揭阳市惠来县2025年度土地征收成片开发方案（第一批）（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）、《广东省自然资源厅关于进一步规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资规字〔2024〕7号）等相关文件，编制《揭阳市惠来县2025年度土地征收成片开发方案（第一批）》。

二、 基本情况

（一）区域位置

此次惠来县土地征收成片开发范围总面积9.3505公顷，共包含四个成片开发范围：

1、惠城镇蛇料蛤片区成片开发范围面积0.6967公顷，涉及惠城镇西二村、英内村2个村。

2、惠城镇南部片区1成片开发范围面积1.8069公顷，涉及惠城镇西一村、东安村2个村。

3、惠城镇南部片区2成片开发范围面积3.6211公顷，涉及惠城镇墩高村、洋美村2个村。

4、葵潭镇片区成片开发范围面积3.2258公顷，

涉及葵潭镇玄武村1个村。

（二）开发范围

本次土地征收成片开发总面积为9.3505公顷，拟实施征收土地面积6.3718公顷，拟实施征收土地占比68.14%。

拟征收惠城镇西二经济联合社农民集体0.3582公顷。

拟征收惠城镇英内经济联合社农民集体0.1284公顷。

拟征收惠城镇西一经济联合社农民集体0.2446公顷。

拟征收惠城镇东安经济联合社农民集体1.0760公顷。

拟征收惠城镇墩高经济联合社农民集体2.1241公顷。

拟征收惠城镇洋美经济联合社农民集体0.3615公顷。

拟征收葵潭镇玄武经济联合社农民集体2.0790公顷。

表 2-1 各村社征地面积一览表

编号	镇名	土地权属	拟征地面积（公顷）
1	惠城镇	惠城镇西二经济联合社农民集体	0.3582
2		惠城镇英内经济联合社农民集体	0.1284
3		惠城镇西一经济联合社农民集体	0.2446
4		惠城镇东安经济联合社农民集体	1.076
5		惠城镇墩高经济联合社农民集体	2.1241
6		惠城镇洋美经济联合社农民集体	0.3615
7	葵潭镇	葵潭镇玄武经济联合社农民集体	2.0790
合计			6.3718

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提升惠来土地利用效益的重要抓手，是加快惠来城镇建设高质量发展的关键节点，更是推动产业发展取得新成效的重要举措。

（二）合规性分析

惠来县不存在大量批而未供或闲置土地，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国土空间总体规划确定的城镇建设用地范围内，惠城镇蛇料蛤片区公益性用地

比例为30.29%，惠城镇南部片区1公益性用地比例为32.83%，惠城镇南部片区2公益性用地比例为31.48%，葵潭镇片区公益性用地比例为34.25%，均大于30%。片区不涉及占用永久基本农田和生态保护红线，惠来县行政区域内无国家级新区，不存在已批准实施的土地征收成片开发连续两年未完成年度土地征收实施计划的情形，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、国土空间总体规划和专项规划，做到了保护耕地、节约集约用地、保护生态环境，能够促进惠来县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

惠城镇蛇料蛤片区主要开发用途分别为城镇住宅用地、城镇道路用地和防护绿地。

惠城镇南部片区1主要开发用途分别为城镇住宅用地和城镇道路用地。

惠城镇南部片区2主要开发用途分别为城镇住宅用地和城镇道路用地。

葵潭镇片区主要开发用途分别为居住用地、城镇道路用地和交通场站用地。

（二）公益性用地情况

本次土地征收成片开发总面积为9.3505公顷，公益性用地面积3.0483公顷，公益性用地占比32.60%。

本次土地征收成片开发范围内基础设施、公共服务设施及其他公益性用地面积3.0483公顷，公益性用地比例为32.60%，主要为防护绿地、城镇道路用地和交通场站用地，各片区公益性用地比例也均大于30%，符合在城镇开发边界内，除广州、深圳、佛山、东莞市中心城区范围外一个完整的成片开发范围内公益性用地比例一般不低于 30%的要求。

五、 实施计划

本方案拟建的项目用地开发时序为3年（即2025年至2027年），项目拟征地总面积共计6.3718公顷，具体情况详见下表。

表5-1 土地征收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	拟征收地块面积（公顷）	征地比例（%）
1	惠城镇蛇料蛤片区	0.6967	惠来县“蛇料蛤”保障房工程项目	0.4866	69.84
2	惠城镇南部片区1	1.8069	惠城镇南部片区1居住用地	1.3206	73.09
3	惠城镇南部片区2	3.6211	惠城镇南部片区2居住用地	2.4857	68.64

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	拟征收地块面积（公顷）	征地比例（%）
4	葵潭镇片区	3.2258	葵潭镇片区居住用地	2.0789	64.45
合计		**9.3505**	**--**	**6.3718**	**68.14**

六、 效益评估

（一）土地利用效益评估

通过本次土地征收成片开发，有利于更好地承载城市发展战略，实现城市高效发展，有利于节约集约利用土地，盘活土地存量，提高土地利用效率。

（二）经济效益评估

揭阳市惠来县2025年度土地征收成片开发（第一批）以城镇住宅用地、城镇道路用地及相关配套设施建设为主，通过成片开发产生集聚经济效应，有利于提升县域经济吸引力。

本次成片开发拟建项目有惠来县“蛇料蛤”保障房工程项目、惠城镇南部片区1、2和葵潭镇片区的居住用地项目，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，有利于推动片区内公共服务配套设施和交通基础设施的统筹建设，推动片区城镇化发展；有利于扩大就业，增加常住人口数量；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；有助于切实保障被征土地农民的合法权益，全力助推乡村振兴战略的实施，全面贯彻落实百县千镇万村高质量发展工程。

（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，土地征收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、蓝线、绿线等生态底线管控要素。对提升保护惠来县生态环境、提升生态品质等方面具有积极作用。

七、 结论

综上所述，《揭阳市惠来县2025年度土地征收成片开发方案（第一批）》符合《广东省自然资源厅关于进一步规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资规字〔2024〕7号）的要求。

附件：土地征收成片开发范围示意图

惠城镇蛇料蛤片区遥感影像图

惠城镇南部片区1遥感影像图

惠城镇南部片区2遥感影像图

葵潭镇片区遥感影像图