

# 潮州市湘桥区 2024 年度土地征收成片开发 方案（第二批）

（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）、《自然资源部关于印发<土地征收成片开发标准>的通知》（自然资规〔2023〕7 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）等相关文件的要求，结合潮州市国民经济和社会发展规划和潮州市国土空间总体规划（2021-2035 年），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 2024 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

### （一）区域位置

本方案包括官塘象山片区、桥东社光片区、磷溪仙田片区、凤新东埔片区、意溪东郊片区和铁铺尚书片区，共 6 个片区，分布于官塘镇、桥东街道、磷溪镇、凤新街道、意溪镇和铁铺镇 6 个镇（街道），片区总面积为 49.6622 公顷，拟征收面积为 33.0363 公顷，拟征收土地占比为 66.52%。

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	拟征地面积	征地占比	涉及村镇
1	官塘象山片区	展翠研究基地西北侧	1.5589	1.5589	100.00%	官塘镇象山村
2	磷溪仙田片区	潮州东大道与安澄公路交界处西南侧	2.9862	2.555	85.56%	磷溪镇仙田一村、仙田二村
3	桥东社光片区	慧如公园南侧，涸溪北侧	18.2202	11.1455	61.17%	桥东街道社光村
4	凤新东埔片区	外环北路与兴工北路交界处东北侧	15.0259	9.2492	61.56%	凤新街道东埔村
5	意溪东郊片区	意溪金山大桥湿地公园对面空地	10.1666	6.8346	67.23%	意溪镇东郊村
6	铁铺尚书片区	G539 国道与厦深铁路相交处南侧	1.7044	1.6931	99.34%	铁铺镇尚书村
总计		-	49.6622	33.0363	66.52%	-

## (二) 开发范围及土地利用现状

本方案成片开发范围总面积约 49.6622 公顷，土地利用现状为农用地 19.7656 公顷(其中耕地 6.2946 公顷)，建设用地 29.8782 公顷，未利用地 0.0184 公顷。土地利用现状详见下表：

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	农用地		建设用地	未利用地
				耕地		
1	官塘象山片区	1.5589	1.5589	0	0	0
2	磷溪仙田片区	2.9862	2.6025	0.9359	0.3837	0
3	桥东社光片区	18.2202	0.1758	0	18.026	0.0184
4	凤新东埔片区	15.0259	8.9332	0.4171	6.0927	0
5	意溪东郊片区	10.1666	6.4917	4.9416	3.6749	0
6	铁铺尚书片区	1.7044	0.0035	0	1.7009	0
总计		49.6622	19.7656	6.2946	29.8782	0.0184

注：数据来源于广东省土地管理与决策支持系统分析的 2023 年度数据。

### 三、成片开发条件分析

#### （一）必要性分析

本方案的成果有助于落实潮州市国土空间规划部署，官塘象山片区的落实，能保障无名初酒店的商业用地需求，为官塘镇引进高级酒店，促进当地旅游业发展；磷溪仙田片区的落实，能保障磷溪镇仙田一、二村周边商业发展需求；桥东社光社区的落实，能保障金泰文旅综合体项目和红头船项目的用地需求，促进桥东街道社光村区域的文旅发展，符合韩江新城的发展规划；凤新东埔片区的落实，能保障凤新街道的工业用地需求，促进中山（潮州）产业转移工业园南山分园工业园区的升级改造；意溪东郊片区的落实，引进高端酒店或商业品牌，能够带动意溪镇商业与旅游业协同发展；铁铺尚书片区的落实，能保障铁铺镇的工业用地需求，同时促进尚书村乡村振兴产业发展；以上片区的落实，既

能为湘桥区人民政府的发展战略提供土地保障条件，又能落实各镇（街道）的用地需求，还能同步带动片区周边经济发展。

## （二）合规性分析

本方案实施项目已纳入湘桥区年度国民经济和社会发展规划；本方案不涉及占用永久基本农田和生态保护红线，符合成片开发方案编制的政策要求；本方案各片区均位于潮州市国土空间总体规划确定的城镇建设用地范围内，符合《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7号）的相关规定；本方案实施项目符合国土空间规划的空间管制要求。根据广东省土地市场监测监管系统查询的土地闲置及供应信息数据统计（统计时间2024年10月7日），近五年来，湘桥区供地率为69.72%、土地闲置率为0.78%，满足辖区范围近五年平均供地率不得低于60%、土地闲置率不得大于5%的要求。湘桥区内省级以上开发区、产业园区有潮州凤泉湖高新技术产业园开发区和中山（潮州）产业转移工业园，根据广东省土地市场监测监管系统查询的土地闲置及供应信息数据统计（统计时间2024年10月7日），潮州凤泉湖高新技术产业园开发区近五年平均供地率为89.21%、土地闲置率为0%、综合容积率为1.61，中山（潮州）产业转移工业园近五年平均供地率为59.2%、土地闲置率为0.13%、综合容积率为1.07，符合省自然资源厅关于满足“开发区近五年平均供地率不小于60%，土地闲置率不大于5%、综合容积率大于0.5”其中的两项的要求。

## 四、土地用途与公益性用地情况

### (一) 土地用途

本方案由 6 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	拟征面积	征地占比	拟实施土地用途
1	官塘象山片区	1.5589	1.5589	100.00%	商业服务业用地等
2	磷溪仙田片区	2.9862	2.555	85.56%	商业服务业用地、城镇道路用地、公园绿地等
3	桥东社光片区	18.2202	11.1455	61.17%	商业服务业用地、城镇住宅用地、城镇道路用地、文化用地等
4	凤新东埔片区	15.0259	9.2492	61.56%	工业用地、商住用地、城镇道路用地、医疗卫生用地等
5	意溪东郊片区	10.1666	6.8346	67.23%	商业服务业用地、城镇道路用地、公园绿地、文化用地等
6	铁铺尚书片区	1.7044	1.6931	99.34%	工业用地等
总计		49.6622	33.0363	66.52%	

### (二) 公益性用地情况

本方案公益性用地总面积为 21.4340 公顷，占总用地比例的 43.16%，主要为城镇道路用地、文化用地、医疗卫生用地、社会福利用地、公园绿地等。成片开发范围均符合《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7号）中“土地征收成片开发范围内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例一般不低于 40%”的要求。

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	官塘象山片区	1.5589	0	0.00%
2	磷溪仙田片区	2.9862	2.9862	100.00%
3	桥东社光片区	18.2202	7.2958	40.04%
4	凤新东埔片区	15.0259	6.7791	45.12%
5	意溪东郊片区	10.1666	4.3729	43.01%
6	铁铺尚书片区	1.7044	0	0.00%
总计		49.6622	21.434	43.16%

## 五、实施计划

本方案拟安排实施项目面积 33.0363 公顷，计划于 2025 年度完成征收。各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

单位：公顷

序号	成片开发片区名称	2025 年度拟安排项目实施规模
1	官塘象山片区	1.5589
2	磷溪仙田二片区	2.555
3	桥东社光片区	11.1455
4	凤新东埔片区	9.2492
5	意溪东郊片区	6.8346
6	铁铺尚书片区	1.6931
总计		33.0363

## **六、效益评估**

### **（一）土地利用效益评估**

本方案拟安排的项目将严格按照国土空间规划管控规则、控制性详细规划和产业政策的要求进行开发建设，本方案的实施有利于完善区域城市功能布局，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，满足湘桥区产业提升发展用地需求，带动区域经济协同发展。

### **（二）经济效益评估**

本次成片开发方案的实施有利于进一步优化产业布局，加强核心功能，提高投资强度，增强地均产出和税收，充分挖掘优势产业潜力；有利于加快完善基础设施，实现产城融合，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有利于湘桥区提升城市功能品质，保障各项公益性配套用地需求；有利于加快推进基础建设、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**

成片开发强调生态优先，加强对生态环境资源的保护，增加绿地面积，提高片区的生态承载力。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，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，本方案的实施具有显著的经济、社会、生态效益。成片开发范围内拟实施项目满足产业集聚发展和商业发展的需求，增加就业机会，促进区域经济协调发展。《潮州市湘桥区2024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>的通知》（自然资规〔2023〕7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）等文件的管控要求，现将方案进行公示，征求社会公众意见。

附件 1.潮州市湘桥区 2024 年度土地征收成片开发方案（第二批）规划用途布局图

附件 2.潮州市湘桥区 2024 年度土地征收成片开发方案（第二批）影像图