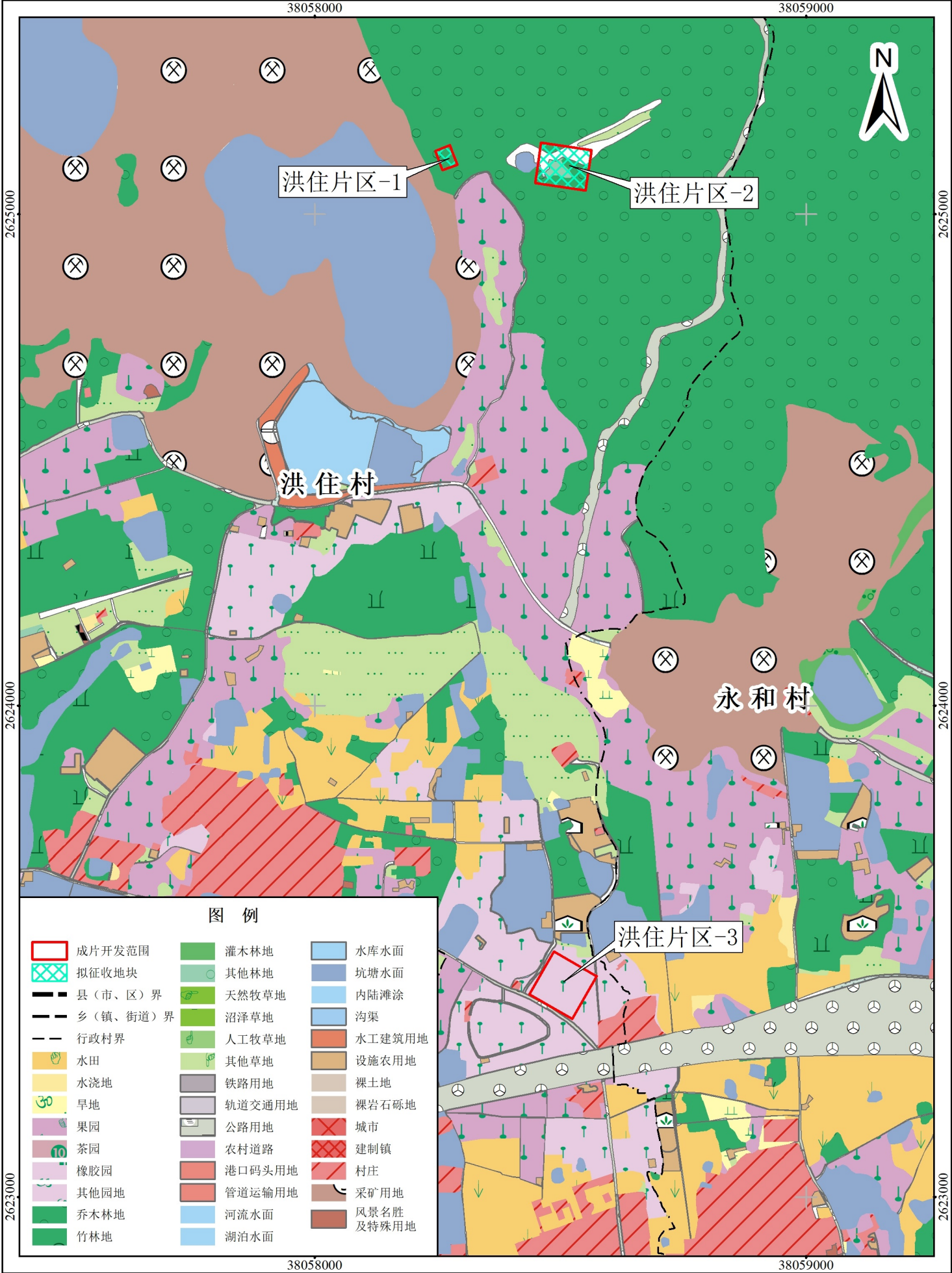
附图 2：土地征收成片开发范围土地利用现状图（2023 年）

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（第三批）
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（第三批）
土地征收成片开发范围土地利用现状图（2023年）



揭阳市揭东区2025年度土地征收成片开发方案（第三批）
土地征收成片开发范围国土空间总体规划图

