

普宁市普侨镇国土 空间总体规划 (2021-2035年)

(草案公示)

普宁市普侨镇人民政府
2025年9月

前言 PREFACE

普侨镇，隶属于广东省揭阳市普宁市，位于普宁市西北部，东西接普宁市里湖镇，南接普宁市梅林镇，北接揭西县钱坑镇和普宁大池农场。为落实《广东省自然资源厅关于推进镇村国土空间规划编制实施，助力百县千镇万村高质量发展工程的通知》关于开展镇村国土空间集成规划的工作要求，普侨镇人民政府组织编制了《普宁市普侨镇国土空间总体规划（2021-2035年）》（以下简称《规划》）。

《规划》传导落实《普宁市国土空间总体规划（2021-2035年）》，助力“百千万”工程深入实施。强化普侨镇生态康养、药材种植、文化旅游产业发展，统筹安排全域全要素空间资源布局，保障乡村振兴发展需求，为普宁打造“全国大健康产业及现代轻工纺织名城，沿海经济带重要的商贸物流中心，粤东地区高质量发展的县域标杆”贡献力量。

《规划》是推动普侨镇高质量发展的空间蓝图，是镇域国土空间保护、开发、利用、修复和指导各类建设的指南，为编制下位详细规划、专项规划和开展各类开发保护建设活动提供基本依据。

目录 CONTENTS

01 走进普侨

- 1.1 普侨概况
- 1.2 城镇印象

02 目标定位与空间策略

- 2.1 目标愿景
- 2.2 城镇性质与城镇规模
- 2.3 国土空间开发保护策略

03 国土空间开发保护格局

- 3.1 严格落实三条控制线
- 3.2 构建国土空间开发保护格局
- 3.3 分类推进乡村振兴

04 加强自然资源保护利用

- 4.1 山水林田湖草系统保护
- 4.2 提升耕地质量水平与生态功能
- 4.3 水资源保护与利用
- 4.4 林地资源保护与利用

05 城乡统筹发展

- 5.1 镇村体系规划
- 5.2 优化便捷交通网络体系
- 5.3 建设高品质公共服务体系
- 5.4 历史文化保护

06 国土综合整治与存量更新

- 6.1 加强国土综合整治
- 6.2 统筹生态修复治理
- 6.3 存量建设用地盘活

07 规划传导与实施保障

- 7.1 规划传导
- 7.2 实施保障

01

走进普侨

1.1 普侨概况

1.2 城镇印象



1.1 普侨概况

□ 地理区位:

普侨镇，隶属于广东省揭阳市普宁市，位于普宁市西北部，东西接普宁市里湖镇，南接普宁市梅山镇，北接揭西县钱坑镇和普宁大池农场。



□ 交通区位:

普侨镇毗邻市区。圩镇距离普宁市中心城区约23公里，通过国道G238与中心城区连接，距离约45分钟车程。镇区距离高铁普宁站约28公里，57分钟车程。厦深铁路、国道G324线临东而过，国道G328贯穿东西，距离潮汕机场和火车站仅40公里，汕湛高速从普侨镇北侧通过，且规划连接线与普侨镇连接。

□ 规划范围:



□ 规划期限:

规划期限**2021-2035年**，近期至**2025年**，远期至**2035年**。

1.2 城镇印象

药材种植地



生态山水城



特色侨文化



02

目标定位与策略

2.1 目标愿景

2.2 城镇性质与城镇规模

2.3 国土空间开发保护策略



2.1 目标愿景

围绕高质量发展主题，以典型镇建设为契机，践行“百县千镇万村高质量发展工程”、“绿美广东生态建设”，普侨镇立足现有生态山水特色，依托侨区文化、中草药种植资源等条件，提出以“**生命健康+文化旅游**”的规划理念，将普侨镇打造成为：

山清水漾的和美小镇

科产并进的创新小镇

侨韵悠长的文旅小镇

2025

基础设施质量提升，镇域经济发展壮大，花古岩寺、石牌河、麒麟山等特色文旅重点项目进一步完善，形成产村相融的生态宜居和和美乡村旅游示范点；逐步形成以医药加工为主导产业的高新产业基地。

2035

城乡区域协调发展取得新成效，基本公共服务能力辐射更广、带动更强，联城带村功能更显著。镇域综合实力明显增强。形成一二三产均衡发展的产业结构，与里湖镇、梅塘镇、和大池农场形成里湖产贸联动区。

2.2 城镇性质与城镇规模

□ 城镇性质:

普侨镇的城镇性质为**普宁旅游型城镇**，主导产业为**生态康养、药材种植、文化旅游**产业。着力打造新兴文旅小镇，将本地创作的大量“侨”元素文艺精品和东南亚美食文化元素进行传承和发扬，并形成特色产业，实现可持续发展。

□ 城镇规模:

规划至**2035年**，镇域常住人口**0.96万人**，**全镇城镇化水平达到35%**，城镇人口**0.34万人**。

引导城镇建设用地混合利用，规划至**2035年**，**人均城镇建设用地控制在115平方米以内**。



2.3 国土空间开发保护策略

区域协同，联动发展

对外融入潮汕揭城市发展群，对内以区域生命健康+文化旅游为重要抓手，探索“内外协同、镇村联动、城乡共进”的发展路径，构建引领全域建设发展的空间体系，构建和谐的城乡关系。

生态优先，底线约束

落实最严格的耕地保护制度，坚持保护优先、节约优先严控增量、盘活存量，促进城乡发展由外延扩张向内涵提升转变，推动形成绿色发展方式和生活方式。

设施完善，服务共享

坚持“以人民为中心”，把人民对美好生活的向往作为出发点和落脚点，保障乡村公共文化生活，构建城乡联动的多级、多样公共服务体系，建设一个城乡公共设施等值配套、共建共享、幸福宜居的小镇，不断提升城乡居民幸福感。

传承文化，彰显特色

充分挖掘自然与人文资源禀赋，保护自然山水格局延续文脉，打造色彩多元、层次分明、整体融合、产游兼备的生态康养旅游基地，完善侨文化保护传承体系，挖掘侨文化资源，打造侨文化IP。

03

优化国土空间开发保护格局

3.1 严格落实三条控制线

3.2 构建国土空间开发保护格局

3.3 分类推进乡村振兴



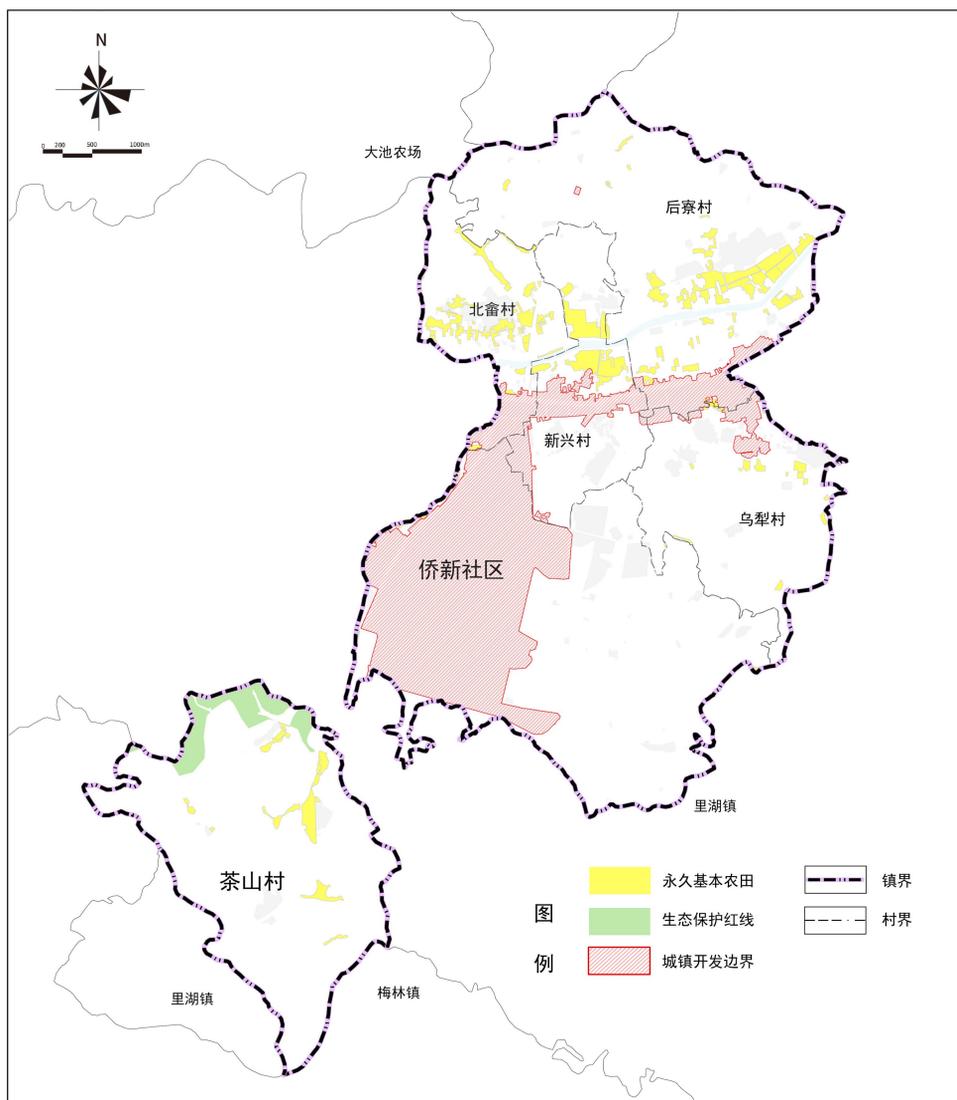
3.1 严格落实三条控制线

统筹落实重要“控制线”

永久基本农田：严格落实永久基本农田保护任务，遏制耕地非农化，严格控制建设占用永久基本农田。**普侨镇域耕地保有量不低于0.66平方公里（0.099万亩），永久基本农田保护面积不低于0.6平方公里（0.09万亩）。**

生态保护红线：落实生态保护红线面积0.22平方公里。

城镇开发边界：严控增量，盘活存量，促进城镇空间结构和功能布局优化。**落实城镇开发边界2.53平方公里。**



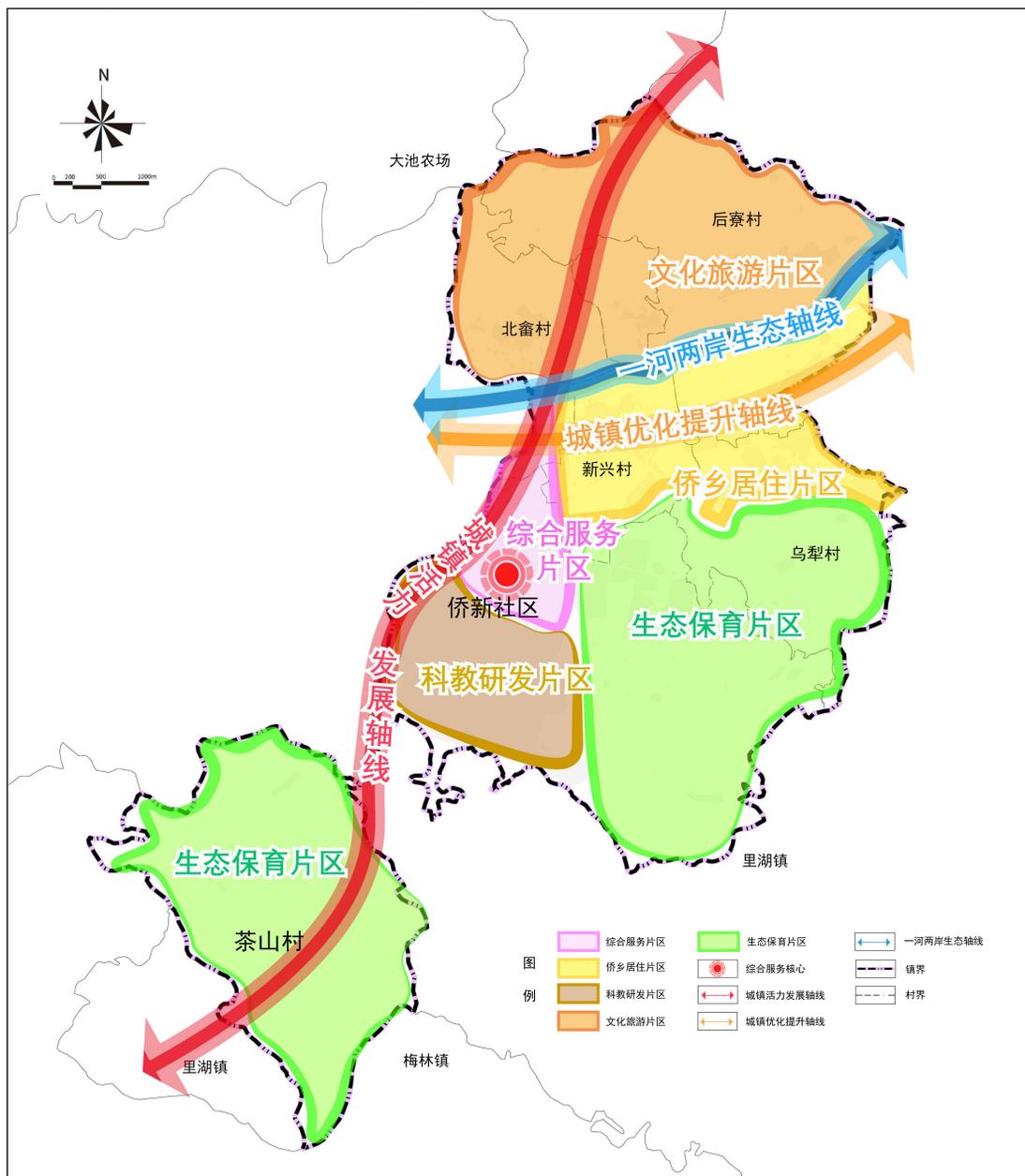
3.2 构建国土空间开发保护格局

规划构建“一心三轴多片区”的国土空间总体格局

“一心”：是指全镇的政治、经济、文化、旅游中心，承担镇域主要综合服务功能。

“三轴”：是指城镇活力发展轴、城镇优化提升轴和一河两岸生态轴。沿中心大道形成城镇活力发展轴，沿国道238形成城镇优化提升轴，沿石牌河形成一河两岸生态轴。

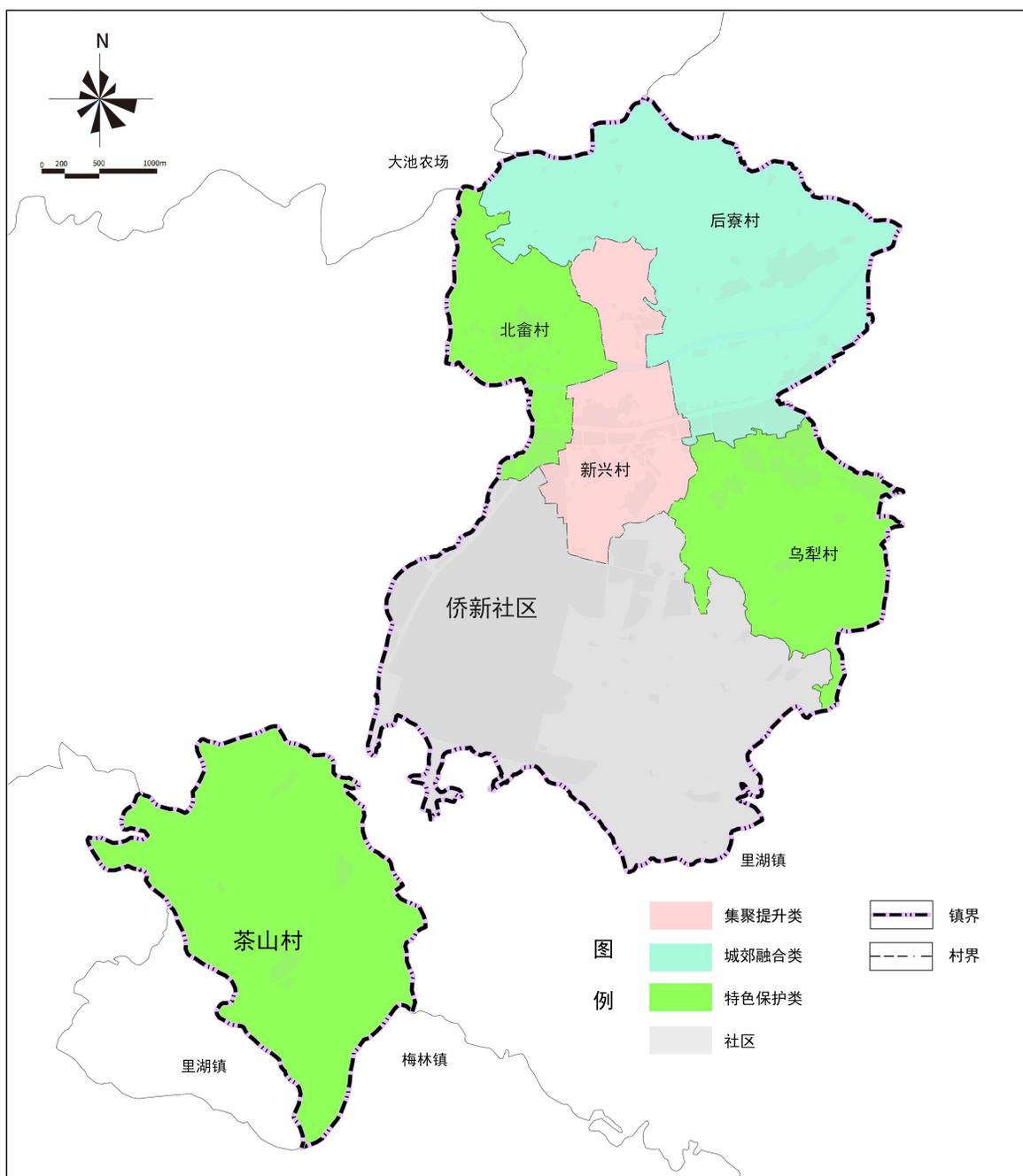
“多片区”：包括侨乡综合服务片区、侨乡文化居住片区、科教研发片区、文化旅游片区和生态保育片区。



3.3 分类推进乡村振兴

全镇村庄分为3种不同类型村庄

依据镇域发展现状、区位条件、资源禀赋、人口规模和发展潜力五个方面，将普侨镇村庄划分为**三种**不同类型，引导乡村差异化发展，包括**集聚提升类村庄1个（村）、城郊融合类村庄1个（村）、特色保护类3个（村）**。



04

加强自然资源保护利用

4.1 山水林田湖草系统保护

4.2 提升耕地质量水平与生态功能

4.3 水资源保护与利用

4.4 林地资源保护与利用



4.1 山水林田湖草系统保护

坚持“绿水青山就是金山银山”理念，统筹推进山水林田湖草整体保护、系统修复、综合治理。贯彻绿色发展理念，构建“山水林田湖草生命共同体”。

耕地资源保护利用

落实最严格耕地保护制度，严格控制各类建设用地占用耕地落实耕地“占补平衡”；推进耕地恢复工作，提升耕地质量充分利用乡村基堤、河渠边坡建设“自然式”农田防护林加强特色农田生态系统保护。



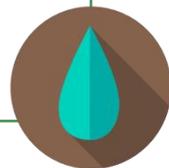
森林资源保护利用

严格实行林地用途管制，增强森林生态服务功能，科学利用林地资源。加强生态敏感区域保护修复，坚持“宜林则林、宜草则草”原则，重点保护普侨镇域内生态林27.3公顷，加强保护现有林地资源。



水资源保护利用

重点保护普侨镇域内石牌河、长兴溪、后寮小学溪、乌中溪等流域，合理规划建设碧道对现有水域疏浚清淤，进一步提升镇域内水体质量。



4.2 提升耕地质量水平与生态功能

严守耕地保护红线

带位置足额落实耕地保护目标和永久基本农田，坚决遏制耕地“非农化”，防止永久基本农田“非粮化”。

提升耕地质量水平

合理开展耕地恢复计划，通过土地整治工程，形成集中连片、高产稳产、与现代农业相适应的优质良田。

强化耕地生态功能

推动农田生态系统保护，充分利用乡村基堤、道路、河渠边坡采取林果、林塘模式建设“自然式”的农田防护林，加强特色农田将集中连片耕地作为区域生态廊道、绿带、绿心的生态系统保护，重要组成部分，强化耕地的生态功能。

4.3 水资源保护与利用

加强水资源约束

加强镇内节水管理，落实上位规划节水型城市建设的发展理念，优化用水结构，加强用水管控，促进生产和生活全方位节水，提高农业节水效率，加强非常规水资源的利用，生态环境、市政优先使用再生水、雨洪水，提高水资源回收利用率。

加强水资源安全保障

重点保护普侨镇域内石牌河、长兴溪、后寮小学溪、乌中溪等流域，合理规划建设碧道对现有水域疏浚清淤，进一步提升镇域内水体质量。



4.4 森林资源保护与利用

加强森林资源保护

严格实行林地用途管制，增强森林生态服务功能，科学利用林地资源。坚持“宜林则林、宜草则草”的原则，对镇域内现有林木加强培育管护，严格控制建设占用林地，确需使用的，须严格按照有关规定办理使用林地手续。

提升森林质量与效益

加强水土保持的科技投入，强化造林治理，降低水土流失。通过对荒山补植、加强管护等措施，提高低质林地的生态防护功能，优化镇域内林地生态效益。



05

城乡统筹发展

5.1 镇村体系规划

5.2 优化便捷交通体系

5.3 建设高品质公共服务体系

5.4 完善产业体系布局

5.5 历史文化保护



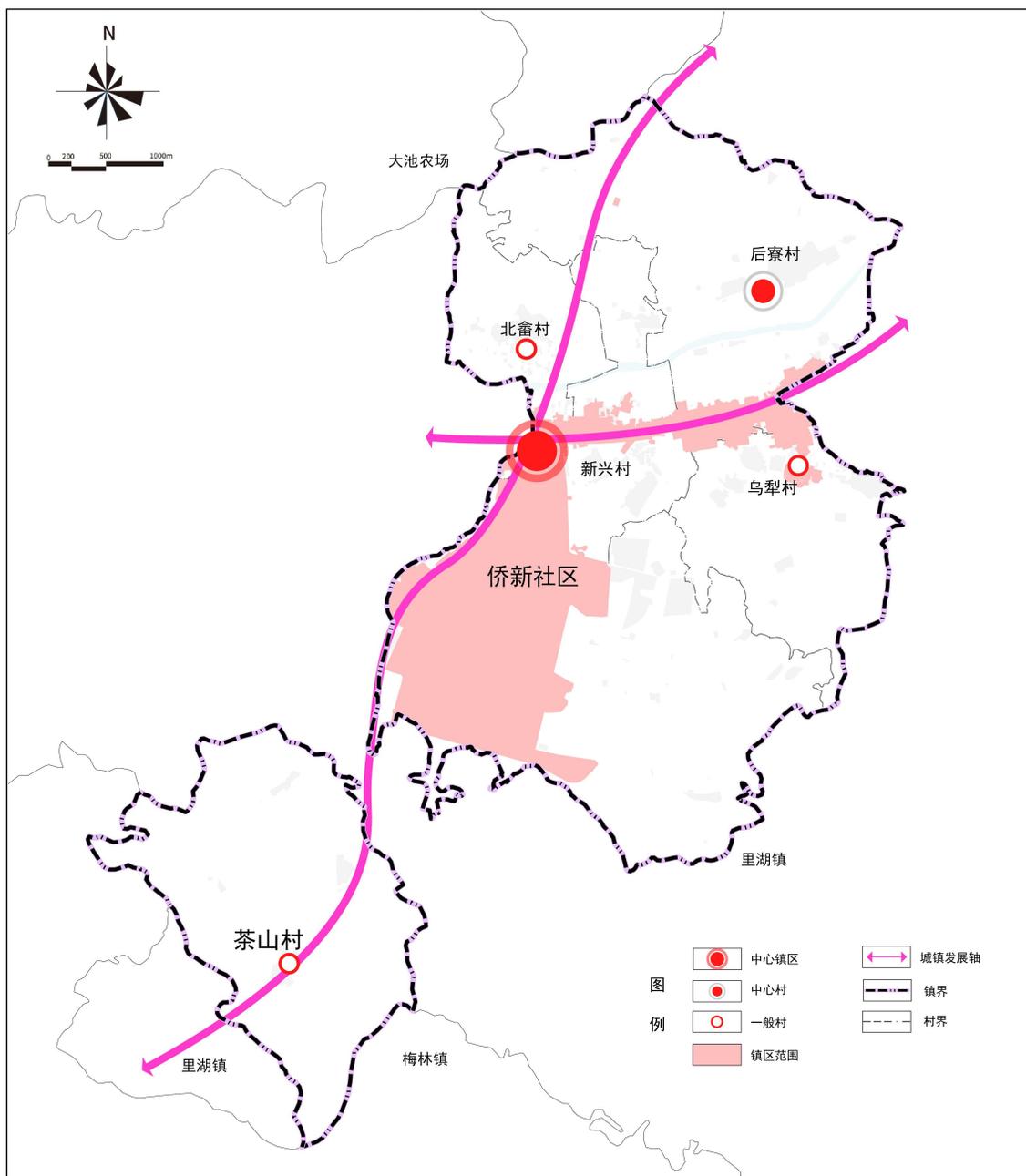
5.1 镇村体系规划

规划形成“镇区-中心村-一般村”三级镇村体系

“镇区”：主要包括侨新社区和新兴村。

“中心村”：共1个，包括后寮村。

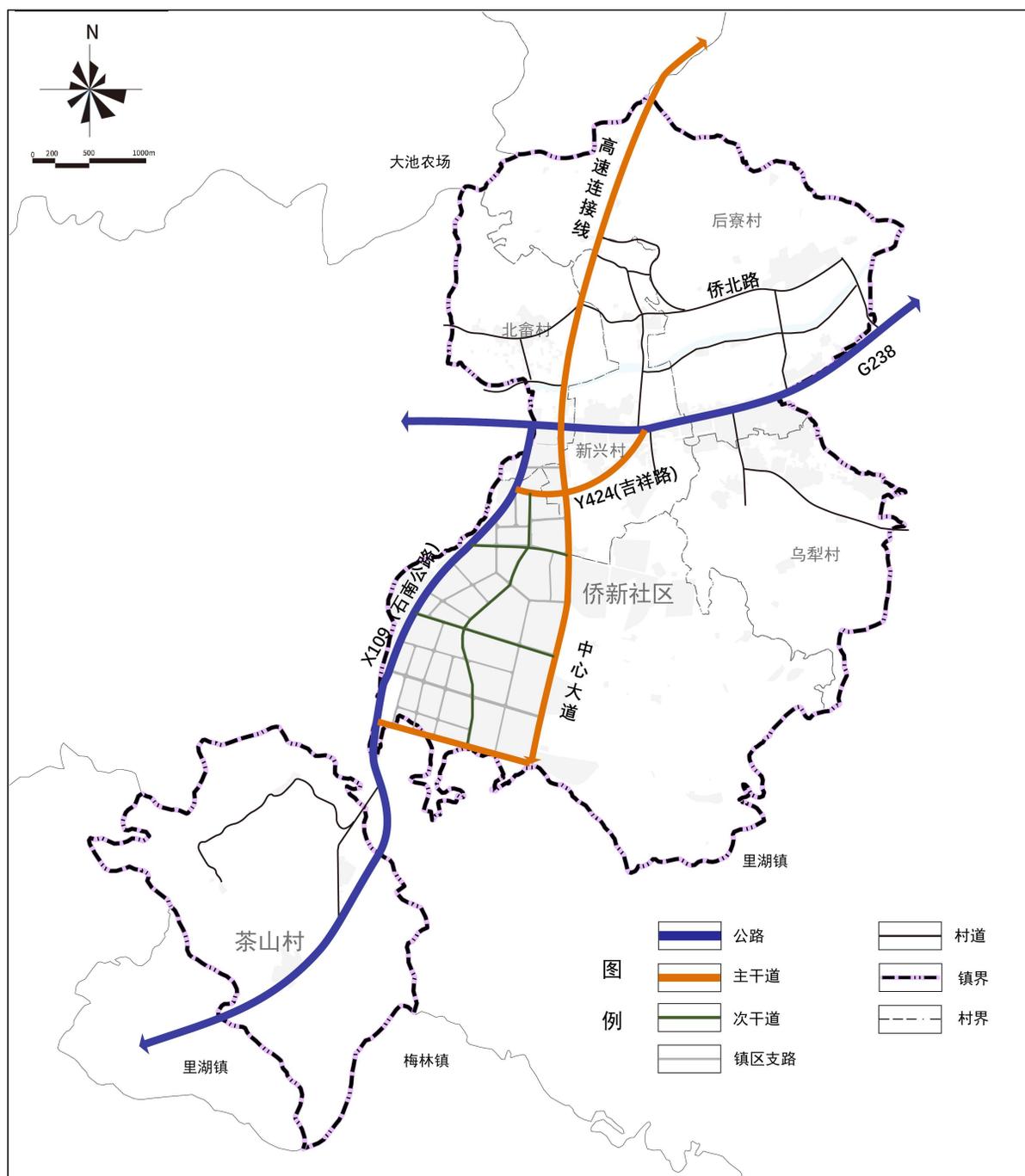
“一般村”：共3个，包括北畲村、乌犁村、茶山村。



5.2 优化便捷交通体系

推动形成“两纵一横”的交通体系布局

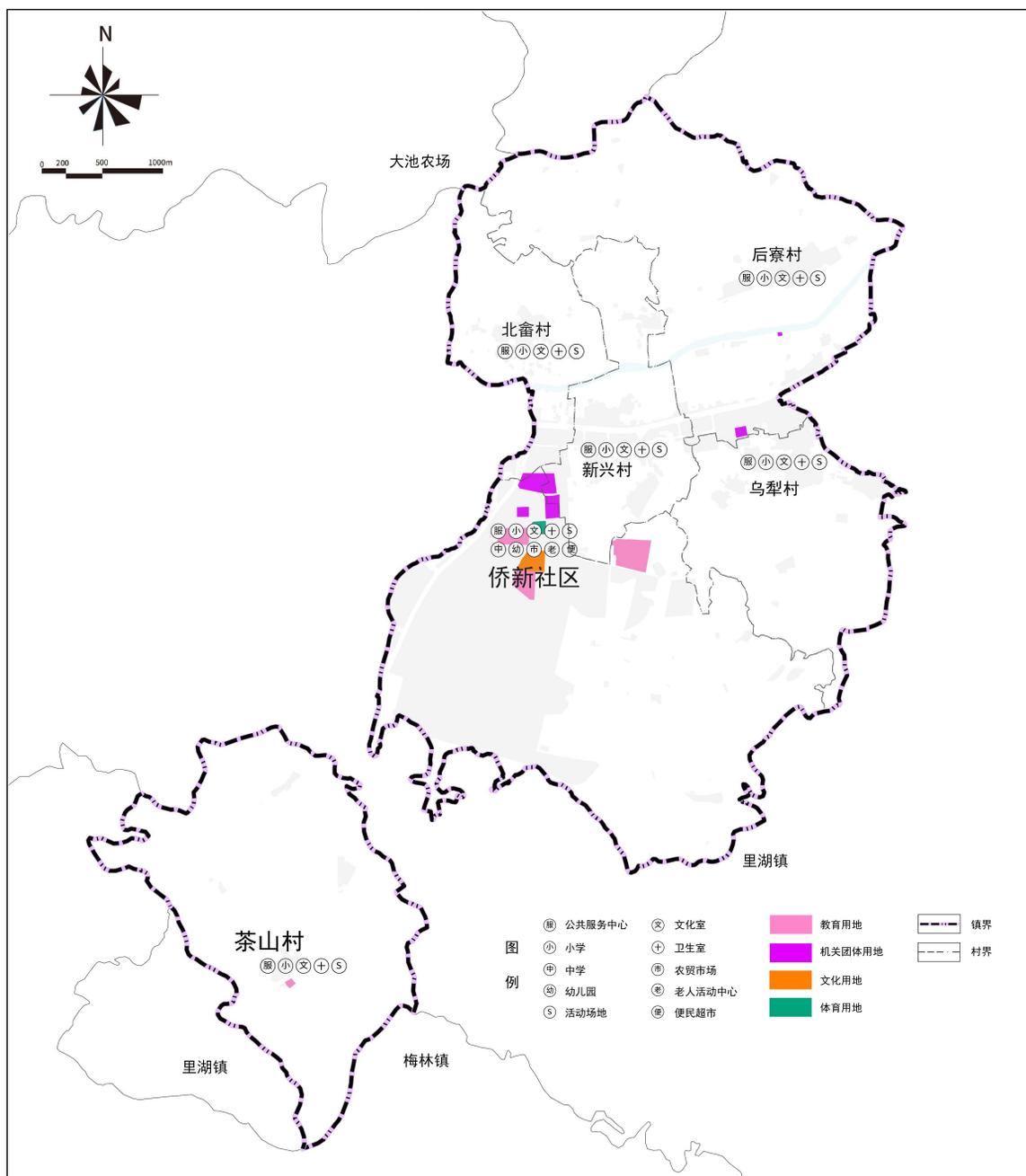
结合城镇规划布局结构，科学合理组织城市道路交通体系，处理好内部交通及对外交通的关系，形成功能清晰，等级分明的道路网络，完善各种交通设施，逐步形成快速、通畅、方便、安全、舒适的交通系统。



5.3 建设高品质公共服务体系

建立“镇级——村（社区）”级公共服务中心体系

- **镇级公共服务中心：**统筹布局满足乡镇居民日常生活 生产需求的各类服务设施，形成社区生活圈的服务中心。
- **村（社区）级：**依托社区和村委会所在自然村，按照15-30分钟慢行可达的空间尺度，配置公共服务设施。
- **规划至2035年，全镇15分钟社区生活圈覆盖率达到100%。**



5.4 历史文化保护

镇域现存文物古迹

普侨镇现存有1处市级历史文物保护单位：花鼓岩遗址。花鼓岩遗址位于普宁普侨镇后寮村花鼓岩山南坡，地表上分布有印纹陶片，范围约0.80万平方米。遗址年代约为春秋时期。2009年8月18日，列入揭阳市第五批文物保护单位名单。



在历史建筑保护范围内进行建设活动，应当符合国家、省相关法律法规及规定。

历史建筑的相关数据根据实际情况进行动态调整。历史建筑应保持和延续原有的使用功能，确需改变功能的，应保护和提示原有的历史文化特征，并不得危害历史建筑的安全；历史建筑的修缮维护、设施添加或结构改变等行为不得破坏其历史特征、艺术特征、空间和风貌特色。

06

国土综合整治与存量更新

6.1 加强国土综合整治

6.2 统筹生态修复治理

6.3 存量建设用地盘活



6.1 加强国土综合整治

按照系统整治、分类施策、重点推进的原则，以构建适应现代化高质量发展的国土空间格局为目标。促进自然资源高效利用，逐步优化国土空间结构布局，实现国土资源治理转型优化，强化空间要素对高质量发展的服务支撑作用。

6.2 统筹生态修复治理

坚持保护优先、自然恢复为主的原则，按照系统修复、分类施策、因地制宜的原则。统筹推进各类生态要素保护修复，全面提升生态系统质量和稳定性，筑牢生态安全格局。

6.3 存量建设用地盘活

结合存量建设用地实际情况，采取分类指引、集中规模、动态跟踪：政策鼓励、完善制度五大策略指引存量建设用地盘活利用。加大处置批而未用地与闲置用地，以土地整備整合存量土地资源。加强存量低效用地挖潜再利用，鼓励成片连片更新，提升建设用地集约节约水平，实现空间腾退与功能优化提升。

07

规划传导与实施保障

7.1 规划传导

7.2 实施保障



7.1 规划传导

构建规划上下传导机制

上位规划的传导

落实战略定位，确保普宁市上位规划要求的底线管控、空间布局、系统指引等方面可落地、可计算、可监测。

详细规划的传导

提出详细规划编制单元划分方案，在重要控制指标、功能布局、要素配置、空间形态等方面



7.2 实施保障

加强组织保障

由普宁市自然资源局及普侨镇人民政府共同负责规划实施；健全政府负责、部门协同、公众参与、专家论证的规划实施机制。

保障重点项目

建立重点项目清单管理机制，完善重大项目服务保障制度，分类保障重大项目用地需求。

深化政策配套

深化耕地和永久基本农田保护、生态修复与国土整治、城乡建设用地指标、建设用地供给控制等相关政策；完善建设用地增减挂钩、集体经营性建设用地入市、闲置宅基地盘活利用、点状供地等相关土地政策。

实施监督评估

构建国土空间规划“一张图”实施监督系统，对各类国土空间开发与保护进行动态监测；落实国土空间绩效考核和管控情况督查，严格实行规划实施责任追究制度。建立健全贯穿规划工作和城乡治理全过程的公众参与机制。

普侨2035， 需要您的参与！

01

公示方式和地点

公示方式：网上公示

公示地点：揭阳市普宁市普侨镇人民政府信息公开平台

02

公众意见反馈的途径

书面意见：可通过邮寄或发送电子邮件提交

电子邮箱：

邮寄地址：普宁市普侨镇人民政府

反馈意见有效时间：公示期内

(请在邮件标题或信封上标注“普侨镇国土空间总体规划意见建议”字样，并留下真实姓名、联系电话、联系方式，以便反馈意见采纳情况。)