

揭阳市普宁市 2024 年度土地征收成片 开发方案（第一批）（公示草案）

一、编制依据

依据《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修订）、《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7 号）等相关文件，编制《揭阳市普宁市 2024 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

此次普宁市土地征收成片开发范围总面积 76.4393 公顷，共包含十一个成片开发范围：

1、普宁产业转移工业园片区-1 成片开发范围面积 6.3665 公顷，涉及大坝镇月窟村 1 个村；

2、普宁产业转移工业园片区-2 成片开发范围面积 0.5803 公顷，涉及赤岗镇仙洞村 1 个村；

3、普宁产业转移工业园片区-3 成片开发范围面积 1.1026 公顷，涉及赤岗镇上洞村 1 个村。

4、普宁产业转移工业园片区-4 成片开发范围面积 0.0778 公顷，涉及大坝镇陂乌村、平林村 2 个村。

5、普宁产业转移工业园片区-5 成片开发范围面积 3.8603 公顷，涉及大坝镇平林村 1 个村。

6、普宁产业转移工业园片区-6 成片开发范围面积 13.2766 公顷，涉及大坝镇平林村 1 个村。

7、纺织印染环保综合处理中心片区成片开发范围面积 0.6930 公顷，涉及占陇镇西楼村 1 个村。

8、大南山片区-1 成片开发范围面积 0.0049 公顷，涉及大南山镇陂沟村 1 个村。

9、大南山片区-2 成片开发范围面积 25.3180 公顷，涉及大南山镇枳头寮 1 个村。

10、流沙西片区成片开发范围面积 5.9330 公顷，涉及流沙西赤水村 1 个村。

11、云落片区成片开发范围面积 19.2263 公顷，涉及云落镇崩坎丰滩村 1 个村。

（二）开发范围

本次土地征收成片开发总面积为 76.4393 公顷，拟实施征收土地面积 50.0739 公顷，拟实施征收土地占比 65.51%。各村社拟征收面积如下表所示。

表 2-1 各村社征地面积一览表

编号	镇名	土地权属	拟征地面积 (公顷)
1	占陇镇	西楼经济联合社农民集体	0.6930

编号	镇名	土地权属	拟征地面积 (公顷)
2	赤岗镇	赤岗镇仙洞经济联合社农民集体	0.0767
3		赤岗镇上洞经济联合社农民集体	1.0845
4	大坝镇	月窟经济联合社农民集体	1.9545
5		平林经济联合社农民集体	11.6508
6		陂乌经济联合社农民集体	0.0777
7	云落镇	崩坎村丰滩经济联合社农民集体	19.2263
8	大南山 街道	陂沟经济联合社农民集体	0.0049
9		枳头寮经济联合社农民集体	9.3725
10	流沙西 街道	赤水经济联合社农民集体	5.9330
合计			50.0739

三、成片开发条件分析

(一) 必要性分析

本次土地征收成片开发有利于提升城市品质内涵，增强城市承载力吸引力；有利于推动产业园区扩能增效；有利于提升土地利用效益，保障农民利益；有利于支撑普宁市经济体系的优化升级，是推动产业发展取得新成效的重要举措。

(二) 合规性分析

普宁市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年度计划和国土空间总体规划确定的城镇建设用地范围内，总公益性用地比例为 45.02%，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、国土空间总体规划和专项规划，做到了保护耕地、节约集约用地、保护生态环境，能够促进普宁市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

普宁产业转移工业园片区-1 主要开发用途为城镇道路用地和工业用地。

普宁产业转移工业园片区-2 主要开发用途为城镇道路用地和商业服务业用地。

普宁产业转移工业园片区-3 主要开发用途为城镇道路用地和工业用地。

普宁产业转移工业园片区-4 主要开发用途为城镇道路用地和工业用地。

普宁产业转移工业园片区-5 主要开发用途为城镇道路用地和工业用地。

普宁产业转移工业园片区-6 主要开发用途为城镇

道路用地和商业服务业用地。

纺织印染环保综合处理中心片区主要开发用途为工业用地。

大南山片区-1 主要开发用途为工业用地。

大南山片区-2 主要开发用途为城镇道路用地、居住用地和教育用地。

流沙西片区主要开发用途为商业服务业用地。

云落片区主要开发用途为城镇道路用地、工业用地和防护绿地。

（二）公益性用地情况

本次土地征收成片开发总面积为 76.4393 公顷，公益性用地面积 34.4152 公顷，公益性用地占比 45.02%。

本次土地征收成片开发范围内基础设施、公共服务设施及其他公益性用地面积 34.4152 公顷，公益性用地比例为 45.02%，主要为防护绿地、城镇道路用地、教育用地等，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 40%的要求。

五、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 50.0739 公顷，具体情况详见下表。

表 5-1 土地征收成片开发项目实施计划一览表

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	普宁产业转移工业园片区-1	6.3665	普宁产业转移工业园纺织路西侧工业用地	1.9545	30.70
2	普宁产业转移工业园片区-2	0.5803	英歌山补边角	0.0767	13.22
3	普宁产业转移工业园片区-3	1.1026	普宁产业转移工业园水厂南路工业用地 2	1.0845	98.36
4	普宁产业转移工业园片区-4	0.0778	英歌山补边角	0.0778	100.00
5	普宁产业转移工业园片区-5	3.8603	普宁产业转移工业园英歌山大道与康泰路交叉口东北侧工业用地	0.6200	16.06
6	普宁产业转移工业园片区-6	13.2766	普宁市潮汕江南农产品物流中心批发市场	11.0307	83.08
7	纺织印染环保综合处理中心片区	0.6930	普宁市纺织印染环保综合处理中心	0.6930	100.00

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(%)
8	大南山片区-1	0.0049	普宁市利泰产业用地项目	0.0049	100.00
9	大南山片区-2	25.3180	大南山枫头寮居住用地	9.3725	37.02
10	流沙西片区	5.9330	普宁市电商产业园	5.9330	100.00
11	云落片区	19.2263	云落预制菜项目	19.2263	100.00
合计		76.4393	--	50.0739	65.53

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，有效推进普宁市用地节约集约利用，避免用地浪费，提高现有土地使用效益。

(二) 经济效益评估

揭阳市普宁市 2024 年度土地征收成片开发(第一批)以工业用地、商业服务业用地、居住用地、城镇道路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，有利于提升市域经济吸引力。

本次成片开发拟建项目包括云落预制菜项目、普宁市电商产业园项目、普宁市纺织印染环保综合处理中心项目等，与周边土地利用充分衔接，进一步完善

了区域的产业结构，与周边形成协同发展，规模效应突显，同时增加政府财政税收，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

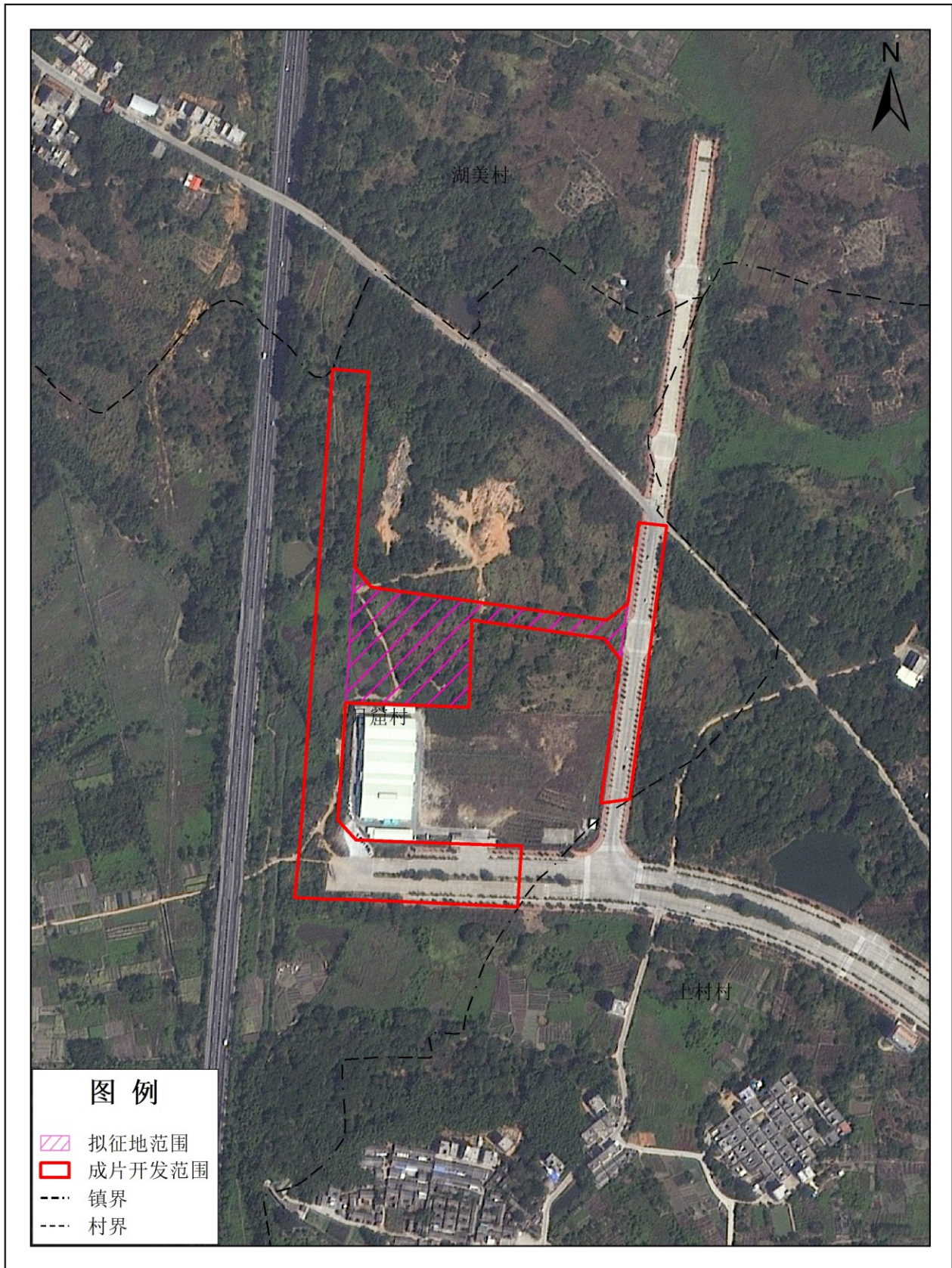
本次土地征收成片开发符合生态环境保护要求，土地征收成片开发范围不涉及永久基本农田、自然保护地、陆域生态保护红线、蓝线、绿线等生态底线管控要素。对提升保护普宁市生态环境、提升生态品质等方面具有积极作用。

七、结论

综上所述，《揭阳市普宁市2024年度土地征收成片开发方案（第一批）》符合《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）、《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7号）等的相关要求。

附件：土地征收成片开发范围示意图

普宁产业转移工业园片区-1遥感影像图



1:5,000

普宁产业转移工业园片区-2遥感影像图



1:3,000

普宁产业转移工业园片区-3遥感影像图



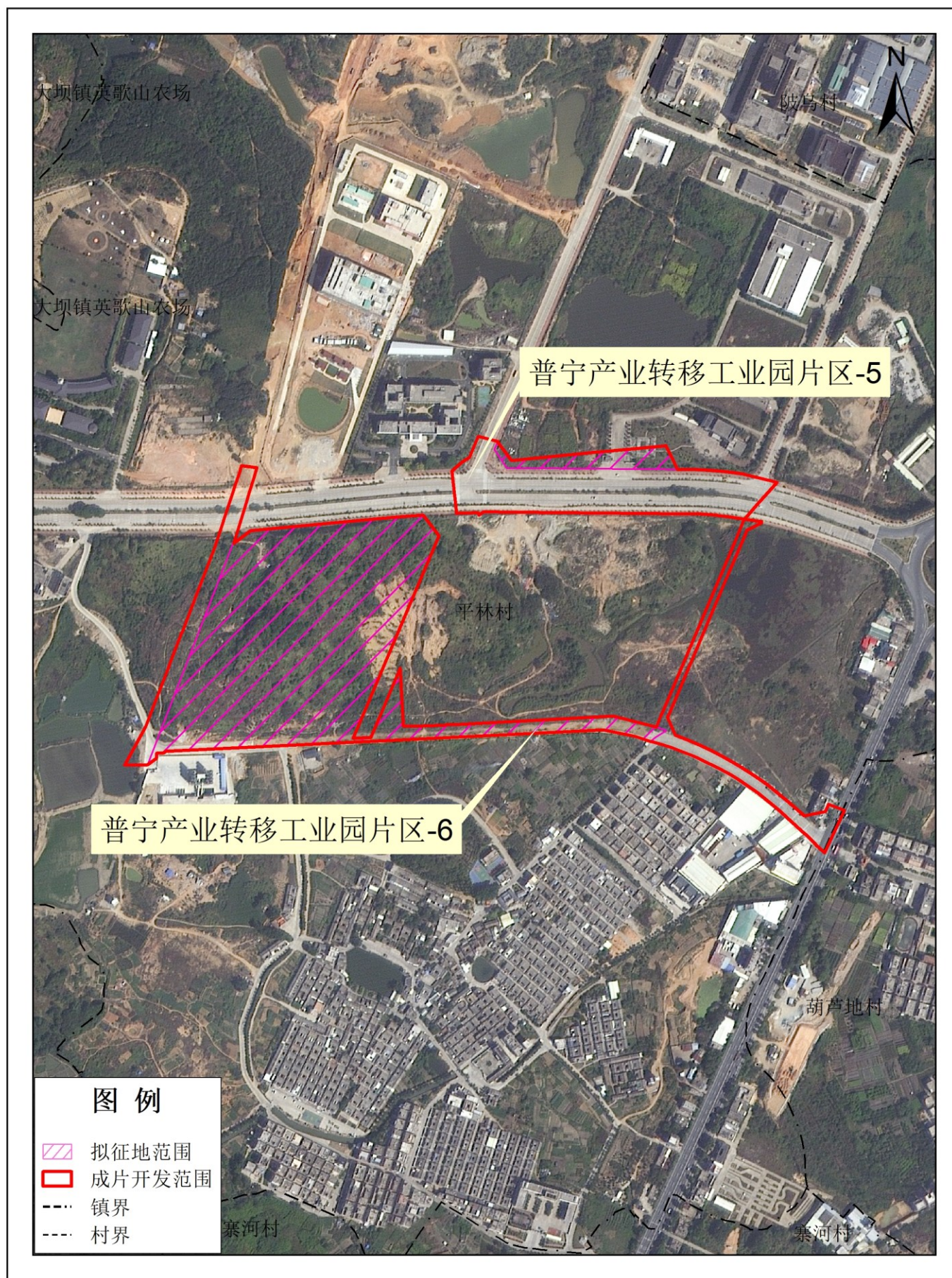
1:3,000

普宁产业转移工业园片区-4遥感影像图



1:2,000

普宁产业转移工业园片区-5、6遥感影像图



1:7,000

纺织印染环保综合处理中心片区

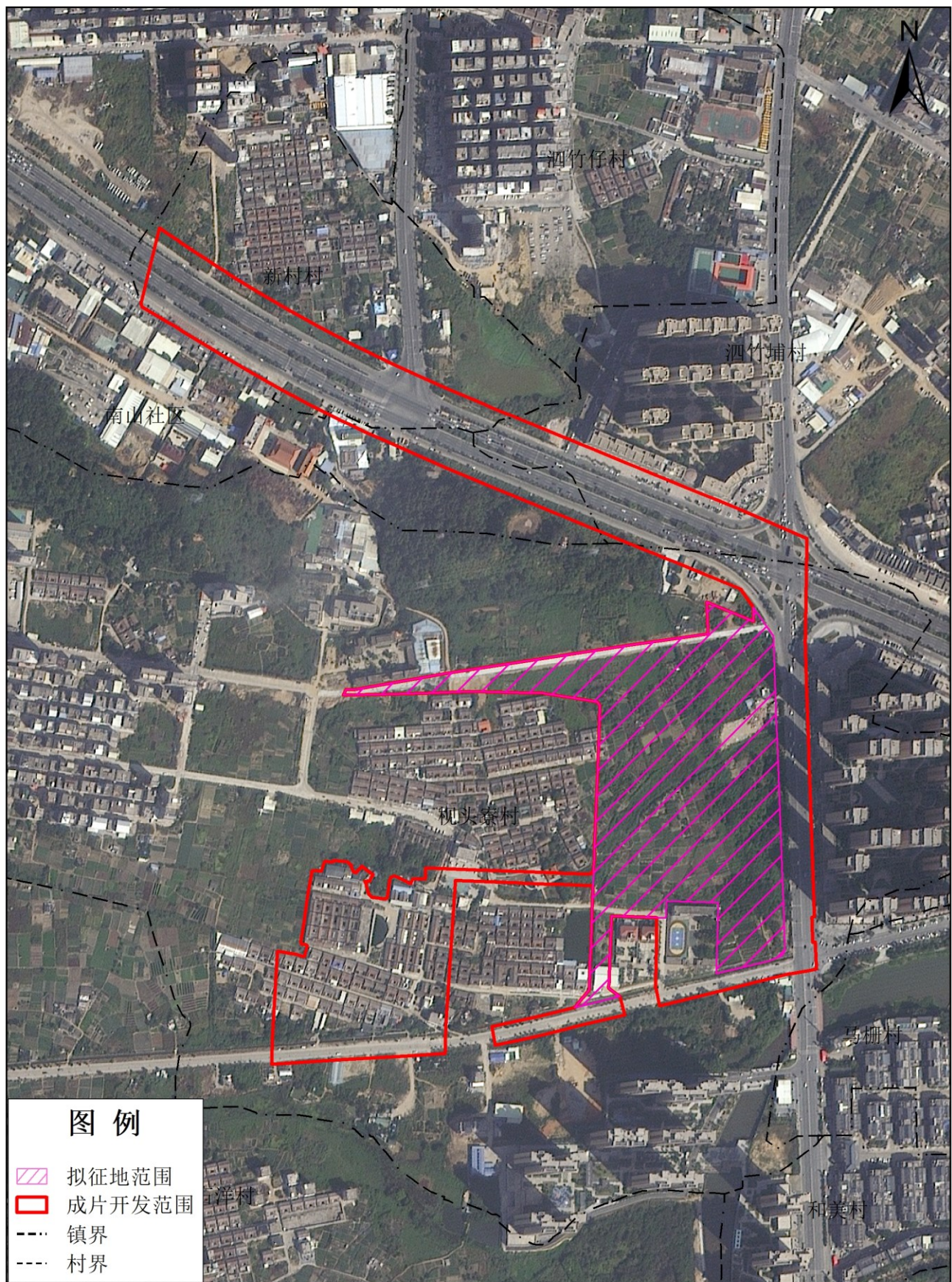


1:2,000

大南山片区-1遥感影像图



大南山片区-2遥感影像图



1:6,000

流沙西片区遥感影像图



1:3,000

云落片区遥感影像图

