

揭阳市普宁市 2025 年度土地征收成片 开发方案（第二批）（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）、《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）等相关文件，编制《揭阳市普宁市 2025 年度土地征收成片开发方案（第二批）》。

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 7.7429 公顷，共包含三个成片开发范围：

1、国道 324 云落镇大池村路段片区成片开发范围面积 1.0809 公顷，涉及云落镇大池村 1 个村；

2、流沙东街道新坛村仁泽里三旧改造片区成片开发范围面积 6.3964 公顷，涉及流沙东街道新坛村 1 个村；

3、流沙东街道溪心村龙溪路片区成片开发范围面

积 0.2656 公顷，涉及流沙东街道溪心村 1 个村。

（二）开发范围

本次土地征收成片开发总面积为 7.7429 公顷，拟实施征收土地面积 6.8107 公顷，拟实施征收土地占比 87.96%。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	云落镇	大池村中央寨经济联合社农民集体	0.5723
2		大池村大池经济联合社农民集体	0.1603
3	流沙东 街道	溪心经济联合社农民集体	0.2656
4		新坛经济联合社农民集体	5.8125
合计			6.8107

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 31.82%，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

国道 324 云落镇大池村路段片区主要开发用途为城镇道路用地和居住用地。

流沙东街道新坛村仁泽里三旧改造片区主要开发用途为城镇道路用地、商业服务业用地和居住用地等。

流沙东街道溪心村龙溪路片区主要开发用途为城镇道路用地和工业用地。

（二）公益性用地情况

本次土地征收成片开发总面积为 7.7429 公顷，公益性用地面积 2.4638 公顷，公益性用地占比 31.82%。

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 2.4638 公顷，公益性用

地比例为 31.82%，主要为公园绿地、城镇道路用地等，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 30%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 2026 年至 2028 年），项目拟征地总面积共计 6.8107 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	国道 324 云落镇大池村路段片区	1.0809	国道 324 云落镇大池村路段居住用地	0.7326	67.78
2	流沙东街道新坛村仁泽里三旧改造片区	6.3964	流沙东街道新坛村仁泽里三旧改造用地	5.8125	90.87
3	流沙东街道溪心村龙溪路片区	0.2656	流沙东街道溪心村龙溪路东侧工业用地	0.2656	100.00
合计		7.7429	--	6.8107	87.96

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 2025 年度土地征收成片开发(第二批)以工业用地、居住用地、公园绿地、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国道 324 云落镇大池村路段居住用地、流沙东街道新坛村仁泽里三旧改造用地等，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2025年度土地征收成片开发方案（第二批）》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）、《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）等的相关要求。

附件：土地征收成片开发范围示意图

国道324云落镇大池村路段片区遥感影像图



1:2,000

流沙东街道新坛村仁泽里三旧改造片区遥感影像图



流沙东街道溪心村龙溪路片区遥感影像图



1:1,000