

揭阳市揭东区 2026 年度土地征收

成片开发方案（第二批）

（征求意见稿）

揭阳市揭东区人民政府

二〇二六年一月

目 录

一、基本情况.....	1
(一) 位置与范围	1
(二) 土地权属情况	2
(三) 土地利用现状	4
二、必要性及主要内容	5
(一) 实施必要性	5
(二) 主要用途及功能	8
三、实施可行性.....	11
(一) 与相关规划的符合性分析	11
(二) 与相关政策的符合性分析	14
(三) 与征地安置补偿措施衔接情况分析	20
四、公益性用地分析.....	20
五、效益分析.....	21
(一) 土地利用效益	21
(二) 经济效益	22
(三) 社会效益	23
(四) 生态效益	23
六、权益保障.....	24
七、结论.....	24
附表.....	26
附图.....	27

土地征收成片开发，是指在国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，由县级以上地方人民政府组织的对一定范围的土地进行的综合性开发建设活动。土地征收成片开发应当坚持新发展理念，以人民为中心，注重保护耕地，注重维护农民合法权益，注重节约集约用地，注重生态环境保护，促进当地经济社会可持续发展。

按照《中华人民共和国土地管理法》《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）等法律法规及政策文件的相关规定，依据《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》和《揭阳市国土空间总体规划（2021—2035年）》等，揭阳市揭东区人民政府组织编制了《揭阳市揭东区2025年度土地征收成片开发方案（第一批）》（以下简称《方案》）。

一、基本情况

本次上报的《方案》总面积4.6363公顷，其中集体土地4.6363公顷，不涉及国有土地，涉及锡场镇华清村、锡东村等1个镇2个村，土地产权明晰，界址清楚。

《方案》拟申请征收集体土地4.6363公顷，其中农用地3.5772公顷（含耕地1.9728公顷）、建设用地1.0591公顷。

（一）位置与范围

《方案》总面积4.6363公顷，拟征收地块总面积为4.6363公顷，拟实施征收土地占比100%，共包含3个成片开发范围，安排3个开发建设项目。具体情况见图1-1和表1-1。

表 1-1 成片开发范围基本情况一览表

单位：公顷

序号	成片开发范围名称	拟开发项目名称	成片开发范围面积	其中：公益性用地面积	拟征收用地面积
1	揭阳北站片区-1	市政建设项目	4.3593	4.3593	4.3593
2	揭阳北站片区-2	防护绿地项目 1	0.2739	0.2739	0.2739
3	揭阳北站片区-3	防护绿地项目 2	0.0031	0.0031	0.0031
合计			4.6363	4.6363	4.6363

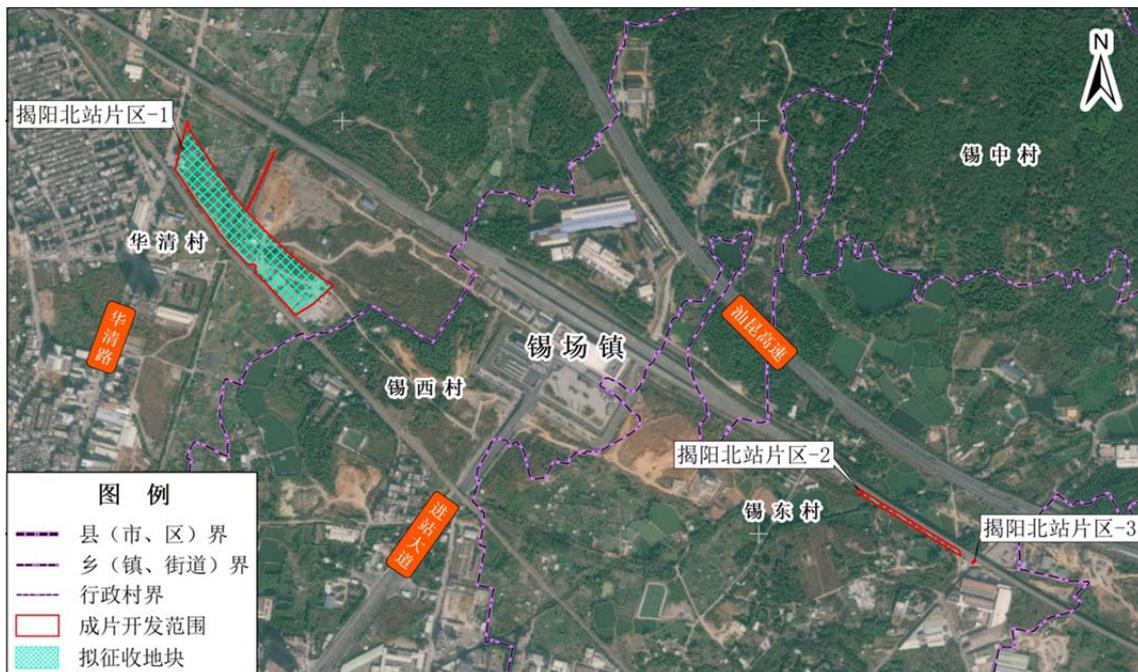


图 1-1 成片开发范围位置示意图

(二) 土地权属情况

《方案》成片开发范围总面积 4.6363 公顷，其中集体土地 4.6363 公顷，不涉及国有土地。其中拟征收地块总面积 4.6363 公顷，涉及锡场镇华清村华清经济联合社、锡场镇锡东村第三经济联合社、锡场镇锡东村第五经济联合社的集体土地，权属清晰，无争议。详见表 1-2。

表 1-2 成片开发范围土地权属一览表

单位：公顷

序号	成片开发片区名称	涉及土地权属单位及面积	其中：拟征收土地面积
1	揭阳北站片区-1	锡场镇华清村 华清经济联合社	4.3593
2	揭阳北站片区-2	锡场镇锡东村 第三经济联合社	0.1146
		锡场镇锡东村 第五经济联合社	0.1593
	小计		0.2739
3	揭阳北站片区-3	锡场镇锡东村 第五经济联合社	0.0031
合计		4.6363	4.6363

1. 揭阳北站片区-1

揭阳北站片区-1 地处锡场镇华清村，位于揭阳高铁站西侧约 1 公里处，临近华清路，面积 4.3593 公顷，拟征收面积 4.3593 公顷，拟开发市政建设项目，拟征收集体土地为锡场镇华清村华清经济联合社所有。

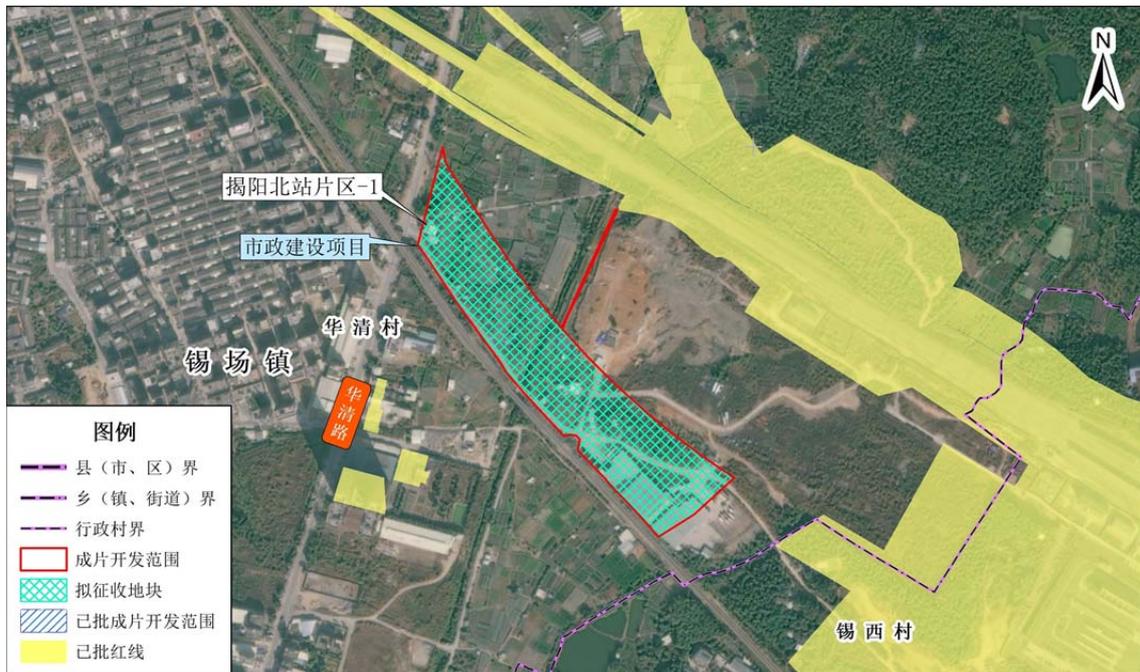


图 1-2 揭阳北站片区-1 位置示意图

2. 揭阳北站片区-2

揭阳北站片区-2 地处锡场镇锡东村，位于汕昆高速南侧，距离揭阳高铁站约 550 米，面积 0.2639 公顷，拟征收面积 0.2639 公顷，拟开发建设防护绿地项目 1，拟征收集体土地分别为锡场镇锡东村第三经济联合社、锡场镇锡东村第五经济联合社所有。

2. 揭阳北站片区-3

揭阳北站片区-3 地处锡场镇锡东村，位于汕昆高速南侧，面积 0.0031 公顷，拟征收面积 0.0031 公顷，拟开发建设防护绿地项目 2，拟征收集体土地为锡场镇锡东村第五经济联合社所有。



图 1-3 揭阳北站片区-2、3 位置示意图

(三) 土地利用现状

《方案》土地征收成片开发范围总用地面积 4.6363 公顷。根据揭阳市揭东区 2024 年度国土变更调查数据，成片开发范围现状地类为耕地 1.9728 公顷、园地 0.0348 公顷、林地 0.4903 公顷、草地 0.2075 公顷，

其他农用地 0.8718 公顷，建设用地 1.0591 公顷。各成片开发片区土地利用现状地类统计如表 1-3 所示。

表 1-3 土地征收成片开发范围 2024 年土地利用现状地类情况表

单位：公顷

序号	成片开发 片区名称	面积	现状地类							
			农用地						建设 用地	未利 用地
			小计	耕地	园地	林地	草地	其他 农用地		
1	揭阳北站片区-1	4.3593	3.3033	1.9728	0	0.4903	0.0635	0.7767	1.0560	0
2	揭阳北站片区-2	0.2739	0.2739	0	0.0348	0	0.1440	0.0951	0	0
3	揭阳北站片区-3	0.0031	0	0	0	0	0	0	0.0031	0
合计		4.6363	3.5772	1.9728	0.0348	0.4903	0.2075	0.8718	1.0591	0

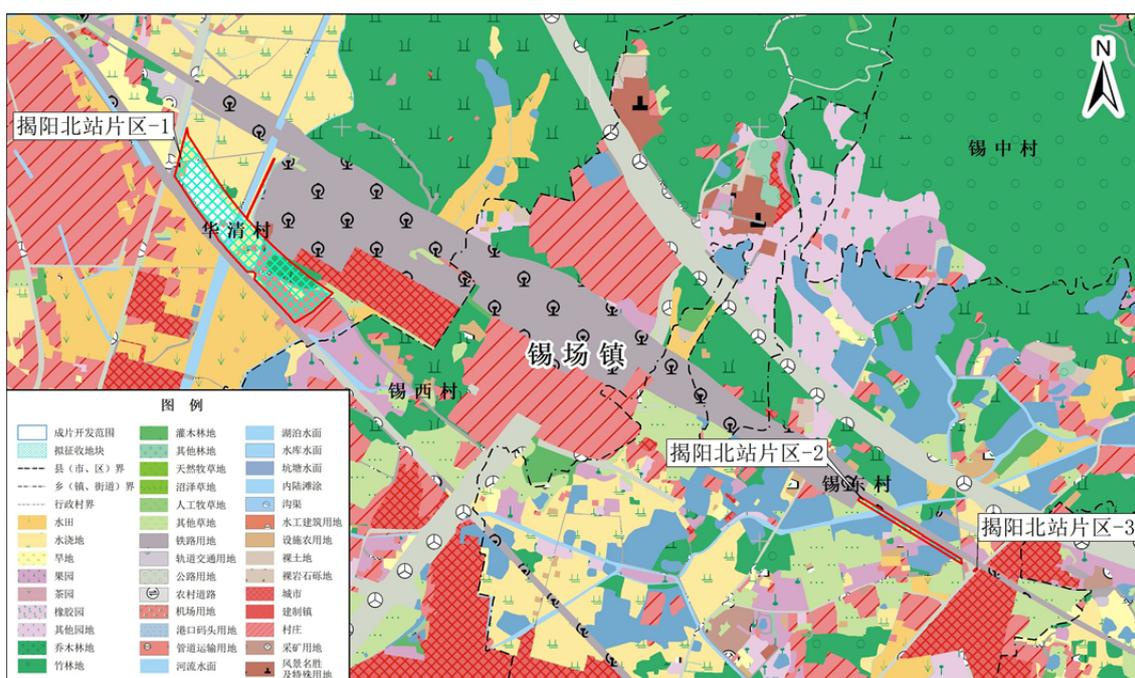


图 1-4 成片开发范围 2024 年度土地利用现状图

二、必要性及主要内容

(一) 实施必要性

1. 落实国土空间总体规划

根据《揭阳市国土空间总体规划（2021—2035年）》（以下简称《国土空间总体规划》），揭阳市全面落实广东省主体功能区战略，将构建“一主三副多点”城镇空间结构，“一主”指揭阳中心城区，包括揭阳市区（榕城区、揭东区）。对于以上地区，《国土空间总体规划》要求承担行政管理、现代服务、文化交往等核心功能，并承担粤东地区中心城市的部分职能。

《国土空间总体规划》明确提出优化城镇建设用地结构，统筹安排居住、公共服务、基础设施、产业发展、绿地开敞空间等建设需求，增加公共服务设施、基础设施、生态绿地空间用地供给，提升城镇生活用地品质。

本次土地征收成片开发主要围绕片区市政建设项目和防护绿地项目需求展开，落实国土空间规划。通过整合地块和合理新增建设用地，提升空间利用效能，旨在完善区域路网结构和增加区域绿量与公共开敞空间，提高交通运输效率和增强公园绿地的可达性与服务功能。《方案》实施将进一步提升区域公共服务能力、完善城镇基础设施、保障公共利益。

2. 落实揭东区“十四五”规划

《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》（以下简称《十四五规划》）为构建统一高效的国土空间规划体系，统筹全域全要素并实现资源的精准配置与城镇建设的科学引导，提出严格落实规划单元规范土地管理，整治低效，促进土地高效集约利用，全方位拓展优化揭东生产、生活、生态空间。

《十四五规划》提出推进揭阳站片区建设。加快建设揭阳站片区“一心、一轴、一带、四组团”发展格局，并构建以“三横五纵”为骨架的

干路网结构：“三横”即 206 国道、站前大道以及站前三路（暂定名），“五纵”即进站大道、深岭大道、华清路、站西三路（暂定名）和站东四路（暂定名）。在此基础上，依托揭阳站站前交通与铁路文化公园，联动形成连续的绿地景观带，提升整体片区功能与风貌。

本次成片开发将严格落实《揭阳市揭阳北站片区控制性详细规划》，通过科学规划征收以新增建设用地，聚焦于市政建设项目，用于建设站前大道西北段以完善“三横五纵”干路网结构，并同步实施铁路文化公园建设，共同塑造绿地景观带。通过强化交通连接、提高交通运输效率与公园休闲活动相结合，推动形成以揭阳站为核心的综合服务中心，从而落实揭阳站片区“一心、一轴、一带、四组团”的发展格局。

3. 完善基础设施体系

为系统性补齐区域基础设施短板，揭东区将通过《方案》统筹规划交通运输、绿地与开敞空间等公益性用地，集中推进民生服务设施建设与配套升级。《方案》重点聚焦交通网络衔接效率的提升与绿色公共空间供给的扩容，通过规划建设站前大道来完善路网结构，强化片区内外交通连接。在绿地与开敞空间方面，将规划建设铁路文化公园及小微绿地等公共活动空间，满足居民休闲游憩与社会交往需求。此外，沿交通干线及片区周边设施科学设置防护绿地，增强生态景观连续性，整体提升生态服务功能与城乡风貌。

本次成片开发方案的实施将切实解决民生设施供给不足问题，通过完善交通体系与绿色空间的同步构建，显著改善出行条件与提升环境品质，进一步优化城镇格局、增强片区承载力，为居民创造更宜居健康的生活环境，全面提升综合服务水平与群众生活品质，为区域高质量发展奠定坚实基础。

4. 促进土地集约利用

面对土地资源约束日益趋紧的形势，推动节约集约用地成为区域发展的必然要求。成片开发模式作为实现土地资源高效配置的重要路径，相较于传统分散供地模式，能够有效规避资源配置效率不高、基础设施重复建设等问题。《方案》通过采取统一规划、统一征收、统一开发、统一管理的运作机制，旨在实现土地资源的规模化利用和整体效能提升。该模式也有利于整合零散地块、改造低效用地，为新发展动能腾出空间，符合国家关于盘活存量建设用地的政策导向。

(二) 主要用途及功能

本次成片开发拟实施 3 个项目，主要用途为交通运输用地、绿地与开敞空间用地。

通过成片开发进一步增强公共服务能力、提升路网运行效率、优化城市人居环境、改善城市生态系统。

1. 开发用途

本次土地征收成片开发范围总面积 4.6363 公顷，共包含 3 个片区，依据《国土空间总体规划》《揭阳市揭阳北站片区控制性详细规划》，确定成片开发范围内地块的规划用途分别为交通运输用地 2.6130 公顷、绿地与开敞空间用地 1.9679 公顷，陆地水域 0.0554 公顷，如下表所示。

表 2-1 土地征收成片开发范围主要开发用途

单位：公顷

序号	成片开发片区名称	片区面积	开发用途	开发面积
1	揭阳北站片区-1	4.3593	交通运输用地	2.6130
			绿地与开敞空间用地	1.6909
			陆地水域（沟渠）	0.0554

序号	成片开发片区名称	片区面积	开发用途	开发面积
2	揭阳北站片区-2	0.2739	绿地与开敞空间用地	0.2739
3	揭阳北站片区-3	0.0031	绿地与开敞空间用地	0.0031
合计		4.6363	—	4.6363

2. 成片开发功能

通过本次土地征收成片开发，遵循差异化发展模式，有序推进揭东省级城乡融合示范区建设，统筹推进各区域规划、基础设施、产业布局建设，加快形成布局合理、主题突出、城乡互动的新型区域空间发展格局。按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，成片开发范围内用地规划用途为交通运输用地、绿地与开敞空间用地。成片开发实现的功能如下：

（1）交通运输功能

本方案成片开发范围内规划的交通运输用地将按用途落实建设，交通运输用地分布于片区内部。交通运输功能的完善将显著提升片区的内外路网连通效率，完善“三横五纵”干路网结构，有效改善片区的出行条件与物流运输效率，提升该区域的可达性与开放性。道路网络的持续完善，将进一步促进人员、物资等发展要素在本片区的高效流动与集聚，从而有效优化发展环境，推动形成以揭阳站为核心的综合服务中心，为整体功能提升与长远发展奠定坚实的交通基础。

（2）绿地休闲功能

本方案成片开发范围内规划的绿地与开敞空间用地将按规划用途落实建设，成片开发范围内的绿地与开敞空间用地，一部分分布于交通道路沿线，可发挥多方面功能，既可以净化周边空气、改善区域环境，又能有效降低汽车产生的废气、粉尘、噪音等污染物的影响；另一部分将打造铁路文化公园，为居民和周边从业者提供了高品质的休憩空间，契

合日常出行与生活中对便捷休闲空间的需要，提升区域的绿化率，改善城市微气候，营造更加宜居的生活环境。

（三）实施计划

《方案》拟征收地块总面积为 4.6363 公顷。为保障土地征收成片开发范围内项目顺利实施，实现开发项目与成片开发范围发展功能充分衔接，带动周边基础设施及公共配套设施的完善，结合揭东区国民经济和社会发展年度计划、被征地单位意愿、征地资金情况、用地审批周期等因素，综合分析论证后，《方案》拟计划 2026 年实施完成，并纳入相关年度的国民经济和社会发展年度计划。

表 2-2 土地征收成片开发拟征收地块开发时序安排表

序号	成片开发片区名称	拟征收项目名称	拟征收地块面积 (公顷)	开发时序 (年)
1	揭阳北站片区-1	市政建设项目	4.5393	2026
2	揭阳北站片区-2	防护绿地项目 1	0.2739	2026
3	揭阳北站片区-3	防护绿地项目 2	0.0031	2026

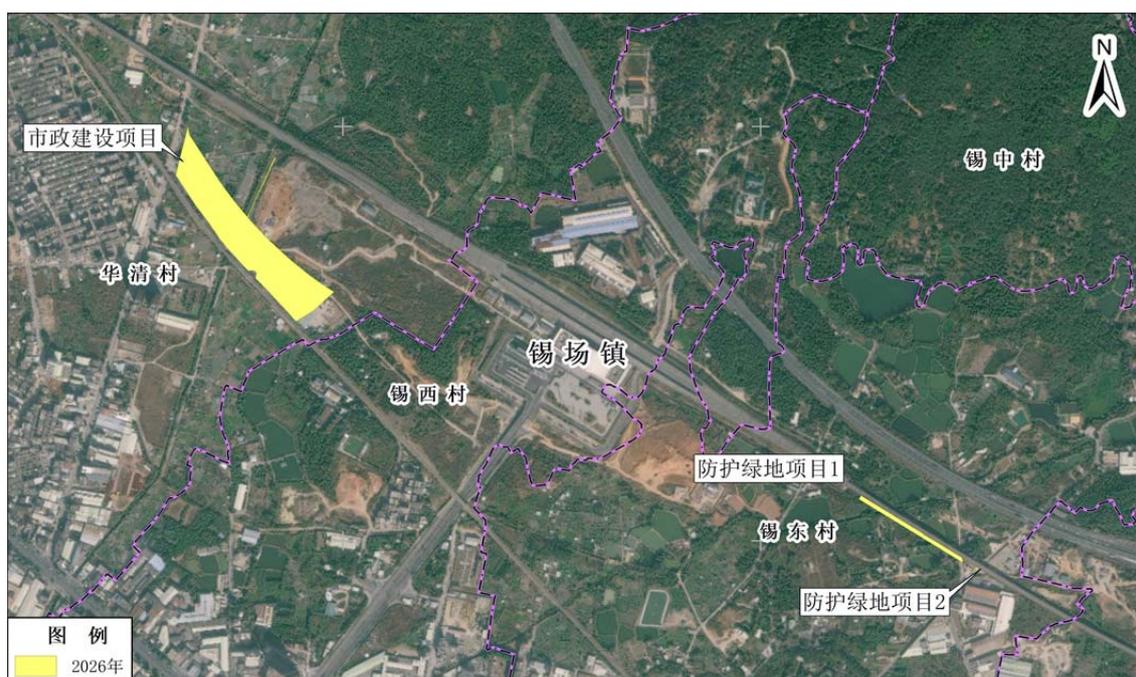


图 2-1 土地征收成片开发拟征收地块开发时序示意图

三、实施可行性

(一) 与相关规划的符合性分析

1. 国民经济和社会发展规划

《十四五规划》强调严格落实规划单元规范土地管理，提出推进揭阳站片区建设。在空间布局上，规划重点构建“一心、一轴、一带、四组团”发展格局与“三横五纵”干路网骨架，并通过整合揭阳站前沿线交通与铁路文化公园，形成连续的绿地景观带，以提升片区整体功能与风貌。

《方案》紧密对接《十四五规划》的战略部署，《方案》的实施是落实规划关于“一心、一轴、一带、四组团”以及“三横五纵干路网骨架”要求的具体举措，通过精准保障片区市政建设空间，助力提升综合服务水平，进一步推动区域高质量发展。

综上所述，本次土地征收成片开发方案在目标导向、空间布局及民生改善等方面，均与《十四五规划》的核心要求高度契合，是推动区域高质量发展的关键举措，符合揭东区国民经济和社会发展规划的要求。

2. 国土空间总体规划

《国土空间总体规划》遵循《十四五规划》关于统筹发展与安全的要求，科学划定并严守生态保护红线、永久基本农田和城镇开发边界。通过积极推进城镇低效用地再开发和农村建设用地整理，加强基础设施与公共服务设施用地保障，全面提升土地集约节约利用水平，旨在构建“生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀”的高质量发展格局，为揭东区打造活力古城、滨海新城和沿海经济带上的产业强市提供坚实的空间支撑。

根据《土地征收成片开发标准》，土地征收成片开发建设活动应当在国土空间规划确定的城镇建设用地范围内进行。根据揭阳市国土空间总体规划“三区三线”划定成果，《方案》成片开发范围总面积 4.6363 公顷，涉及 3 个地块，成片开发范围内地块城镇村属性均为城镇建设用地，不涉及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要求。

《方案》拟征收地块总面积 4.6363 公顷，其中揭阳北站片区-1 拟征收地块的土地开发用途为城镇道路用地、公园绿地、防护绿地，规划用途为物流仓储用地、城镇村道路用地、公园绿地；揭阳北站片区-2 拟征收地块的土地开发用途为防护绿地，规划用途为防护绿地；揭阳北站片区-3 拟征收地块的土地开发用途为防护绿地，规划用途为城镇道路用地。根据《广东省自然资源厅关于加强国土空间总体规划实施管理的通知》（粤自然资发〔2025〕2 号）的规定，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等四类规划建设用地内部可以兼容使用。揭阳北站片区-1、揭阳北站片区-2 和揭阳北站片区-3 拟征收地块规划用途均为城镇建设用地，开发作为城镇道路用地、公园绿地、防护绿地符合国土空间总体规划管控要求。

表 3-1 成片开发范围内拟征收地块符合规划情况

序号	成片开发范围名称	拟征收地块项目名称	拟征收地块面积（公顷）	与国总规衔接情况	是否违反国土空间规划的强制性内容（是/否）
1	揭阳北站片区-1	市政建设项目	4.3593	符合	否
2	揭阳北站片区-2	防护绿地项目 1	0.2739	符合	否
3	揭阳北站片区-2	防护绿地项目 2	0.0031	符合	否

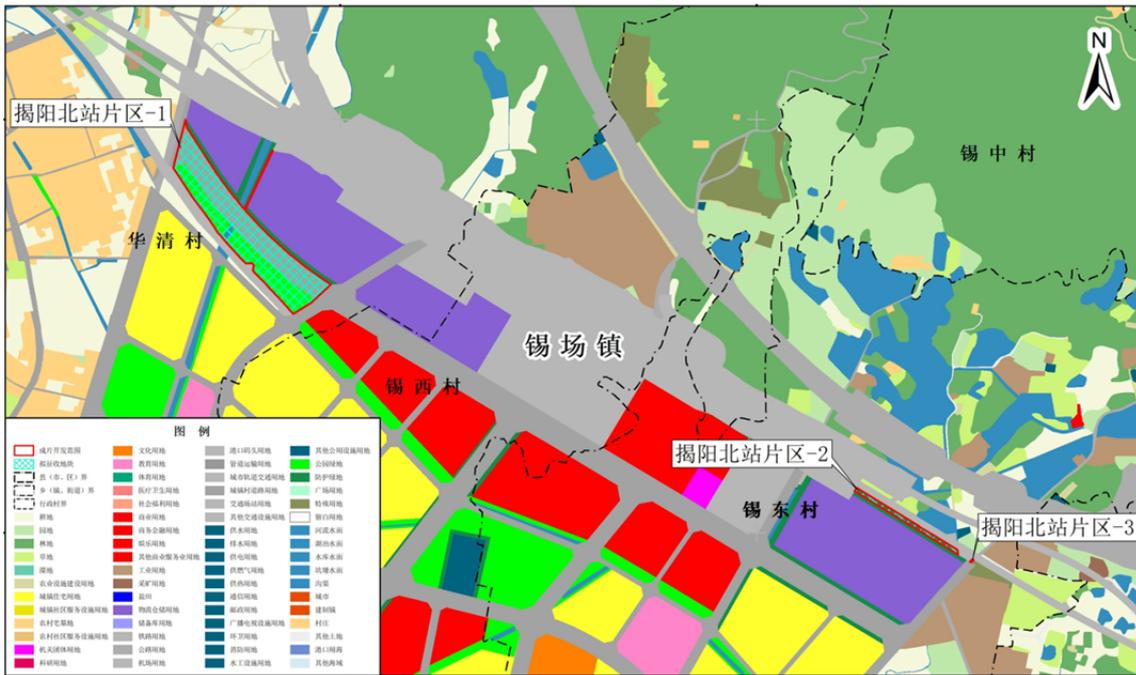


图 3-1 成片开发范围国土空间总体规划图

3. 揭阳市“三线一单”生态环境分区管控方案

根据《揭阳市“三线一单”生态环境分区管控方案》，揭阳市以改善生态环境质量为核心，与区域社会经济发展进行统筹衔接，建立覆盖全域的生态环境分区管控体系，为生态环境管理提供支持。全市建立较为完善的生态环境分区管控体系，针对不同环境管控单元特征，实行差异化环境准入。揭阳市环境管控单元分为优先保护单元、重点管控单元和一般管控单元三类，各单元管控项目进入要严格按照生态环境准入清单。

揭阳北站片区-1、揭阳北站片区-2 和揭阳北站片区-3 成片开发范围位于锡场镇，均位于揭东区中部重点管控单元，属于重点管控单元。揭东区中部重点管控单元，禁止新建、扩建电镀（含有电镀工序的项目）、印染、化学制浆、造纸、鞣革、冶炼、铅酸蓄电池、酸洗、石油加工、化学原料和化学制品制造、医药制造、化学纤维制造、危险废物处置及排放含汞、汞、砷、镉、铬、铅等重金属污染物的涉水重污染项目和存

在重大环境风险、环境安全隐患的项目。

《方案》符合片区发展的产业要求，不涉及禁止建设产业类型，符合《揭阳市“三线一单”生态环境分区管控方案》的要求。

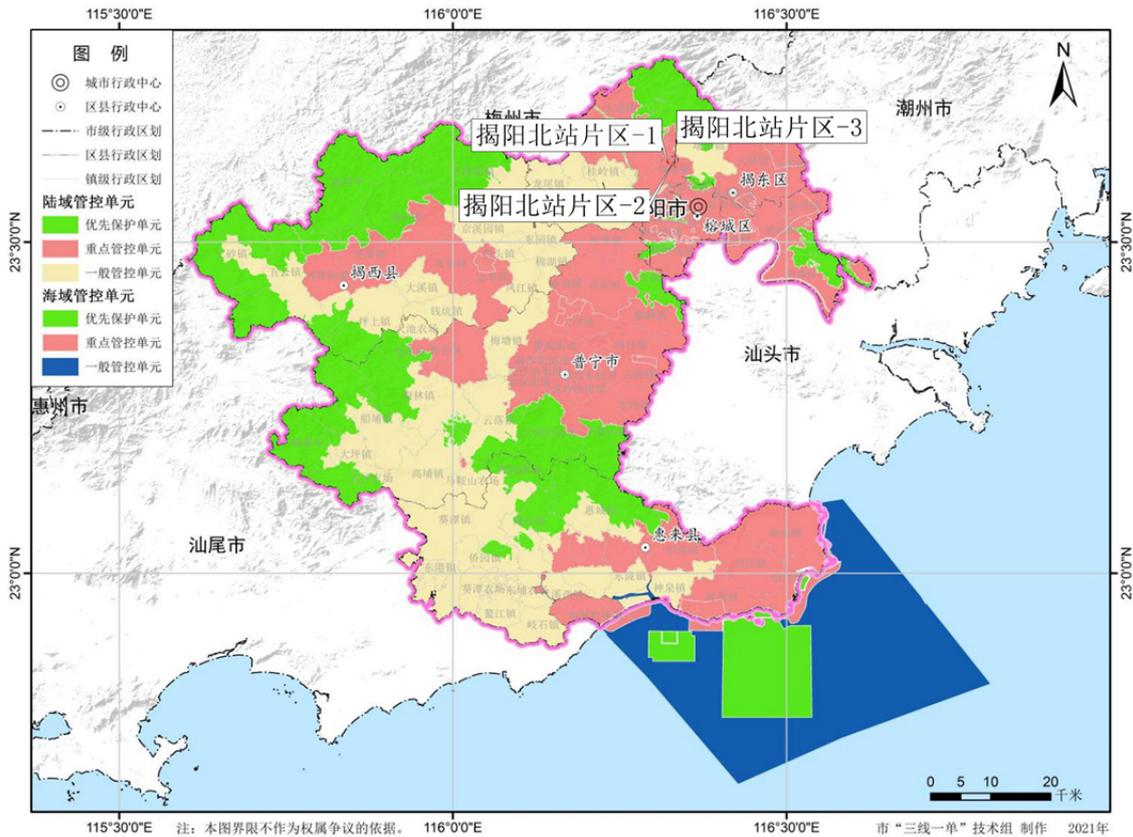


图 3-2 揭阳市环境管控单元分布图

(二) 与相关政策的符合性分析

1. 与国土空间总体规划“三区三线”衔接情况

(1) 与永久基本农田、生态保护红线衔接

按照成片开发范围不得占压永久基本农田和生态保护红线的要求，本方案严格坚守底线原则，落实耕地保护和生态保护的管制要求，科学避让永久基本农田、生态保护红线和饮用水水源保护区。根据揭阳市国土空间总体规划“三区三线”划定成果、自然保护地整合优化成果，本次划定的成片开发范围不涉及永久基本农田、生态保护红线和饮用水水

源保护区，符合粤自然资规字〔2024〕7号文件的要求。

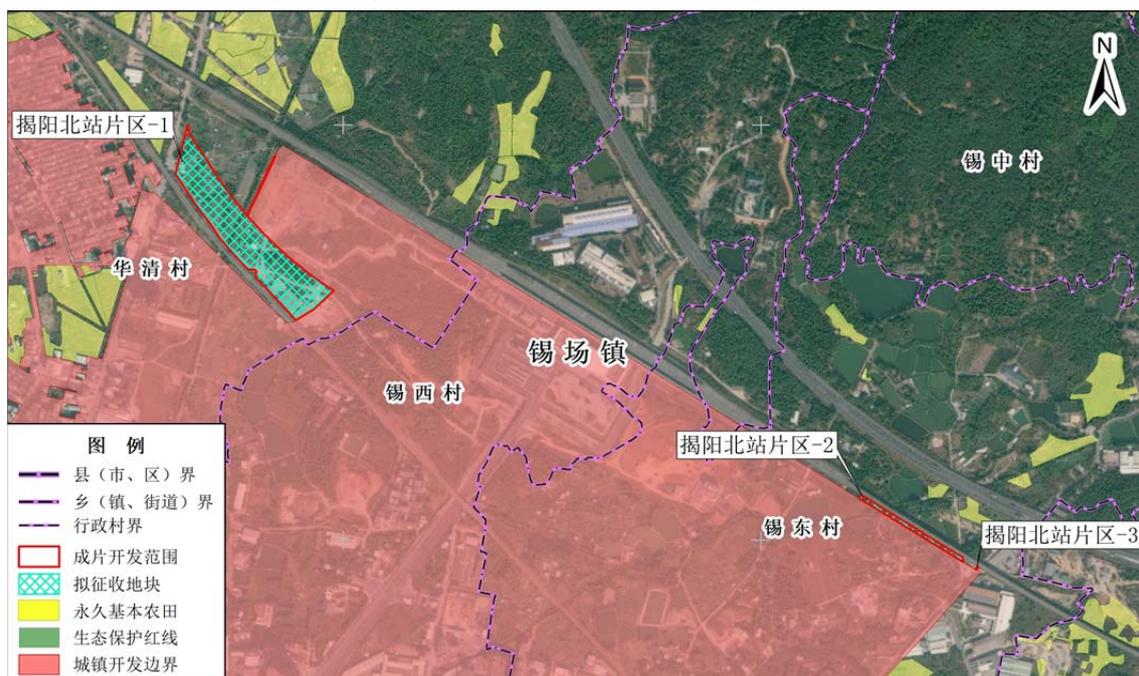


图 3-3 成片开发范围与“三区三线”衔接情况示意图

(2) 与城镇开发边界衔接

本次成片开发涉及的所有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，其中揭阳北站片区-1 涉及地块完成征收后将用于城市道路市政设施建设；揭阳北站片区-2 和揭阳北站片区-3 涉及地块完成征收后将分别用于建设防护绿地项目 1 和防护绿地项目 2，属于绿地开敞空间用地，均符合《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。

2. 与耕地占补平衡衔接情况

根据《广东省国土资源厅转发自然资源部办公厅关于在用地审查报批中按管理新方式落实耕地占补平衡的通知》(粤国土资规保发〔2018〕86号)、《广东省自然资源厅关于做好用地报批涉及可调整地类落实占补平衡工作的通知》(粤自然资耕保〔2020〕1137号)、《自然资源部农业农村部关于改革完善耕地占补平衡管理的通知》(自然资发〔2024〕

204 号) 的要求, 对无法避让耕地的非农建设项目, 必须严格落实占补平衡, 实现建设占用耕地占一补一、占优补优、占水田补水田, 确保耕地占补平衡数量质量双到位。

根据揭阳市揭东区 2024 年国土变更调查数据, 《方案》拟征地范围总面积 4.6363 公顷, 现状地类情况为耕地 1.9728 公顷 (含水田 0.0120 公顷、水浇地 1.9608 公顷、旱地 0 公顷)、园地 0.0348 公顷、林地 0.4903 公顷、草地 0.2075 公顷、其他农用地 0.8718 公顷、建设用地 1.0591 公顷。相关地块在后续用地报批阶段, 将由揭东区相应挂钩补充耕地指标, 严格落实耕地占补平衡。

根据《广东省国土资源厅关于印发〈非农建设占用水田耕作层剥离再利用工作指引〉的通知》(粤国土资耕保发〔2018〕37 号)、《广东省耕地质量管理规定》(粤府令第 273 号) 的要求, 建设项目占用耕地的, 须实施耕地耕作层剥离再利用。本次土地征收成片开发范围拟征收范围涉及现状耕地共 1.9728 公顷, 按照耕作层剥离厚度可取 30 厘米计算地块的理论土壤剥离量, 即表土剥离量=剥离厚度 x 耕地面积, 占用耕地的理论土壤剥离量约为 5918.4 立方米。

3. 土地供地率与土地闲置率情况

(1) 编制主体行政区域内

根据粤自然资规字〔2024〕7 号文件要求, 编制主体行政区域内近五年平均供地率小于 60%或土地闲置率大于 5%的, 不得批准新的土地征收成片开发方案。

揭阳市 2020 年至 2024 年的平均供地率为 63.64%, 土地闲置率为 0.96%, 不存在大量批而未供或闲置土地。因此, 揭东区不存在以上不得

批准新的土地征收成片开发方案的情形。

(2) 编制主体行政区域内开发区

根据粤自然资规字〔2024〕7号文件要求，编制主体行政区域内经国务院或省人民政府批准设立的开发区、产业园存在以下情形中的两种及以上的：近五年平均供地率小于60%、土地闲置率大于5%、综合容积率小于0.5，不得批准新的土地征收成片开发方案。

揭东区辖区内有5个经国务院或省人民政府批准设立的开发区、产业园，分别为广东揭阳产业转移工业园区、揭阳产业转移工业园、揭东经济技术开发区、揭阳金属生态城和揭东产业转移工业园，其土地利用效率情况如表3-2所示。

表3-2 揭东区省级以上开发区、产业园区土地利用效率情况

序号	园区名称	近五年平均供地率 (2020-2024)	闲置率	综合容积率
1	广东揭阳产业转移工业园区	78.90%	1.37%	1.11
2	揭阳产业转移工业园	72.51%	0.97%	1.09
3	揭东经济技术开发区	—	0%	1.25
4	揭阳金属生态城	39.27%	0.07%	0.90
5	揭东产业转移工业园	—	0%	1.30

注：揭东经济技术开发区、揭东产业转移工业园内土地已基本完成供应，近五年无新增供地。

揭东区辖区内5个省级以上开发区、产业园区土地闲置率均不大于5%，综合容积率均不小于0.5，因此，揭东区不存在以上不得批准新的土地征收成片开发方案的情形。

(3) 国家级新区情况

根据粤自然资规字〔2024〕7号文件要求，若编制主体行政区域内存在以下情形且同时满足两种及以上条件的，针对国家级新区，若其近

五年平均供地率低于全省平均水平、土地闲置率高于全省平均水平、建设用地地均 GDP 低于全省平均水平三项指标中同时存在两项及以上不达标的，不得批准新的土地征收成片开发方案。揭东区行政区域内未设有国家级新区，不存在以上不得批准新的土地征收成片开发方案情形。

4. 已批准的土地征收成片开发方案实施情况

根据粤自然资规字〔2024〕7号文件要求，已批准实施的土地征收成片开发连续两年未完成年度土地征收实施计划的（即已批准实施的土地征收成片开发连续两年已完成土地征收审批面积不足计划征收面积的90%），不得批准新的成片开发方案。

揭东区已批准的成片开发方案有3个：其中，《揭阳市揭东区2021年度土地征收成片开发方案》部分已完成，剩余部分已调整开发时序至2026年底；《揭阳市揭东区2022年度土地征收成片开发方案》部分已完成，剩余部分已调整开发时序至2027年底；《揭阳市揭东区2023年度土地征收成片开发方案（第一批）》部分已完成，剩余部分开发时序至2026年底。因此揭东区不存在连续两年未完成年度土地征收实施计划的情形。

综上所述，揭东区不存在已批准实施的土地征收成片开发连续两年未完成年度土地征收实施计划的情形，不与已批成片开发方案的范围相互重叠，符合土地征收成片开发方案上报审查的要求。

表 3-3 已批准的土地征收成片开发方案实施情况

单位：公顷，%

序号	项目名称	成片开发用地面积	拟征收面积	其中											
				2022 年计划完成征收面积	目前已完成征收面积	完成比例	2023 年计划完成征收面积	目前已完成征收面积	完成比例	2024 年计划完成征收面积	目前已完成征收面积	完成比例	2025 年计划完成征收面积	2026 年计划完成征收面积	2027 年计划完成征收面积
1	揭阳市揭东区 2021 年度土地征收成片开发方案（调整）	158.6658	111.0524	25.8485	25.8479	100.00	/						85.2039	/	
2	揭阳市揭东区 2022 年度土地征收成片开发方案（2025 调整）	176.9473	117.4635	/			42.0852	42.0851	100.00	26.0407	25.9480	99.64	/	30.5694	18.7682
3	揭阳市揭东区 2023 年度土地征收成片开发方案（第一批）	51.0446	30.8312	/						30.8312	/				
合计		386.6577	259.3471	25.8485	25.8479	100.00	42.0852	42.0851	100.00	26.0407	25.9480	99.64	0	146.6045	18.7682

备注：已完成征收面积以取得用地批复为准。

（三）与征地安置补偿措施衔接情况分析

《方案》经批复后，在土地征收报批阶段，揭东区将依程序开展征收土地预公告、土地现状调查、社会稳定风险评估、征地补偿安置方案公告及听证、组织办理征地补偿登记、落实征地补偿安置和社会保障相关费用、签订征地补偿安置协议等征地前期工作，持续做好被征地农民的沟通解释工作，妥善处理好征地补偿安置争议，做好征地补偿安置措施的落实，确保不因征地引发信访矛盾等影响社会稳定的情形，维护被征收人的切身利益。

四、公益性用地分析

《方案》成片开发范围总面积为 4.6363 公顷，其中基础设施、公共服务设施及其他公益性用地面积 4.6363 公顷，公益性用地比例为 100.00%，满足粤自然资规字〔2024〕7 号关于土地征收成片开发方案公益性用地应符合“城镇开发边界外公益性用地比例要求。符合城镇开发边界外布局建设项目准入目录的，成片开发方案公益性用地比例不低于 20%”的要求。《方案》基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地情况如表 4-1 所示。

表 4-1 土地征收成片开发范围公益性用地情况表

单位：公顷、%

序号	成片开发范围名称	成片开发范围面积	公益性用地面积	公益性用地比例
1	揭阳北站片区-1	4.3593	4.3593	100.00
2	揭阳北站片区-2	0.2739	0.2739	100.00
3	揭阳北站片区-3	0.0031	0.0031	100.00
合计		4.6363	4.6363	100.00



图 4-1 成片开发范围公益性地分布图

五、效益分析

(一) 土地利用效益

通过持续推进土地征收成片开发建设，重点发展道路、绿化等市政建设项目，2026年成片开发战略在优化用地规模、结构与空间布局方面成效将更为显著，将提升土地的节约集约利用水平，有效避免用地浪费，进一步提高土地使用的综合效益。

1. 推动土地集中连片，提升土地节约集约利用水平

土地成片开发对促进土地集中连片，实现规模开发和高效经营的重要举措。本次土地征收成片开发方案涉及3个成片开发片区，片区规划用途涵盖交通运输用地、绿地与开敞空间用地等类型。通过系统地集中建设道路基础设施，构建高效互联路网体系的同时，也促进了零碎土地的整合利用，发挥整体利用效益，从而支撑区域一体化发展，实现土地利用在更大范围内的结构优化。

2. 科学引导空间布局，优化区域功能结构

本次成片开发严格依据上位规划，统筹安排各项用地的空间布局，落实《国土空间规划》和《揭阳市揭阳北站片区控制性详细规划》，科学合理的引导城镇空间优化布局，实现土地的连片发展和高效利用。在揭阳北站片区的规划中，着重确保新建道路和绿色空间与周边现有设施在功能与形态上的有机衔接，构建交通服务功能与公园休闲功能相结合的城镇功能区。通过科学布局和系统规划，优化区域功能结构，助力提升综合服务水平，为揭东高质量发展打下坚实的基础。

（二）经济效益

揭东区“十四五”规划目标定位为打造“沿海经济带上的现代产业强区”“宜居宜业宜游新型城镇化示范区”以及“高质量发展的产城乡融合发展示范区”。实现路径上，将充分发挥揭东经济技术开发区（国家级）和揭阳产业转移工业园等核心平台的战略支点作用，牵引重大项目落地，驱动产业强区建设。同时，依托其优越的交通区位和完善的城市建设基础，加速融入揭阳市中心城区及汕潮揭都市圈的一体化发展格局，通过高效统筹空间、产业和人文资源，以产业发展与城镇建设带动全域乡村协调共进。

《方案》涉及建设项目为市政建设项目、防护绿地项目，具体为城镇道路用地和防护绿地用地。建设项目本身不产生直接经济效益，但通过实施土地成片开发，将提升区域经济效益，一方面通过集约用地，优化交通网络结构，提升运输效率；另一方面可促进人员、物资等发展要素在本片区的高效流动与集聚。成片开发促进配套基础设施建设，为区域创造更多就业机会和税收增长，进一步推动揭东区产业的高质量发展。

（三）社会效益

本次土地征收成片开发项目中，公益性项目用地面积 4.6363 公顷，占总开发面积 100.00%，类型主要有交通运输用地、绿地与开敞空间用地。

交通运输用地方面，本次土地征收成片开发将建设城镇道路，通过科学规划路网结构，旨在改善片区内部及对外联系的交通条件，强化与周边区域交通骨架的对接与融合，促进区域一体化发展，为片区发展建设提供坚实支撑。

直接带动就业方面，成片开发范围内道路建设、公园建设、绿化带布置等环节，能够新增大量技术工人、操作工人的就业岗位。在间接带动就业方面，物流运输等关联产业将产生岗位增量，形成就业乘数效应。

本次成片开发拟通过规划绿地与开敞空间提升城市形象，可增加小尺度、人性化的公园与广场等公共开敞空间，增强城市绿色空间的可达性、舒适性和连通性，符合国民经济和社会发展规划的要求，有助于完善公共设施和服务体系，打造一个高质量高标准的综合片区。

（四）生态效益

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、陆域生态保护红线、蓝线、绿线等生态底线管控要素。本次成片开发范围中，公园绿地将规划建设铁路文化公园，并与交通网络沿线防护绿地串联形成连续贯通的绿地景观带，为群众提供宜人的工作、生活与休闲娱乐空间，提升整体片区功能品质与空间风貌。在建设过程中，《方案》全面贯彻绿色、低碳、循环理念，严格落实污染物排放标准，确保对周边生态环境的影响降至最低。

综上，《方案》通过严守分区管控底线、落实绿色建筑标准、构建绿色生态网络，有效协调发展与保护的关系，是揭阳市践行生态文明理念、推动高质量发展的重要实践。

六、权益保障

《方案》经批准后，在实施征地阶段将严格履行征地程序，做好征地补偿安置工作，确保被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。

揭东区人民政府将严格按照规定开展土地征收预公告、土地现状调查、社会稳定风险评估、征地补偿安置公告、办理补偿登记、签订补偿安置协议等工作。揭东区人民政府将组织征地项目所在乡镇工作人员，在成片开发范围涉及到的村内组织召开村民代表大会，取得三分之二以上村民代表同意，并根据《揭阳市人民政府关于公布实施征收农用地区片综合地价的公告》（揭府公〔2024〕1号）做好被征地村集体和村民的补偿安置工作。

七、结论

《方案》坚持以人民为中心的发展思想，深入贯彻新发展理念，严格落实耕地保护制度，切实维护农民合法权益，大力推进节约集约用地，着力加强生态环境保护，为促进揭东区经济社会可持续发展提供有力保障。方案严格遵守土地管理法律法规，全面落实土地成片开发规范要求与程序，符合广东省土地征收成片开发方案审查要点等政策规定。

《方案》符合国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划和相关规划，已纳入《揭东区国民经济和社会发展规划第十四个五年规划和二〇三

五年远景目标纲要》和国土空间规划确定的城镇建设用地范围，符合土地征收成片开发标准。

《方案》成片开发范围内基础设施、公共服务设施和其他公益性用地比例为 100.00%，拟征收用地比例 100.00%，满足粤自然资规字〔2024〕7 号文件要求。

《方案》不涉及占用永久基本农田和生态保护红线；揭阳市近五年供地率 63.64%，大于 60%，土地闲置率为 0.96%，小于 5%，区内开发区和产业园近五年供地率、土地闲置率和综合容积率方面，不存在两种及以上情况不符合（近五年供地率小于 60%、土地闲置率大于 5%、综合容积率小于 0.5）的情形，符合粤自然资规字〔2024〕7 号文件要求；区内未设有国家级新区，不存在“国家级新区供地率低于全省平均水平、土地闲置率高于全省平均水平、建设用地地均 GDP 低于全省平均水平”等问题；同时，揭东区目前不存在连续两年内未完成土地征收实施计划的情况，没有出现不得批准成片开发方案的五种土地利用效率低下的情形，符合土地征收成片开发方案上报审查的要求。

附表

成片开发方案基本情况表

(公顷)

方案总面积		4.6363	
公益性用地面积及比例		4.6363	100.00%
拟征收土地面积	4.6363	农用地	3.5772
		其中：耕地	1.9728
		建设用地	1.0591
		未利用地	0
实施计划	实施计划周期	1年	
	第一年	4.6363	

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

附图 3: 土地征收成片开发范围国土空间总体规划图

附图 4: 土地征收成片开发范围与三区三线衔接图