

# 揭阳市普宁市 2021 年度土地征收成片 开发方案（公示草案）

## 一、编制依据

依据《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）《土地征收成片开发标准（试行）》（自然资规〔2020〕5 号）《广东省自然资源厅关于规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资发〔2021〕20 号）等相关文件，编制《揭阳市普宁市 2021 年度土地征收成片开发方案》。

## 二、基本情况

### （一）成片开发范围基本情况

本次普宁市土地征收成片开发范围总面积 22.9409 公顷，其中拟征收范围面积 17.0817 公顷，征地面积占成片开发总面积的 74.46%。成片开发范围共包含 11 个片区，具体如下表所示：

表 2-1 成片开发范围详细信息一览表

单位：公顷

片区名称	地块名称	面积	是否 征地	征地面 积	征地面积 占比
普宁市产业转移工业 园片区-01	赤岗镇赤岗山小学地块	0.9678	是	0.9678	100.00%
普宁市产业转移工业 园片区-02	英歌山南侧商业地块	1.2207	是	1.2207	60.00%
	工业大道地块	0.8138	否	—	
	小计	2.0345	—	1.2207	

片区名称	地块名称	面积	是否 征地	征地面 积	征地面积 占比
普宁市产业转移工业园片区-03	大坝镇大坝卫生院地块	0.2044	是	0.2044	100.00%
西部生态优化片区-01	普宁市中医院地块	0.6174	是	0.6174	100.00%
西部生态优化片区-02	普宁市二中新校区地块	0.1767	是	0.1767	100.00%
西部生态优化片区-03	普宁二中附属学校地块	3.6096	是	3.6096	100.00%
西部生态优化片区-04	普宁市民政福利园地块	1.3001	是	1.3001	100.00%
西部生态优化片区-05	寒妈水库北侧地块	3.7839	否	—	60.67%
	寒妈水库片区地块	5.8368	是	5.8368	
	小计	9.6207	—	5.8368	
西部生态优化片区-06	普宁市公共卫生医学中心地块	1.0588	是	1.0588	100.00%
高铁起步片区	占陇镇园联动区（军埠镇大长陇村居住用地地块）	1.3728	是	1.3728	60.00%
	普宁大道地块	0.9152	否	—	
	小计	2.2880	—	1.3728	
北二环两侧重点区域 片区	流沙北街道大扬美、流沙东街道斗文经联社商服用地	1.0629	是	0.7166	67.42%
合计		22.9409	—	17.0817	74.46%

## （二）成片开发范围内拟征地农民集体情况

本次土地征收成片开发范围总面积 22.9409 公顷，拟征收范围面积 17.0817 公顷，其中，赤岗镇赤岗山村沈厝经济联合社农民集体 0.3536 公顷，赤岗镇赤岗山村寨内经济联合社农民集体 0.6141 公顷；大坝镇横山经济联合社农民集体 0.0116 公顷，大坝镇平林经济联合

社农民集体 1.2092 公顷，大坝镇大坝经济联合社农民集体 0.2044 公顷；池尾街道多年山经济联合社农民集体 4.4037 公顷，池尾街道高明经济联合社农民集体 1.3001 公顷，池尾街道新丰经济联合社农民集体 5.8368 公顷；云落镇云落村云落经济联合社农民集体 1.0588 公顷；军埠镇大长陇村灰上经济联合社农民集体 1.3728 公顷；流沙北街道大扬美经济联合社农民集体 0.6016 公顷；流沙东街道斗文经济联合社农民集体 0.1150 公顷。

表 2-2 成片开发范围内拟征地农民集体面积一览表

单位：公顷

镇名称	权属名称	面积
赤岗镇	赤岗山村沈厝经济联合社农民集体	0.3536
	赤岗山村寨内经济联合社农民集体	0.6141
大坝镇	横山经济联合社农民集体	0.0116
	平林经济联合社农民集体	1.2092
	大坝经济联合社农民集体	0.2044
池尾街道	多年山经济联合社农民集体	4.4037
	高明经济联合社农民集体	1.3001
	新丰经济联合社农民集体	5.8368
云落镇	云落村云落经济联合社农民集体	1.0588
军埠镇	大长陇村灰上经济联合社农民集体	1.3728
流沙北街道	大扬美经济联合社农民集体	0.6016
流沙东街道	斗文经济联合社农民集体	0.1150
总计		17.0817

### 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普宁市城市品质内涵、增强城市承载力吸引力，有利于提高民生福祉。西部生态优化片区-05 的寒妈水库片区地块、高铁起步片区的占陇镇园联动区（军埠镇大长陇村居住用地地块）将与周边土地利用充分衔接，用于建设高品质宜居小

区，提升城市价值，提高城市建设的品位和内涵；赤岗镇赤岗山小学地块、大坝镇大坝卫生院地块，普宁市二中新校区地块、普宁二中附属学校地块、普宁市中医院地块、普宁市公共卫生医学中心地块，将用于建设学校、医院，可完善学校、医院等公共服务设施配套，促进基础教育、医疗公平优质均衡发展，有利于提高民生福祉。

## （二）合规性分析

普宁市不存在大量批而未供或者闲置土地，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在编国土空间规划确定的城镇开发边界预案的集中建设区，片区公益性用地比例不低于 40.00%，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，成片开发范围内开发地块位于普宁市土地利用总体规划确定的城乡建设用地范围内或城市、镇总体规划确定的建设用地范围内，方案与普宁市正在编制的国土空间规划进行充分衔接，位于普宁市城镇开发边界的集中建设区范围内。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

成片开发范围内地块在城市规划中用地性质为商业用地、其他服务设施用地、居住用地、文化设施用地、教育科研用地、体育用地、医疗设施用地、社会福利设施用地、城市道路用地、交通场站用地、

环境设施用地等。

## （二）公益性用地情况

本次普宁市成片开发区域内包含 11 片区，各个片区范围内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例均不低于 40%，满足成片开发要求，各片区具体情况如下：

普宁市产业转移工业园片区-01 规划用地类型为教育科研用地，属于基础设施、公共服务设施或其他公益性用地，总面积 0.9678 公顷，公益性用地面积占比 100%，符合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的比例一般不低于 40%的要求。

普宁市产业转移工业园片区-02 规划用地类型包括商业用地、城市道路用地，总面积 2.0345 公顷，其中公益性用地面积 0.8138 公顷，占比 40%，符合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的比例一般不低于 40%的要求。

普宁市产业转移工业园片区-03 规划用地类型为医疗设施用地，属于基础设施、公共服务设施或其他公益性用地，总面积 0.2044 公顷，公益性用地面积占比 100%，符合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的比例一般不低于 40%的要求。

西部生态优化片区-01 规划用地类型为医疗设施用地，属于基础设施、公共服务设施或其他公益性用地，总面积 0.6174 公顷，公益性用地面积占比 100%，符合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的比例一般不低于 40%的要求。

西部生态优化片区-02 规划用地类型为教育科研用地，属于基础

设施、公共服务设施或其他公益性用地，总面积 0.1767 公顷，公益性用地面积占比 100%，符合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的比例一般不低于 40%的要求。

西部生态优化片区-03 规划用地类型为教育科研用地，属于基础设施、公共服务设施或其他公益性用地，总面积 3.6096 公顷，公益性用地面积占比 100%，符合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的比例一般不低于 40%的要求。

西部生态优化片区-04 规划用地类型为社会福利设施用地，属于基础设施、公共服务设施或其他公益性用地，总面积 1.3001 公顷，公益性用地面积占比 100%，符合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的比例一般不低于 40%的要求。

西部生态优化片区-05 规划用地类型包括二类居住用地等非公益性用地以及公园绿地、城市道路用地等公益性用地，总面积 9.6207 公顷，其中公益性用地面积 3.8520 公顷，占比 40.04%，符合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的比例一般不低于 40%的要求。

西部生态优化片区-06 规划用地类型为医疗设施用地，属于基础设施、公共服务设施或其他公益性用地，总面积 1.0588 公顷，公益性用地面积占比 100%，符合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的比例一般不低于 40%的要求。

高铁起步片区规划用地类型包括居住用地等非公益性用地以及城市道路用地等公益性用地。总面积 2.2880 公顷，其中公益性用地

面积 0.9152 公顷，占比 40%，符合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的比例一般不低于 40% 的要求。

北二环两侧重点区域片区规划用地类型包括其他服务设施用地等非公益性用地以及城市道路用地等公益性用地，总面积 1.0629 公顷，其中公益性用地面积 0.4252 公顷，占比 40%，符合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的比例一般不低于 40% 的要求。

## 五、实施计划

本方案拟建的项目用地开发时序为 2 年(即 2021 年至 2022 年)，项目拟征地总面积共计 17.0817 公顷，具体实施时序详见下表。

表 5-1 成片开发项目实施计划一览表

序号	成片开发范围名称	拟安排项目名称	拟征地面积 (公顷)	计划完成土地征收时间	开发时序
1	普宁市产业转移工业园片区-01	赤岗镇赤岗山小学	0.9678	2022 年	2022 年
2	普宁市产业转移工业园片区-02	英歌山南侧商业地块	1.2207	2022 年	2022 年
3	普宁市产业转移工业园片区-03	大坝镇大坝卫生院	0.2044	2022 年	2022 年
4	西部生态优化片区-01	普宁市中医院	0.6174	2021 年	2021 年
5	西部生态优化片区-02	普宁市二中新校区	0.1767	2021 年	2021 年
6	西部生态优化片区-03	普宁二中附属学校	3.6096	2022 年	2022 年
7	西部生态优化片区-04	普宁市民政福利园	1.3001	2022 年	2022 年
8	西部生态优化片区-05	寒妈水库片区地块	5.8368	2021 年	2021 年
9	西部生态优化片区-06	普宁市公共卫生医学中心	1.0588	2021 年	2021 年
10	高铁起步片区	占陇镇园联动区 (军埠镇大长陇村 居住用地地块)	1.3728	2022 年	2022 年
11	北二环两侧重点区域 片区	流沙北街道大扬美、 流沙东街道斗	0.7166	2022 年	2022 年

序号	成片开发范围名称	拟安排项目名称	拟征地面积 (公顷)	计划完成土地征收时间	开发时序
		文经联社商服用地			
合计			17.0817	—	—

## 六、效益评估

### (一) 土地利用效益评估

本次土地征收成片开发建设可有效推进土地节约集约利用，提高普宁市土地利用效率，避免用地浪费，实现土地资源的合理配置。

### (二) 经济效益评估

本次土地征收成片开发对片区内地块进行统一规划建设，有利于形成有规模的产业园区，形成产业集群与产业链，实现规划引导项目，有利于打造现代产业体系，建设实业普宁。拟建项目包括商业、住宅等，与周边土地利用充分衔接，有利于推动商业、房地产业的发展，有利于构建现代化经济体系，增加政府财政税收。

### (三) 社会效益评估

本次土地征收成片开发建设，将有利于国土空间规划的执行，完善成片开发范围片区基础设施与公共服务设施建设，增加就业岗位，提高就业率。

### (四) 生态效益评估

项目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、水源保护区、湿地等生态底线管控要素，符合生态环境保护要求。项目在后续的开发建设过程中将采取有效的环境影响保护控

制及削减措施，避免对区域大气环境、生态环境、地下水环境、土壤环境产生超出环境容量的影响，减少对区域生态环境品质产生不利影响。

## 七、结论

综上所述，《揭阳市普宁市2021年度土地征收成片开发方案》符合《自然资源部关于印发<土地征收成片开发标准（试行）>的通知》（自然资规〔2020〕5号）《广东省自然资源厅关于规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资发〔2021〕20号）等相关规范文件要求，符合上报审查要求。

## 八、公示时间

公示期为77天，从2022年5月25日至2022年5月31日。

## 九、公示方式和地点

在赤岗镇赤岗山村，大坝镇横山村、平林村、大坝村，池尾街道多年山村、高明村、新丰村，云落镇云落村，军埠镇大长陇村，流沙北街道大杨美村，流沙东街道斗文村公示栏张贴公示。

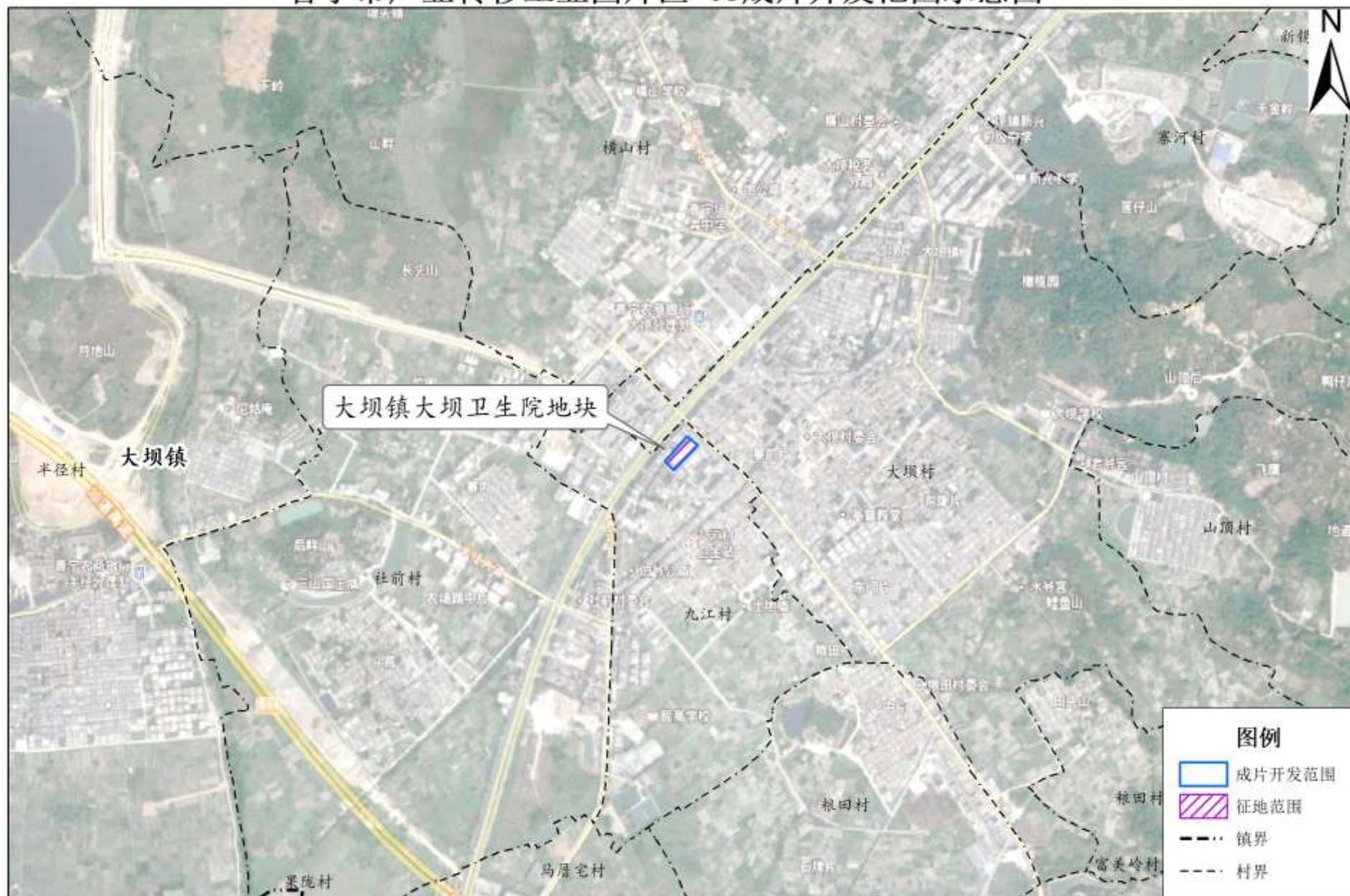
## 十、公示意见反馈方式

以书面意见及电话咨询等方式（联系地址:普宁市县自然资源局，联系电话: cz2265247@163.com）。





# 普宁市产业转移工业园片区-03成片开发范围示意图



2000国家大地坐标系  
1985国家高程基准

1:10,000

普宁市自然资源局

# 西部生态优化片区-01、02、03成片开发范围示意图



2000国家大地坐标系  
1985国家高程基准

1:10,000

普宁市自然资源局

西部生态优化片区-04、05成片开发范围示意图





# 高铁起步片区成片开发范围示意图



2000国家大地坐标系  
1985国家高程基准

1:10,000

普宁市自然资源局

# 北二环两侧重点区域片区成片开发范围示意图



2000国家大地坐标系  
1985国家高程基准

1:10,000

普宁市自然资源局