**揭阳市普宁市2022年度土地征收成片**

**开发方案（公示草稿）**

1. **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2022年度土地征收成片开发方案》（以下简称“本方案”）。

1. **基本情况**

**（一）成片开发范围基本情况**

本方案拟实行土地征收成片开发范围总面积129.8546公顷，其中拟征收范围面积91.6608公顷，征地面积占成片开发总面积的70.59%。成片开发范围共包含20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

| **项目片区名称** | **片区**  **面积** | **片区符合规划情况** | **征地地块名称** | **征地面积** | **征地地块符合规划情况** | **征地面积占比** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 北部农旅协同片区 | 1.6574 | 符合城规 | 赤岗镇双枝山村村宅用地 | 1.0683 | 符合城规 | 64.46% |
| 东部城乡融合片区 | 7.212 | 符合城规 | 普宁市粮食应急加工厂 | 3.9999 | 符合城规 | 55.46% |
| 广东普宁产业转移工业园片区-01 | 7.0143 | 符合城规 | 中茵商服用地 | 3.9968 | 符合城规 | 56.98% |
| 广东普宁产业转移工业园片区-02 | 12.9165 | 符合城规 | 江南果蔬市场 | 8.0881 | 符合城规 | 62.62% |
| 广东普宁产业转移工业园片区-03 | 1.146 | 符合城规 | 冷链仓储物流中心建设项目（地块-01） | 1.146 | 符合城规 | 100% |
| 广东普宁产业转移工业园片区-04 | 7.4381 | 符合城规 | 冷链仓储物流中心建设项目（地块-02） | 5.6423 | 符合城规 | 75.86% |
| 广东普宁产业转移工业园片区-05 | 20.9635 | 符合城规 | 广东普宁产业转移工业园（普宁市2020年度第三批次城镇建设用地地块-01） | 15.2325 | 符合城规 | 72.66% |
| 广东普宁产业转移工业园片区-06 | 6.0194 | 符合城规 | 广东普宁产业转移工业园（普宁市2020年度第三批次城镇建设用地地块-02） | 4.1607 | 符合城规 | 69.12% |
| 广东普宁产业转移工业园片区-07 | 1.0817 | 符合城规 | 广东普宁产业转移工业园（普宁市2020年度第三批次城镇建设用地地块-03） | 0.6924 | 符合城规 | 64.01% |
| 洪阳产镇联动片区 | 2.9284 | 符合城规 | 洪阳镇和安村住宅用地 | 1.701 | 符合城规 | 58.09% |
| 老城片区-01 | 17.05 | 符合城规 | 上塘片区住宅用地 | 13.3276 | 符合城规 | 78.17% |
| 老城片区-02 | 0.9397 | 符合城规 | 香员坑村奔驰4s店（普宁市2020年度第二批次城镇建设用地地块-02） | 0.4799 | 符合城规 | 51.07% |
| 老城片区-03 | 3.9945 | 符合城规 | 香员坑村住宅用地 | 2.3719 | 符合城规 | 59.38% |
| 里湖产贸联动片区 | 6.8698 | 符合城规 | 里湖镇原果子厂片区住宅用地 | 4.6672 | 符合城规 | 67.94% |
| 西部生态优化片区-01 | 6.9356 | 符合城规 | 利泰产业用地 | 4.8251 | 符合城规 | 69.57% |
| 西部生态优化片区-02 | 5.3855 | 符合城规 | 纯晶玻璃厂住宅用地（普宁市2020年度第二批次城镇建设用地地块-01） | 3.1727 | 符合城规 | 58.91% |
| 西部生态优化片区-03 | 1.7799 | 符合城规 | 永光矿泉水厂（普宁市2020年度第二批次城镇建设用地地块-03） | 1.0673 | 符合城规 | 59.96% |
| 西部生态优化片区-04 | 3.4664 | 符合城规 | 飞灰应急处理工程 | 2.039 | 符合城规 | 58.82% |
| 占陇镇园联动片区-01 | 13.9645 | 符合土规 | 纺织印染环保综合处理中心起步区（地块-01） | 13.3491 | 符合土规 | 95.59% |
| 占陇镇园联动片区-02 | 1.0914 | 符合城规 | 纺织印染环保综合处理中心起步区和远达印染（地块-02） | 0.633 | 符合城规 | 58.00% |
| —— | 129.8546 | —— | —— | 91.6608 | —— | 70.59% |

**（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129.8546公顷，拟征收范围面积91.6608公顷，详请见下表。

**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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 镇街 | 权属单位 | 片区面积（公顷） | 小计（公顷） |
| 池尾街道 | 高明经济联合社农民集体 | 2.9577 | 5.2117 |
| 合浦经济联合社农民集体 | 0.5581 |
| 山湖经济联合社农民集体 | 1.4809 |
| 新丰经济联合社农民集体 | 0.215 |
| 赤岗镇 | 后湖经济联合社农民集体 | 2.873 | 18.7184 |
| 上洞经济联合社农民集体 | 5.4213 |
| 双岐山经济联合社农民集体 | 1.0683 |
| 仙洞经济联合社农民集体 | 9.3558 |
| 船埔镇 | 永光经济联合社农民集体 | 1.0673 | 1.0673 |
| 大坝镇 | 陂乌经济联合社农民集体 | 1.7431 | 21.3087 |
| 横山经济联合社农民集体 | 0.613 |
| 葫芦地经济联合社农民集体 | 6.7883 |
| 平林经济联合社农民集体 | 8.3482 |
| 上村经济联合社农民集体 | 3.8161 |
| 大南山街道 | 陂沟经济联合社农民集体 | 4.8251 | 4.8251 |
| 洪阳镇 | 和安经济联合社农民集体 | 1.701 | 1.701 |
| 里湖镇 | 新池内村新龙围经济联合社农民集体 | 3.0638 | 4.6672 |
| 新松村新埔经济联合社农民集体 | 1.6034 |
| 流沙东街道 | 上塘经济联合社农民集体 | 13.3276 | 13.3276 |
| 流沙南街道 | 马栅经济联合社农民集体 | 1.415 | 2.8518 |
| 香员坑经济联合社农民集体 | 1.4368 |
| 南径镇 | 南径村庵脚经济联合社农民集体 | 3.9999 | 3.9999 |
| 占陇镇 | 练江村两东经济联合社农民集体 | 0.262 | 13.9821 |
| 练江村塗寨经济联合社农民集体 | 0.017 |
| 平洋山经济联合社农民集体 | 0.6933 |
| 埔栅经济联合社农民集体 | 0.5525 |
| 桥柱新寮经济联合社农民集体 | 7.9421 |
| 占陇镇洪厝寨经济联合社 | 4.5152 |
| 总计 | | 91.6608 | 91.6608 |

1. **成片开发条件分析**

**（一）必要性分析**

《普宁市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》中提出，提升城市功能品质，抓好城市综合体、高品质宜居项目建设，提高城市建设的品位和内涵。

本次土地征收成片开发方案拟在北部农旅协同片区、洪阳产镇联动片区、流沙东街道上塘经联社住宅用地建设的商业住宅，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。

此外，土地征收成片开发方案的编制是对现行土地利用总体规划、城镇体系规划以及在编国土空间规划的严格落实，有利于强化现行土地利用总体规划、城镇体系规划以及在编国土空间规划的用途管控、拓展优化城市发展空间、提升城市品质内涵、增强城市承载力和吸引力。

**（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。

1. **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居住用地、文化设施用地、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20个片区，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：

**表4-1成片开发范围内规划用地情况表**

单位：公顷

| 片区名称 | 用地类型 | 用途 | 面积（公顷） | 小计 | 占比 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 北部农旅协同片区 | 非公益性用地 | 二类居住用地（R2） | 0.9866 | 0.9866 | 59.53% |
| 公益性用地 | 城市道路用地（S1） | 0.6708 | 0.6708 | 40.47% |
| **合计** | | **1.6574** | **1.6574** | **100.00%** |
| 东部城乡融合片区 | 公益性用地 | 公园绿地（G1） | 0.2551 | 3.508 | 48.64% |
| 城市道路用地（S1） | 3.2529 |
| 非公益性用地 | 二类工业用地（M2） | 3.704 | 3.704 | 51.36% |
| **合计** | | **7.212** | **7.212** | **100.00%** |
| 广东普宁产业转移工业园片区-01 | 非公益性用地 | 商业用地（B1） | 3.7836 | 3.7836 | 53.94% |
| 公益性用地 | 城市道路用地（S1） | 2.838 | 3.2307 | 46.06% |
| 交通站场用地（S4） | 0.3927 |
| **合计** | | **7.0143** | **7.0143** | **100.00%** |
| 广东普宁产业转移工业园片区-02 | 非公益性用地 | 商业用地（B1） | 7.4237 | 7.4237 | 57.47% |
| 公益性用地 | 城市道路用地（S1） | 5.4928 | 5.4928 | 42.53% |
| **合计** | | **12.9165** | **12.9165** | **100.00%** |
| 广东普宁产业转移工业园片区-03 | 非公益性用地 | 一类工业用地（M1） | 0.2101 | 0.2101 | 18.33% |
| 公益性用地 | 公园绿地（G1） | 0.2297 | 0.2297 | 81.67% |
| 城市道路用地（S1） | 0.7062 | 0.7062 |
| **合计** | | **1.146** | **1.146** | **100.00%** |
| 广东普宁产业转移工业园片区-04 | 非公益性用地 | 一类工业用地（M1） | 4.2436 | 4.2436 | 57.05% |
| 公益性用地 | 城市道路用地（S1） | 3.1945 | 3.1945 | 42.95% |
| **合计** | | **7.4381** | **7.4381** | **100.00%** |
| 广东普宁产业转移工业园片区-05 | 公益性用地 | 城市道路用地（S1） | 4.7245 | 8.9036 | 42.47% |
| 公园绿地（G1） | 3.5995 |
| 交通场站用地（S4） | 0.5796 |
| 非公益性用地 | 二类工业用地（M2） | 12.0599 | 12.0599 | 57.53% |
| **合计** | | **20.9635** | **20.9635** | 100.00% |
| 广东普宁产业转移工业园片区-06 | 公益性用地 | 公园绿地（G1） | 0.7179 | 2.4681 | 41.00% |
| 城市道路用地（S1） | 1.6029 |
| 环境设施用地（U2） | 0.1473 |
| 非公益性用地 | 二类工业用地（M2） | 3.5513 | 3.5513 | 59.00% |
| **合计** | | **6.0194** | **6.0194** | **100.00%** |
| 广东普宁产业转移工业园片区-07 | 非公益性用地 | 二类工业用地（M1） | 0.627 | 0.627 | 57.96% |
| 公益性用地 | 城市道路用地（S1） | 0.4547 | 0.4547 | 42.04% |
| **合计** | | **1.0817** | **1.0817** | **100.00%** |
| 洪阳产镇联动片区 | 非公益性用地 | 二类居住用地（R2） | 1.7011 | 1.7011 | 58.09% |
| 公益性用地 | 城市道路用地（S1） | 1.2273 | 1.2273 | 41.91% |
| **合计** | | **2.9284** | **2.9284** | **100.00%** |
| 老城片区-01 | 非公益性用地 | 商业用地（B1） | 10.1765 | 10.1765 | 59.69% |
| 公益性用地 | 广场用地（G3） | 1.4451 | 6.8735 | 40.31% |
| 城市道路用地（S1） | 5.4284 |
| **合计** | | **17.05** | **17.05** | **100.00%** |
| 老城片区-02 | 非公益性用地 | 商业服务业设施用地B | 0.4799 | 0.4799 | 51.07% |
| 公益性用地 | 城市道路用地S1 | 0.4598 | 0.4598 | 48.93% |
| **合计** | | **0.9397** | **0.9397** | **100.00%** |
| 老城片区-03 | 公益性用地 | 公园绿地（G1） | 1.6219 | 1.6219 | 40.60% |
| 非公益性用地 | 二类居住用地（R2） | 2.3726 | 2.3726 | 59.40% |
| **合计** | | **3.9945** | **3.9945** | **100.00%** |
| 里湖产贸联动片区 | 非公益性用地 | 二类居住用地（R2） | 4.0507 | 4.0507 | 58.96% |
| 公益性用地 | 城市道路用地（S1） | 2.8191 | 2.8191 | 41.04% |
| **合计** | | **6.8698** | **6.8698** | **100.00%** |
| 西部生态优化片区-01 | 非公益性用地 | 一类工业用地（M1） | 4.084 | 4.084 | 58.88% |
| 公益性用地 | 城市道路用地（S1） | 2.8516 | 2.8516 | 41.12% |
| **合计** | | **6.9356** | **6.9356** | **100.00%** |
| 西部生态优化片区-02 | 公益性用地 | 公园绿地（G1） | 2.2209 | 2.2209 | 41.24% |
| 非公益性用地 | 二类居住用地（R2） | 3.1646 | 3.1646 | 58.76% |
| **合计** | | **5.3855** | **5.3855** | **100.00%** |
| 西部生态优化片区-03 | 公益性用地 | 公园绿地（G1） | 0.4844 | 0.7126 | 40.04% |
| 城市道路用地（S1） | 0.2282 |
| 非公益性用地 | 一类工业用地（M1） | 1.0673 | 1.0673 | 59.96% |
| **合计** | | **1.7799** | **1.7799** | **100.00%** |
| 西部生态优化片区-04 | 公益性用地 | 公园绿地（G1） | 1.4274 | 1.4274 | 41.18% |
| 非公益性用地 | 二类物流仓储用地（W2） | 2.039 | 2.039 | 58.82% |
| **合计** | | **3.4664** | **3.4664** | **100.00%** |
| 占陇镇园联动片区-01 | 非公益性用地 | 二类工业用地（M2） | 3.4954 | 7.8654 | 56.32% |
| 二类居住用地（R2） | 1.0489 |
| 二类物流仓储用地（W2） | 1.7506 |
| 公共管理与公共服务设施用地（A） | 0.4974 |
| 农林用地（E2） | 0.039 |
| 行政办公用地（A1） | 1.0341 |
| 公益性用地 | 安全设施用地（U3） | 0.0253 | 6.0991 | 43.68% |
| 城市道路用地（S1） | 3.6524 |
| 防护绿地（G2） | 1.7418 |
| 环境设施用地（U2） | 0.4045 |
| 交通场站用地（S4） | 0.2751 |
| **合计** | | **13.9645** | **13.9645** | **100.00%** |
| 占陇镇园联动片区-02 | 非公益性用地 | 二类工业用地（M2） | 0.6331 | 0.6331 | 58.01% |
| 公益性用地 | 城市道路用地（S1） | 0.1623 | 0.4583 | 41.99% |
| 公园绿地（G1） | 0.296 |
|  | **合计** | | **1.0914** | **1.0914** | **100.00%** |
| **总计** | | | **129.8546** | **129.8546** | **100.00%** |

1. **实施计划**

本方案拟建的项目用地开发时序为2年（即2022年至2023年），项目拟征地总面积共计91.6608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 | 北部农旅协同片区 | 赤岗镇双枝山村村宅用地 | 1.0683 | 2023 | 2022 |
| 2 | 东部城乡融合片区 | 普宁市粮食应急加工厂 | 3.9999 | 2023 | 2022 |
| 3 | 广东普宁产业转移工业园片区-01 | 中茵商服用地 | 3.9968 | 2023 | 2022 |
| 4 | 广东普宁产业转移工业园片区-02 | 江南果蔬市场 | 8.0881 | 2023 | 2022 |
| 5 | 广东普宁产业转移工业园片区-03 | 冷链仓储物流中心建设项目（地块-01） | 1.146 | 2023 | 2022 |
| 6 | 广东普宁产业转移工业园片区-04 | 冷链仓储物流中心建设项目（地块-02） | 5.6423 | 2023 | 2022 |
| 7 | 广东普宁产业转移工业园片区-05 | 广东普宁产业转移工业园（普宁市2020年度第三批次城镇建设用地地块-01） | 15.2325 | 2023 | 2022 |
| 8 | 广东普宁产业转移工业园片区-06 | 广东普宁产业转移工业园（普宁市2020年度第三批次城镇建设用地地块-02） | 4.1607 | 2023 | 2022 |
| 9 | 广东普宁产业转移工业园片区-07 | 广东普宁产业转移工业园（普宁市2020年度第三批次城镇建设用地地块-03） | 0.6924 | 2023 | 2022 |
| 10 | 洪阳产镇联动片区 | 洪阳镇和安村住宅用地 | 1.7010 | 2023 | 2022 |
| 11 | 老城片区-01 | 上塘片区住宅用地 | 13.3276 | 2023 | 2022 |
| 12 | 老城片区-02 | 香员坑村奔驰4s店（普宁市2020年度第二批次城镇建设用地地块-02） | 0.4799 | 2023 | 2022 |
| 13 | 老城片区-03 | 香员坑村住宅用地 | 2.3719 | 2023 | 2022 |
| 14 | 里湖产贸联动片区 | 里湖镇原果子厂片区住宅用地 | 4.6672 | 2023 | 2022 |
| 15 | 西部生态优化片区-01 | 利泰产业用地 | 4.8251 | 2023 | 2022 |
| 16 | 西部生态优化片区-02 | 纯晶玻璃厂住宅用地（普宁市2020年度第二批次城镇建设用地地块-01） | 3.1727 | 2023 | 2022 |
| 17 | 西部生态优化片区-03 | 永光矿泉水厂（普宁市2020年度第二批次城镇建设用地地块-03） | 1.0673 | 2023 | 2022 |
| 18 | 西部生态优化片区-04 | 飞灰应急处理工程 | 2.0390 | 2023 | 2022 |
| 19 | 占陇镇园联动片区-01 | 纺织印染环保综合处理中心起步区（地块-01） | 13.3491 | 2023 | 2022 |
| 20 | 占陇镇园联动片区-02 | 纺织印染环保综合处理中心起步区和远达印染（地块-02） | 0.6330 | 2023 | 2022 |
| — | —— | —— | 91.6608 | —— | —— |

1. **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。

1. **结论**

综上所述，《揭阳市普宁市2022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。

1. **公示时间**

公示期为7天，从2022年10月26日至2022年11月2日。

1. **公示方式和地点**

本方案将在拟实行土地征收成片开发的镇街、村的公示栏进行张贴公示。

**表9-1成片开发范围涉及的镇街、村**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 镇街 | 权属单位 | 片区面积（公顷） | 小计（公顷） |
| 池尾街道 | 高明经济联合社农民集体 | 4.9439 | 8.8519 |
| 合浦经济联合社农民集体 | 1.2156 |
| 山湖经济联合社农民集体 | 2.2508 |
| 新丰经济联合社农民集体 | 0.4416 |
| 赤岗镇 | 后湖经济联合社农民集体 | 2.8731 | 25.2689 |
| 上洞经济联合社农民集体 | 5.7327 |
| 双岐山经济联合社农民集体 | 1.6574 |
| 仙洞经济联合社农民集体 | 15.0057 |
| 船埔镇 | 永光经济联合社农民集体 | 1.7799 | 1.7799 |
| 大坝镇 | 陂乌经济联合社农民集体 | 3.2759 | 32.968 |
| 国有土地 | 0.2889 |
| 横山经济联合社农民集体 | 1.5176 |
| 葫芦地经济联合社农民集体 | 8.3907 |
| 平林经济联合社农民集体 | 13.3606 |
| 上村经济联合社农民集体 | 6.1343 |
| 大南山街道 | 陂沟经济联合社农民集体 | 6.9356 | 6.9356 |
| 洪阳镇 | 和安经济联合社农民集体 | 1.8701 | 2.9284 |
| 马后山经济联合社农民集体 | 1.0583 |
| 里湖镇 | 国有土地 | 1.4812 | 6.8698 |
| 新池内村新龙围经济联合社农民集体 | 3.7852 |
| 新松村新埔经济联合社农民集体 | 1.6034 |
| 流沙东街道 | 华溪经济联合社农民集体 | 0.0116 | 15.9312 |
| 上塘经济联合社农民集体 | 15.9196 |
| 流沙南街道 | 国有土地 | 0.4485 | 4.9342 |
| 马栅经济联合社农民集体 | 1.6603 |
| 香员坑经济联合社农民集体 | 2.8254 |
| 南径镇 | 国有土地 | 0.825 | 7.212 |
| 南径村庵脚经济联合社农民集体 | 6.387 |
| 占陇镇 | 练江村两东经济联合社农民集体 | 0.2953 | 16.1747 |
| 练江村塗寨经济联合社农民集体 | 0.2919 |
| 平洋山经济联合社农民集体 | 0.6967 |
| 埔栅经济联合社农民集体 | 0.7919 |
| 桥柱新寮经济联合社农民集体 | 8.1689 |
| 延长埔经济联合社农民集体 | 1.1188 |
| 占陇镇洪厝寨经济联合社 | 4.8112 |
| 总计 | | 129.8546 | 129.8546 |

1. **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:2935225）。