

潮州市湘桥区 2023 年度土地征收成片开发 方案（第二批）

（公示草案）

一、编制依据

根据新修订的《中华人民共和国土地管理法》第四十五条规定，“在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要用地的，可以依法实施征收”。依据《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）、《广东省自然资源厅关于印发广东省委托土地征收成片开发方案审批权实施方案的通知》（粤自然资发〔2022〕12号）和《广东省自然资源厅关于印发土地征收成片开发方案审查要点和模板的通知》（粤自然资管制〔2022〕2745号）等相关文件的要求，湘桥区人民政府规划建设用地片区，组织编制《潮州市湘桥区 2023 年度土地征收成片开发方案（第二批）》（以下简称“本方案”）。

二、基本情况

本方案片区为磷溪镇埔涵片区，片区面积为 7.6085 公顷，拟征收面积为 5.3748 公顷，拟征收土地占比为 70.64%。

本方案片区总面积为 7.6085 公顷，涉及农用地 3.8760 公顷 [其中耕地 2.6329 公顷（其中水田 2.5939 公顷），其他农用地 1.2431 公顷]，建设用地 3.7325 公顷，不涉及未利用地。

表 1 成片开发范围基本情况一览表

单位：公顷

序号	成片开发片区名称	成片开发位置	成片开发片区面积	拟征收面积	征地占比	涉及村
1	磷溪镇埔涵片区	位于磷溪半岛埔涵村	7.6085	5.3748	70.64	埔涵村
总计		-	7.6085	5.3748	70.64	-

表 2 成片开发范围现状情况统计表

单位：公顷

序号	成片开发片区名称	成片开发片区面积	农用地面积			建设用地面积	未利用地面积
				耕地面积			
					水田面积		
1	磷溪镇埔涵片区	7.6085	3.876	2.6329	2.5939	3.7325	0
总计		7.6085	3.876	2.6329	2.5939	3.7325	0

三、成片开发条件分析

（一）必要性分析

本方案的实施有助于落实上位规划部署，推动湘桥区社会经济发展；本方案的实施有利于完善基础设施，提高湘桥区综合承载力；本方案的实施有利于促进韩东新城的发展并加快湘桥区新型城镇化建设。

（二）合规性分析

近五年来，湘桥区供地率大于 60%、土地闲置率小于 5%，土地利用效率较高。本次成片开发项目已纳入国民经济和社会发展规划年度计划。本次成片开发方案片区位于潮州市国土空间总体规划城镇开发边界内，不涉及占用永久基本农田和生态保护红线。本次土地征收成片开发方案符合湘桥区国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和相关专项规划，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、土地用途与公益性用地情况

（一）土地用途

本方案由 1 个片区组成，拟实施主要土地用途详见下表。

表 3 成片开发土地用途一览表

单位：公顷

序号	成片开发片区名称	成片开发片区面积	拟实施土地用途
1	磷溪镇埔涵片区	7.6085	居住用地、城镇道路用地
总计		7.6085	-

（二）公益性用地情况

表 4 成片开发公益性用地统计表

单位：公顷

序号	成片开发片区名称	成片开发片区面积	公益性用地面积	公益性用地面积占比
1	磷溪镇埔涵片区	7.6085	3.2472	42.68%
总计		7.6085	3.2472	42.68%

根据上表数据，本方案成片开发范围内各片区均符合《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）、《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）和《广东省自然资源厅关于印发土地征收成片开发方案审查要点和模板的通知》（粤自然资管制〔2022〕2745号）等文件中公益性用地比例一般不低于40%的要求。

五、实施计划

本方案拟安排实施埔涵村住宅项目，项目面积5.3748公顷，计划实施周期为1年，于2023年内实施完毕，完成比例为100%。片区详细实施计划详见下表。

表5 成片开发方案拟安排项目实施计划一览表

序号	成片开发区域	2023年拟安排项目实施规模（公顷）	总计
1	磷溪镇埔涵片区	5.3748	5.3748
	总计	5.3748	5.3748
	完成比例	100%	100.00%

六、效益评估

（一）土地利用效益评估

本次成片开发方案的实施有利于统筹土地资源利用，实现集约利用土地，优化新增建设用地布局；有利于加强耕地资源保护，合理开发利用土地，完善区域城市功能布局，发挥区域交通设施的带动效应，带动区域经济协同发展；有利于加强规划控制指标，

提高土地利用效率，促进城市扩容提质。

（二）经济效益评估

本次成片开发方案的实施有利于加快完善基础设施，打造现代化新型城市综合体和现代产业综合体，通过划拨和招拍挂等市场手段将土地资源配置到各个土地使用者手中，还可以获得一定土地出让收益。

（三）社会效益评估

本次成片开发方案的实施可以满足磷溪半岛周边的居住要求，有利于湘桥区提升城市功能品质，促进湘桥区的产业结构优化与升级，保障各项公益性配套用地需求；有利于加快推进基础设施建设、改善投资环境和促进经济社会发展；有利于减缓土地征收社会风险压力，确保被征地群众长远生计有保障、生活水平不降低。

（四）生态效益评估

本次成片开发方案范围内不涉及国土空间总体规划永久基本农田、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，守住环境管控底线，促进生态文明建设；加强污染防治，提高环境保护力度；强化区域生态功能，提高生态效益。

七、结论

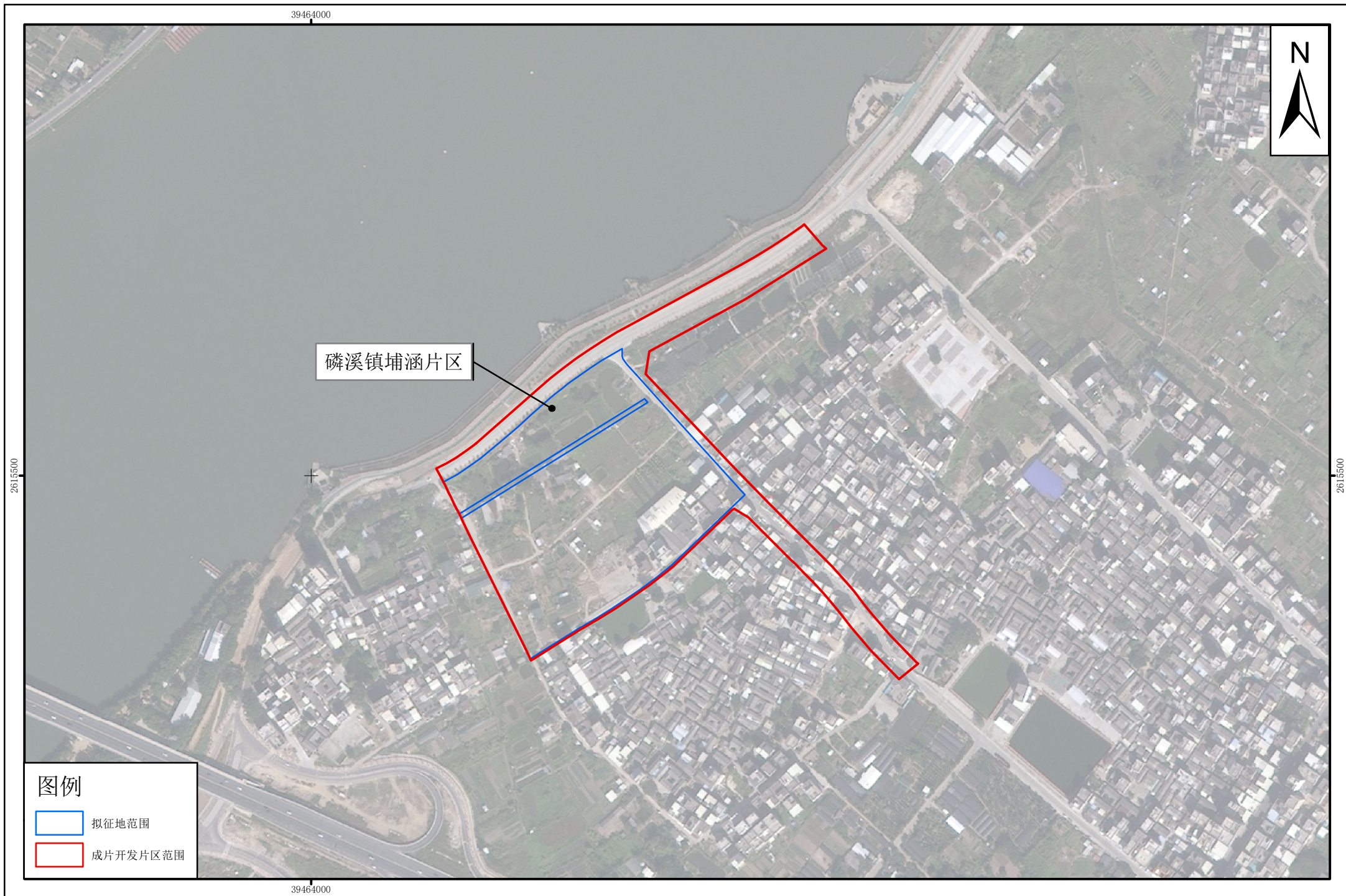
综上所述，《潮州市湘桥区 2023 年度土地征收成片开发方案（第二批）》符合《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准（试行）〉的通知》（自然资规〔2020〕5号）、《广东省

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）和《广东省自然资源厅关于印发土地征收成片开发方案审查要点和模板的通知》（粤自然资管制〔2022〕2745号）等文件要求，符合土地征收成片开发方案上报审查要求。

附件：

- 1.潮州市湘桥区 2023 年度土地征收成片开发方案（第二批）
影像图
- 2.潮州市湘桥区 2023 年度土地征收成片开发方案（第二批）
规划图

潮州市湘桥区2023年度土地征收成片开发方案（第二批）影像图



潮州市湘桥区2023年度土地征收成片开发方案（第二批）规划图

