

# 揭阳市榕城区 2022 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》（自然资源规〔2020〕5 号）、《广东省自然资源厅印发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《揭阳市榕城区 2022 年度土地征收成片开发方案》。

## 二、成片开发范围基本情况

本次成片开发范围为榕城区行政辖区内拟进行成片开发的区域。根据榕城区 2022 年度土地征收工作安排，共划定 11 个成片开发区域，总用地面积为 116.2254 公顷，包括梅兜片区、凤林片区、大围片区、渔湖东洪片区、建设大道东侧片区、砲台市下片区、B 型保税片区、登岗光明片区、旧寨片区、文体商业片区、南部屠宰场片区等。其中旧寨片区、文体商业片区和南部屠宰场片区等 3 个片区已按照城镇批次用地报批，并分别于 2019 年和 2020 年获得广东省人民政府的同意批复。详细信息见下表。

表 2-1 榕城区 2022 年度成片开发区域详细信息一览表

序号	片区名称	区域位置	片区面积（公顷）
1	梅兜片区	临江南路南侧，梅兜路东侧	11.1658
2	凤林片区	进贤门大道南侧，梅兜路东侧	1.0913
3	大围片区	梅云街道大围村	2.1742
4	渔湖东洪片区	渔湖路西侧，湖心路两侧	16.4519

序号	片区名称	区域位置	片区面积 (公顷)
5	建设大道东侧片区	建设大道东侧，空港大道南侧	45.2250
6	砲台下片区	金厦路西侧，新厦路北侧	0.9170
7	B型保税片区	揭阳潮汕国际机场西侧， 梅汕高铁北侧	14.4417
8	登岗光明片区	中心大道东侧，光明七路南侧	10.7635
9	旧寨片区	环岛路南侧，发展大道东侧	7.3062
10	文体商业片区	仙桥河北侧，揭阳大道东侧	0.3025
11	南部屠宰场片区	滨河路南侧，揭惠高速连接线两侧	6.3863
合计		——	<b>116.2254</b>

### 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是落实榕城区国民经济和社会发展第十四个五年规划定位的需要，是推进区域开发建设的需要，是优化区域协调发展，建设活力古城品质新区的需要，是推动完善周边公共配套设施与基础设施建设，是着力提升城市品质的重要举措。

#### (二) 合规性分析

成片开发地块均不涉及占用永久基本农田和生态保护红线，各片区内公益性用地比例均在40%以上。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，能够促进经济社会可持续发展。

### 四、主要用途与公益性用地情况

#### (一) 土地用途

本方案由11个片区组成，主要用途详见下表。

表 4-1 土地征收成片开发范围主要用途一览表

序号	片区名称	片区面积 (公顷)	土地用途
1	梅兜片区	11.1658	居住和商业用地
2	凤林片区	1.0913	商业用地
3	大围片区	2.1742	工业用地、城市道路用地和绿地
4	渔湖东洪片区	16.4519	商业用地、城市道路用地和绿地
5	建设大道东侧片区	45.2250	工业用地、学校用地、城市道路用地和绿地
6	砲台市下片区	0.9170	商业用地、城市道路用地和绿地
7	B 型保税片区	14.4417	物流仓储用地、城市道路用地
8	登岗光明片区	10.7635	物流仓储用地、城市道路用地和绿地
9	旧寨片区	7.3062	居住用地、供电用地、城市道路用地和绿地
10	文体商业片区	0.3025	商业用地、城市道路用地和绿地
11	南部屠宰场片区	6.3863	工业用地、城市道路用地和绿地
合计		<b>116.2254</b>	——

## (二) 公益性用地情况

本次土地征收成片开发方案各个成片开发范围内的公益性用地占比均符合《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)和《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)不低于40%的要求。具体情况如下。

梅兜片区公益性用地 4.4820 公顷, 占总用地比例 40.14%, 主要包括城市道路与交通设施用地等, 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 40%的要求。

凤林片区公益性用地 0.4365 公顷，占总用地比例 40.00%，主要包括城市道路与交通设施用地等，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 40%的要求。

大围片区公益性用地 1.5087 公顷，占总用地比例 69.39%，主要包括绿地与广场用地、城市道路与交通设施用地等，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 40%的要求。

渔湖东洪片区公益性用地 7.0162 公顷，占总用地比例 42.65%，主要包括绿地与广场用地、城市道路与交通设施用地等，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 40%的要求。

建设大道东侧片区公益性用地 18.5880 公顷，占总用地比例 41.10%，主要包括公共管理与公共服务设施用地、绿地与广场用地、城市道路与交通设施用地等，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 40%的要求。

砲台下片区公益性用地 0.3668 公顷，占总用地比例 40%，主要包括绿地与广场用地、城市道路与交通设施用地等，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 40%的要求。

B 型保税片区公益性用地 5.7767 公顷，占总用地比例 40.00%，主要包括绿地与广场用地、城市道路与交通设施用地等，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 40%的要求。

登岗光明片区公益性用地 5.0938 公顷，占总用地比例 47.32%，主要包括绿地与广场用地、城市道路与交通设施用地等，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 40%的要求。

旧寨片区公益性用地 4.3830 公顷，占总用地比例 59.99%，主要包括公用设施用地、绿地与广场用地、城市道路与交通设施用地等，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 40%

的要求。

文体商业片区公益性用地 0.1444 公顷，占总用地比例 47.74%，主要包括绿地与广场用地、城市道路与交通设施用地等，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 40%的要求。

南部屠宰场片区公益性用地 2.5545 公顷，占总用地比例 40%，主要包括绿地与广场用地、城市道路与交通设施用地等，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 40%的要求。

## 五、成片开发拟安排项目及实施计划

本次土地成片开发方案结合规划建设计划、被征地单位意愿、征地资金情况、土地审批信息情况等因素，综合分析论证后制定拟建项目开发时序为 3 年（即 2022 年至 2024 年），共安排 12 个项目，拟征地总面积共计 78.7347 公顷。

表 5-1 榕城区 2022 年度土地征收成片开发实施项目一览表

序号	片区名称	项目名称	成片开发面积 (公顷)	拟征收地块面积 (公顷)	拟征收面积占成片 开发范围 面积比例 (%)	拟征收涉及 土地权属
1	梅兜片区	梅兜商住项目	11.1658	8.2517	73.90	梅兜经联社
2	凤林片区	凤林商业项目	1.0913	0.6548	60.00	凤林经联社
3	大围片区	大围工业项目	2.1742	1.3438	61.81	汤前经联社 大围经联社 新乡经联社
4	渔湖东洪片区	渔湖东洪商业项目	16.4519	13.6687	83.08	东洪经联社 袁厝经联社
5	建设大道东侧片区	高新区工业项目	45.2250	27.7650	61.39	陇上经联社 陈厝经联社 谢厝经联社 张厝经联社

序号	片区名称	项目名称	成片开发面积 (公顷)	拟征收地块面积 (公顷)	拟征收面积占成片开发范围面积比例 (%)	拟征收涉及土地权属
6	砲台市下片区	金厦路商业项目	0.9170	0.5502	60.00	市下经联社
7	B型保税片区	B型保税物流中心项目	14.4417	8.6650	60.00	三村经联社 四村经联社
8	登岗光明片区	光明物流仓储项目	10.7635	6.5160	60.54	河溪经联社 光明经联社 白龙经联社 西二经联社
9	旧寨片区	滨水宜居项目	7.3062	7.3062	100.00	旧寨经联社
		供电项目				
10	文体商业片区	文体商业项目	0.3025	0.1815	60.00	东洋经联社
11	南部屠宰场片区	屠宰场项目	6.3863	3.8318	60.00	玉寨经联社
合计		-	<b>116.2254</b>	<b>78.7347</b>	<b>67.74</b>	-

## 六、效益评估

### (一) 土地利用效益评估

通过土地征收成片开发,通过补边补角形成规则的完整可供应地块,提高土地利用率和开发强度,将有效推进用地节约集约利用,推动榕城区土地利用向集约型高质量发展转变,提升土地利用综合效益。

在布局优化方面,片区规划用地符合《揭阳市城市总体规划(2011—2035年)》等相关规范导则要求,通过文体商业片区、建设大道东侧片区等产业片区的落位,将有效引指产业用地在规划的集聚布局,能够科学合理布局各类用地、优化区域功能结构。

### (二) 经济效益评估

土地征收成片开发范围的经济盈利能力和抗风险能力相对较强，本次成片开发片区大部分为商业、工业和物流仓储等产业用地以及区位优势住宅用地，土地出让经济效益高，产业项目项目建设投产后将对片区经济强力的拉动，具有较强的辐射带动作用，能够与周边形成联动发展。

### （三）社会效益评估

土地征收成片开发片区范围内的产业项目将为片区提供可观的就业岗位，有利于提高片区市民的居民收入水平，有利于社会稳定健康发展。公共设施、生态网络、道路设施等设施的统筹建设，能够有效保障片区设施配套建设的需求，改善城区居民生活和文化体育条件，有利于提高居民的生活质量和文化体育水平。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

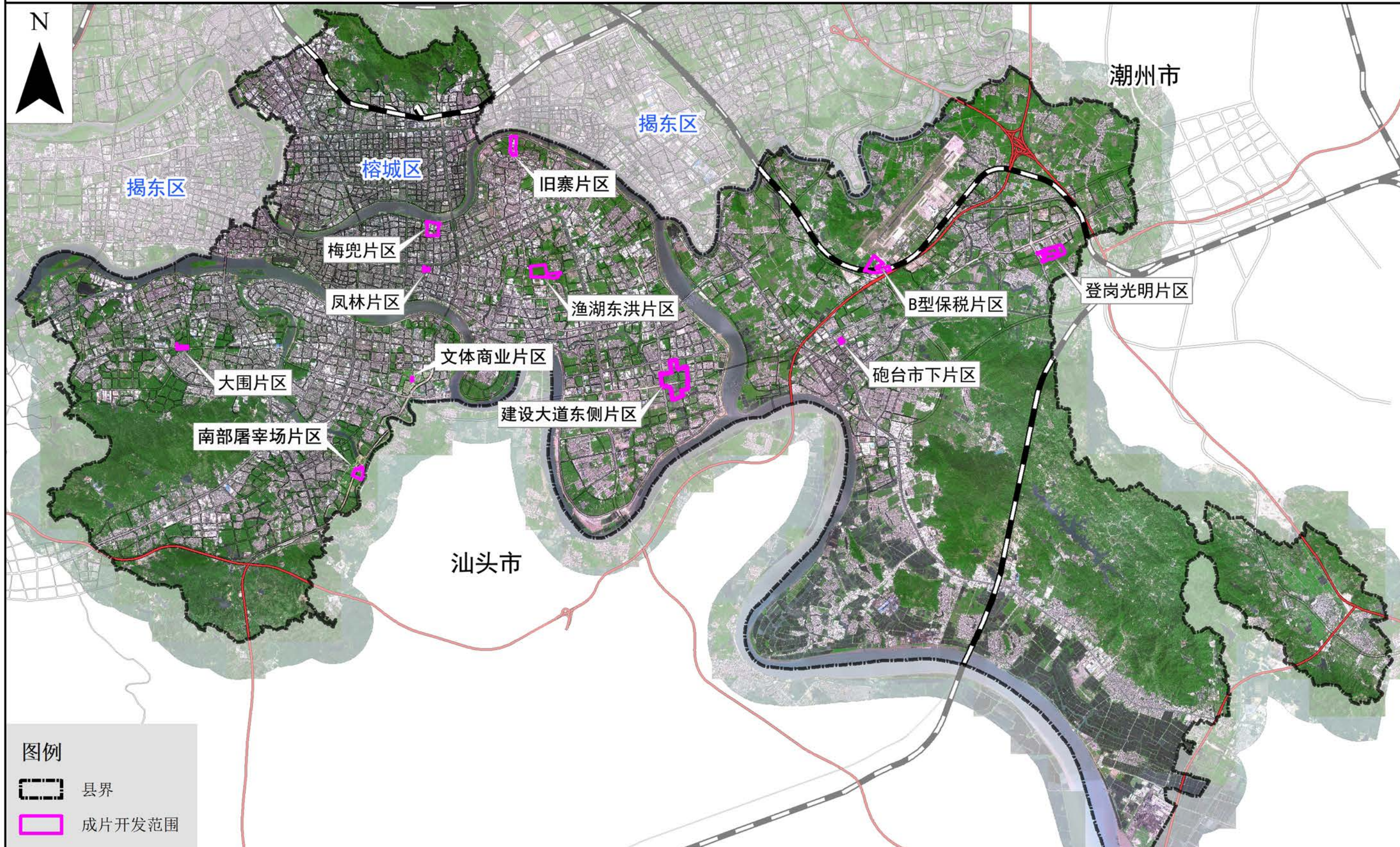
本次土地征收成片开发符合生态环境保护要求，对提升保护榕城区生态环境、提升生态品质等方面具有积极作用。

## 七、结论

综上所述，《揭阳市榕城区 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）、《广东省自然资源厅印发关于规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资〔2021〕20号）等文件的要求。

# 揭阳市榕城区2022年度土地征收成片开发方案

位置示意图


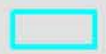



# 揭阳市榕城区2022年度土地征收成片开发方案

影像图  
(梅兜片区)



## 图例

-  成片开发范围
-  拟征收地块
-  村界

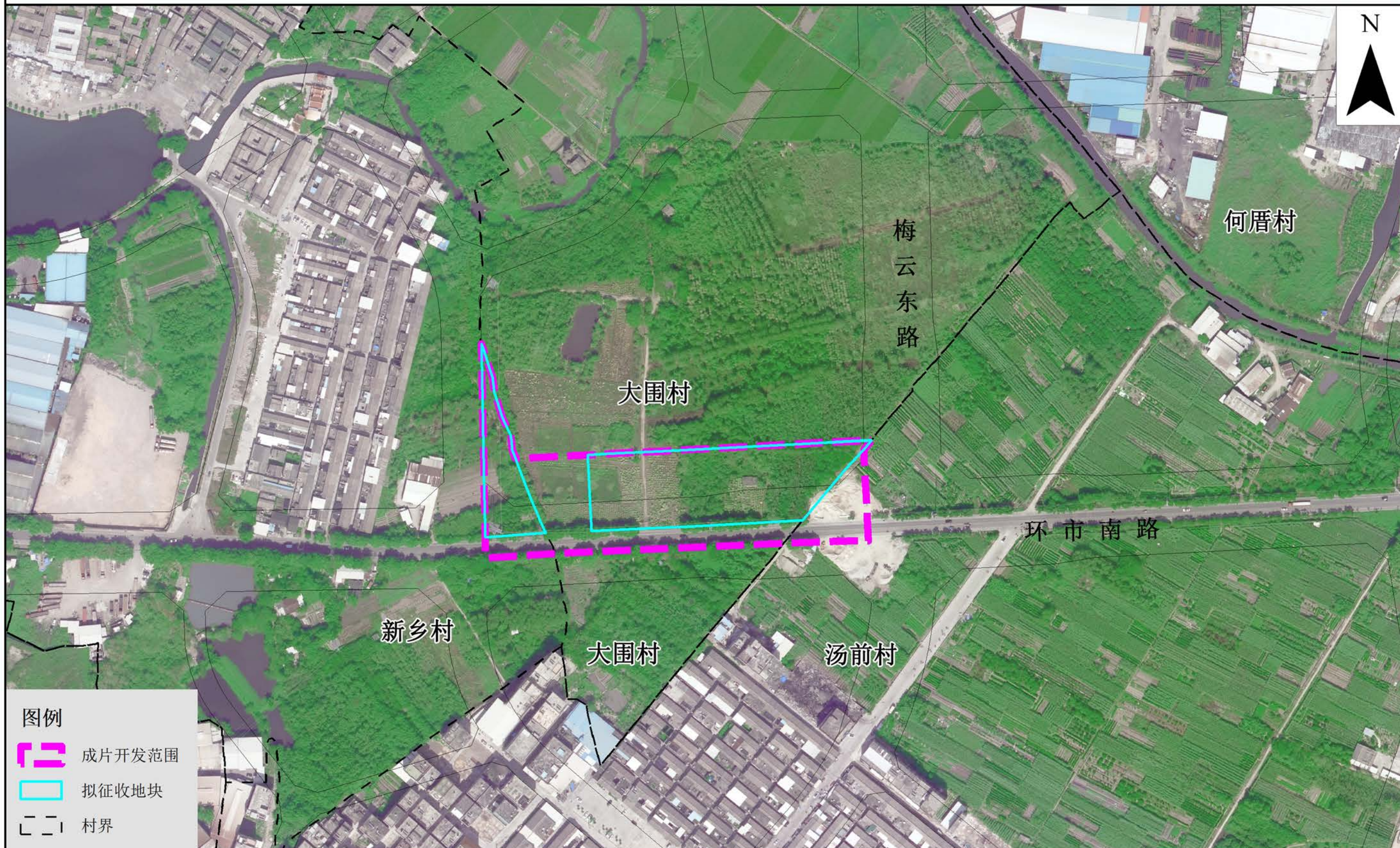
# 揭阳市榕城区2022年度土地征收成片开发方案

影像图  
(凤林片区)


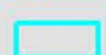



# 揭阳市榕城区2022年度土地征收成片开发方案

影像图  
(大围片区)



## 图例

-  成片开发范围
-  拟征收地块
-  村界

# 揭阳市榕城区2022年度土地征收成片开发方案

影像图  
(渔湖东洪片区)

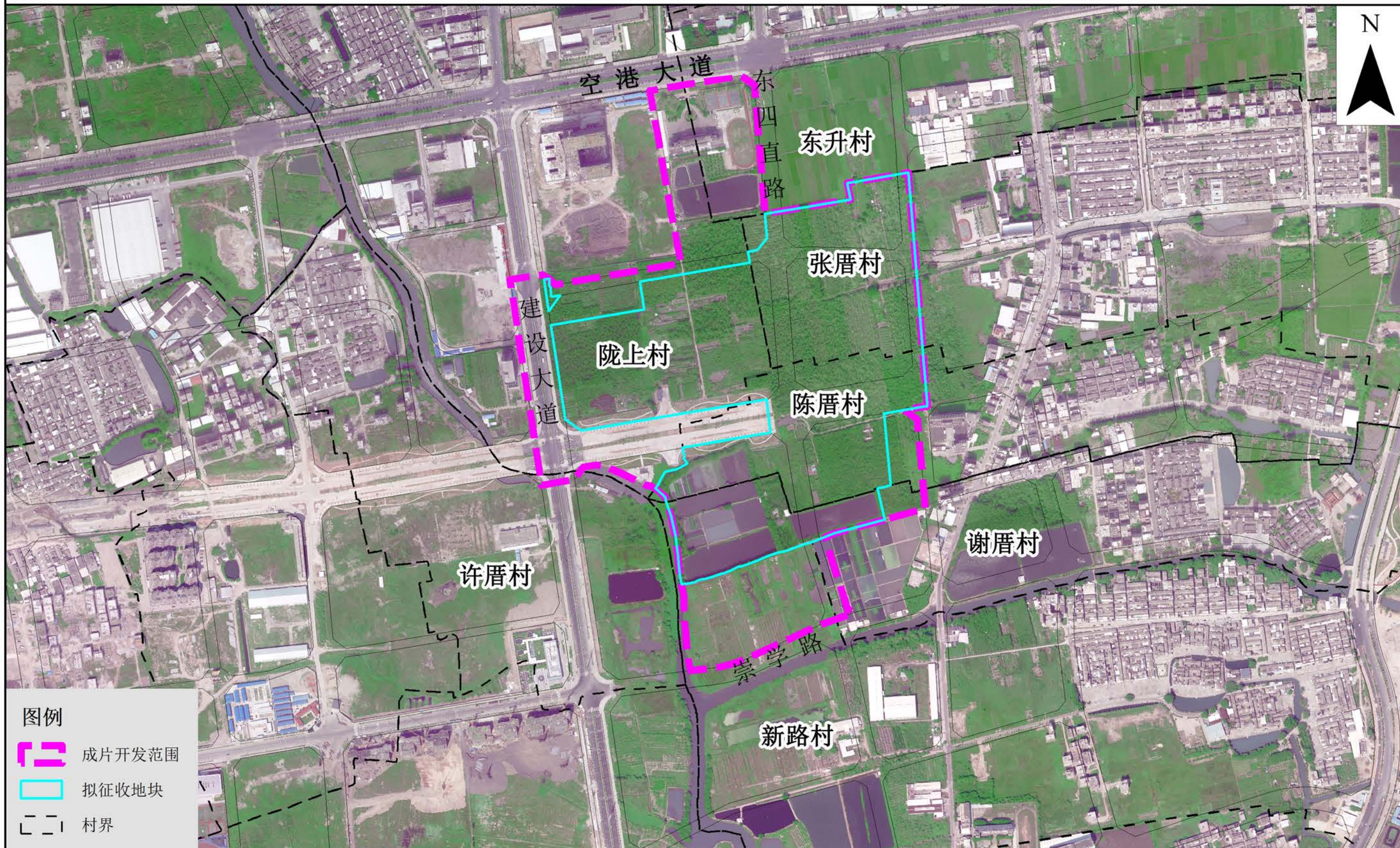


图例

- ❏ 成片开发范围
- ▭ 拟征收地块
- ┌┐ 村界

# 揭阳市榕城区2022年度土地征收成片开发方案

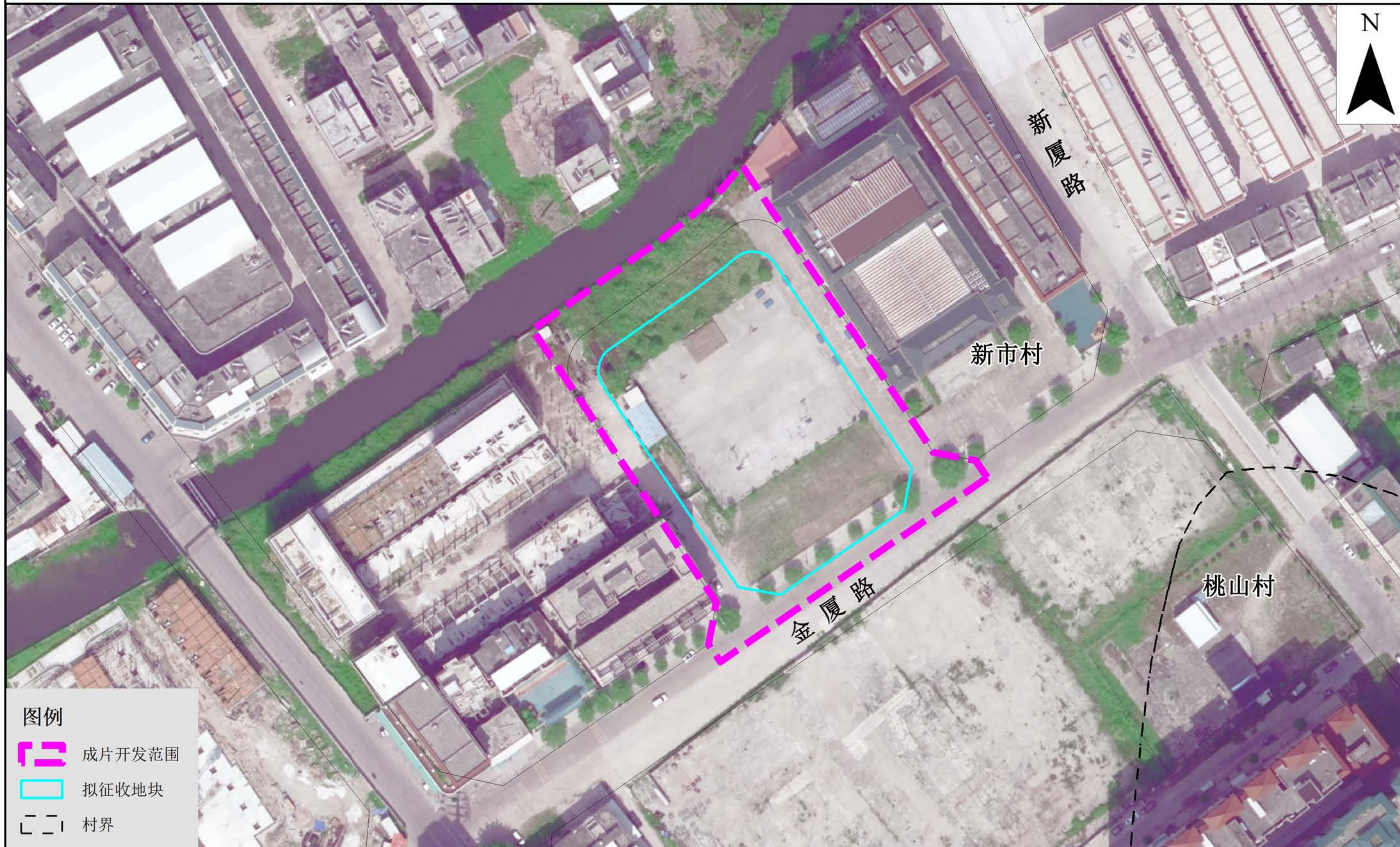
影像图  
(建设大道东侧片区)




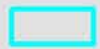

# 揭阳市榕城区2022年度土地征收成片开发方案

影像图  
(砲台市下片区)

N



## 图例

-  成片开发范围
-  拟征收地块
-  村界


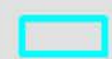

# 揭阳市榕城区2022年度土地征收成片开发方案

影像图  
(B型保税片区)

N

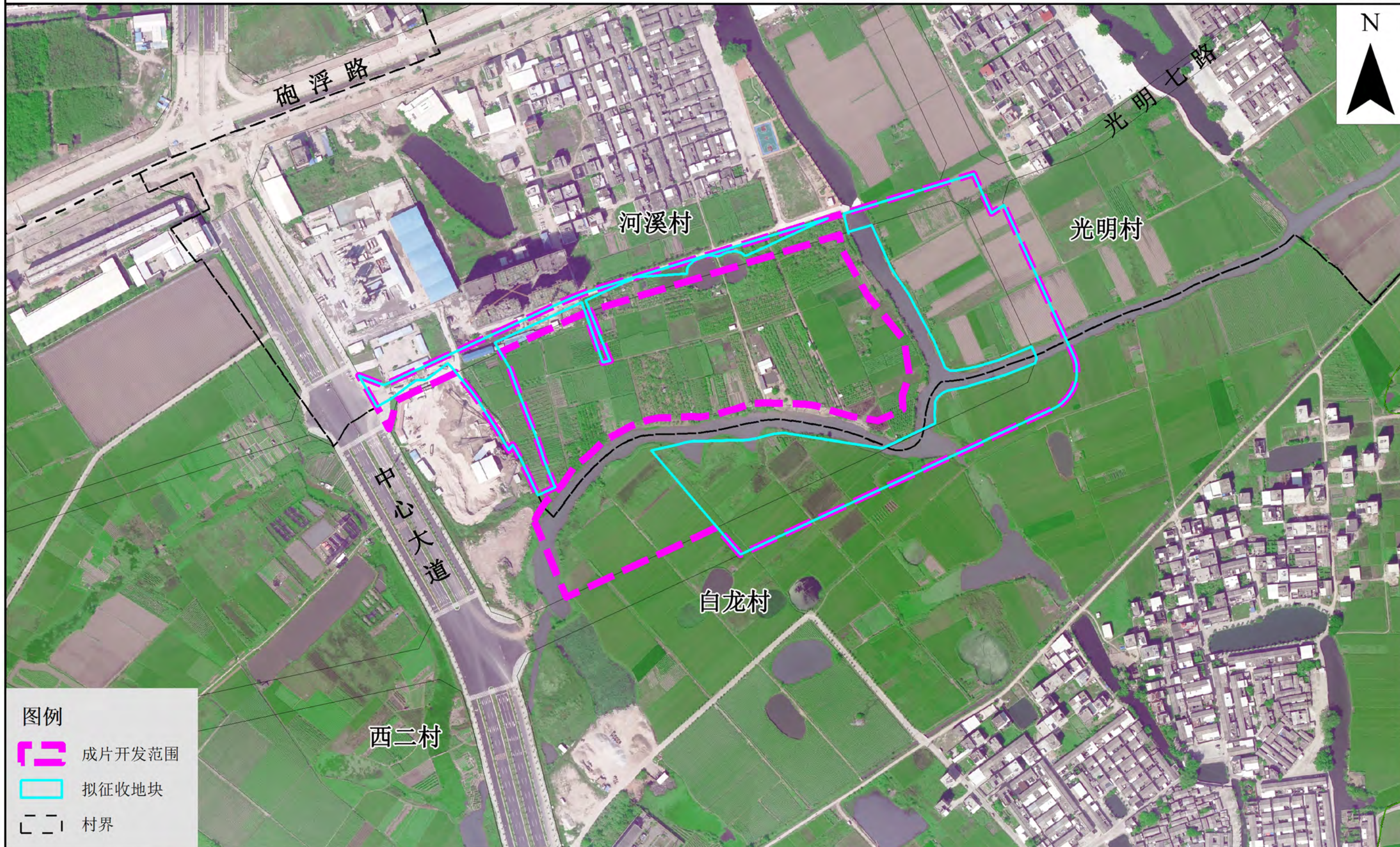


## 图例

-  成片开发范围
-  拟征收地块
-  村界

# 揭阳市榕城区2022年度土地征收成片开发方案

影像图  
(登岗光明片区)



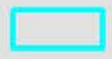

- 图例
- 成片开发范围
  - 拟征收地块
  - 村界

# 揭阳市榕城区2022年度土地征收成片开发方案

影像图  
(旧寨片区)



## 图例

-  成片开发范围
-  拟征收地块
-  村界

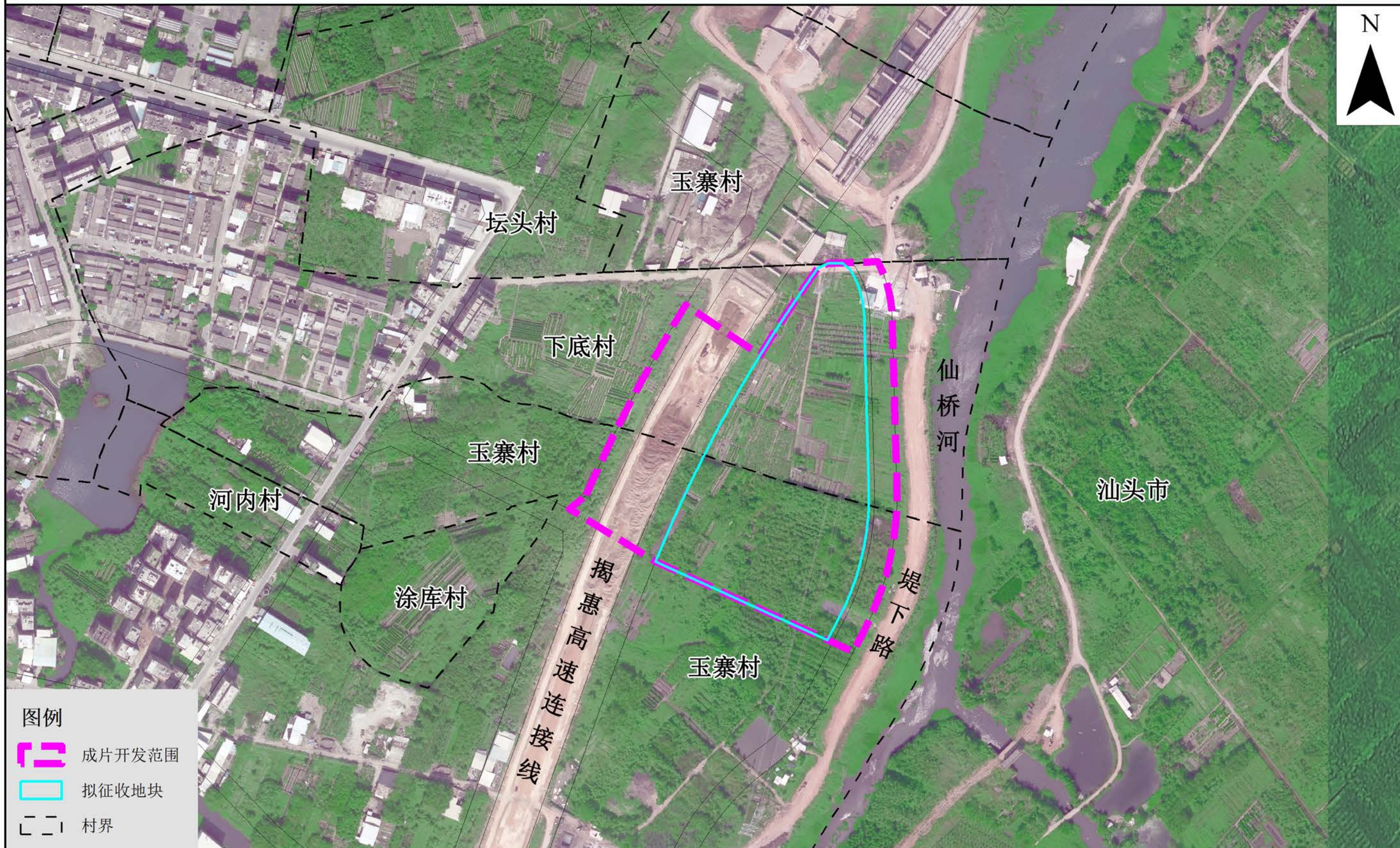
# 揭阳市榕城区2022年度土地征收成片开发方案

影像图  
(文体商业片区)



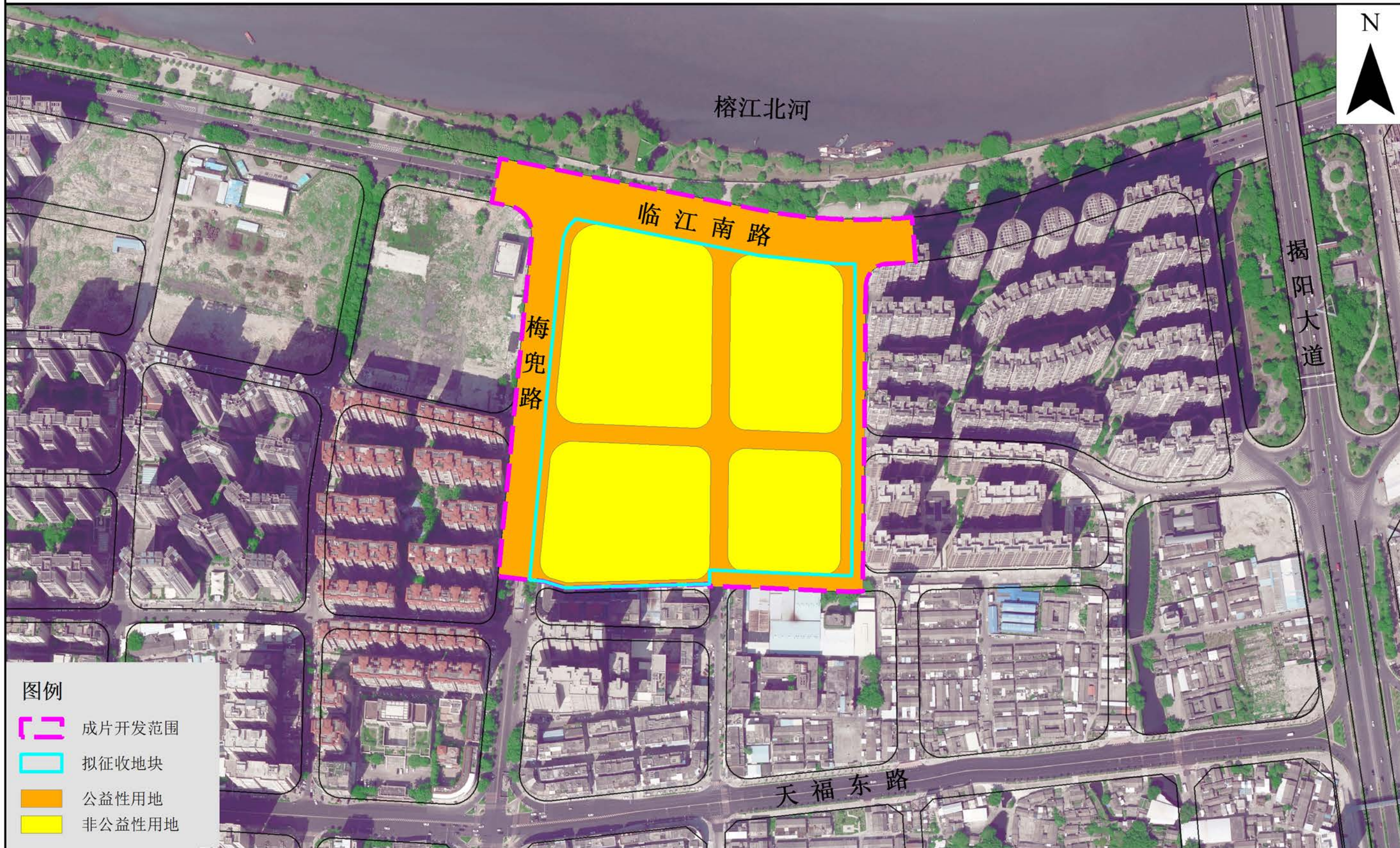
# 揭阳市榕城区2022年度土地征收成片开发方案

影像图  
(南部屠宰场片区)



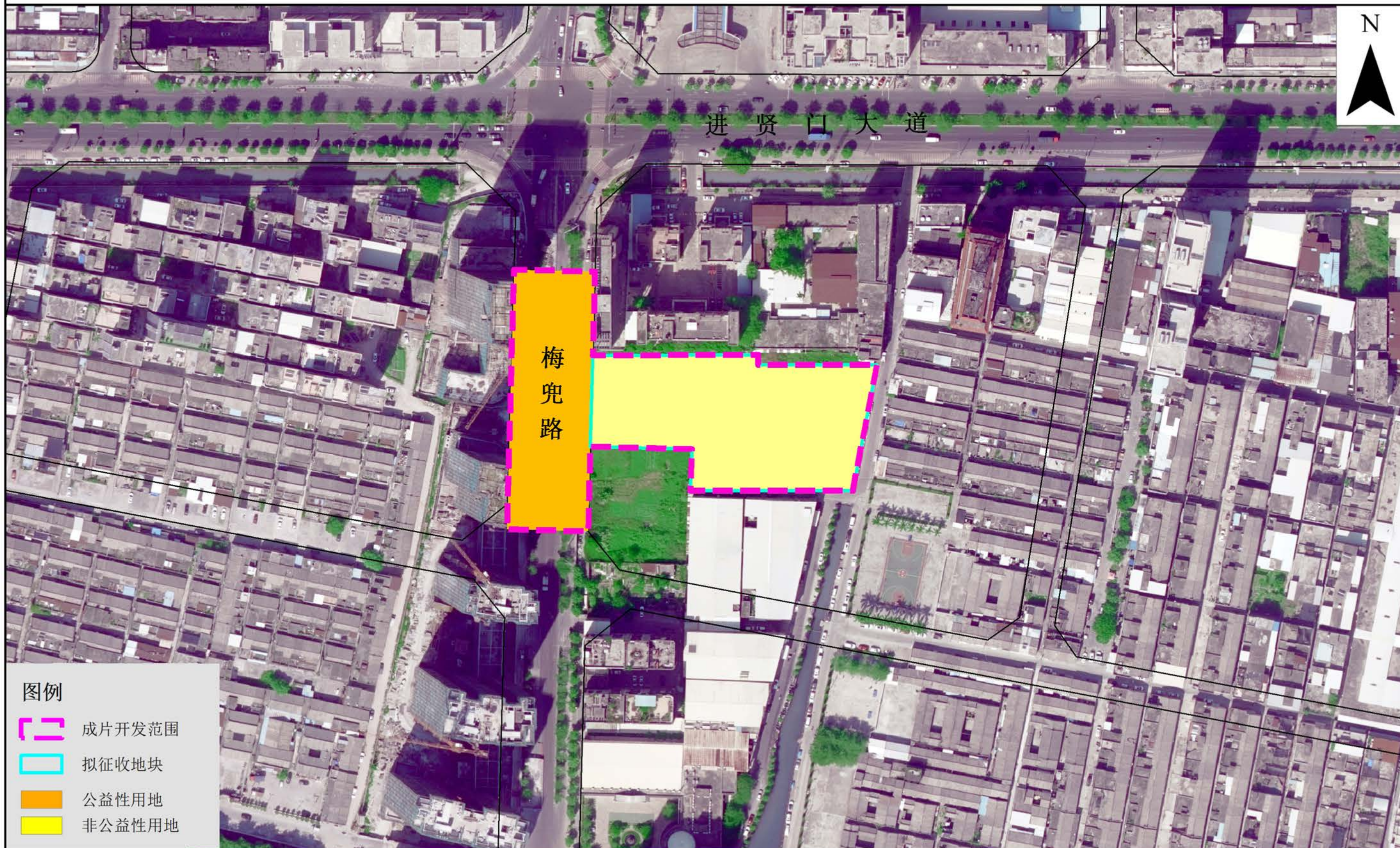
# 揭阳市榕城区2022年度土地征收成片开发方案

公益性用地分布图  
(梅兜片区)



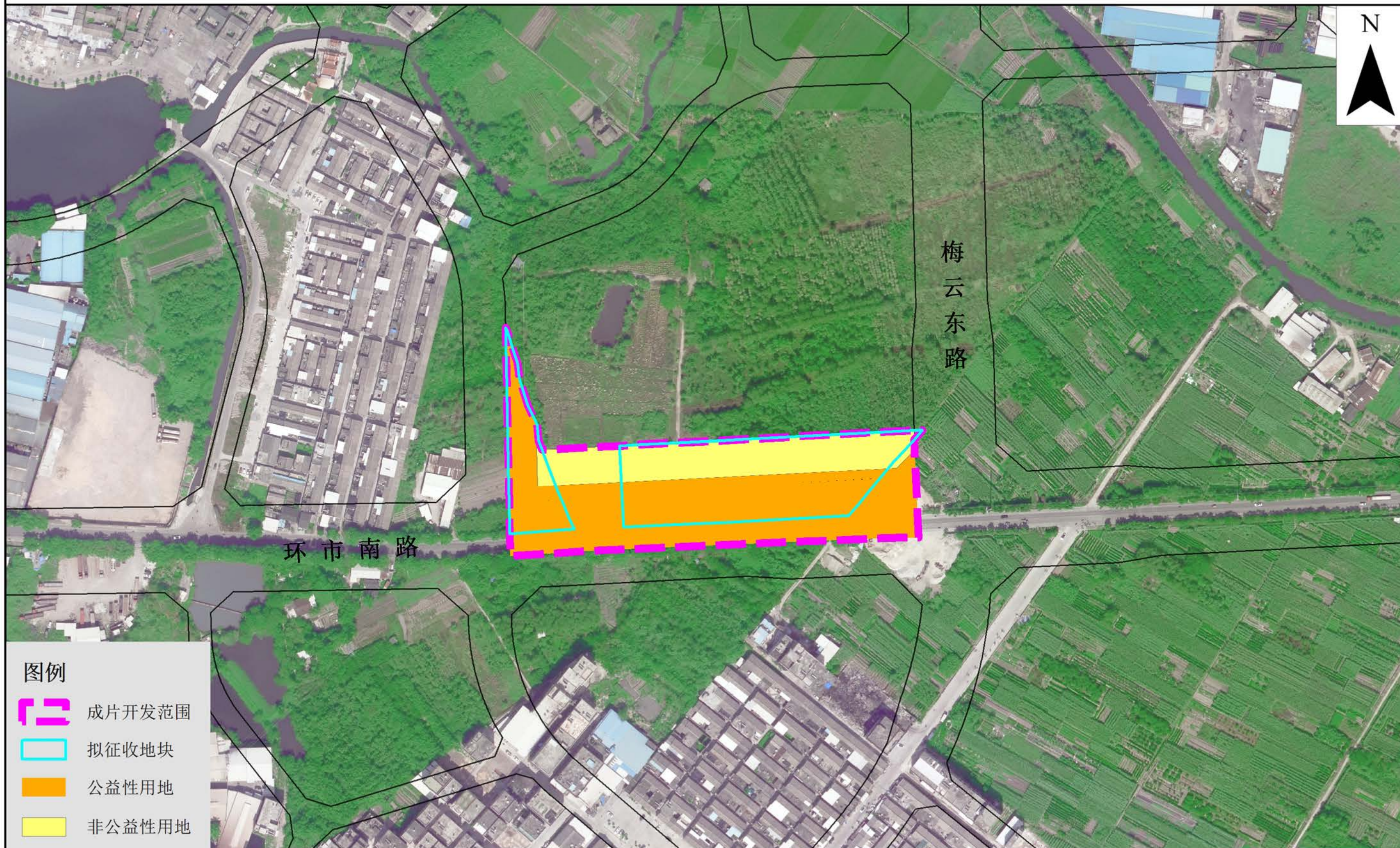
# 揭阳市榕城区2022年度土地征收成片开发方案

公益性用地分布图  
(凤林片区)



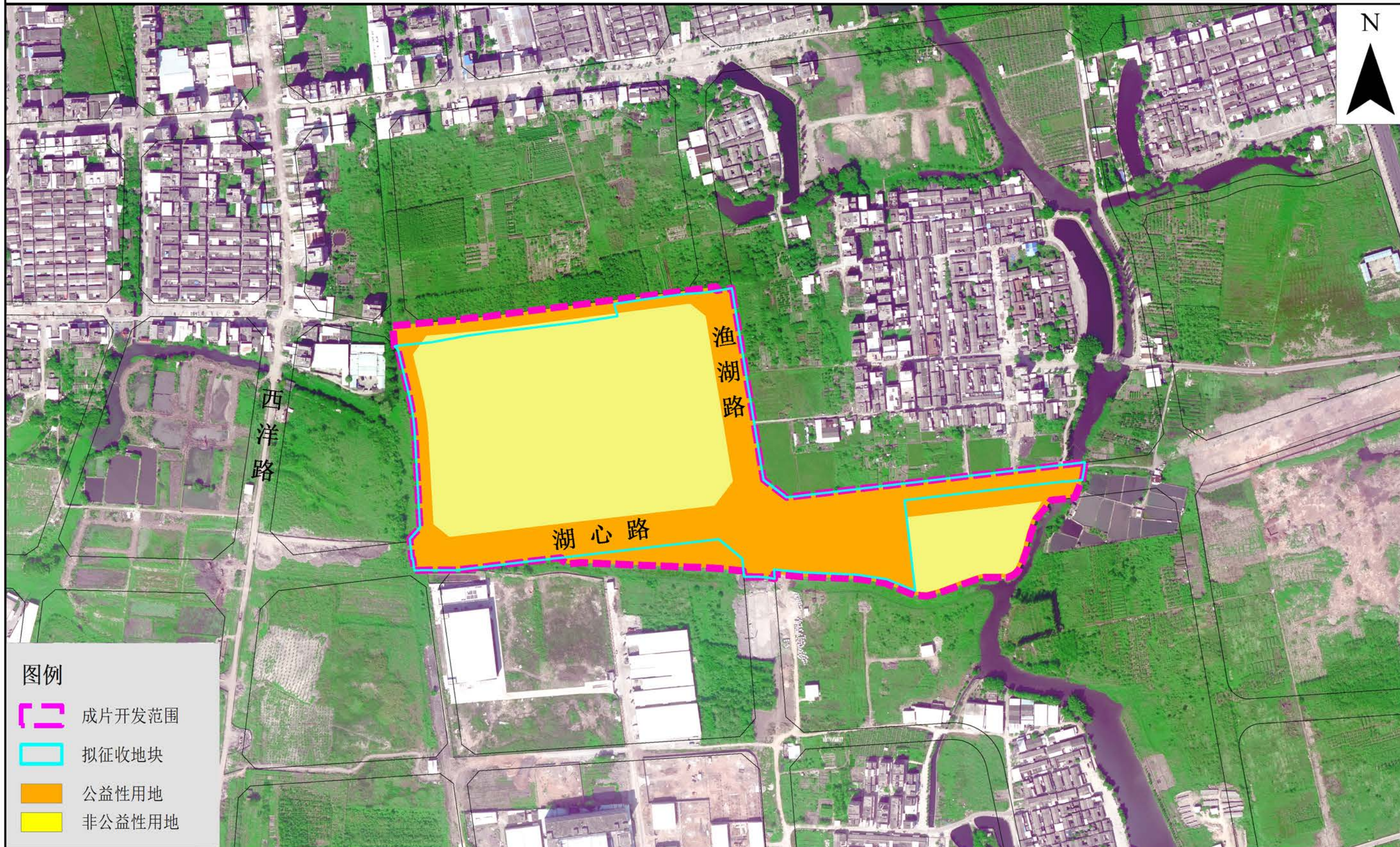
# 揭阳市榕城区2022年度土地征收成片开发方案

公益性用地分布图  
(大围片区)



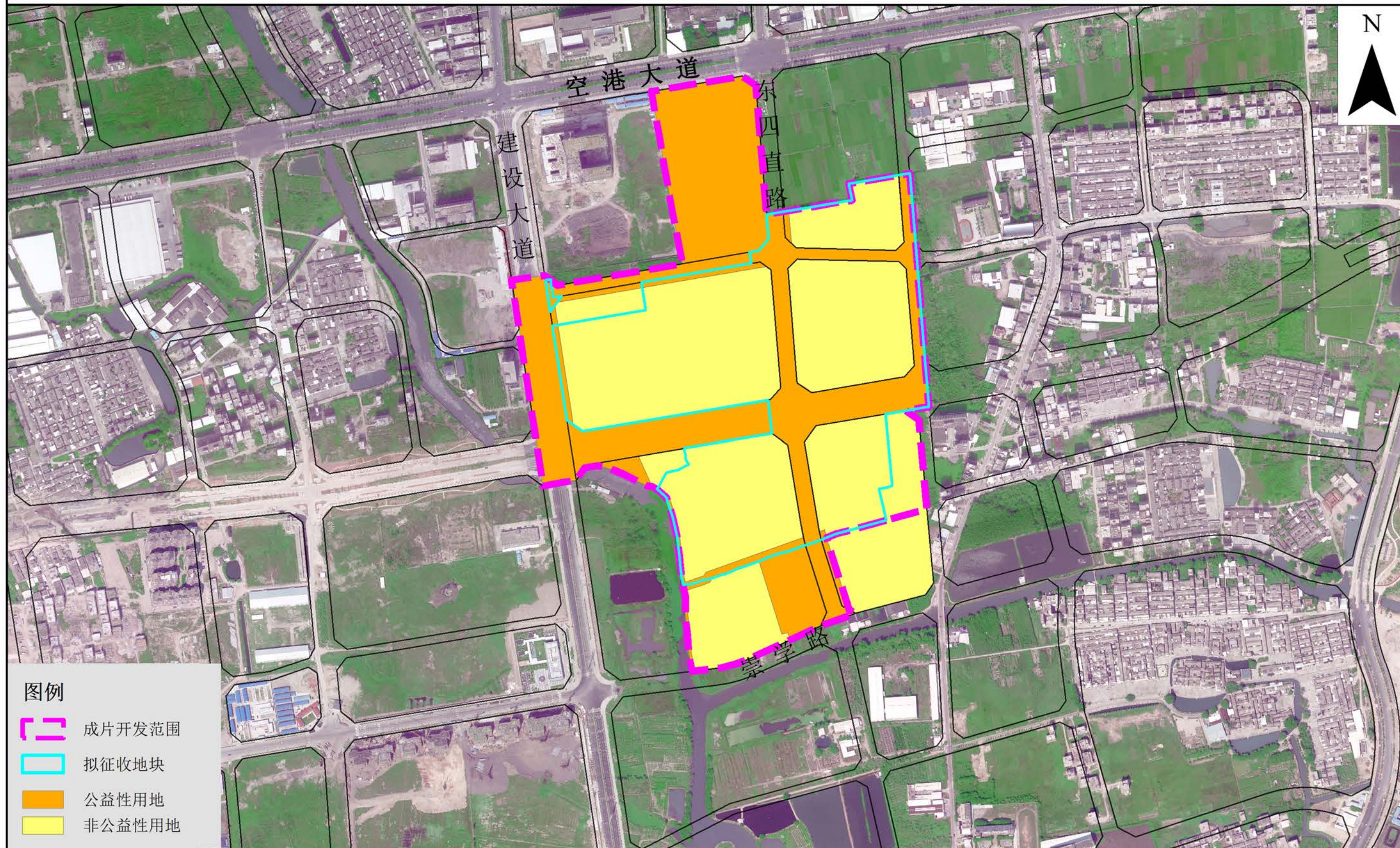
# 揭阳市榕城区2022年度土地征收成片开发方案

公益性用地分布图  
(渔湖东洪片区)



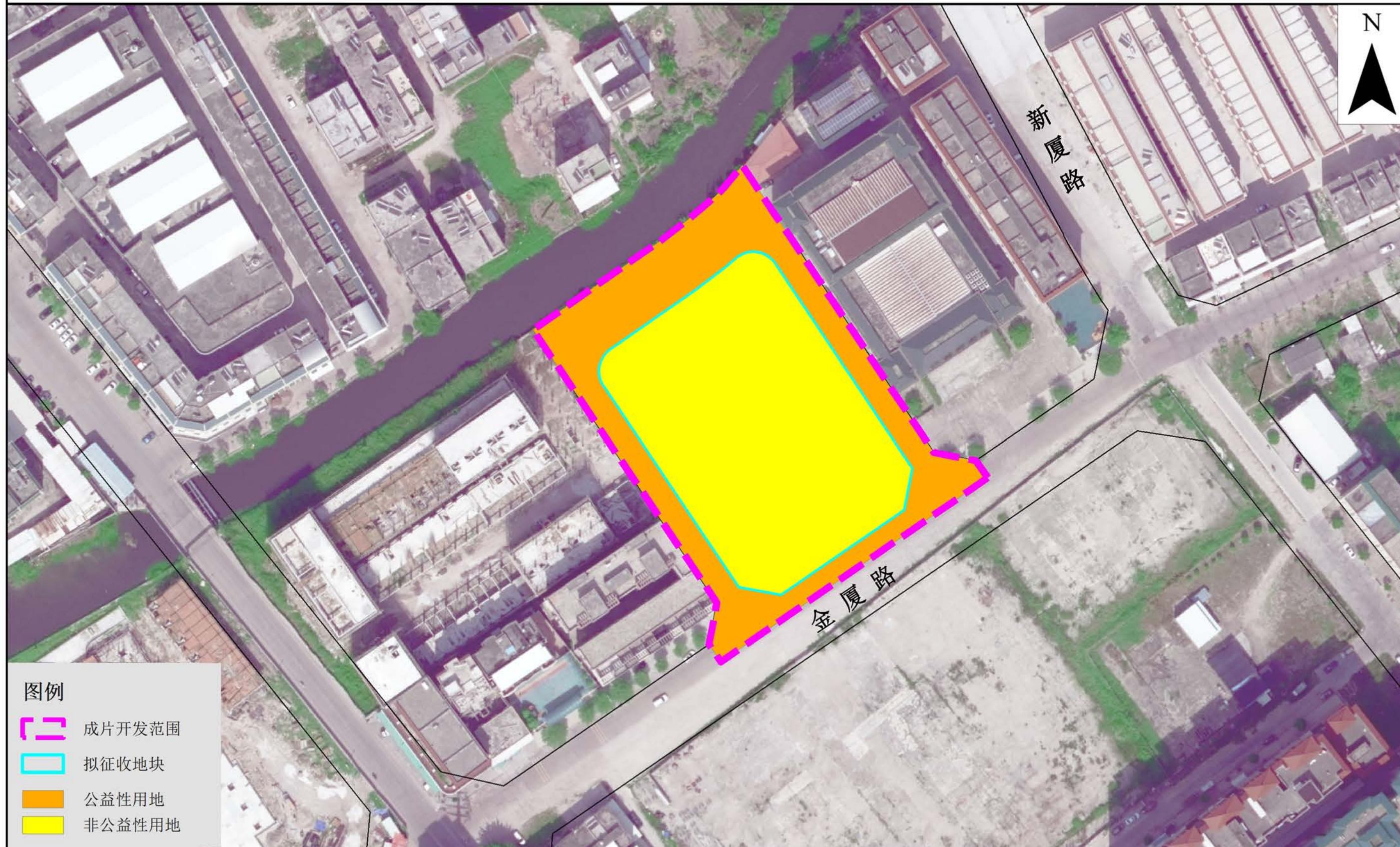
# 揭阳市榕城区2022年度土地征收成片开发方案

公益性用地分布图  
(建设大道东侧片区)



# 揭阳市榕城区2022年度土地征收成片开发方案

公益性用地分布图  
(砲台市下片区)

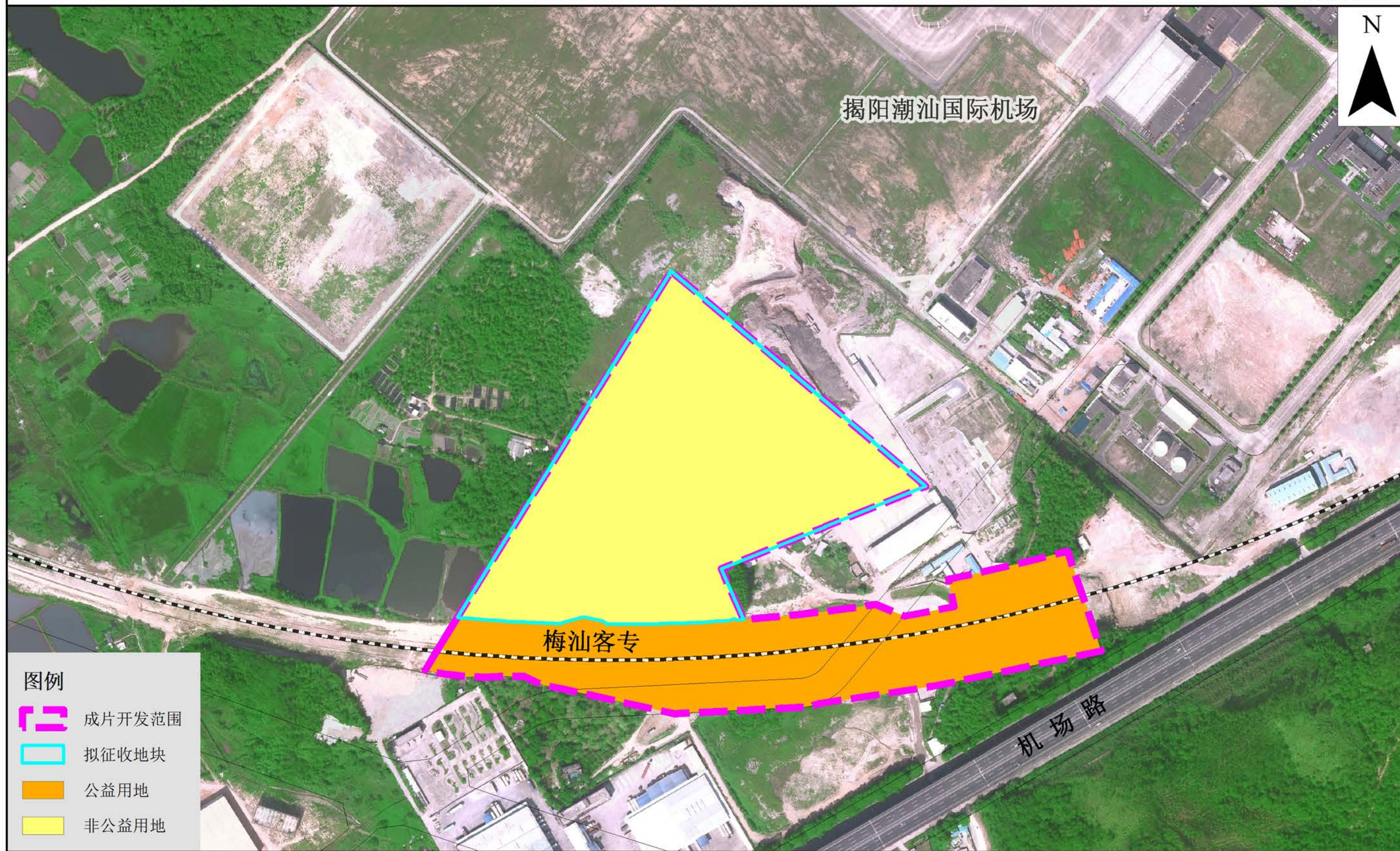


## 图例

-  成片开发范围
-  拟征收地块
-  公益性用地
-  非公益性用地

# 揭阳市榕城区2022年度土地征收成片开发方案

公益性用地分布图  
(B型保税片区)

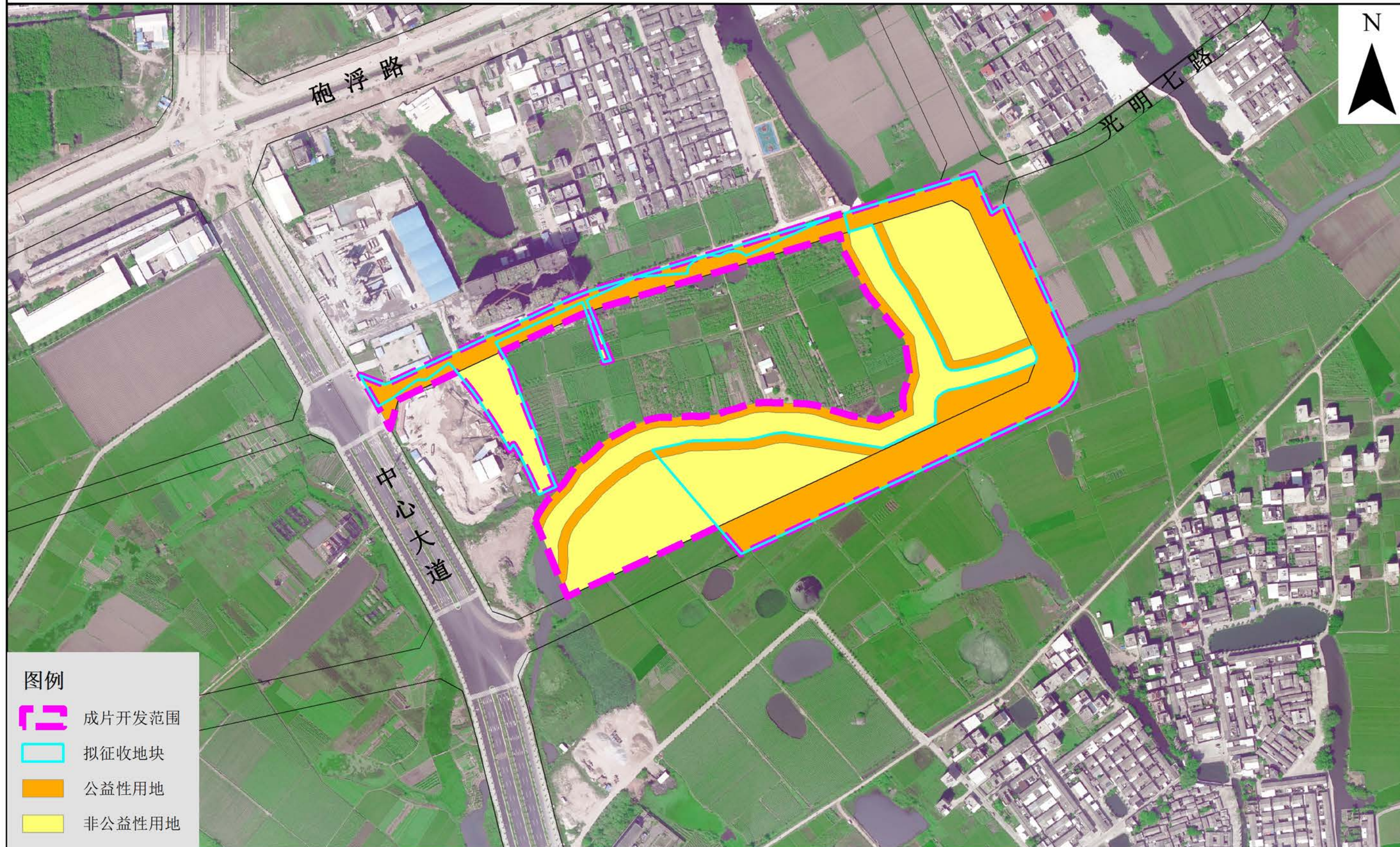


## 图例

-  成片开发范围
-  拟征收地块
-  公益用地
-  非公益用地

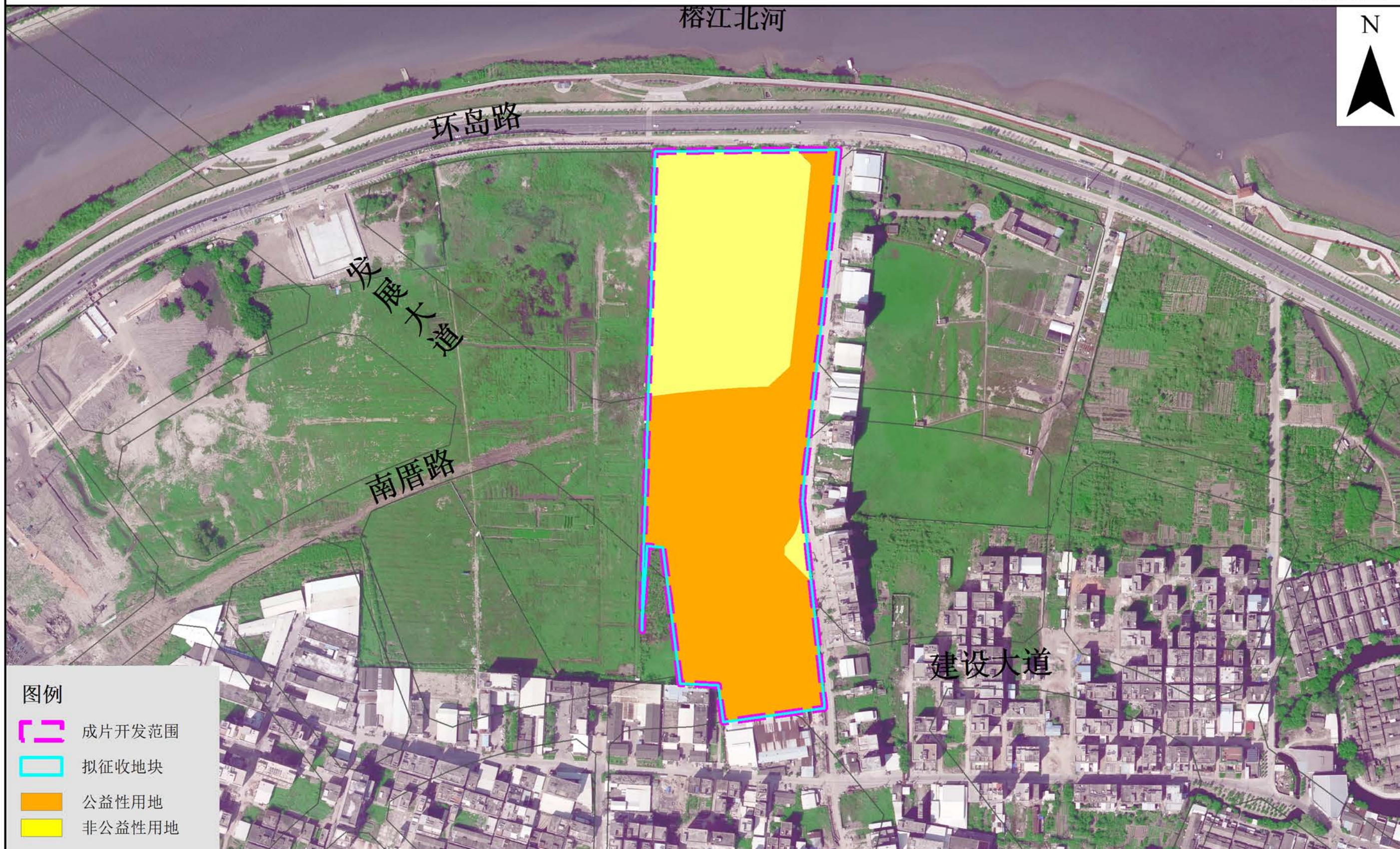
# 揭阳市榕城区2022年度土地征收成片开发方案

公益性用地分布图  
(登岗光明片区)



# 揭阳市榕城区2022年度土地征收成片开发方案

公益性用地分布图  
(旧寨片区)



## 图例

- 成片开发范围
- 拟征收地块
- 公益性用地
- 非公益性用地

# 揭阳市榕城区2022年度土地征收成片开发方案

公益性用地分布图  
(文体商业片区)

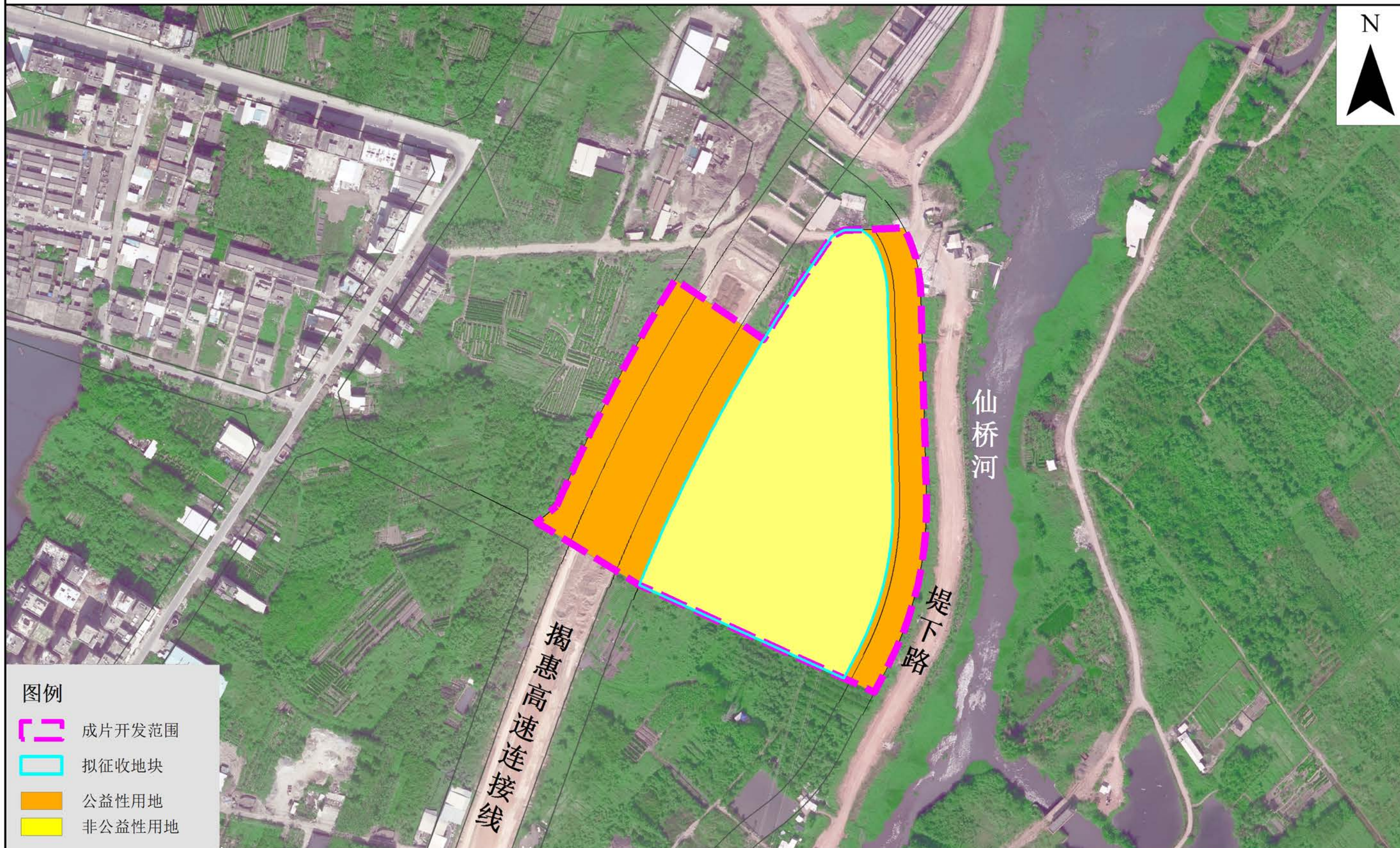


## 图例

-  成片开发范围
-  拟征收地块
-  公益性用地
-  非公益性用地

# 揭阳市榕城区2022年度土地征收成片开发方案

公益性用地分布图  
(南部屠宰场片区)



## 图例

-  成片开发范围
-  拟征收地块
-  公益性用地
-  非公益性用地