

揭阳市揭东区 2026 年度土地征收  
成片开发方案（第一批）

（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 .....	3
(三) 土地利用现状 .....	8
二、必要性及主要内容 .....	9
(一) 实施必要性 .....	9
(二) 主要用途及功能 .....	12
(三) 实施计划 .....	16
三、实施可行性.....	17
(一) 与相关规划的符合性分析 .....	17
(二) 与相关政策的符合性分析 .....	22
(三) 与征地安置补偿措施衔接情况分析 .....	28
四、公益性用地分析.....	28
五、效益分析.....	30
(一) 土地利用效益 .....	30
(二) 经济效益 .....	31
(三) 社会效益 .....	32
(四) 生态效益 .....	34
六、权益保障.....	35
七、结论.....	36
附表.....	38
附图.....	39

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》《揭阳市国土空间总体规划(2021—2035年)》，揭阳市揭东区人民政府组织编制了《揭阳市揭东区 2026 年度土地征收成片开发方案（第一批）》（以下简称《方案》），内容如下：

## 一、基本情况

本次上报的《方案》总面积 28.4703 公顷，其中集体土地 28.4703 公顷，不涉及国有土地，涉及揭东区锡场镇华清村、锡东村、锡西村等 1 个镇 3 个村，土地产权明晰，界址清楚。

《方案》拟申请征收集体土地 26.9134 公顷，其中农用地 14.8068 公顷（含耕地 2.8117 公顷）、建设用地 12.1066 公顷。

### （一）位置与范围

《方案》总面积 28.4703 公顷，拟征收地块总面积为 26.9134 公顷，拟实施征收土地占比 94.53%，共包含 10 个成片开发范围，安排 10 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	物流仓储项目-1	9.8475	2.6287	9.8179
2	揭阳北站片区-2	商服项目	2.3705	0.4109	2.3705
3	揭阳北站片区-3	市政道路项目-1	0.0235	0.0235	0.0235
4	揭阳北站片区-4	公园绿地项目-1	0.0007	0.0007	0.0007
5	揭阳北站片区-5	公园绿地项目-2	0.5008	0.4796	0.5008
6	揭阳北站片区-6	市政道路项目-2	0.0033	0.0033	0.0033
7	揭阳北站片区-7	市政道路项目-3	0.1729	0.1677	0.0524
8	揭阳北站片区-8	市政道路项目-4	1.0018	1.0016	0.1134
9	揭阳北站片区-9	居住项目	1.9500	0.5062	1.9500
10	揭阳北站片区-10	物流仓储项目-2	12.5993	4.0060	12.0809
合计			<b>28.4703</b>	<b>9.2282</b>	<b>26.9134</b>

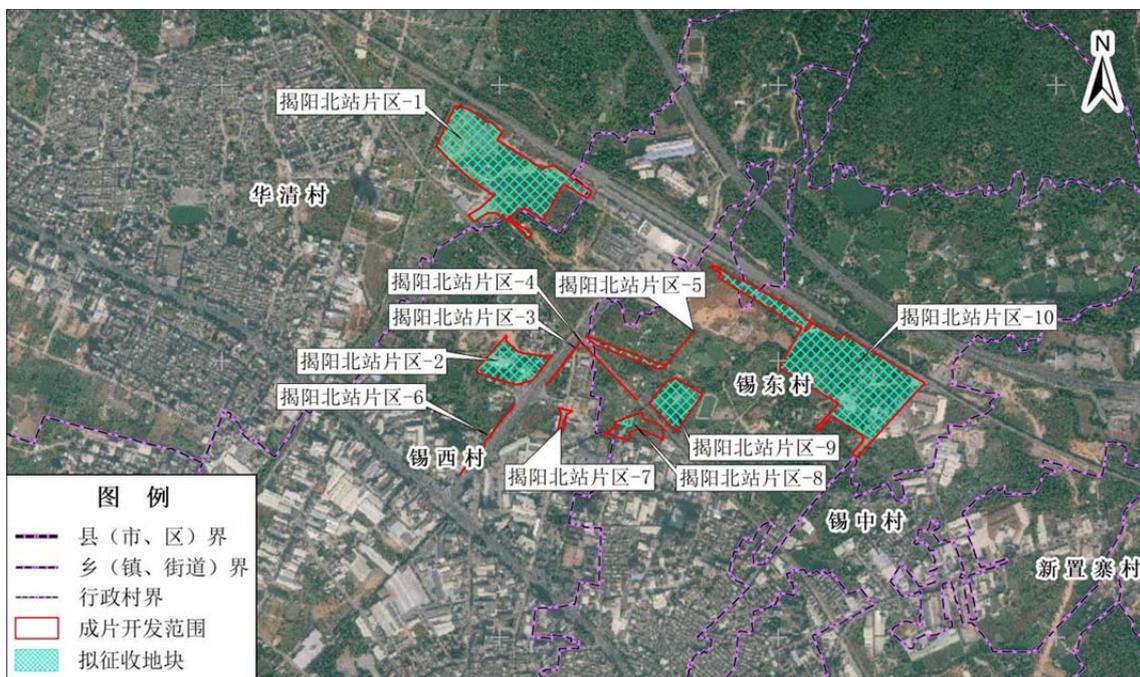


图 1-1 成片开发范围位置示意图

## （二）土地权属情况

《方案》成片开发范围总面积 28.4703 公顷，其中集体土地 28.4703 公顷，不涉及国有土地。其中拟征收地块总面积 26.9134 公顷，涉及锡场镇华清村华清经济联合社、锡场镇锡东村第一经济联合社、锡场镇锡东村第二经济联合社、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、锡场镇锡西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 成片开发范围拟征收用地权属一览表

单位：公顷

序号	成片开发片区名称	权属单位	地块面积	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	8.9659	8.9553
		锡场镇锡西经济联合社	0.8816	0.8626
	小计		9.8475	9.8179
2	揭阳北站片区-2	锡场镇锡西经济联合社	2.3705	2.3705
3	揭阳北站片区-3	锡场镇锡西经济联合社	0.0235	0.0235
4	揭阳北站片区-4	锡场镇锡东村第三经济联合社	0.0004	0.0004
		锡场镇锡西经济联合社	0.0003	0.0003
	小计		0.0007	0.0007
5	揭阳北站片区-5	锡场镇锡东村第三经济联合社	0.4999	0.4999
		锡场镇锡西经济联合社	0.0009	0.0009
	小计		0.5008	0.5008
6	揭阳北站片区-6	锡场镇锡西经济联合社	0.0033	0.0033
7	揭阳北站片区-7	锡场镇锡西经济联合社	0.1729	0.0524
8	揭阳北站片区-8	锡场镇锡东村第三经济联合社	1.0018	0.1134

序号	成片开发片区名称	权属单位	地块面积	拟征收土地面积
9	揭阳北站片区-9	锡场镇锡东村第三经济联合社	1.9500	1.9500
10	揭阳北站片区-10	锡场镇锡东村第二经济联合社	0.3324	0.188
		锡场镇锡东村第三经济联合社	8.6415	8.4282
		锡场镇锡东村第五经济联合社	2.2832	2.1379
		锡场镇锡东村第一经济联合社	1.0791	1.0637
		锡场镇锡西经济联合社	0.2631	0.2631
	小计		12.5993	12.0809
总计			<b>28.4703</b>	<b>26.9134</b>

### 1. 揭阳北站片区-1

揭阳北站片区-1 地处锡场镇中部, 位于广梅汕铁路华清村段东北侧, 揭阳北站西侧, 面积 9.8475 公顷, 拟征收面积 9.8179 公顷, 拟开发建设物流仓储项目-1, 拟征收集体土地分别为锡场镇华清村华清经济联合社、锡场镇锡西经济联合社所有。

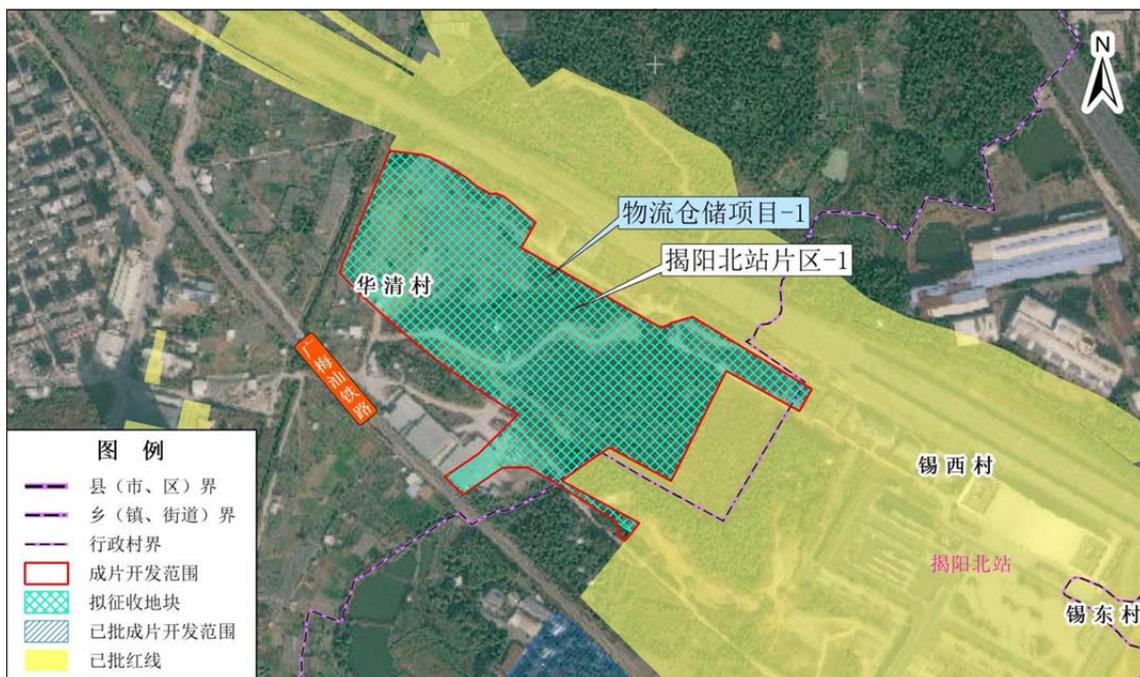


图 1-2 揭阳北站片区-1 位置示意图

## 2. 揭阳北站片区-2

揭阳北站片区-2 地处锡场镇中部，位于进站大道北段西侧，面积 2.3705 公顷，拟征收面积 2.3705 公顷，拟开发建设商服项目，拟征收集体土地为锡场镇锡西经济联合社所有。



图 1-3 揭阳北站片区-2、3、4、5 位置示意图

## 3. 揭阳北站片区-3

揭阳北站片区-3 地处锡场镇中部，位于进站大道北段东侧，面积 0.0235 公顷，拟征收面积 0.0235 公顷，拟开发建设市政道路项目-1，拟征收集体土地为锡场镇锡西经济联合社所有。

## 4. 揭阳北站片区-4

揭阳北站片区-4 地处锡场镇中部，位于站前三路南侧，面积 0.0007 公顷，拟征收面积 0.0007 公顷，拟开发建设公园绿地项目-1，拟征收集体土地分别为锡场镇锡东村第三经济联合社、锡场镇锡西经济联合社所有。

## 5. 揭阳北站片区-5

揭阳北站片区-5 地处锡场镇中部，位于站前三路北侧，面积 0.5008 公顷，拟征收面积 0.5008 公顷，拟开发建设公园绿地项目-2，拟征收集体土地分别为锡场镇锡东村第三经济联合社、锡场镇锡西经济联合社所有。

## 6. 揭阳北站片区-6

揭阳北站片区-6 地处锡场镇中部，位于进站大道西侧，面积 0.0033 公顷，拟征收面积 0.3333 公顷，拟开发建设市政道路项目-2，拟征收集体土地为锡场镇锡西经济联合社所有。

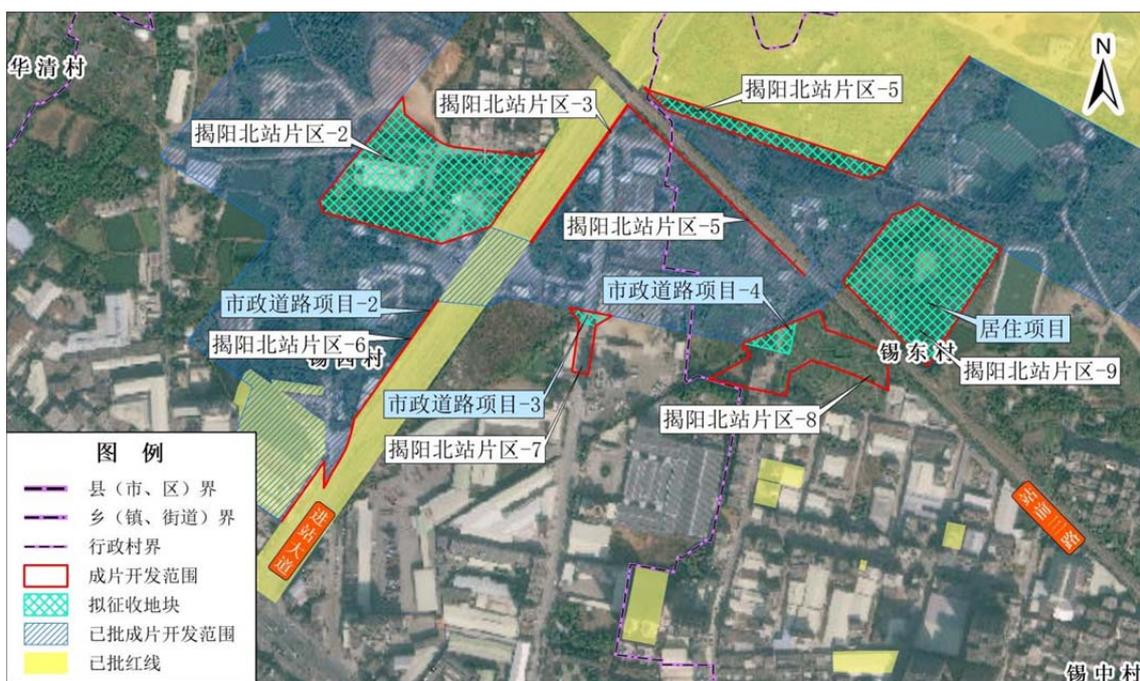


图 1-4 揭阳北站片区-6、7、8、9 位置示意图

## 7. 揭阳北站片区-7

揭阳北站片区-7 地处锡场镇中部，位于宝泉路中段，面积 0.1729 公顷，拟征收面积 0.0524 公顷，拟开发建设市政道路项目-3，拟征收集体土地为锡场镇锡西经济联合社所有。

## 8. 揭阳北站片区-8

揭阳北站片区-8 地处锡场镇中部，位于锡东深邻大道与站前三路交叉口，面积 1.0018 公顷，拟征收面积 0.1134 公顷，拟开发建设市政道路项目-4，拟征收集体土地为锡场镇锡东村第三经济联合社所有。

## 9. 揭阳北站片区-9

揭阳北站片区-9 地处锡场镇中部，位于站前三路北侧，面积 1.9500 公顷，拟征收面积 1.9500 公顷，拟开发建设居住项目，拟征收集体土地为锡场镇锡东村第三经济联合社所有。

## 10. 揭阳北站片区-10

揭阳北站片区-10 地处锡场镇中部，位于汕梅高速公路南侧，揭阳北站东侧，面积 12.5993 公顷，拟征收面积 12.0809 公顷，拟开发物流仓储项目-2，拟征收集体土地分别为锡场镇锡东村第一经济联合社、锡场镇锡东村第二经济联合社、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和锡场镇锡西经济联合社所有。

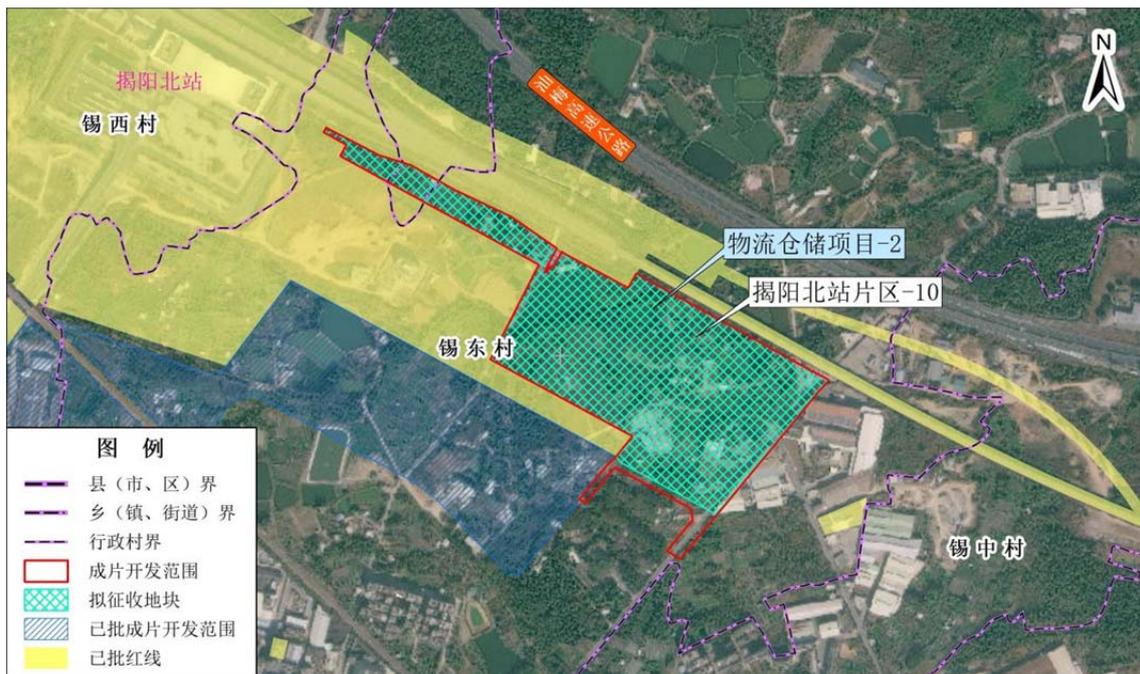


图 1-5 揭阳北站片区-10 位置示意图

### (三) 土地利用现状

《方案》土地征收成片开发范围总用地面积 28.4703 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 3.6982 公顷、园地 1.3765 公顷、林地 1.3111 公顷、草地 4.8369 公顷，其他农用地 4.6990 公顷，建设用地 12.5486 公顷。各成片开发片区土地利用现状地类统计如表 1-13 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	9.8475	1.1114	0.2494	0.0573	0.2073	0.3672	0.2302	8.7361	0
2	揭阳北站片区-2	2.3705	1.3846	0.502	0.5808	0.0603	0.0274	0.2141	0.9859	0
3	揭阳北站片区-3	0.0235	0	0	0	0	0	0	0.0235	0
4	揭阳北站片区-4	0.0007	0.0007	0.0002	0.0002	0	0	0.0003	0	0
5	揭阳北站片区-5	0.5008	0.5008	0.1593	0.0198	0	0	0.3217	0	0
6	揭阳北站片区-6	0.0033	0	0	0	0	0	0	0.0033	0
7	揭阳北站片区-7	0.1729	0.0002	0.0002	0	0	0	0	0.1727	0
8	揭阳北站片区-8	1.0018	0.7961	0.7505	0	0	0	0.0456	0.2057	0
9	揭阳北站片区-9	1.9500	1.9500	0.8603	0.0026	0.1794	0	0.9077	0	0
10	揭阳北站片区-10	12.5993	10.1779	1.1763	0.7158	0.8641	4.4423	2.9794	2.4214	0
合计		28.4703	15.9217	3.6982	1.3765	1.3111	4.8369	4.699	12.5486	0

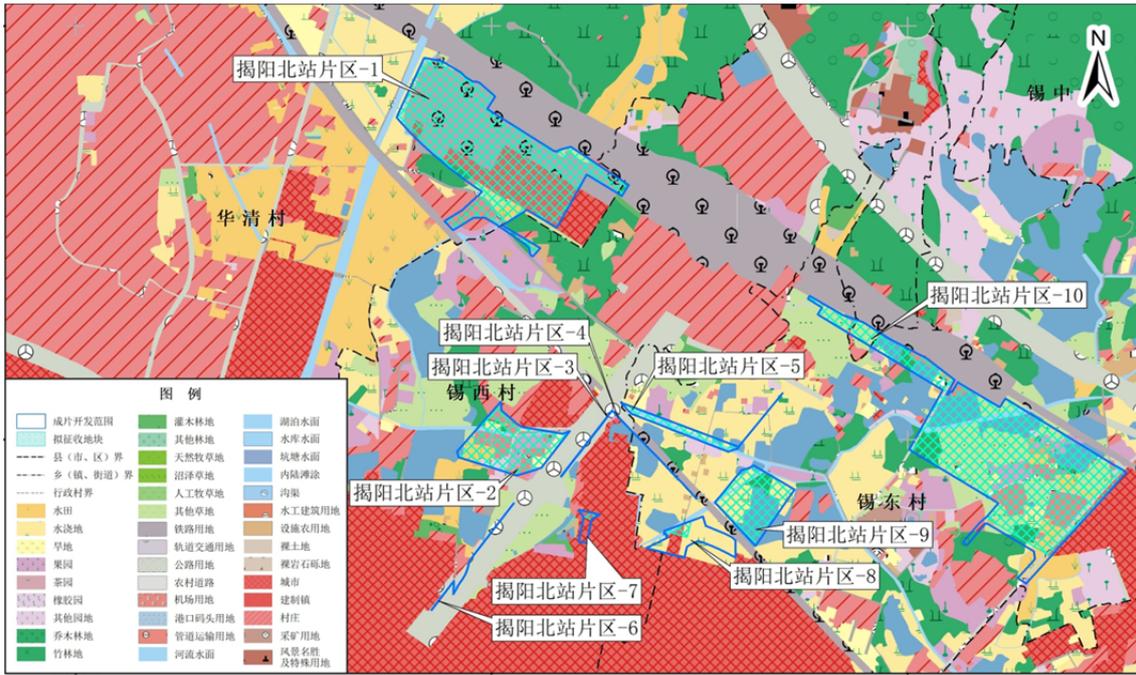


图 1-6 成片开发范围 2024 年度土地利用现状图

## 二、必要性及主要内容

### (一) 实施必要性

#### 1. 落实省级发展战略与服务区域发展大局

2025 年 3 月，省委主要领导在揭阳调研时强调，要深入学习贯彻习近平总书记、党中央决策部署，全面落实全国两会精神及省委、省政府工作安排，聚焦高质量发展首要任务，加快打造粤东高质量发展新增长极。为深入贯彻省委、省政府关于推动粤东地区加快发展的系列决策部署，《方案》严格对标广东省“十四五”规划纲要中“打造粤东高质量发展新增长极”的战略定位，以及省委、省政府关于深化汕潮揭都市圈建设、促进粤东地区整体崛起的系列决策部署。本次依托揭阳北站区域重要交通枢纽实施土地成片开发，旨在通过优化空间资源配置，有效承接高端产业要素，为区域协调发展战略的落地提供坚实的空间保障。

《方案》积极响应《自然资源部关于加强自然资源要素保障促进现

代物流高质量发展的通知》（自然资发〔2024〕218号）要求，重点保障现代物流、高端制造等战略性产业用地需求，通过科学规划建设用地布局，重点保障韵达粤东快递电商总部基地、中通西岗物流城等已列入区级“十四五”规划重点项目库的重大工程实施载体。这种用地安排不仅直接服务于现代物流业集群发展需求，更通过产业链与供应链的协同效应，强化区域产业竞争力，推动揭阳从传统交通枢纽向现代经济枢纽转型升级，为粤东地区高质量发展注入新动能。

## 2. 落实国土空间总体规划

《方案》严格遵循《广东省国土空间规划（2021—2035年）》提出的“提高国土空间资源利用效率”核心原则，以及《揭阳市国土空间总体规划（2021—2035年）》关于“优化国土空间格局”和“保障重大战略项目落地”的总体部署。其目的在于建立一种更加高效、精准的资源供给模式，其内在要求正是以创新驱动为导向，为战略性新兴产业提供空间保障，并以公共服务设施提升为基础，优化人居环境和综合承载力。这种供给理念是落实省市两级规划关于推动国土空间治理现代化和高质量发展的具体体现。

所有开发地块均位于城镇开发边界内，符合《揭阳市国土空间总体规划（2021—2035年）》将榕城区、揭东区、普宁市、惠来县全域划定为国家级城市化地区的战略定位。《方案》通过科学配置物流仓储、交通运输、商业服务等功能用地，形成集约高效的用地结构，全面落实规划对揭阳北站片区作为区域物流枢纽、综合服务节点的定位要求。通过统一规划和连片开发，促进产业功能与城市功能有机融合，既实现了规划定位的有效传导，又通过精准的土地资源配置推动了国土空间治理现

代化，为构建高质量发展格局提供坚实空间保障。

### 3. 支撑区级产业发展目标实现

《方案》紧密对接《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》）中“做强百亿级现代物流业集群”的产业发展目标，通过系统性用地保障促进产业转型升级与集群发展。重点保障现代物流业发展空间。物流仓储用地作为主导功能，占比48.21%，精准服务韵达粤东快递电商总部基地、中通西岗物流城等重点项目落地需求。在产业配套方面，方案科学配置商业服务业用地与居住用地，重点发展物流金融、供应链管理、商务办公等生产性服务业，形成完整的产业生态体系。同时，通过合理布局人才安居项目，为产业人才提供优质居住保障，促进职住平衡。这种“物流+商贸+居住”融合发展的用地模式，既有利于推动传统产业转型升级，又能培育壮大新兴产业，有效促进产业链上下游协同发展，为揭东区建设沿海经济带产业强区奠定坚实基础，最终实现产城融合高质量发展目标。

### 4. 基础设施完善与实施保障

《方案》依据《十四五规划》关于“畅通、配套、点睛、宜居、创文”五大工程的部署，系统推进配套基础设施建设。成片开发范围所在揭阳北站片区规划构建“三横五纵”主干路网，完善揭阳北站集疏运系统，显著提升片区交通效率。通过科学配置绿地与开放空间，构建生态廊道和公园体系，改善人居环境。在设施配套方面，《方案》按照国家标准统筹布局教育、医疗等公共服务设施，确保与开发项目同步建设使用。重点完善供水、供电、排水等市政基础设施，增强城市运行保障能力。

《方案》建立多规协同机制，统筹落实生态保护、区域协同等要求，通过生态控制线划定和区域交通基础设施建设，实现生态保护与经济发展的有机统一。建立规划实施评估和动态调整机制，确保各项规划目标有效落实。通过系统性基础设施完善和创新实施机制，为片区高质量发展提供坚实保障。

## （二）主要用途及功能

本次成片开发拟实施 10 个项目，主要用途为仓储用地、居住用地、商业服务业用地、交通运输用地以及绿地与开敞空间用地。

通过成片开发进一步推动产业集聚高质量发展、改善城市人居环境、提升公共服务能力、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 28.4703 公顷，共包含 10 个片区，依据《国土空间总体规划》及《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仓储用地 13.7266 公顷、交通运输用地 6.3038 公顷、居住用地 1.444 公顷、绿地与开敞空间用地 2.4029 公顷、商业服务业用地 4.0715 公顷、陆地水域 0.5215 公顷，具体如下表所示。

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	9.8475	交通运输用地	2.3464
			绿地与开敞空间用地	0.2823
			商业服务业用地	1.3141
			仓储用地	5.9047

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	2.3705	交通运输用地	0.0029
			绿地与开敞空间用地	0.3310
			商业服务业用地	1.9596
			陆地水域	0.0770
3	揭阳北站片区-3	0.0235	交通运输用地	0.0235
4	揭阳北站片区-4	0.0007	绿地与开敞空间用地	0.0007
5	揭阳北站片区-5	0.5008	交通运输用地	0.0001
			绿地与开敞空间用地	0.2883
			陆地水域	0.1912
			商业服务业用地	0.0212
6	揭阳北站片区-6	0.0033	交通运输用地	0.0008
			绿地与开敞空间用地	0.0025
7	揭阳北站片区-7	0.1729	交通运输用地	0.1677
			商业服务业用地	0.0052
8	揭阳北站片区-8	1.0018	交通运输用地	0.8797
			居住用地	0.0002
			绿地与开敞空间用地	0.1219
9	揭阳北站片区-9	1.9500	交通运输用地	0.1412
			居住用地	1.4438
			绿地与开敞空间用地	0.2280
			陆地水域	0.1370
10	揭阳北站片区-10	12.5993	交通运输用地	2.7415
			绿地与开敞空间用地	1.1482
			陆地水域	0.1163
			商业服务业用地	0.7714
			仓储用地	7.8219

## 2. 成片开发功能

《方案》严格遵循《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》）的战略指引，秉持差异化发展理念，扎实推进揭东省级城乡融合示范区建设。《方案》通过系统整合区域规划、基础设施建设和产业布局，着力构建布局科学、特色鲜明、城乡协调的新型区域空间结构。

依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，本次成片开发范围规划涵盖仓储用地、交通运输用地、居住用地、商业服务业用地、绿地与开敞空间用地及陆地水域等多元用地类型，系统构建以现代物流为核心功能，配套设施完善、生态环境优良的高铁新城功能区。成片开发实现的功能如下：

### **（1）现代物流枢纽功能**

《方案》深度契合《十四五规划》中关于“做强百亿级现代物流业集群”的战略导向，将现代物流枢纽功能确立为片区发展的核心引擎。规划集中布局仓储用地 13.7266 公顷，占总开发面积的 48.21%，充分彰显物流产业在区域发展中的主体地位。该功能定位积极响应《十四五规划》提出的“依托交通枢纽优势发展枢纽经济”的总体要求，为韵达粤东快递电商总部基地、中通快递西岗物流城等纳入区“十四五”重大项目库的重点工程提供实体承载空间。通过系统构建现代化物流基础设施体系，将显著增强区域供应链服务能级，推动现代物流业与先进制造业、现代商贸业实现深度融合，为揭东区打造粤东地区重要的物流枢纽节点奠定坚实基础。

### **（2）综合交通枢纽功能**

围绕《十四五规划》提出的“完善现代化基础设施体系”战略任务，《方案》着力强化综合交通枢纽功能。规划交通运输用地 6.2839 公顷，

重点构建以揭阳北站为核心的综合交通网络体系，包括主干道路、集散通道和交通枢纽设施。这一布局精准对接《十四五规划》中关于“实施畅通工程”和“推进高铁新城建设”的工作部署，通过构建完善的路网结构，有效强化片区内外交通联系。特别是通过优化交通用地配置，将显著提升枢纽集散效率，促进各类要素资源高效流动，为物流产业发展提供坚实基础支撑，同时也为构建现代化综合交通运输体系提供重要载体。

### **（3）商业服务与宜居配套功能**

《方案》充分体现《十四五规划》倡导的“产城融合”发展理念，科学配置商业服务业用地 4.0715 公顷、居住用地 1.4440 公顷。这种用地结构安排精准对接《十四五规划》中关于“优化城市功能品质”和“促进以人为核心的新型城镇化”的发展要求。商业用地将重点培育枢纽偏好型服务业态，包括现代商贸、商务办公等，有效延伸物流产业链价值；居住用地则为产业人才和本地居民提供优质安居保障，促进实现职住平衡。这种功能组合既符合城市发展规划关于促进城市功能完善的指引，也是落实《十四五规划》中“实施配套工程”、提升城市综合服务水平的具体实践，有助于构建功能完善、宜居宜业的高品质城市片区。

### **（4）生态景观功能**

《方案》严格遵循《十四五规划》关于“坚持绿色发展，加快建设美丽揭东”的总体要求，规划绿地与开敞空间用地 2.4029 公顷。这一布局直接呼应《十四五规划》中提出的“实施点睛工程”和“宜居工程”的工作部署，通过构建系统化的绿地网络，既能够有效改善区域微气候环境，又可提供优质的休闲游憩空间。这种规划安排符合生态文明建设

关于“构建生态宜居城市”的工作要求，通过科学布局绿色基础设施，提升城市环境品质，实现经济发展与生态保护协同推进，为美丽揭东建设提供示范样板。

### （5）排涝防护功能

《方案》严格落实《十四五规划》关于“建立现代水利支撑保障体系”的工作要求，保留陆地水域 0.5215 公顷（主要为排洪沟渠）。这一安排直接对接《十四五规划》中“增强水系防洪抗旱减灾能力”的具体任务，通过建设完善的排涝系统，可有效提升片区防灾减灾能力，保障城市安全运行。这种功能设计符合水利发展规划关于“完善防洪排涝体系”的工作重点，通过水利设施与城市建设同步推进，实现安全保障与空间利用的有机统一，为片区可持续发展提供重要保障。

### （三）实施计划

《方案》拟征收地块总面积为 26.9134 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	物流仓储项目-1	9.8179	2026
2	揭阳北站片区-2	商服项目	2.3705	2026
3	揭阳北站片区-3	市政道路项目-1	0.0235	2026

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)
4	揭阳北站片区-4	公园绿地项目-1	0.0007	2026
5	揭阳北站片区-5	公园绿地项目-2	0.5008	2026
6	揭阳北站片区-6	市政道路项目-2	0.0033	2026
7	揭阳北站片区-7	市政道路项目-3	0.0524	2026
8	揭阳北站片区-8	市政道路项目-4	0.1134	2026
9	揭阳北站片区-9	居住项目	1.9500	2026
10	揭阳北站片区-10	物流仓储项目-2	12.0809	2026

### 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

《方案》严格遵循《揭东区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》的战略导向，是推动规划目标落地的具体空间保障。《方案》在功能布局、产业支撑和民生配套等方面，与规划的核心要求深度契合。

在总体战略上，规划明确提出优化国土空间布局、构建现代产业体系的核心任务。《方案》通过对揭阳北站片区的成片开发予以落实，其用地布局体现了“枢纽带动、产城融合”的综合思路。《方案》成片开发范围内，物流仓储用地占总开发面积的比例为 48.21%，为占比最大的单一用地类型，精准契合规划中“做强百亿级现代物流业集群”的产业部署，为打造区域性物流枢纽提供了核心空间载体。同时，商业服务业、居住、道路与公园绿地等用地占比合计超过 50%，共同构建完善的产业配套与生活服务体系，符合规划关于高质量发展和新型城镇化的总体要求。

在产业支撑方面，物流仓储用地进一步强化片区作为现代物流核心枢纽的功能定位，是落实规划相关产业目标的关键举措。配套的商业服务业设施用地为发展物流金融、供应链管理、商务办公等枢纽偏好型产业提供空间，有助于推动生产性服务业向专业化延伸，与先进制造业融合发展，与规划中“发展枢纽经济”的要求高度一致。

在城市建设层面，《方案》与规划提出的“畅通、宜居、点睛、配套、创文”五大工程紧密对接。《方案》中规划的市政道路系统直接服务于“畅通工程”，旨在完善高铁新城片区路网；公园绿地与开敞空间是提升城市品质、落实“点睛工程”与“宜居工程”的体现；居住与公共服务设施用地则为完善城市功能、建设宜居社区、落实“配套工程”奠定基础。多类型用地的统筹安排，共同致力于营造“人、城、产”和谐发展的环境。

综上所述，《方案》是基于规划蓝图进行的系统性空间资源配置，以物流产业主导、综合功能配套的用地结构，完全符合规划对产业升级、空间优化和品质提升的复合型发展要求，能够为揭东区“十四五”时期的高质量发展提供坚实保障。

## **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 28.4703 公顷，涉及 10 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 26.9134 公顷，其中揭阳北站片区-3 至揭阳北站片区-10 的 8 个片区，其拟征收地块的土地开发用途与《国土空间总体规划》确定的地块规划用途一致，分别为城镇道路用地、城镇住宅用地、防护绿地、公园绿地、沟渠、交通场站用地、商业服务业用地、物流仓储用地。

根据《揭阳市揭阳北站片区控制性详细规划》，揭阳北站片区-1 拟征收地块的土地开发用途为物流仓储用地、城镇道路用地、交通场站用地、绿地与开敞空间用地、商业服务业用地，规划用途为物流仓储用地、城镇道路用地、交通场站用地、防护绿地；揭阳北站片区-2 拟征收地块的土地开发用途为商业服务业用地、公园绿地、沟渠，规划用途为城镇住宅用地、公园绿地、沟渠。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 拟征收地块规划用途均为城镇建设用地，开发用途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	物流仓储项目-1	9.8179	符合	否
2	揭阳北站片区-2	商服项目	2.3705	符合	否
3	揭阳北站片区-3	市政道路项目-1	0.0235	符合	否
4	揭阳北站片区-4	公园绿地项目-1	0.0007	符合	否
5	揭阳北站片区-5	公园绿地项目-2	0.5008	符合	否
6	揭阳北站片区-6	市政道路项目-2	0.0033	符合	否
7	揭阳北站片区-7	市政道路项目-3	0.0524	符合	否
8	揭阳北站片区-8	市政道路项目-4	0.1134	符合	否
9	揭阳北站片区-9	居住项目	1.9500	符合	否
10	揭阳北站片区-10	物流仓储项目-2	12.0809	符合	否

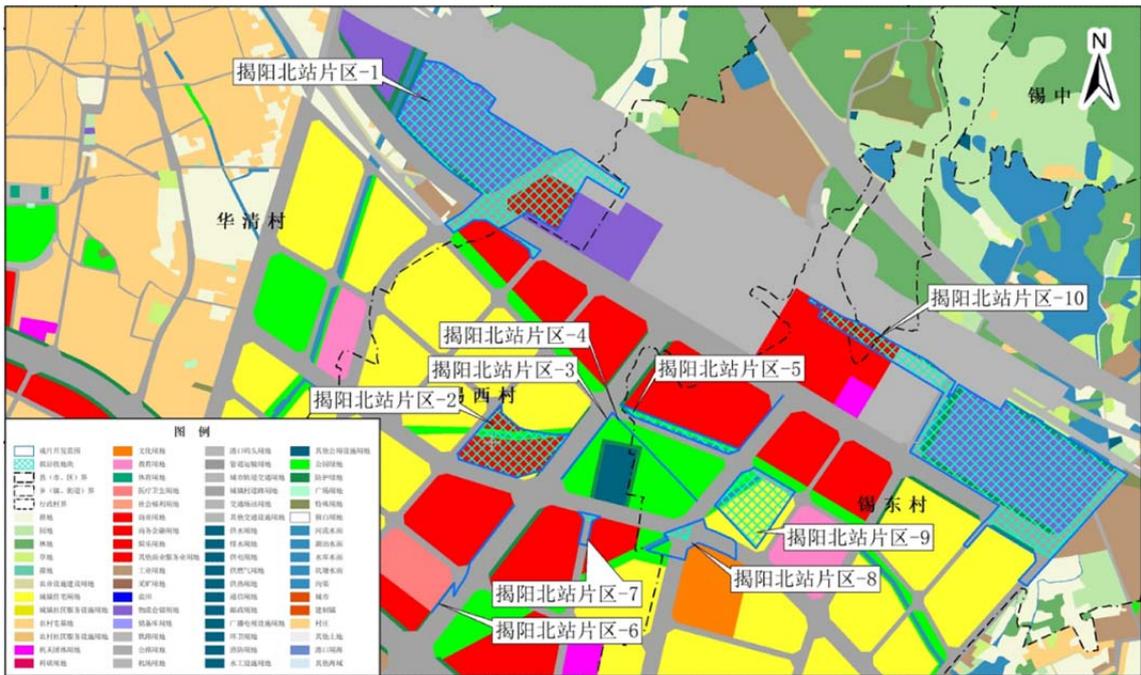


图 3-1 成片开发范围国土空间总体规划图

### 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。

本次成片开发范围 10 个片区均位于揭东区中部重点管控单元。该单元隶属于广东省揭阳市揭东区，属于重点管控单元，其要素细类涵盖水环境城镇及农业生活污染重点管控区、大气环境受体敏感重点管控区及高污染燃料禁燃区。在区域布局管控上，该单元禁止新建、扩建电镀、印染、化工、涉重金属等涉水重污染项目及重大环境风险项目，并原则上禁止新建高 VOCs 含量原辅材料项目。针对锡场镇这类大气环境受体敏感区及高污染燃料禁燃区，还严格限制新建钢铁、燃煤火电等高排放项目，禁止销售和燃用高污染燃料。在污染物排放管控方面，要求完善污水收集系统，推动企业废水循环回用或预处理后纳管，并推进现有 VOCs 排放企业提标改造或源头替代，确保生物质锅炉达标排放。在能源资源利用上，强调严格控制用水总量，推广节水与中水回用，节约集约用地，并实施能源消费总量和强度“双控”。在环境风险防控层面，要求企业危险废物须交由有资质的单位处置。

综上所述，本次成片开发范围位于该重点管控单元内，所涉产业不涉及单元内禁止建设的项目类型，符合《揭阳市“三线一单”生态环境分区管控方案》的各项管控要求。



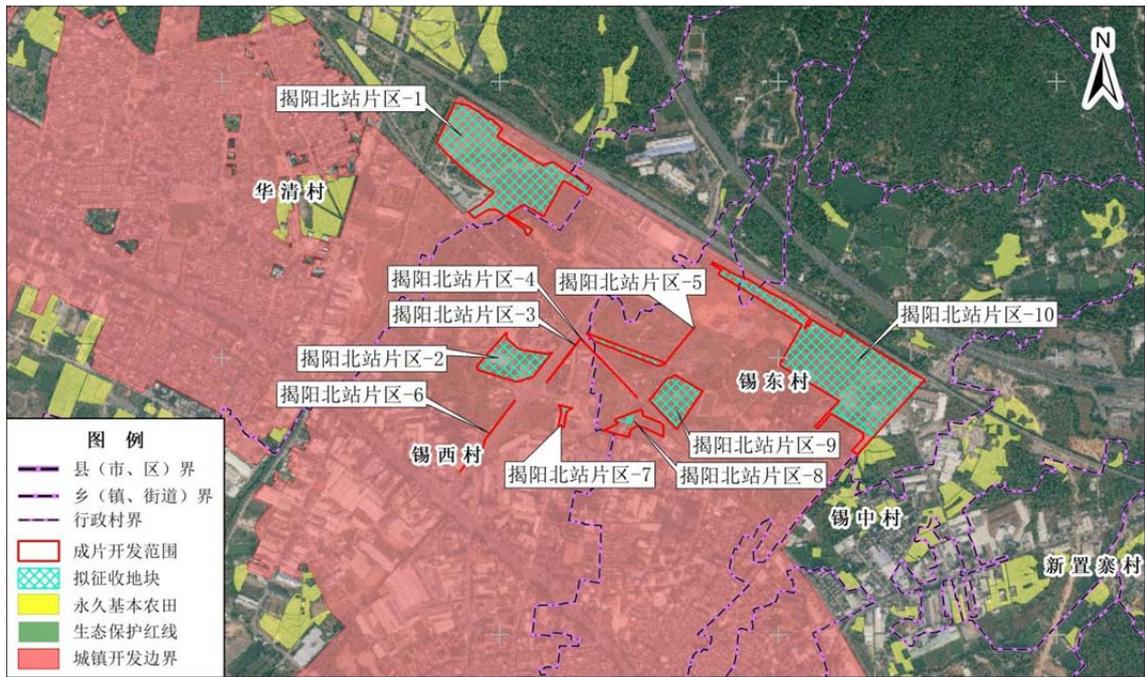


图 3-3 成片开发范围与“三区三线”衔接情况示意图

## (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，均已依法依规纳入国土空间总体规划确定的城镇开发边界范围，规划分区明确为城镇集中建设区，并已统筹列入国民经济和社会发展年度计划。为促进城镇空间集约高效、布局紧凑、发展有序，应严格引导城镇建设用地在开发边界内集中布局。同时，坚持节约集约用地，合理预留战略空间，为重大发展战略实施和城市长远可持续发展提供支撑保障。

## 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》成片开发范围总面积 28.4703 公顷, 现状地类情况为耕地 3.6982 公顷(含水田 1.2495 公顷、水浇地 2.3242 公顷、旱地 0.1245 公顷)、园地 1.3765 公顷、林地 1.3111 公顷、草地 4.8369 公顷、其他农用地 4.6990 公顷、建设用地 12.5486 公顷。

《方案》拟征收用地 26.9134 公顷, 拟征地范围涉及现状耕地 2.817 公顷(含水田 1.0889 公顷、水浇地 1.5983 公顷、旱地 0.1245 公顷)、园地 1.3444 公顷、林地 1.2116 公顷、草地 4.7791 公顷、建设用地 12.1066 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 2.8117 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×耕地面积, 占用耕地的理论土壤剥离量约为 8435.1 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 揭东区内省级以上开发区、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

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；《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；《揭阳市揭东区2023年度土地征收成片开发方案（第一批）》年度计划部分已完成，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 年前计划完成征收面积	目前已完成征收面积	完成比例	2023 年前计划完成征收面积	目前已完成征收面积	完成比例	2024 年前计划完成征收面积	目前已完成征收面积	完成比例	2025 年前计划完成征收面积	2026 年前计划完成征收面积	2027 年前计划完成征收面积		
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	/			
3	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 28.4703 公顷，其中基础设施、公共服务设施及其他公益性用地面积 9.2282 公顷，公益性用地比例为 32.41%，符合粤自然资规字〔2024〕7 号文件规定的“在城镇开发边界内，广州、深圳、佛山、东莞市中心城区范围内一个完整的成片开发范围内公益性用地比例一般不低于 40%，其他地区公益性用地比例一般不低于 30%”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	9.8475	2.6287	26.69%
2	揭阳北站片区-2	2.3705	0.4109	17.33%
3	揭阳北站片区-3	0.0235	0.0235	100.00%
4	揭阳北站片区-4	0.0007	0.0007	100.00%
5	揭阳北站片区-5	0.5008	0.4796	95.77%

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
6	揭阳北站片区-6	0.0033	0.0033	100.00%
7	揭阳北站片区-7	0.1729	0.1677	96.99%
8	揭阳北站片区-8	1.0018	1.0016	99.98%
9	揭阳北站片区-9	1.9500	0.5062	25.96%
10	揭阳北站片区-10	12.5993	4.0060	31.80%
合计		<b>28.4703</b>	<b>9.2282</b>	<b>32.41%</b>



图 4-1 揭阳北站片区-1 公益性用地分布图



图 4-2 揭阳北站片区-2、3、4、5、6、7、8、9 公益性用地分布图



图 4-3 揭阳北站片区-10 公益性用地分布图

## 五、效益分析

### (一) 土地利用效益

本次土地征收成片开发方案通过统一规划和集中建设，显著提升土

地利用效率与综合效益。方案涵盖 10 个功能片区，统筹布局物流仓储、交通运输、商业服务等多类用地，推动产业集群化、规模化发展。实施集中连片开发有效促进土地复合利用和功能平衡，避免低效浪费。通过优化用地结构与空间布局，实现土地资源高效配置和价值最大化，为区域高质量发展提供坚实保障。

方案严格依据《揭阳市国土空间总体规划（2021—2035 年）》等规划，科学安排各类用地空间布局。在揭阳北站片区规划中，坚持基础设施与产业项目协同、公共服务与居住配套同步的建设原则，深化产城融合发展。通过系统性规划优化区域功能结构，培育现代物流产业集群，形成布局合理、集约高效的土地利用格局，显著提升区域综合承载能力。

通过多功能用地配置实现土地复合利用和效益提升，物流仓储与商业服务用地结合延伸产业链，居住与公共服务配套改善人居环境，绿地与开敞空间提升生态品质。建立完善的实施保障机制，制定年度计划明确开发时序，通过监测评估及时优化调整，确保项目建设符合区域发展要求，实现土地资源的可持续利用和综合效益持续发挥。

## （二）经济效益

本成片开发方案的实施，是揭东区落实“十四五”规划、打造“沿海经济带上的现代产业强区”的重要抓手，对培育地方可持续财源、推动区域经济高质量发展具有系统性意义。方案通过对土地资源的集中配置与高效开发，不仅能在短期内为城市建设注入资金活力，更将在中长期为地方财政提供稳定、多元的税收支撑，推动经济发展模式向更加健康、可持续的方向转型。

《方案》成片开发范围总面积为 28.4703 公顷，拟征收地块总面积为 26.9134 公顷。根据《揭阳市征收农用地片区综合地价表》测算，10 宗征地拟征收成本为 3229.6080 万元。方案实施后，根据《揭阳市区 2025 年度城镇土地定级与基准地价更新项目成果汇编及应用指南》测算，预计可实现商服用地与住宅用地出让金约 5172.49 万元。该部分直接收益将为揭阳北站片区的基础设施建设、公共服务配套及滚动开发提供有效的启动资金，是短期内夯实发展基础的关键保障。从长远看，经济效益远不止于土地出让。现代物流、商贸服务等产业的导入与集聚，将带来持续的增值税、企业所得税等共享税收。企业持有阶段缴纳的城镇土地使用税、房产税将构成稳定的基础税源。同时，产业落地将吸引就业人口集聚，激发商业、服务业活力，不断拓宽地方营业税基，逐步形成“以地引资、以产促税、以业兴城”的良性循环，为地方财政从依赖“土地出让”转向依托“产业税收”的健康发展奠定坚实基础。

本次成片开发通过科学的土地供应与产业布局，预计将产生一定的经济收益，并为区域发展注入新的动力。通过引导产业集群发展、促进产业结构升级，显著增强区域产业协同效应与整体竞争力，为揭东区构建现代化产业体系、实现经济社会协调发展的长远目标提供坚实的物质基础与制度保障。

### （三）社会效益

本次土地征收成片开发方案中，公益性用地总面积 9.2282 公顷，占总开发面积的 32.41%，主要包括交通运输用地、绿地与开敞空间用地、公用设施用地等类型。这些公益性设施的合理配置与系统建设，将有效

提升区域公共服务能力，改善人居环境，促进产城融合发展，为揭东区高质量发展提供重要支撑。

在交通改善与区域联通方面，方案规划的交通运输用地将用于完善以揭阳北站为核心的路网体系，包括主干道路、集散道路和交通场站设施。通过构建“三横五纵”的骨干路网结构，将显著提升片区内外交通衔接效率，改善物流运输条件，为产业发展和居民出行创造便利条件。这一安排直接对接揭东区“十四五”规划中“实施畅通工程”的要求，有助于强化区域交通枢纽功能。

在生活配套与宜居环境建设方面，方案合理配置居住用地与商业服务业用地，旨在为未来导入的产业人口提供安居保障与生活服务，是落实“产城融合”与“配套工程”的具体体现。同时，规划布局的绿地与开敞空间用地，结合保留整治的水域，将共同构建片区的生态基底与休闲网络。这不仅能有效改善微气候、提升景观风貌，也为市民提供了便捷可达的公共活动空间，契合“宜居工程”与“点睛工程”的建设导向，有助于提升居民生活品质与获得感。

在促进就业与社会发展方面，以现代物流为主导的产业项目落地与运营，将直接创造仓储管理、运输物流、配套服务等多个领域的就业岗位，并间接带动上下游关联产业发展，形成就业乘数效应。公益性设施的同步建设，保障了产业人群的基本公共服务需求，有利于吸引并稳定人才，推动本地劳动力就业与职业技能提升，促进社会经济的良性互动与协调发展。

本次成片开发通过公益性用地的统筹布局与系统建设，在完善城市功能、改善生态环境、促进就业民生等方面将产生积极而综合的社会效

益，是推动揭东区实现高质量发展、提升城市综合竞争力的重要举措。

#### **（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。方案所涉 10 个片区均位于揭东区中部重点管控单元，属于水环境、大气环境重点管控区及高污染燃料禁燃区。方案的实施将严格落实该单元的差异化管控要求，确保开发建设活动在资源环境承载能力范围内进行，实现产业发展与生态保护的高水平协调。

##### **1. 严守空间布局管控底线**

方案严格遵循管控单元“区域布局管控”的禁止与限制性要求。在产业引入上，明确禁止新建、扩建电镀、印染、酸洗、危险废物处置等排放重金属或存在重大环境风险的涉水重污染项目。片区主导的现代物流、商贸服务等功能，不属于上述禁止类别，从源头上杜绝了重大污染源的进入。同时，方案恪守大气环境受体敏感重点管控区及高污染燃料禁燃区的规定，禁止新建使用高 VOCs 含量原辅材料、燃用高污染燃料的项目，为后续引进低污染、低排放的优质产业锚定了绿色方向。

##### **2. 污染物全过程管控体系构建**

方案以污染物排放管控要求为准则，系统规划环境污染防治体系。

针对水环境保护，将按照“雨污分流、分类收集、集中处理”的原则，建设完善的污水收集管网，确保生产、生活污水经预处理后，纳入区域污水处理系统，严禁废水直排。对于片区内现有的沟渠，其核心功能是排涝防洪，方案将在保障其行洪安全的前提下，进行生态化整饰，

避免成为纳污水体，并配合周边绿地构建线性生态空间。

针对大气环境保护，方案将严格执行 VOCs 无组织排放控制标准，引导入驻企业使用低 VOCs 含量原辅材料。物流仓储等作业将优先使用新能源或国六排放标准的运输车辆，减少移动源污染。

在固体废物处理方面，将建立分类收集、转运体系，确保工业垃圾与生活垃圾分开，危险废物交由有资质单位安全处置，推动固体废物的资源化与无害化。

## **2. 统筹生态安全与资源节约**

方案积极响应管控单元“能源资源利用”的引导性要求。在土地资源利用上，本成片开发本身就是节约集约用地的实践，通过功能混合与集中布局，控制开发强度，提升土地利用效率。在水资源利用上，新建项目将全面采用节水器具，并鼓励建设雨水收集系统。在能源利用上，方案将大力推广绿色建筑，配套充电设施，鼓励使用绿色低碳运输工具，从消费侧推动能源结构优化。

## **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 32.41%，拟征收用地比例 94.53%，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		28.4703	
公益性用地面积及比例		9.2282	32.41%
拟征收土地面积	26.9134	农用地	14.8068
		其中：耕地	2.8117
		建设用地	12.1066
		未利用地	0
实施计划	实施计划周期	1年	
	第一年	26.9134	

## 附图

附图 1: 土地征收成片开发范围卫星影像图

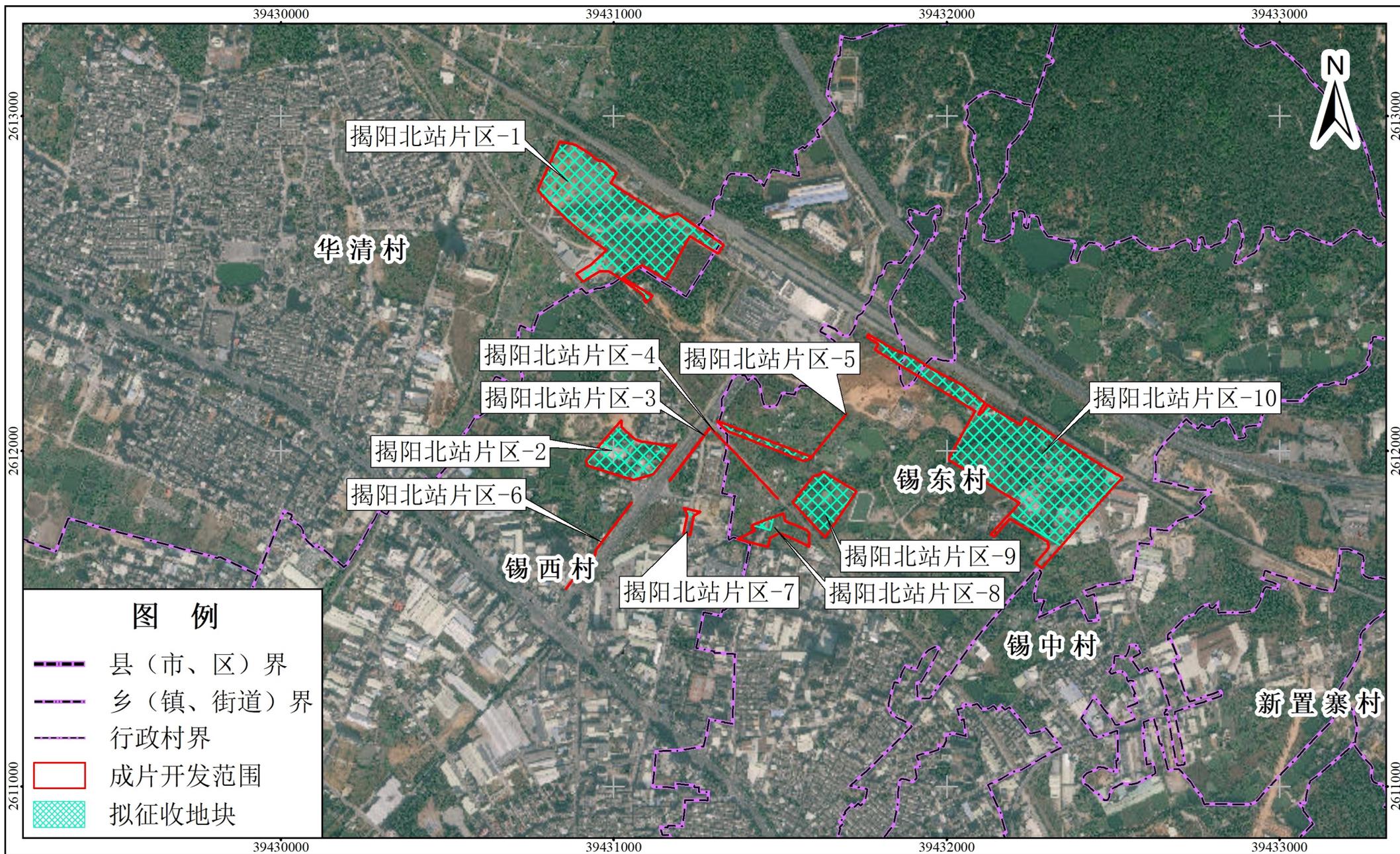
附图 2: 土地征收成片开发范围土地利用现状图

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

# 揭阳市揭东区2026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



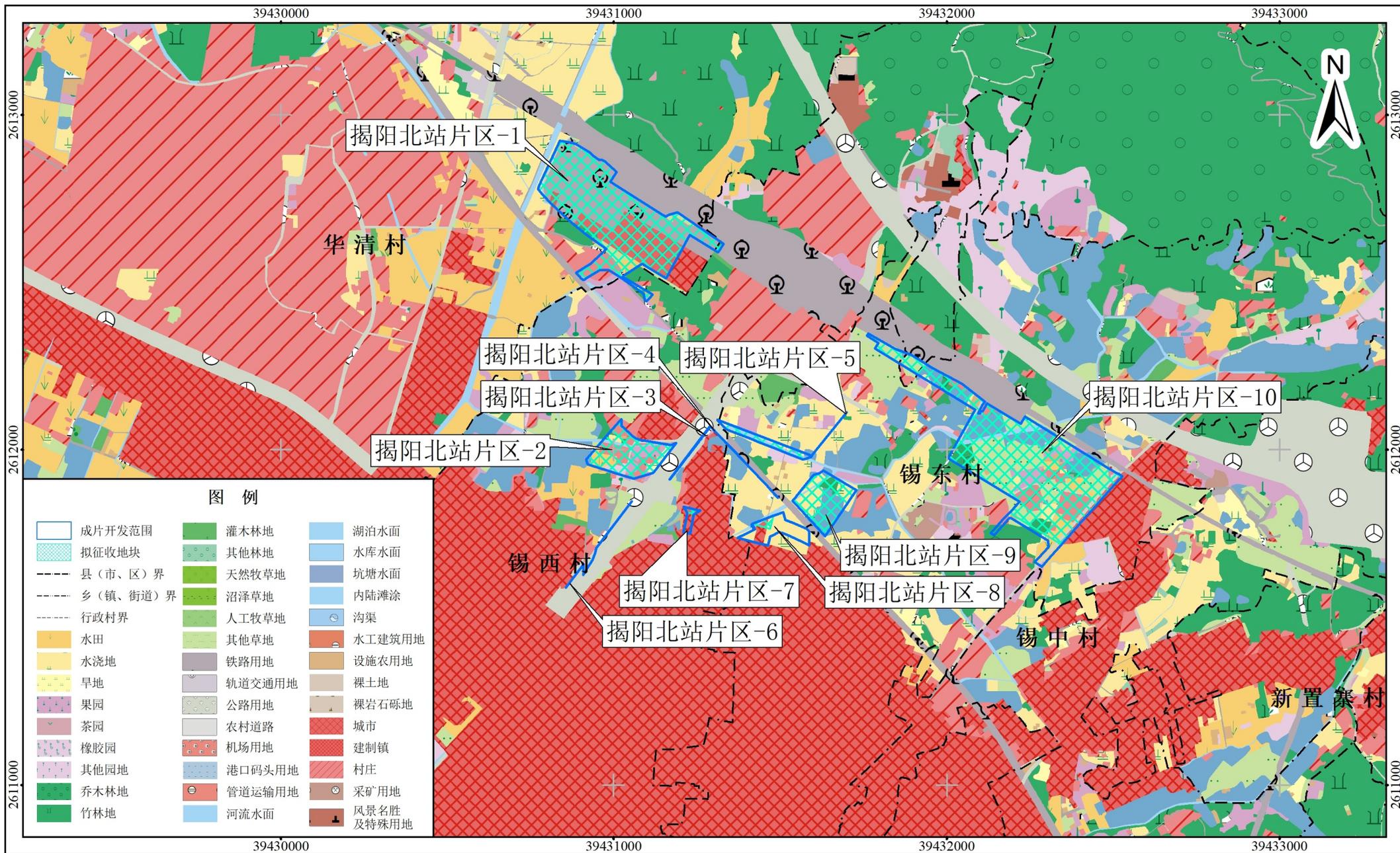
2000国家大地坐标系  
1985国家高程基准

0 250 500 1000 M

揭阳市自然资源局揭东分局 编制  
2026年2月

# 揭阳市揭东区2026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（2024年）



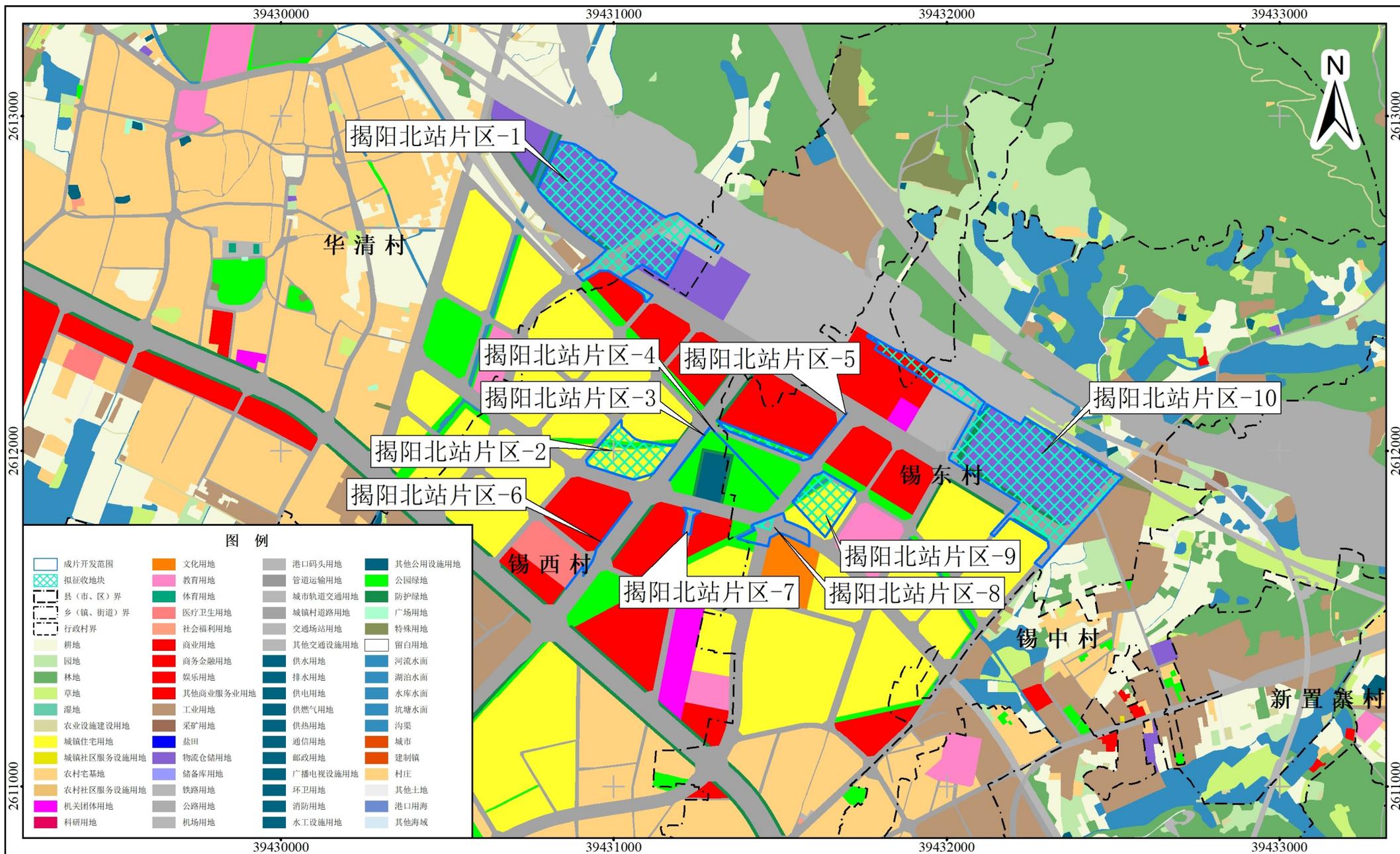
2000国家大地坐标系  
1985国家高程基准



揭阳市自然资源局揭东分局 编制  
2026年2月

# 揭阳市揭东区2026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



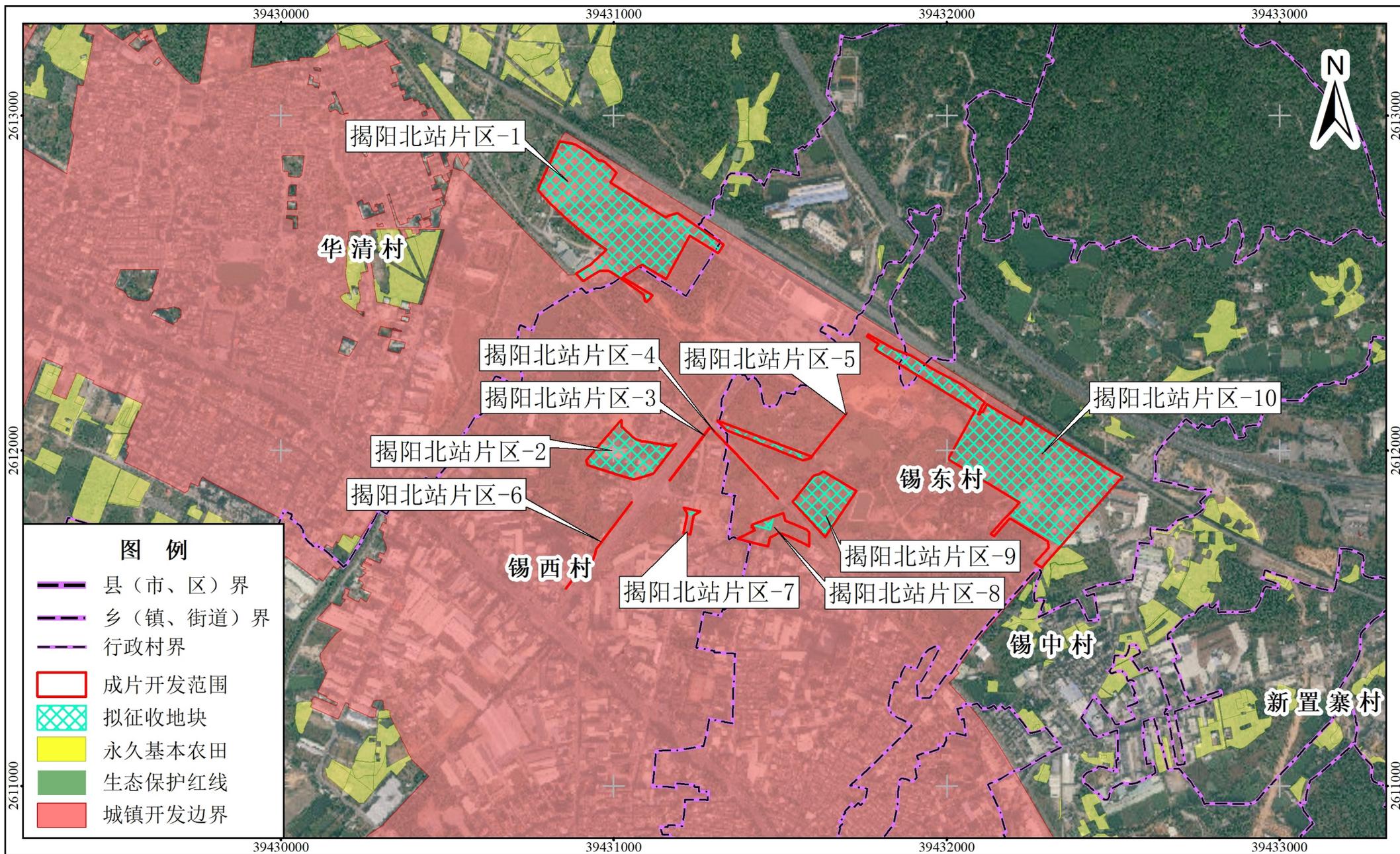
2000国家大地坐标系  
1985国家高程基准



揭阳市自然资源局揭东分局 编制  
2026年2月

# 揭阳市揭东区2026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与三区三线衔接图



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  
2026年2月