

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 年修订）、《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）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）区域位置

本次土地征收成片开发范围总用地面积 51.7101 公顷，共分为五个片区，分别为：

普宁产业转移工业园片区，用地面积 26.951 公顷，所包含地块位于普宁市大坝镇北部、赤岗镇南部；

循环经济生态园片区，用地面积 13.6184 公顷，所包含地块分布于普宁市池尾街道、高埔镇、云落镇；

高铁起步片区，用地面积 7.1962 公顷，所包含地块分布于流沙西街道、大南山街道、军埠镇；

北二环两侧重点区域片区，用地面积 3.7777 公顷，

所包含地块分布于流沙北街道、流沙东街道、占陇镇；南径镇区综合服务核心片区，用地面积 0.1668 公顷，位于南径镇。

（二）开发范围

本次土地征收成片开发总面积为 51.7101 公顷，拟实施征收土地面积 41.256 公顷。拟征收大坝经济联合社属下的集体土地 0.2043 公顷、横山经济联合社属下的集体土地 0.0117 公顷、葫芦地经济联合社属下的集体土地 7.502 公顷、平林经济联合社属下的集体土地 9.3097 公顷、赤岗山村沈厝经济联合社属下的集体土地 0.3536 公顷、赤岗山村寨内经济联合社属下的集体土地 0.6143 公顷、多年山经济联合社属下的集体土地 4.4041 公顷、高明经济联合社属下的集体土地 1.3001 公顷、南营经济联合社属下的集体土地 0.3747 公顷、头寮经济联合社属下的集体土地 0.6444 公顷、新丰经济联合社属下的集体土地 5.8362 公顷、云落经济联合社属下的集体土地 1.0589 公顷、柘头寮经济联合社属下集体土地 5.6767 公顷、大长陇村灰上经济联合社属下集体土地 1.373 公顷、南山经济联合社属下集体土地 0.1465 公顷、圩脚经济联合社属下集体土地 0.1001 公顷、大扬美经济联合社属下集体土地 0.6016 公顷、斗文经济联合社属下集体土地 0.115 公顷、郭厝寮经

济联合社属下集体土地 1.6291 公顷。

表 2-1 各村社征地面积一览表

村名	权属	拟征地面积/公顷
大坝村	大坝经济联合社	0.2043
横山村	横山经济联合社	0.0117
葫芦地村	葫芦地经济联合社	7.502
平林村	平林经济联合社	9.3097
赤岗山村	沈厝经济联合社	0.3536
	寨内经济联合社	0.6143
多年山村	多年山经济联合社	4.4041
高明村	高明经济联合社	1.3001
南营村	南营经济联合社	0.3747
头寮村	头寮经济联合社	0.6444
新丰村	新丰经济联合社	5.8362
云落村	云落经济联合社	1.0589
枫头寮村	枫头寮经济联合社	5.6767
大长陇村	灰上经济联合社	1.373
南山社区	南山经济联合社	0.1465
圩脚村	圩脚经济联合社	0.1001
大扬美村	大扬美经济联合社	0.6016
斗文村	斗文经济联合社	0.115
郭厝寮村	郭厝寮经济联合社	1.6291
合计		41.256

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完善普宁市的现代物流业体系，提高普宁市区域竞争力，促进区域创新发展，对推动普宁市区域经济的升级、发展具有重要作用。

(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为 43.45%，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、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划，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规划用地类型包括物流仓储用地、商业用地等非公益性用地以及教育科研用地、体育用地、医疗卫生用地等公益性用地。

循环经济生态园片区规划用地类型包括二类工业用地、二类居住用地等非公益性用地以及医疗卫生用地、教育科研用地、社会福利设施用地等公益性用地。

高铁起步片区规划用地类型包括居住用地、工业用地、加油站用地等非公益性用地以及医疗卫生用地、交通场站用地、教育科研用地等公益性用地。

北二环两侧重点区域片区规划用地类型包括商服用地、二类工业用地等非公益性用地以及交通用地、环境设施用地等公益性用地。

南径镇区综合服务核心片区规划用地类型包括加油站用地等非公益性用地以及交通道路等公益性用地。

（二）公益性用地情况

普宁产业转移工业园片区内公益性用地 10.7815 公顷，占总用地比例 40%，主要包括教育科研用地、体育用地、医疗卫生用地等类型，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。

循环经济生态园片区内公益性用地 6.8312 公顷，占总用地比例 50.16%，主要包括医疗卫生用地、教育科研用地、社会福利设施用地等类型，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。

高铁起步片区内公益性用地 3.2767 公顷，占总用地比例 45.53%，主要为医疗卫生用地、教育科研用地、交通场站用地，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。

北二环两侧重点区域片区内公益性用地 1.5109 公顷，占总用地比例 40%，主要为交通用地、环境设施用地，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。

南径镇区综合服务核心片区内公益性用地 0.0667 公顷，占总用地比例 40%，主要为交通道路用地，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 18 个项目用地开发时序为 3 年(即 2021 年至 2023 年)，项目拟征地总面积共计 41.256 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	成片开发范围面积(公顷)	拟征收地块名称	拟征收地块名称(公顷)	拟征收地块面积占成片开发范围面积的比例	开发时序
1	普宁产业转移工业园片区	26.951	英歌山南侧商业地块	1.2202	66.77	2022
2			大坝镇葫芦地用地(冷链仓储物流中心建设项目)地块	7.502		2022
3			大坝镇大坝卫生院地块	0.2043		2022
4			赤岗镇赤岗山小学地块	0.9679		2022
5			潮汕农产品物流中心地块	8.1012		2022
6	循环经济生态园片区	13.6184	循环经济生态园地块	1.0191	100	2021
7			2020 年度第九批次城镇建设用地地块	5.8362		2021
8			普宁市公共卫生医学中心地块	1.0589		2021
9			普宁市民政福利园地块	1.3001		2022
10			普宁市中医院地	0.6175		2021

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	拟征收地块名称(公顷)	拟征收地块面积占成片开发范围面积的比例	开发时序
			块			
11			普宁市二中新校区地块	0.1767		2021
12			普宁二中附属学校地块	3.6099		2022
13	高铁起步片区	7.1962	流沙西街道加油站用地地块	0.1465	100	2023
14			军埠镇大长陇村居住用地地块	1.373		2022
15			视头寮经联社住宅用地地块	5.6767		2023
16	北二环两侧重点区域片区	3.7777	流沙东街道斗文经联社商服用地地块	0.7166	62.09	2022
17			流沙东街道屠宰场用地地块	1.6291		2022
18	南径镇区综合服务核心片区	0.1668	南径镇加油站用地地块	0.1001	60	2023
合计				41.256	—	—

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

本次成片开发拟建项目包括循环经济产业园、加油站、住宅、仓储物流中心，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，将有利于国土空间规划的执行，完善片区基础设施的建设，增加就业岗位，提高就业率。

（四）生态效益评估

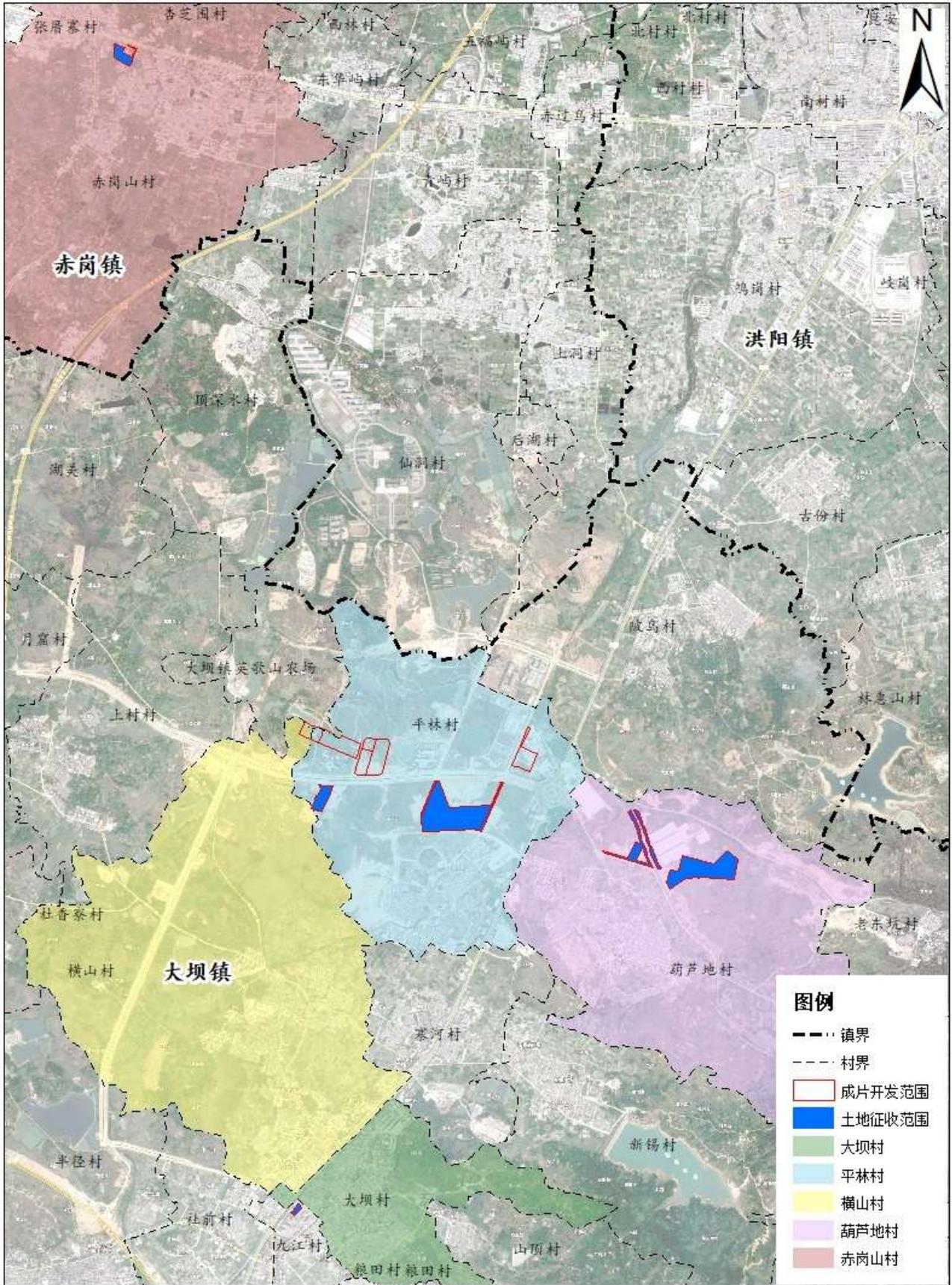
本次片区开发建设能够有效提升生态景观效益、改善人居环境，保障区域生态价值。

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）的要求。

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

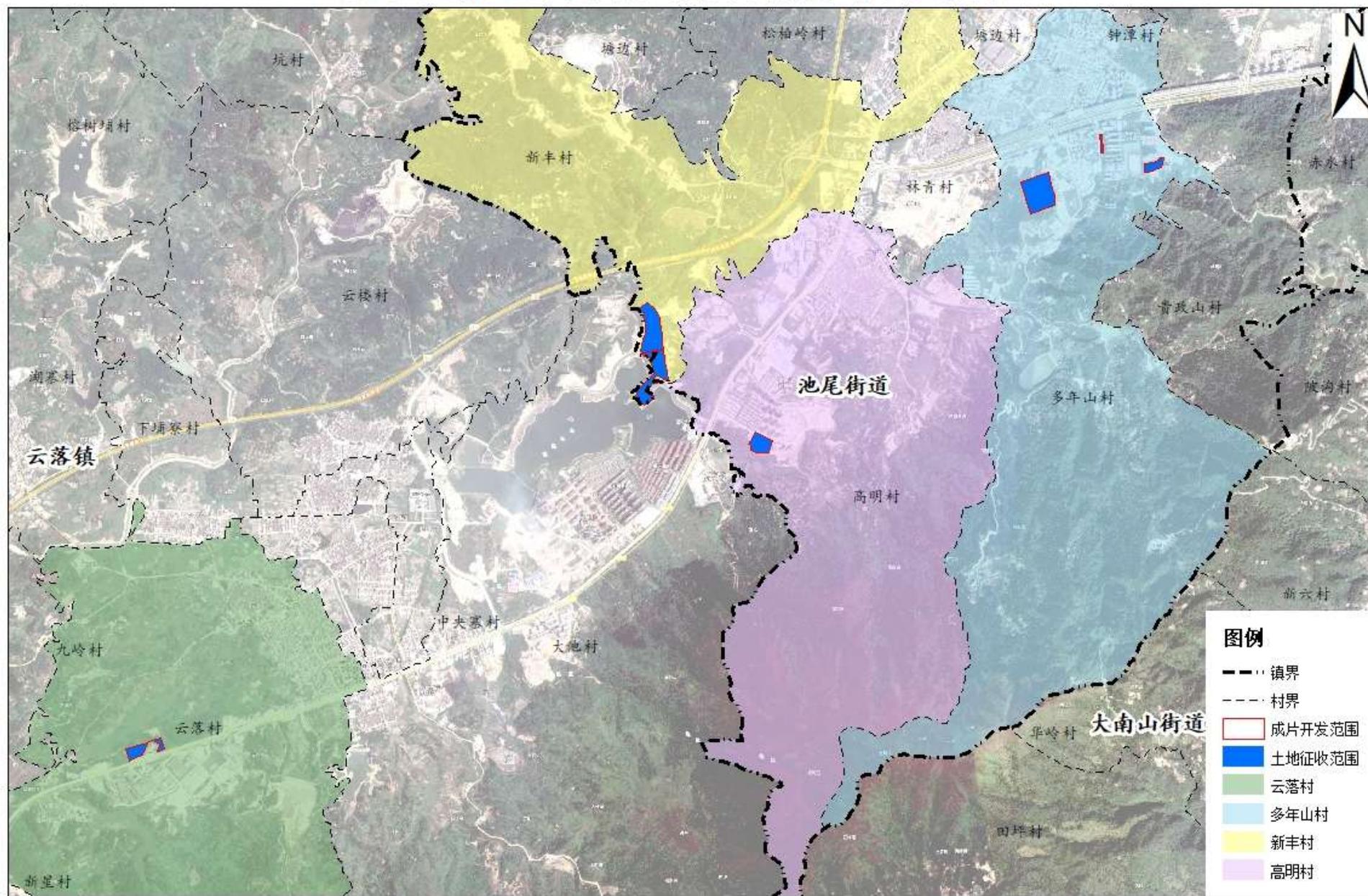


2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1: 30, 000

2021年9月

循环经济生态园片区成片开发范围示意图一

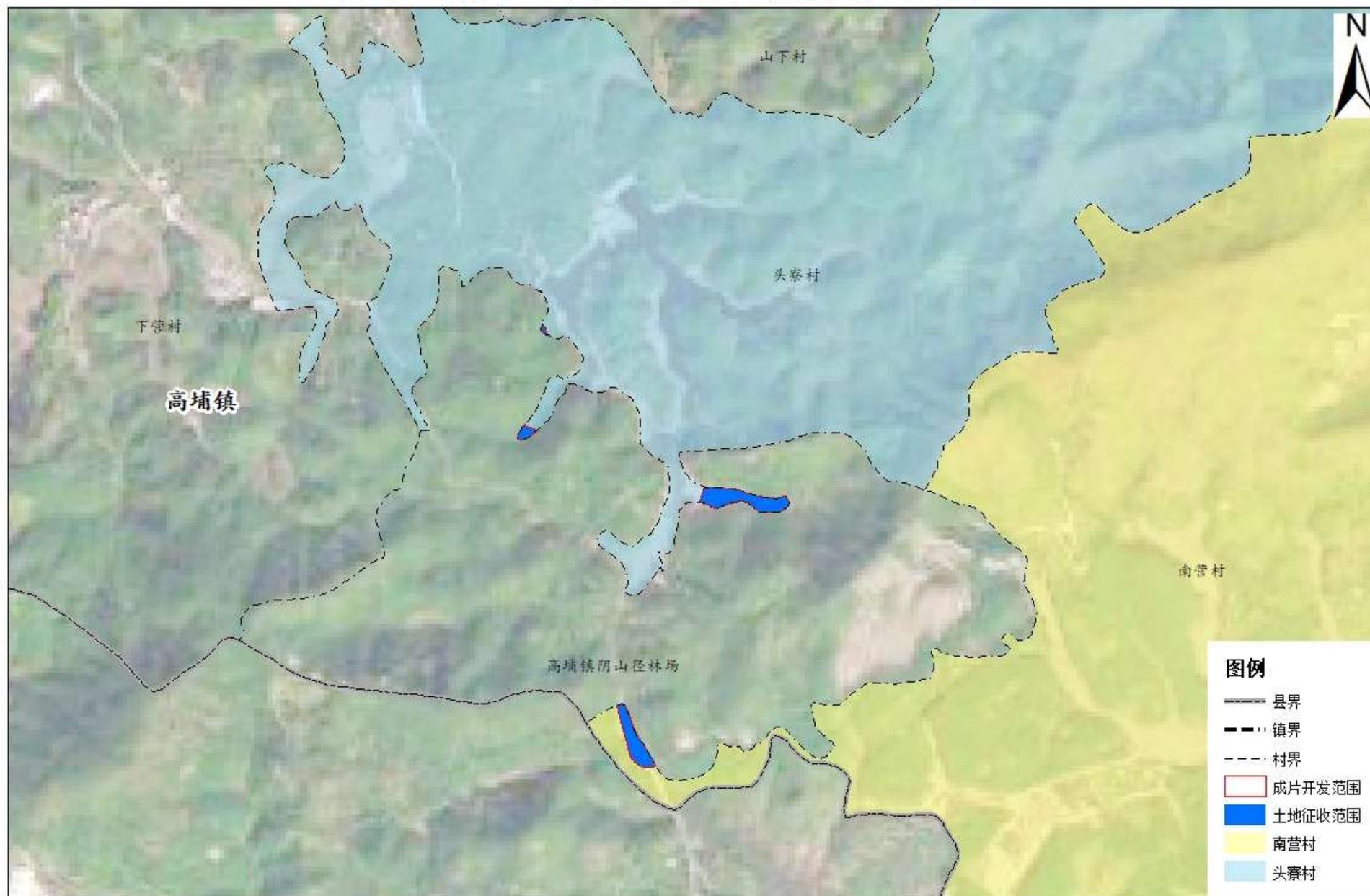


2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1: 30, 000

2021年9月

循环经济生态园片区成片开发范围示意图二

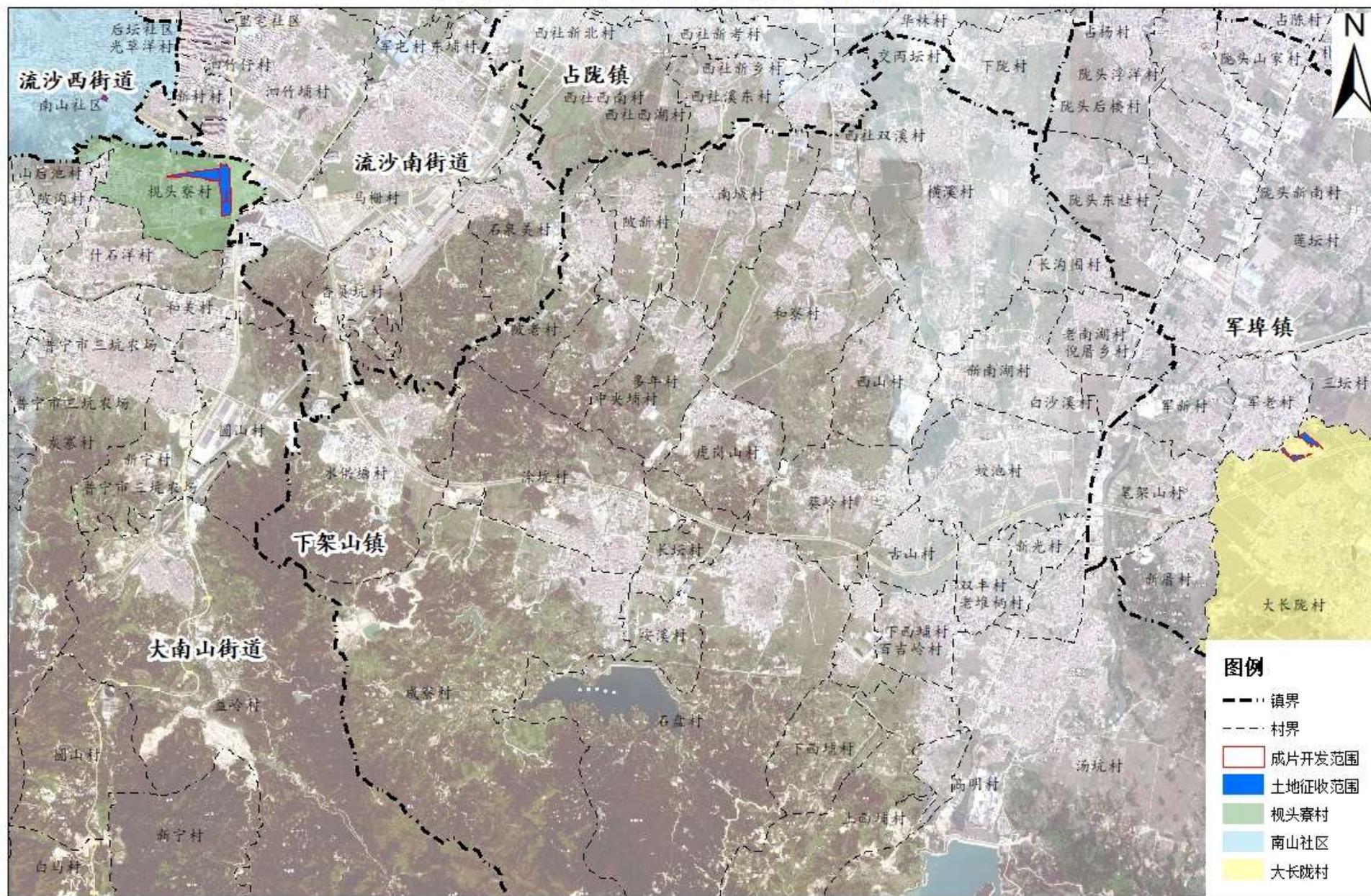


2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1: 10, 000

2021年9月

高铁起步片区成片开发范围示意图

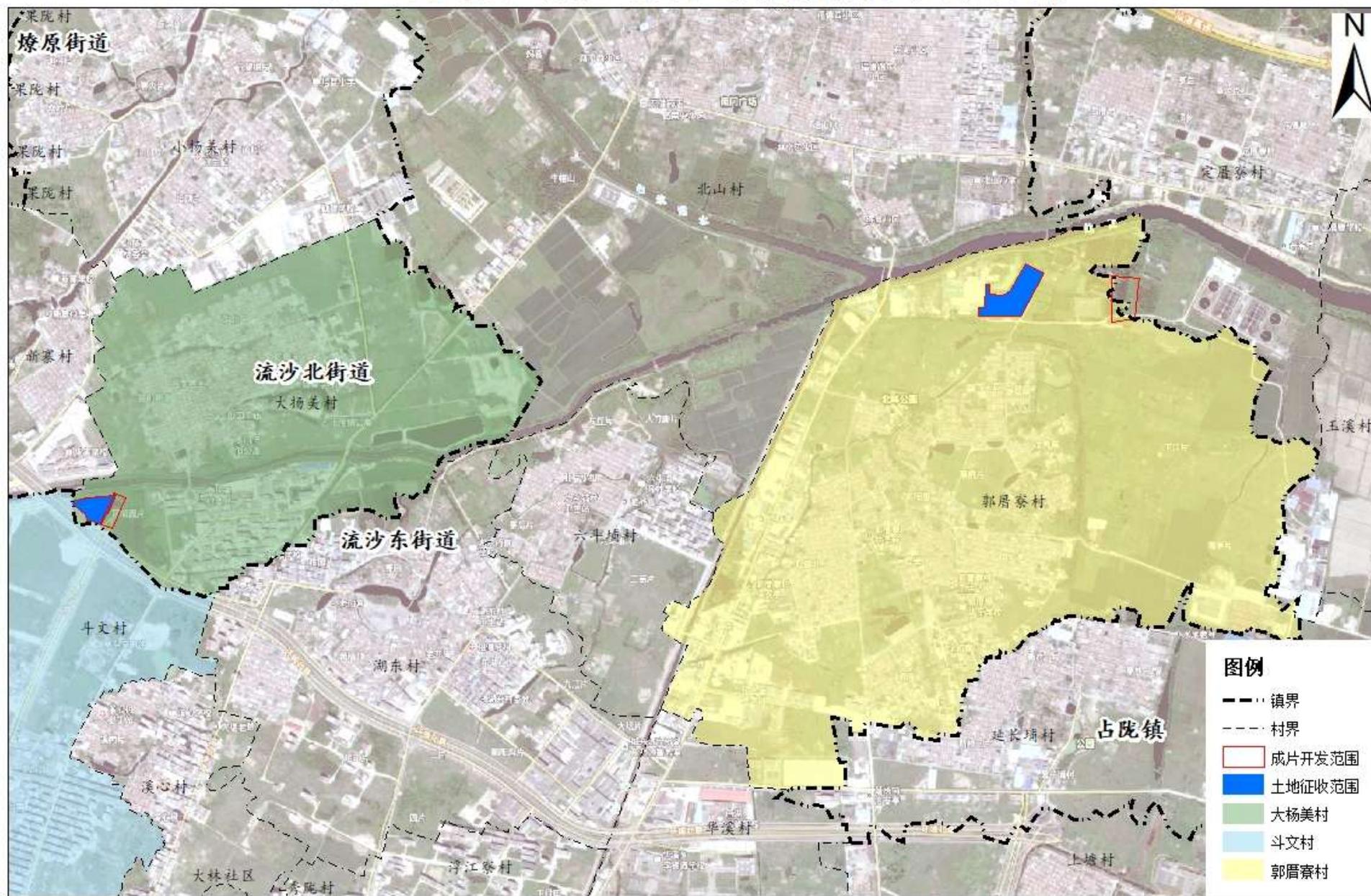


2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:40,000

2021年9月

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: 15, 000

2021年9月

