

汕尾市陆丰市 2025 年度土地征收成 片开发方案（第一批）

陆丰市人民政府
二〇二五年六月

目 录

第一章 概述	1
一、编制背景	1
二、编制原则	1
三、编制依据	2
(一) 法律法规	2
(二) 政策依据	3
(三) 相关规划	4
(四) 其他资料文件	4
四、编制条件	5
第二章 基本情况	6
一、区域概况	6
(一) 地理位置	6
(二) 地形地貌	6
(三) 资源条件	6
(五) 人口	7
(六) 经济社会	7
二、成片开发范围基本情况	8
(一) 土地利用现状情况	12
(二) 土地权属情况	14
第三章 成片开发的必要性、土地用途和功能	16

一、必要性分析	16
(一) 落实国民经济和社会发展规划定位的需要	16
(二) 是提升渔港综合服务功能，打造渔港旅游区的需要.	16
(三) 整合土地资源，提升土地利用效益的需要	17
(四) 维护被征地农民的合法权益的需要	17
(五) 完善区域公共配套设施与基础设施建设的需要	18
二、主要用途	20
三、实现功能	20
第四章 成片开发可行性分析	23
一、规划符合性分析	25
(一) 国土空间总体规划情况分析	25
(二) 与国民经济和社会发展计划衔接情况	27
(三) 与环境保护衔接情况	28
二、相关政策符合性分析	30
(一) 不占用永久基本农田、生态保护红线	30
(二) 不存在大量批而未供或者闲置土地	32
(三) 省级开发区、产业转移园不存在不得批准的情形	32
(四) 陆丰市内无国家级新区	33
(五) 方案深刻贯彻合理利用土地的基本国策，充分体现了节约集约用地	33
(六) 成片开发范围公益性用地情况	33
(七) 各成片开发片区拟征收地块情况	34

(八) 占用现状耕地情况分析	34
(九) 已批准实施的成片开发方案实施情况	38
三、小结	42
第五章 实施计划	43
一、拟安排建设项目	43
二、开发时序和年度实施计划	43
第六章 成片开发效益评估	45
一、土地利用效益评估	45
二、经济效益评估	45
三、社会效益评估	47
四、生态效益评估	48
第七章 附图	50
第九章 附件	68

第一章 概述

一、编制背景

成片开发，是指在国土空间总体规划确定的城镇建设用地范围内，由县级以上地方人民政府组织的对一定范围的土地进行的综合性开发建设活动。根据《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进一步规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资规〔2024〕7号）的文件精神，各县级人民政府在依法征收农民集体所有土地时，若符合《中华人民共和国土地管理法》第四十五条第（五）款规定情形的，在土地征收之前必须编制土地征收成片开发方案（以下简称“成片开发方案”），将拟征地范围纳入成片开发方案中的成片开发范围内。成片开发方案未经有权批准机关批准的，有批准权的人民政府将不予批准征收成片开发建设用地。为贯彻执行国家、省对土地征收成片开发工作的要求，切实维护被征地农民的合法权益，陆丰市人民政府根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地征收成片开发标准》等相关文件的要求，结合陆丰市国民经济和社会发展规划，编制汕尾市陆丰市2025年度土地征收成片开发方案（第一批）。

二、编制原则

（1）集中连片，节约集约。成片开发范围的面积应适中，边界应规整，确保成片开发范围间不交叉、不重叠、不冲突。

（2）开发有序，以人为本。编制成片开发方案时应认真谋划拟安排项目的开发时序和年度实施计划，注重维护农民的合法权益，充

分征求成片开发范围内农村集体经济组织和农民的意见，充分听取人大代表、政协委员、社会公众和专家学者的意见。

（3）保护优先的新发展理念。成片开发方案应坚持保护优先的新发展理念，注重保护耕地和生态环境，成片开发范围严禁占用永久基本农田和生态保护红线。

（4）科学合理编制，处理好保护与开发的关系。土地征收成片开发应当坚持新发展理念，立足县的长远发展，根据土地经济规律、社会经济发展和市场需求，注重节约集约用地，注重生态环境保护。通过深度分析和科学论证，确定成片开发的规模和范围；因地制宜，有针对性地开展编制工作，着重解决实际问题。根据土地经济规律、社会经济发展和市场需求，确保开发的必要性。

（5）依法依规，合理编制。土地征收成片开发方案遵循《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修订）、《土地征收成片开发标准》、《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〔2024〕7 号）等相关法律法规、政策文件的要求。

三、编制依据

（一）法律法规

- （1）《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；
- （2）《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；
- （3）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年修订）；
- （4）《中华人民共和国环境保护法》（2014 年修订版）；

- (5) 《中华人民共和国土壤污染防治法》（2018年8月31日第十三届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- (6) 《基本农田保护条例》（2011年修订版）；
- (7) 《节约集约利用土地规定》（2019年修正）；
- (8) 《广东省基本农田保护区管理条例》（2014年）；

（二）政策依据

- (1) 《广东省人民政府关于加快推进全省国土空间规划工作的通知》（粤府函〔2019〕353号）；
- (2) 《广东省自然资源厅关于进一步明确建设用地审批有关要求的通知》（粤自然资管制〔2021〕1379号）；
- (3) 《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）；
- (4) 《广东省人民政府关于调整实施一批省级自然资源行政职权事项的决定》（粤府〔2022〕69号）；
- (5) 《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）；
- (6) 《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）；
- (7) 《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〔2024〕7号）；

(8) 《自然资源部办公厅关于北京等省（区、市）启用“三区三线”划定成果作为报批建设项目用地用海依据的函》（自然资办函〔2022〕2207号）；

(9) 《广东省人民政府办公厅转发关于进一步完善我省被征地农民养老保障政策意见的通知》（粤府办〔2021〕22号）；

(10) 《汕尾市人民政府关于公布实施汕尾市征收农用地区片综合地价的公告》（汕府公字〔2024〕1号）；

(11) 自然资源部关于印发《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的通知（自然资发〔2023〕234号）。

（三）相关规划

(1) 《陆丰市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；

(2) 《陆丰市国土空间总体规划(2021-2035年)》；

（四）其他资料文件

(1) GB50137-2011 城市用地分类与规划建设用地标准；

(2) TD/T 1055-2019 第三次全国国土调查技术规程；

(3) GB/T 19231-2003 土地基本术语；

(4) 《汕尾市陆丰市2023年度国土变更调查成果》；

(5) 汕尾市陆丰市农村集体所有权登记确权数据成果；

(6) 汕尾市陆丰市永久基本农田划定成果、生态保护红线、自然保护地等各类法定保护区范围；

(7) 其他相关文件。

四、编制条件

根据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）及《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〔2024〕7号）等文件规定，有下列情形之一的，不得批准土地征收成片开发方案：

- (1) 涉及占用永久基本农田的；
- (2) 市县区域内存在大量批而未供或者闲置土地的；
- (3) 各类开发区、城市新区土地利用效率低下的；
- (4) 已批准实施的土地征收成片开发连续两年未完成方案安排的年度实施计划的。

本次土地征收成片开发范围用地应当位于国土空间规划确定的城镇建设用地范围内。拟实施土地征收成片开发用地不涉及占用永久基本农田和生态保护线。成片开发范围内拟建设项目应纳入当地国民经济和社会发展年度计划，且文件规定成片开发范围内的公益性用地比例需满足城镇开发边界内公益性用地比例一般不低于30%、符合城镇开发边界外布局建设项目准入目录的公益性用地比例一般不低于20%；征地范围面积比例不得小于60%。

第二章 基本情况

一、区域概况

(一) 地理位置

陆丰市地处广东省东南部碣石湾畔，北面和陆河县、普宁市交界，东与汕尾市华侨管理区及惠来县接壤，西与海丰县和汕尾市城区为邻，南濒南海，毗邻港澳，介于深圳与汕头两个经济特区之间。



图 2-1 陆丰市地理位置示意图

(二) 地形地貌

陆丰市地势由北向南倾斜，自北向南依次分布有山地、丘陵、平原（滨海台地）三个地貌类型区。北部山地山高坡陡；中部为丘陵区，山体浑圆，缓坡相连；南部为平原区，地面平坦。

(三) 资源条件

土地资源：陆地总面积 1681 平方千米，土地类型多样，有山地、丘陵、台地、平原、滩涂等，宜林地面积较大，土壤适应性广。

矿产资源：有 6 大类 15 种，其中储量 1 亿吨以上的高岭土和 1 亿立方米的石英砂，品位极高，颇具开采价值。

生物资源：生物资源种类繁多，有农作物、林木、牧草、畜禽和水产等 6 大类。水产类有海产鱼类 110 多科 140 多种，淡水鱼类 20 多科 30 多种，还有鲍鱼、甲鱼、海马等珍稀高值产品。

海洋资源：拥有 116.5 公里的海岸线，海域面积 1.256 万平方千米，乌坎港、碣石港和甲子港等港口条件优越，海洋渔业资源丰富。

（五）人口

全市陆地总面积 1687.7 平方公里，截至 2024 年，年末常住人口 1231800 人，城镇常住人口 577300 人，常住人口城镇化率 46.87%。

（六）经济社会

产业结构：经济主要以电力能源、海工装备、电子信息、文化旅游等为主导产业，以种植业、渔业、五金塑料、圣诞礼品、特色农产品加工等为传统产业，同时加快绿色石化、新材料、海洋生物、数字经济等新兴产业发展。

农业发展：因地制宜做好“土特产”文章，突出农业特色发展，陆丰甘薯入选“粤字号”农业区域公用品牌，获评首批广东甘薯提升行动重点县。

工业发展：五金配件产业园建成标准化厂房，引入多家企业进驻，中船海洋装备制造项目落地建设，中电建核电装备项目等相继投产运

营。

海洋经济：立足海洋资源禀赋，坚持向海要粮，引进华电海洋牧场项目，中广核“伏羲一号”建成投产。

交通条件：境内交通方便，深汕高速公路和 324 线国道穿越市境，与市区的乌坎港等港口构成了便利快捷的水陆交通网，在长达 116.5 公里的海岸线上，密布着乌坎、碣石、甲子、湖东、金厢 5 个港口。

二、成片开发范围基本情况

本次土地征收成片开发方案编制范围为陆丰市拟进行成片开发的区域，总面积 25.6899 公顷，共涉及金厢镇、甲子镇两个区域。本方案通过充分衔接国民经济发展规划和产业发展布局，结合陆丰市公共服务配套设施现状、近期拟实施重点项目空间位置，共划定两个开发片区，分别为金厢片区、甲子片区。其中金厢片区面积为 1.8594 公顷，位于陆丰市金厢镇蕉园村；甲子片区面积为 23.8305 公顷，位于陆丰市甲子镇望湖村。各片区情况详见表 2-1。

表 2-1 成片开发范围详细情况一览表

片区 编号	片区 名称	所在区位	地块 编号	项目名称	片区面积 (公顷)	拟实施征 收地块面 积(公顷)	征收占比	现状基础设施条件
PQ1	金厢 片区	金厢镇蕉 园村	地块 1	陆丰市金厢渔 港建设项目	1. 8594	1. 8268	98. 25%	片区临近 228 国道及金厢客运站，交通便捷。教 育配套设施有金厢中学、蕉园小学、埔边小学、山门 小学等，医疗服务设施有金厢卫生院，基础设施配套 较为完善；但由于片区近海，海上交通及其他基础设 施尚处于起步期，通过本次成片开发建设，将完善片 区内基础设施条件，有效加快港口码头、岸线资源的 整合，建设深水泊位码头及航道，预留疏港铁路通道。

PQ2	甲子片区	甲子镇望湖村	地块 2	陆丰市渔港经济区甲子渔港核心区建设工程项目一期项目	23. 4859	23. 4859	100. 00%	片区临近 228 国道及甲西客运站及甲子粤客运站，交通便捷。主要教育配套设施有甲子镇瀛新小学、甲子镇第三小学、甲东中学等，医疗服务设施有甲子镇卫生院，基础设施配套较为完善；但由于该地块近海，而海上交通及其他基础设施尚处于起步期，通过本次成片开发建设，将完善片区内基础设施条件，有效加快港口码头、岸线资源的整合，建设深水泊位码头及航道，预留疏港铁路通道。
			地块 3	甲子镇文体综合公园留用地	0. 3446	0. 3446	100. 00%	片区临近 228 国道及甲西客运站及甲子粤客运站，交通便捷。主要教育配套设施有甲子镇瀛新小学、甲子镇第三小学、甲东中学等，医疗服务设施有甲子镇卫生院，基础设施配套较为完善；该地块作为被征地村民的留用地使用，通过本次成片开发建设，能有效解决留用地和安置地历史遗留难题，切实保障被征地农民群众的合法权益，全力助推乡村振兴战略的实施。
合计				25. 6899	25. 6573	99. 87%	--	

汕尾市陆丰市2025年度土地征收成片开发方案（第一批）
位置示意图（局部）（金厢片区）



图 2-2 金厢片区位置示意图

汕尾市陆丰市2025年度土地征收成片开发方案（第一批）
位置示意图（局部）（甲子片区）



图 2-3 甲子片区位置示意图 1

汕尾市陆丰市2025年度土地征收成片开发方案（第一批）
位置示意图（局部）（甲子片区）



图 2-4 甲子片区位置示意图 2

（一）土地利用现状情况

根据陆丰市 2023 年国土变更调查数据，成片开发范围内土地利用现状以农用地为主，面积为 24.1425 公顷，占开发范围总用地面积的 93.98%，其中耕地 0.3982 公顷；建设用地面积为 1.0673 公顷，占开发范围总用地面积的 4.15%；未利用地面积 0.4801 公顷，占开发范围总用地面积的 1.87%。详见表 2-2。

表 2-2 成片开发范围土地利用现状地类结构表

地类名称		面积 (公顷)	占总用地比例
农用地		24.1425	93.98%
其中	耕地	0.3982	1.55%
	园地	0.0563	0.22%
	林地	0.9564	3.72%
	草地	4.0842	15.90%
	其他农用地	18.6474	72.59%
建设用地		1.0673	4.15%
未利用地		0.4801	1.87%
合计		25.6899	100.00%

（二）土地权属情况

根据陆丰市农村集体土地所有权登记确权数据，本次成片开发范围内国有土地 0.0326 公顷，集体土地 25.6573 公顷，涉及 4 个农村集体经济组织，其中拟征收地块范围面积为 25.6573 公顷，各片区拟征收范围内所涉农村集体经济组织情况详见表 2-3，权属清晰无争议。

表 2-3 成片开发范围内权属信息表

片区 编号	片区名称	地块 编号	权属单位	权属证书号	面积(公顷)
PQ1	金厢片区	地块 1	陆丰市金厢镇蕉园村下蕉园经济合作社	粤(2024)陆丰市不动产权第 0010218 号	1.8268
			国有土地	/	0.0326
			小计	/	1.8594
PQ2	甲子片区	地块 2	陆丰市甲子镇经济联合总社	陆府集有(2012)第 027001 号	21.3999
			陆丰市甲子镇望湖经济联合社	陆府集有(2012)第 027002 号	1.9113
			陆丰市甲子镇望湖经济联合社	粤(2025)陆丰市不动产权第 0023231 号	0.0354
			陆丰市甲子镇望湖经济联合社	粤(2025)陆丰市不动产权第 0022718 号	0.1393
			小计	/	23.4859
		地块 3	陆丰市甲子镇城西经济联合社	粤(2025)陆丰市不动产权第 0024201 号	0.3446
			小计	/	0.3446
			合计	/	23.8305
总计				/	25.6899

第三章 成片开发的必要性、土地用途和功能

一、必要性分析

（一）落实国民经济和社会发展规划定位的需要

《陆丰市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出：建设交通环网，形成区域性综合交通枢纽，公路网体系和港口布局进一步合理完善，加快融入汕尾市“半小时经济圈”以及粤港澳大湾区“一小时经济圈”步伐；同时完善渔港基础设施建设，推进甲子渔港、碣石渔港、金厢渔港等沿海带渔港升级改造，建设交易市场、综合管理中心、深加工、冷链等渔港公共基础设施，着力发展海洋捕捞、海水养殖和海产品精深加工，带动冷冻冷链加工、仓储物流及休闲渔业等多元化产业发展，提升现代化渔港功能。

本方案涉及的陆丰市金厢渔港建设项目及陆丰市渔港经济区甲子渔港核心区建设工程一期项目，能有效达成构建与大湾区核心城市1小时经济圈的目标。加快渔港码头规划建设，充分发挥海洋区位和口岸全方位开放优势，能有效加快港口码头、岸线资源的整合，建设深水泊位码头及航道，预留疏港铁路通道。因此，项目建设是落实国民经济和社会发展规划定位的需要。

（二）是提升渔港综合服务功能，打造渔港旅游区的需要

休闲渔业是现代渔业的重要组成部分和发展方向。在我国，它对于扶持沿海渔民转产转业和增加渔民收入、优化渔业产业结构与促进

渔业生产力的发展、培育新的经济增长点及繁荣渔区经济等方面都将发挥极其重要的作用。

借助粤港澳大湾区的区位优势，发展休闲渔业，建设成为集渔业生产、交易、物资补给、渔船停泊、避风、休闲等于一体的渔业综合型渔港。渔业捕捞发展为休闲渔业提供了产业基础，陆丰市金厢渔港建设项目及陆丰市渔港经济区甲子渔港核心区建设工程一期项目建设为休闲渔业的发展提供了基础服务设施，为配套的产业和服务不断发展完善奠定重要基础，有利于形成休闲渔业的发展环境，打造成渔港旅游区。

(三) 整合土地资源，提升土地利用效益的需要

本次土地征收成片开发有利于陆丰市统一规划建设，提升土地利用效益。同时陆丰市金厢渔港建设项目及陆丰市渔港经济区甲子渔港核心区建设工程一期项目作为区域性交通建设并实施，可有效达到综合开发高效利用的目的，对该范围实行统一征收、统筹规划、统一实施。以项目带动范围内的公共建筑、公共配套、绿化一同建设，可实现成片开发、综合利用土地。

通过土地征收能够整合零散的土地资源，为新项目的引入创造空间，与周边发展成熟的旅游设施、居住设施互联互通，加速推动片区发展，推动空间利用提质增效。

(四) 维护被征地农民的合法权益的需要

通过成片开发方案的编制实施，保障各类基础设施及产业项目土地征收工作，落实方案涉及的村社集体整体发展需求，推动解决留用

地和安置地历史遗留难题，切实保障被征地农民群众的合法权益，全力助推乡村振兴战略的实施。

本次成片开发方案通过落实国家、省的相关政策要求，限制项目用地大规模征收，提高建设用地节约集约水平，同时方案中所涉及的土地征收项目，均按程序征求村集体组织的意愿和社会公众意见，征求县级部门及县级人大代表、政协委员和专家学者的意见，最大限度地保障被征地农民的合法权益。

（五）完善区域公共配套设施与基础设施建设的需要

本次土地征收成片开发方案坚持以人为本、民生优先、共享发展，强化民生基本保障，健全基本公共服务体系，在区域层面将通过提供区域滨海旅游基础设施和商业配套，吸引旅游人次引领区域经济发展；在各片区层面，注重强化居住生活空间的生活配套设施建设，通过完善的公共服务设施体系促进人口和产业集聚；涉及具体地块层面，将配套满足片区居民的日常生活需求的相关公共服务设施，将优化陆丰市土地利用空间格局，实现因地制宜配套用地，推动成片开发区周边公共配套设施与基础设施的建设完善，促进文化、卫生、社会福利等各项社会事业的迅速发展，带动区域经济增长，提升居民生活品质和幸福指数。

综上，土地征收成片开发是陆丰市实现高质量发展的必然选择，既符合国家和省的政策导向，又能系统性解决土地利用低效、产业载体不足、城乡发展不平衡等问题，为建设现代化滨海城市提供坚实支撑。

通过本次成片开发方案的实施，将推动完善陆丰市域、镇域的公共服务配套等基础设施，改善陆丰市居住环境、提升片区内基础设施条件，建设生态宜居、配套完善、生活舒适的高质量城市生活区，为陆丰实现高质量发展提供支撑。

二、主要用途

成片开发范围总面积共 25.6899 公顷，由 2 个片区组成。依据《陆丰市国土空间总体规划(2021-2035 年)》，成片开发范围内主要规划用途以工业用地、城镇村道路用地、排水用地及商业服务业用地为主，详见表 3-1。

表 3-1 成片开发范围整体用地规划情况表

土地用途	面积(公顷)	占比
工业用地	16.1824	62.99%
城镇村道路用地	9.1550	35.64%
排水用地	0.0079	0.03%
商业服务业用地	0.3446	1.34%
总计	25.6899	100.00%

三、实现功能

本次土地征收成片开发方案围绕提升产业核心竞争力和建设宜居宜业新型城镇的发展目标。

金厢片区：将充分发挥得天独厚的海岸优势，全面推进旅游基础设施改造升级，将旅游度假、休闲娱乐海洋文化相结合，打造集生态、商业、文旅产业为一体的景点，助力陆丰市打造滨海旅游休闲目的地的品牌形象，以带动陆丰市形成全域旅游新格局。

甲子片区：将充分发挥得天独厚的海岸优势，全面推进旅游基础设施改造升级，将旅游度假、休闲娱乐海洋文化相结合，打造集生态、商业、文旅产业为一体的景点，助力陆丰市打造滨海旅游休闲目的地的品牌形象，以带动陆丰市形成全域旅游新格局。同时通过改造和建

设城市公用设施，提升现有交通和老旧小区环境。其中拟征收地块后续将用于渔港项目，依托当地发展定位，积极优化市场环境，形成良好城乡发展格局。详见表 3-2。

表 3-2 成片开发片区实现功能情况一览表

片区 编号	片区 名称	地块编号	项目名称	面积 (公顷)	主要用途	实现功能
PQ1	金厢片区	DK1	陆丰市金厢渔港建设 项目	1. 8594	区域性交通用地	形成区域性综合交通枢纽,公路网体系和港口布局进一步合理完善,加快融入汕尾市“半小时经济圈”以及粤港澳大湾区“一小时经济圈”步伐。。
PQ2	甲子片区	DK2	陆丰市渔港经济区甲 子渔港核心区建设工 程一期项目	23. 4859	区域性交通用地	形成区域性综合交通枢纽,公路网体系和港口布局进一步合理完善,加快融入汕尾市“半小时经济圈”以及粤港澳大湾区“一小时经济圈”步伐。
		DK3	甲子镇文体综合公园 留用地	0. 3446	商业用地	保障农民权益,改善人居环境,形成 良好城乡发展格局
合计				25. 6899		

第四章 成片开发可行性分析

本次成片开发方案编制充分衔接相关规划，依据自然资源部和省自然资源厅的政策文件规范划定成片开发范围，并通过纳入陆丰市国民经济发展年度计划、注重节约集约用地的同时进行耕地占补平衡等多项举措保障拟实施项目的可行性。经核查，本方案开发范围不涉及基本农田和生态保护红线，且陆丰市近五年供地率 71.63%，土地闲置率 1.49%，不存在不得批准情形。同时广东陆丰东海经济开发区近五年供地率 99.99%、土地闲置率 0.51%、容积率 1.05，汕尾高新技术产业开发区近五年供地率 71.31%、土地闲置率 0%、容积率 1.23，不存在不得批准情形；具体情况见“表 4-1 符合性情况自查表”。

表 4-1 符合性情况自查表

成片开发范围		拟征收范围			占用永久基本农田和生态保护红线	批而未供、闲置土地符合性检查	省级开发区、产业转移园符合性检查	公益性用地占比达30%	拟征收范围面积占比达60%	国民经济和社会发展年度计划	耕地占补平衡
项目名称	面积(公顷)	地块编号	面积(公顷)	涉及耕地面积(公顷)							
金厢片区	1. 8594	DK1	1. 8268	0. 0043	不占用						
甲子片区	23. 4859	DK2	23. 4859	0. 0493	不占用	不存在不得批准情形	不存在不得批准情形	60. 92%，满足文件要求	99. 87%，满足文件要求	已纳入	将在用地报批阶段通过核销耕地储备指标和购买水田指标的方式，由陆丰市人民政府统筹落实耕地占补平衡，确保落实耕地数量不减少，质量不降低。
	0. 3446	DK3	0. 3446	0. 3446	不占用						
合计	25. 6899	/	25. 6573	0. 3982	/						

一、规划符合性分析

（一）国土空间总体规划情况分析

汕尾市陆丰市 2025 年度土地征收成片开发方案（第一批）涉及开发范围共计 25.6899 公顷，不涉及永久基本农田及生态保护红线。确保实施土地征收成片范围内用地符合《土地管理法》第四十五条第一款第（五）项的规定，拟征地范围共计 25.6573 公顷，均位于国土空间规划确定的城镇建设用地范围内。

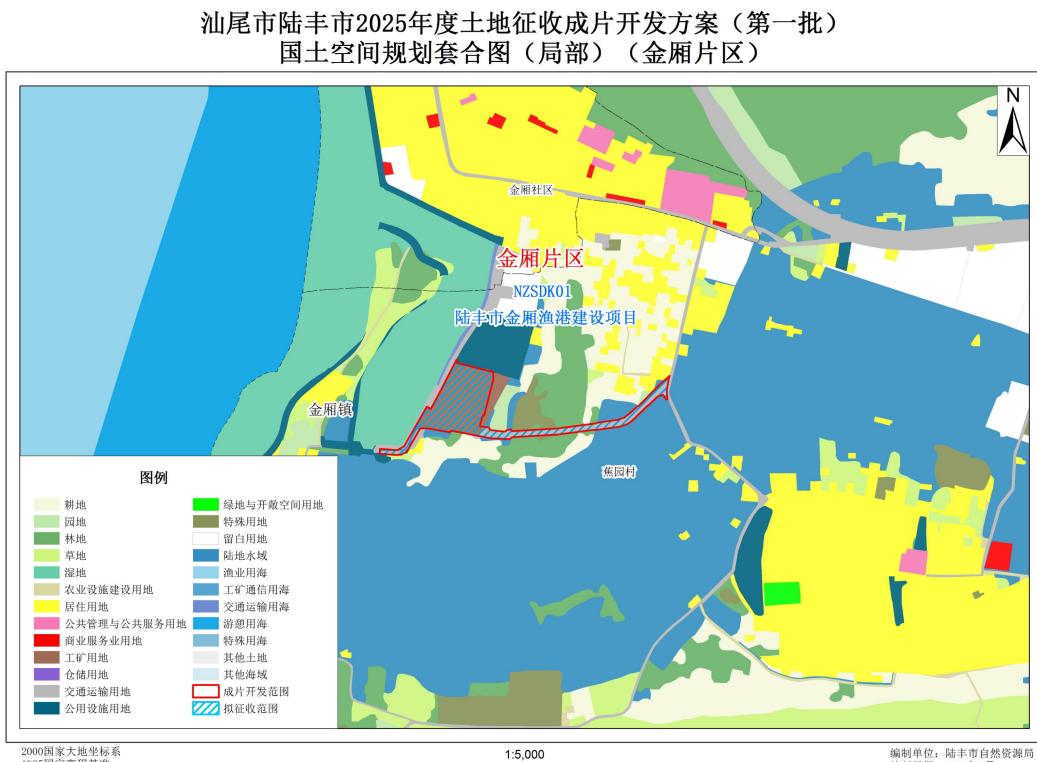


图 4-1 金厢片区与国土空间规划套合图

汕尾市陆丰市2025年度土地征收成片开发方案（第一批）
国土空间规划套合图（局部）（甲子片区）



图 4-2 甲子片区与国土空间规划套合图 1

汕尾市陆丰市2025年度土地征收成片开发方案（第一批）
国土空间规划套合图（局部）（甲子片区）

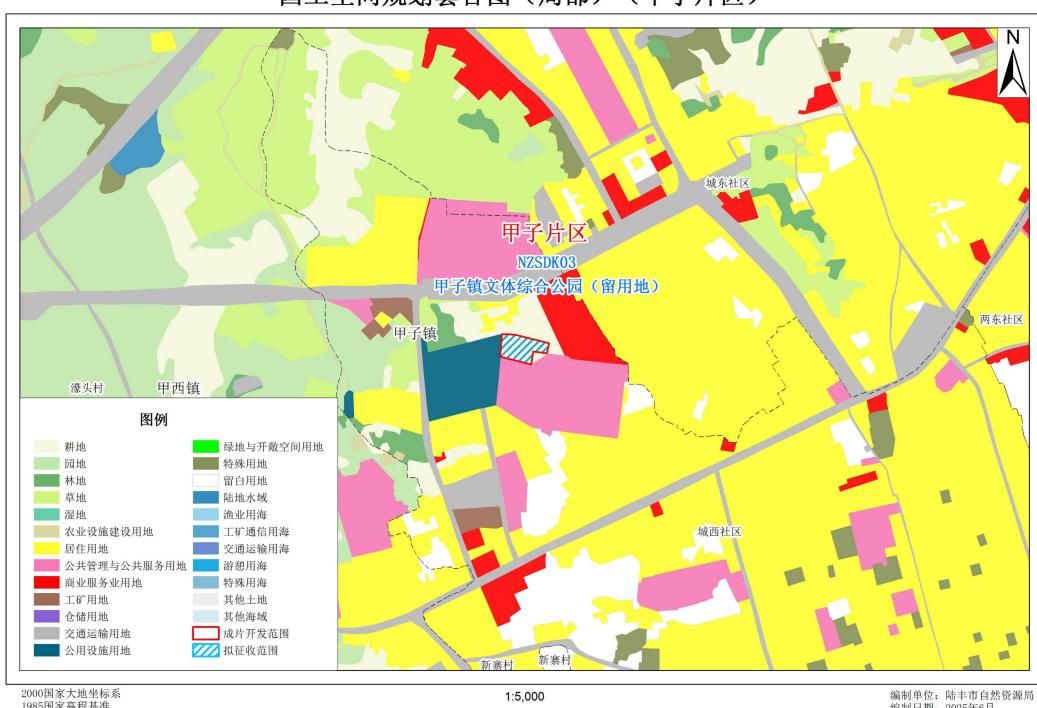


图 4-3 甲子片区与国土空间规划套合图 2

（二）与国民经济和社会发展计划衔接情况

符合“促进产业集聚、提升城市综合竞争力”的发展定位：《陆丰市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出，陆丰市的发展定位为打造“红色堡垒，黄金海岸，溢彩陆丰”主题旅游形象，建成承接大深圳“东进战略”和“粤港澳大湾区发展战略”的粤东滨海休闲度假旅游目的地，建成宜居宜业宜游的现代化滨海全域旅游示范区。本次土地征收成片开发片区将建设产城融合的可持续发展社区，以推动片区高质量发展为目标，打造配套设施完善、环境优美的城市门户，促进产业集聚、城市综合竞争力提升，且规划提出，构建长效机制，制定实施国企国资改革行动方案，明确服务改革的目标任务和支持方向。优化国资布局，立足开发建设、产业发展和民生服务融合发展的定位，同时完善开发机制，推进基础设施建设和土地开发相结合，构建基础设施条件改善带动土地升值，土地升值收益用于基础设施建设的城市建设资金良性循环。本次土地征收成片开发建设项目将形成区域性综合交通枢纽，公路网体系和港口布局进一步合理完善，加快融入汕尾市“半小时经济圈”以及粤港澳大湾区“一小时经济圈”步伐。符合陆丰市国民经济和社会发展规划要求。

本次土地征收成片开发拟安排 3 个项目，主要为陆丰市金厢渔港建设项目、陆丰市渔港经济区甲子渔港核心区建设工程一期项目、甲子镇文体综合公园（留用地）项目，可有效推进融入“双区”的战略

思路。因此，本方案符合陆丰市的经济发展方向以及陆丰市国民经济和社会发展年度计划。

（三）与环境保护衔接情况

陆丰市拟征收地块均位于国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，不涉及占用永久基本农田和生态保护红线，根据《广东省水污染防治条例》（2020年11月27日广东省第十三届人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过）、《广东省大气污染防治条例》（2018年11月29日广东省第十三届人民代表大会常务委员会第七次会议通过）、《广东省实施<中华人民共和国土壤污染防治法>办法》（2018年11月29日广东省第十三届人民代表大会常务委员会第七次会议通过）等相关规定，项目在用地报批和项目建设生产阶段，将严格执行各种污染防治条例中相关管控要求。本方案涉及项目规划布局合理，基础设施配套完善。在项目建设前期，将按照规定编制环境影响评价材料，并取得环保审批意见，严格控制高污染项目的建设，鼓励和支持无污染或者轻污染产业的发展。

根据《广东省河道管理条例》第三十二条规定，在河道管理范围内建设跨河、穿河、穿堤、临河的桥梁、码头、道路、渡口、管道、缆线、取水、排水、公共休闲、景观等工程设施，应当符合防洪标准以及有关技术要求，不得影响河势稳定、危害堤防安全。其工程建设方案应当按照河道管理权限，报县级以上人民政府水行政主管部门审查同意；未经审查同意，不得开工建设。涉河建设项目需要占用河道管理范围内土地，跨越河道空间或者穿越河床的，建设单位应当经有

关水行政主管部门对该工程设施建设的位置和界限核准后，方可开工建设；进行施工时，应当按照水行政主管部门核准的位置和界限进行。本方案拟征收地块不涉及已经划定的河道管理范围，因此该方面无影响。

综上，本方案拟建设项目不涉及生态保护红线，可以通过采取必要措施防控源头污染，保护水资源，确保环境质量底线，该方案在环境保护方面总体可行。

二、相关政策符合性分析

(一) 不占用永久基本农田、生态保护红线

根据“三区三线”划定成果，本次土地征收成片开发范围不占用永久基本农田、不占用生态保护红线，符合成片开发方案上报审查的要求。



图 4-4 金厢片区与城镇开发边界、永久基本农田、生态保护红线协调图

汕尾市陆丰市2025年度土地征收成片开发方案（第一批）
三区三线协调图（局部）（甲子片区）

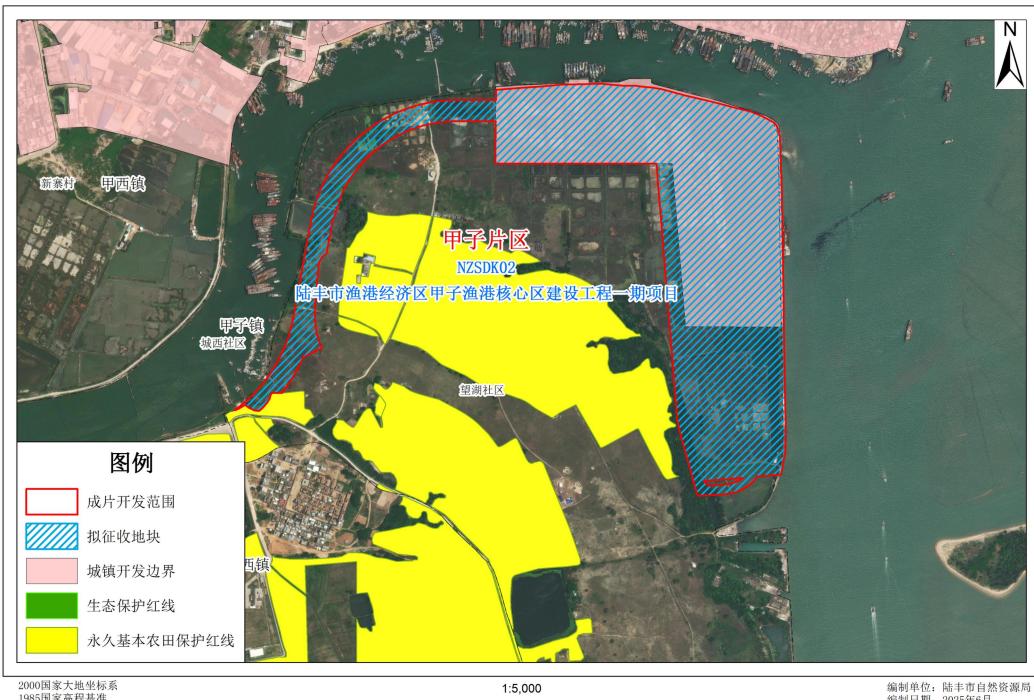


图 4-5 甲子片区与城镇开发边界、永久基本农田、生态保护红线协调图 1

汕尾市陆丰市2025年度土地征收成片开发方案（第一批）
三区三线协调图（局部）（甲子片区）

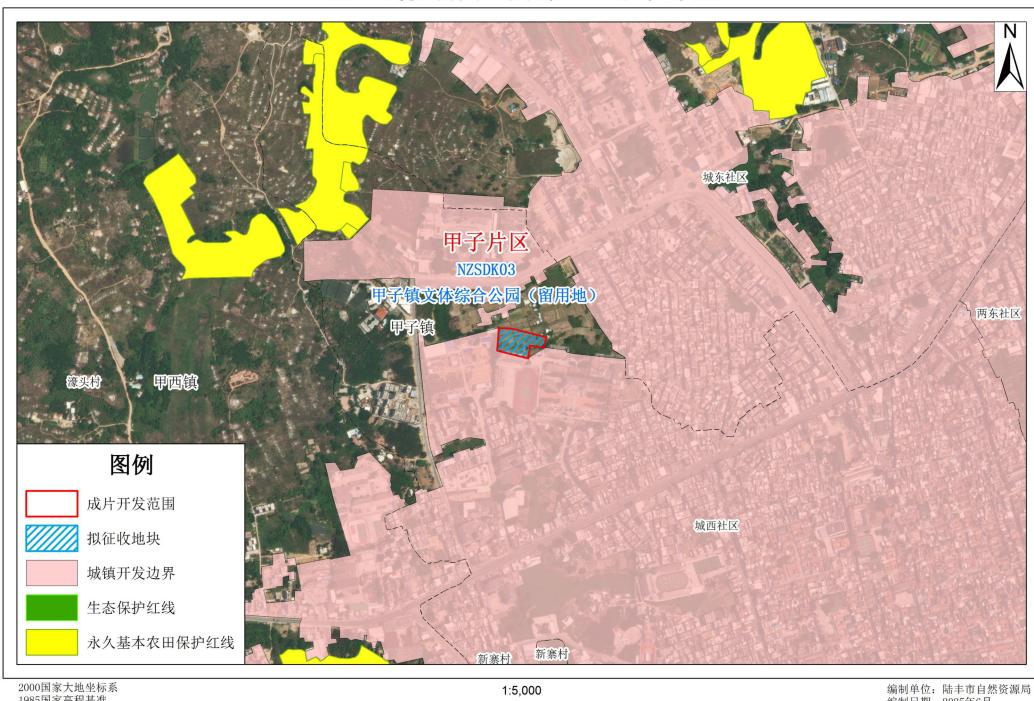


图 4-6 甲子片区与城镇开发边界、永久基本农田、生态保护红线协调图 2

（二）不存在大量批而未供或者闲置土地

陆丰市在批而未供方面，近五年供地率 71. 63%，土地闲置率 1. 49%，不存在大量批而未供和闲置土地，符合成片开发方案上报审查的要求。

（三）省级开发区、产业转移园不存在不得批准的情形

广东陆丰东海经济开发区近五年供地率 99. 99%、土地闲置率 0. 51%、容积率 1. 05，不存在土地利用效率低下的情况。

汕尾高新技术产业开发区近五年供地率 71. 31%、土地闲置率 0%、容积率 1. 23，不存在土地利用效率低下的情况。

土地征收成片开发方案·土地利用效率相关指标																							
近五年平均供地率：60%			土地闲置率：0%																				
综合判断		通过		导出																			
编制主体行政区近五年批而未供、闲置土地																							
<table><thead><tr><th>审查对象</th><th>近五年供地率</th><th>闲置率</th><th>判断结果</th><th>操作</th></tr></thead><tbody><tr><td>陆丰市</td><td>71.63%</td><td>1.49%</td><td>✓</td><td>明细</td></tr></tbody></table>						审查对象	近五年供地率	闲置率	判断结果	操作	陆丰市	71.63%	1.49%	✓	明细								
审查对象	近五年供地率	闲置率	判断结果	操作																			
陆丰市	71.63%	1.49%	✓	明细																			
<small>计算说明：1. 供地面积：2020-01-01到2025-06-16合同中使用2020-2024年的批文的用地项目面积之和；2. 闲置面积：批文日期在2020-01-01到2024-12-31后签订的闲置地面积之和；3. 用地率=用地面积/批文面积，闲置率=闲置面积/用地面积；4. 行政区域达标条件：近五年平均供地率≥60%且土地闲置率（指已认定为闲置土地加上疑似闲置土地占已供应土地面积的比率）≤5%；</small>																							
编制主体行政区内市级以上开发区、产业园区土地利用效率																							
<table><thead><tr><th>审查对象</th><th>近五年供地率</th><th>闲置率</th><th>综合容积率</th><th>判断结果</th><th>操作</th></tr></thead><tbody><tr><td>广东陆丰东海经济开发区</td><td>99.99%</td><td>0.51%</td><td>1.05</td><td>✓</td><td>明细</td></tr><tr><td>汕尾高新技术产业开发区</td><td>71.31%</td><td>0%</td><td>1.23</td><td>✓</td><td>明细</td></tr></tbody></table>						审查对象	近五年供地率	闲置率	综合容积率	判断结果	操作	广东陆丰东海经济开发区	99.99%	0.51%	1.05	✓	明细	汕尾高新技术产业开发区	71.31%	0%	1.23	✓	明细
审查对象	近五年供地率	闲置率	综合容积率	判断结果	操作																		
广东陆丰东海经济开发区	99.99%	0.51%	1.05	✓	明细																		
汕尾高新技术产业开发区	71.31%	0%	1.23	✓	明细																		
<small>计算说明：1. 供地面积：2020-01-01到2025-06-16合同中使用2020-2024年的批文的用地项目面积之和；2. 闲置面积：批文日期在2020-01-01到2024-12-31后签订的闲置地面积之和；3. 用地率=用地面积/批文面积，闲置率=闲置面积/用地面积；4. 行政区域达标条件：近五年平均供地率≥60%，土地闲置率≤5%，综合容积率≤5；</small>																							

（四）陆丰市内无国家级新区

陆丰市行政辖区内无国家级新区，因此不存在国家级新区“近五年供地率低于全省平均水平、土地闲置率高于全省平均水平、建设用地地均GDP低于全省平均水平”的问题。

（五）方案深刻贯彻合理利用土地的基本国策，充分体现了节约集约用地

在布局优化方面，本方案成片开发范围内规划用地符合《汕尾市城市规划管理技术规定》等相关规范导则要求，能够科学合理布局各类用地、优化区域功能结构。

本方案通过控制建设用地的增量，避免新增建设用地规模，严格落实各类用地指标要求，利用耕地占补平衡的硬约束来促进用地的节约集约，提高土地利用的效率；同时通过探索推进城镇用地增加和农村建设用地减少相挂钩的政策，稳步推进农村建设用地的整理整治，不断优化城乡建设用地的结构，盘活土地存量，提高土地利用效率。

在项目建设过程中，拟对片区内的现状建设用地进行低效再开发，盘活现存土地资源，采用高容积率、地上地下空间结合开发的方式，实现土地的立体开发，促进土地的节约集约。

在综合开发方面，本次成片开发范围的项目与配套公益性用地的建设可联合周边工业用地、商住用地以及道路用地等吸引企业入驻，进一步完善区域的产业结构，提高片区人流量及交通量，提升片区活力，提高土地利用效率。

（六）成片开发范围公益性用地情况

依据控制性详细规划，成片开发范围内公益性用地总面积 15.6498 公顷，主要为城镇道路用地、防护绿地、港口码头用地、公园绿地、机关团体用地、排水用地等，占总用地比例 60.92%；非公益性用地总面积 10.0401 公顷，主要为一类物流仓储用地、工业用地、商业用地，占总用地比 39.08%。成片开发范围公益性比例符合基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例一般不低于 30% 的要求，开发范围公益性比例详见表 4-4。

表 4-2 成片开发范围公益性用地与非公益性用地占比分析表

方案名称	用地类型	面积 (公顷)	占比
汕尾市陆丰市 2025 年度土地征收成片开发方案（第一批）	城镇道路用地	10.0965	39.30%
	防护绿地	0.4374	1.70%
	港口码头用地	4.1848	16.29%
	公园绿地	0.217	0.84%
	机关团体用地	0.7063	2.75%
	排水用地	0.0078	0.03%
	小计	15.6498	60.92%
	工业用地	3.1868	12.40%
非公益性用地	商业用地	3.0417	11.84%
	一类物流仓储用地	3.8116	14.84%
	小计	10.0401	39.08%
	总计	25.6899	100.00%

（七）各成片开发片区拟征收地块情况

成片开发片区内拟征地范围面积 25.6573 公顷，占成片开发范围总面积的 99.87%，符合征地范围面积不小于土地征收成片开发范围面积 60% 的要求。

（八）占用现状耕地情况分析

（1）占用耕地基本情况分析

根据陆丰市 2023 年国土变更调查数据，拟征地范围共涉及现状耕地 0.3982 公顷（均为旱地），占用面积较少，对周边耕地影响较小；据现场勘察，项目周边耕地多数已经撂荒，耕地质量一般，通过项目落地采取的占补措施将在保障耕地数量不减少的同时，最大限度的提升耕地质量；同时在后期项目建设过程中，将采取围挡措施，避免对周边农用地造成进一步的破坏。

（2）占用耕地必要性分析

本方案涉及的拟征地项目选址过程中，按照“少占或不占耕地”“能占劣地不占好地”的原则，坚持最严格的耕地保护制度和最严格的节约用地制度，在统筹项目建设工程技术等特殊要求的基础上，进行了科学选址的充分论证。本次成片开发范围主要涉及区域性交通及商业项目，均符合陆丰市国土空间总体规划和控制性详细规划。

本次成片开发范围内拟征地范围涉及耕地 0.3982 公顷，本次成片开发涉及的项目在不占用永久基本农田和生态保护红线、充分征求村民意愿的基础上，与各个片区的功能相适应，以规划、地形、交通、人口聚集度、周边环境、设施配套等为重要参考因素，按照“少占或不占耕地”、“能占劣地不占好地”的原则，经充分论证后确定选址，符合国家节约集约利用土地和保护耕地的规定，项目不可避免地要占用一定数量的耕地。

（3）严格落实耕地占补平衡

按照《中共中央国务院关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》（中发〔2017〕4号）、《国土资源部关于改进管理方式切实落实耕地占补平衡的通知》（国土资规〔2017〕13号）等相关文件规定，改进耕地占补平衡管理，建立以数量为基础、产能为核心的占补新机制，落实“占一补一、占优补优、占水田补水田”，促进耕地数量、质量和生态三位一体保护。将在用地报批阶段通过核销耕地储备指标和购买水田指标的方式，由陆丰市人民政府统筹落实耕地占补平衡，确保落实耕地数量不减少，质量不降低。建设项目按照本方案及相关政策要求补充耕地后，不影响陆丰市耕地保护任务落实。建设占用的耕地将按照要求落实耕作层剥离再利用，用于邻近的垦造水田等土地整治项目、绿化和临时用地复垦。

（4）耕地保护措施

《中华人民共和国土地管理法》对保护耕地质量提出了明确要求：“各级人民政府应当采取措施，引导因地制宜轮作休耕，改良土壤，提高地力，维护排灌工程设施，防止土地荒漠化、盐渍化、水土流失和土壤污染”。按照管理法的要求，本方案成片开发范围内拟征地范围共涉及耕地 0.3982 公顷（均为旱地），将采取有效措施，加强该部分耕地质量建设，切实做好耕地保护工作。具体建议措施如下：

加强耕地质量动态监测管理。应当建立耕地质量长期定位监测网点，设立标志，对耕地质量状况进行监测。耕地质量监测的内容包括土壤有机质、酸碱度、氮磷钾等肥力指标和重金属等污染物指标。此

外，应充分利用现代信息技术，及时更新耕地质量情况：实现耕地质量动态监测管理，保护优质耕地资源，

严格执行耕地占补平衡制度。根据国家及广东省对耕地保护政策的新要求，在城市发展过程中尽量避免占用耕地，特别是优质耕地。积极贯彻“占优补优、占水田补水田”的耕地占补平衡政策，对占用耕地的项目认真审核、从严把关，严格落实补充耕地的耕地质量建设标准、建设期限、资金数量、责任单位和责任人等要求，做到区域耕地数量不减少、质量有提高。

实施耕作层剥离再利用。建设项目占用耕地的，须实施耕地耕作层剥离再利用。开展耕作层土壤剥离利用工作，应坚持以下原则：

- 坚持科学规划的原则。应依据土地利用总体规划、城市规划、土地整治规划、高标准农田建设规划和能源、水利、交通等基础设施规划，根据今后一个时期建设占用水田及其他优质耕地情况，从当地资源条件出发，对一定区域内的耕作层土壤剥离利用做出空间上的安排。

- 坚持因地制宜的原则。应按照当地自然资源状况、社会经济条件，结合各类建设项目实施计划，制定符合当地实际的耕作层土壤剥离利用方案，合理安排耕作层土壤的剥离、运输、储存、回覆等工作。

- 坚持生态保护的原则。应加强生态环境保护，防止水土流失及污染土壤对环境的二次破坏，加强土壤环境资源的保护，维护生物多样性。

• 坚持统筹实施的原则。耕作层土壤剥离利用应尽量与土地整治项目相结合，保证耕作层土壤剥离利用活动与土地整治项目实施在时间、空间上的合理衔接，并尽量做到“应剥尽剥，即剥即用”。

（九）已批准实施的成片开发方案实施情况

1. 已批准实施的成片开发方案

陆丰市已批准实施的土地征收成片开发方案共 4 个，分别为《汕尾市陆丰市 2021 年度土地征收成片开发方案(调整)》(粤府土审成片(11)〔2024〕6 号)、《汕尾市陆丰市 2023 年度土地征收成片开发方案(第一批)》(粤府土审成片(11)〔2024〕1 号)、《汕尾市陆丰市 2024 年度土地征收成片开发方案(第一批)》(粤府土审成片(11)〔2024〕7 号)、《汕尾市陆丰市 2024 年度土地征收成片开发方案(第二批)》(粤府土审成片(11)〔2024〕8 号)。

2. 已批准成片开发方案年度实施计划完成情况

(1) 《汕尾市陆丰市 2021 年度土地征收成片开发方案(调整)》方案拟计划 2026 年实施完成，其中 2024 年计划实施面积 0 公顷，实际完成面积 0 公顷；2025 年计划实施面积 0 公顷，实际完成面积 0 公顷；2026 年计划实施面积 157.7647 公顷，实际完成面积 132.5953 公顷。不存在连续两年未完成方案安排的年度实施计划。

表 4-4 《汕尾市陆丰市 2021 年度土地征收成片开发方案(调整)》

实施计划完成情况表

方案名称	计划实施年度	计划实施面积 (公顷)	实际完成面积 (公顷)	年度完成率 (%)
汕尾市陆丰市 2021 年度土地征收成片开发方案 (调整)	2024 年	0	0	0
	2025 年	0	0	0
	2026 年	157.7647	132.5953	84.05

(2)《汕尾市陆丰市 2023 年度土地征收成片开发方案(第一批)》

方案拟计划 2025 年实施完成, 其中 2023 年计划实施面积 41.2656 公顷, 实际完成面积 41.2656 公顷; 2024 年计划实施面积 14.6337 公顷, 实际完成面积 9.4384 公顷; 2025 年计划实施面积 13.0534 公顷, 实际完成面积 2.4178 公顷, 其余正在实施。不存在连续两年未完成方案安排的年度实施计划。

表 4-5 《汕尾市陆丰市 2023 年度土地征收成片开发方案(第一批)》

实施计划完成情况表

方案名称	计划实施年度	计划实施面积 (公顷)	实际完成面积 (公顷)	年度完成率 (%)
汕尾市陆丰市 2023 年度土地征收成片开发方案(第一批)	2023 年	41.2656	41.2656	100.00
	2024 年	14.6337	9.4384	64.50
	2025 年	13.0534	2.4178	18.52

(3)《汕尾市陆丰市 2024 年度土地征收成片开发方案(第一批)》方案拟计划 2026 年实施完成,其中 2024 年计划实施面积 0 公顷,实际完成面积 0 公顷; 2025 年计划实施面积 0 公顷, 实际完成面积 0 公顷; 2026 年计划实施面积 6.2363 公顷, 实际完成面积 5.5207 公顷。不存在连续两年未完成方案安排的年度实施计划。

表 4-6 《汕尾市陆丰市 2024 年度土地征收成片开发方案(第一批)》
实施计划完成情况表

方案名称	计划实施年度	计划实施面积(公顷)	实际完成面积(公顷)	年度完成率(%)
汕尾市陆丰市 2024 年度土地征收成片开发方案(第一批)	2024 年	0	0	0
	2025 年	0	0	0
	2026 年	6.2363	5.5207	88.53

(4)《汕尾市陆丰市 2024 年度土地征收成片开发方案(第二批)》方案拟计划 2026 年实施完成，其中 2024 年计划实施面积 3.9664 公顷，实际完成面积 3.9664 公顷；2025 年计划实施面积 20.0371 公顷，实际完成面积 20.0371 公顷；2026 年计划实施面积 1.5364 公顷，实际完成面积 0 公顷。不存在连续两年未完成方案安排的年度实施计划。

表 4-7 《汕尾市陆丰市 2024 年度土地征收成片开发方案(第二批)》
实施计划完成情况表

方案名称	计划实施年度	计划实施面积(公顷)	实际完成面积(公顷)	年度完成率(%)
汕尾市陆丰市 2024 年度土地征收成片开发方案(第二批)	2024 年	3.9664	3.9664	100.00
	2025 年	20.0371	20.0371	100.00
	2026 年	1.5364	0.0000	0.00

三、小结

1. 本方案中，拟实施土地征收成片开发用地全部位于国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，符合成片开发范围划定要求。
2. 本方案符合现行国民经济和社会发展规划、国民经济和社会发展年度计划，符合纳入国民经济和社会发展年度计划的要求。
3. 本方案中，项目选址注重保护耕地以及注重维护农民合法权益，注重节约集约用地，注重生态环境保护促进陆丰市经济社会可持续发展，且成片开发范围均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方案上报审查的要求。
4. 本方案成片开发范围的公益性用地占比 60. 92%，符合基础设施、公共服务设施及其他公益性用地比例均满足不低于 30% 的要求。
5. 本方案成片开发范围的征地范围面积占比 99. 87%，符合征地范围面积不得小于土地征收成片开发范围面积 60% 的要求。
6. 陆丰市近五年供地率 71. 63%，土地闲置率 1. 49%，不存在不得批准情形。同时广东陆丰东海经济开发区近五年供地率 99. 99%、土地闲置率 0. 51%、容积率 1. 05，汕尾高新技术产业开发区近五年供地率 71. 31%、土地闲置率 0%、容积率 1. 23，不存在不得批准情形，符合土地征收成片开发方案上报审查的要求。

综上，编制《汕尾市陆丰市 2025 年度土地征收成片开发方案（第一批）》具有可行性。

第五章 实施计划

一、拟安排建设项目

根据《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)规定,收集整理各部门相关项目的基本信息,经前期摸查筛选,拟安排3个项目纳入本次土地征收成片开发方案,均为产业类项目。

表 5-1 拟安排项目用途类型汇总表

片区名称	地块编号	拟安排项目名称	拟征收面积 (公顷)	征地用途
金厢片区	DK1	陆丰市金厢渔港建设项目	1.8268	区域性交通用地
甲子片区	DK2	陆丰市渔港经济区甲子渔港核心区建设工程一期项目	23.4859	区域性交通用地
	DK3	甲子镇文体综合公园(留用地)	0.3446	商业用地
合计			25.6573	/

二、开发时序和年度实施计划

统筹考虑资源禀赋、基础设施情况、征收难度、融资情况、建设计划等因素,综合论证后制定拟建项目开发时序及年度实施计划。本次成片开发拟建项目用地开发时序确定为2027年,项目拟实施土地征收总面积25.6573公顷。2027年全部项目完成土地征收工作。具体情况如下:

表 5-2 征地范围拟建设项目时序表

片区名称	地块编号	拟安排项目名称	拟征收面积 (公顷)	规划用途	预计完成 征收时间
金厢片区	DK1	陆丰市金厢渔港建设项目	1.8268	区域性交通用地	2027 年
甲子片区	DK2	陆丰市渔港经济区甲子渔港核心区建设工程一期项目	23.4859	区域性交通用地	2027 年
	DK3	甲子镇文体综合公园(留用地)	0.3446	商业用地	2027 年
合计		/	25.6573	/	/

第六章 成片开发效益评估

一、土地利用效益评估

本次成片开发的建设主要围绕港口码头扩容提质建设，满足陆丰市现代产业集聚建设发展需求，打破老城区发展空间瓶颈。以重点项目建设为契机，通过土地征收成片开发，带动周边基础设施、公共配套设施建设，优化用地功能布局和城市格局。

在布局优化方面，陆丰市成片开发方案规划用地符合相关规范导则要求，能够科学合理布局各类用地、优化区域功能结构。

在成片开发方面，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约 15.6498 公顷，占总用地比例 60.92%，非公益性用地面积约 10.0401 公顷，占总用地面积的 39.08%，预计未来土地开发利用率达到 100.00%。片区规划充分考虑与周边环境的协调性，将进一步促进区域的集中连片发展，完善区域公共配套设施，提高区域公共服务水平。

在综合利用方面，片区非公益性用地主要是物流仓储用地、工业用地。片区项目建成后，将集约利用空间，对土地进行高效的立体开发利用。

通过土地征收成片开发，可提高土地利用效益，有效推动土地集约节约利用，实现土地资源的合理配置。

二、经济效益评估

陆丰市成片开发的实施，一方面，将促进当地经济快速发展增加政府财政税收，提升全市的综合实力，加快城镇化发展步伐，方案拟

征收土地面 25.6573 公顷（折合 384.86 亩），其中陆丰市金厢渔港建设项目涉及 1.8268 公顷（折合 27.40 亩）、陆丰市渔港经济区甲子渔港核心区建设工程一期项目涉及 23.4859 公顷（折合 352.29 亩）、甲子镇文体综合公园（留用地）涉及 0.3446 公顷（折合 5.17 亩），参考《汕尾市征收农用地区片综合地价》，3 宗征地的拟征收成本约 0.77 亿元。渔港项目建设投资估算 41.07 亿元，而营业收入主要包括交易加工、制冰等附加服务、冷链仓储、避风补给、休闲渔业收入等，参考同类项目，企业达产年（运营期第三年）含税营业收入为 75118 万元，运营期第六年以后企业年收入为 58190 万元，其中，运营期前五年土地出让收入 14720 万元，渔货交易加工收入 13750 万元，制冰等附加服务 4950 万元，冷链仓储 8800 万元，补给保障 8250 万元，休闲渔业收入 14850 万元，达产年（运营期第三年）其他收入 9798 万元，运营期第六年以后其他收入 7590 万元。因此成片开发方案的实施将极大促进当地经济快速发展，增加政府财政税收，提升全市的综合实力，加快城镇化发展步伐。有利于政府功能的发挥，正确处理各种物质利益关系，充分调动各方面的积极性，达到优化资源配置，协调分配关系。

通过成片开发的实施，将提升陆丰市区域交通的战略定位和功能定位，充分发挥临海优势，优化资源配置，提高资源的利用率，降低能耗，提高土地的综合利用率。

征收面积(公顷)	征收成本(万元)	运营期三年营业收入(万元)
25.6573	7700	75118

三、社会效益评估

1. 对居民收入的影响

渔港是渔区、渔村发展的重要依托。加强渔港建设，有利整合人流和物流资源、改善沿海渔区落后面貌、促进渔区社会主义新农村建设，进而带动渔区小城镇建设和发展。

将渔港建设规划与城镇发展规划相衔接，把渔民传统、渔业特色融入其中，利用渔港建设推进小城镇建设，发展渔业经济和区域经济。以甲子渔港升级改造为切入点，把甲子打造成集渔船停泊避风、鱼货装卸、物资补给、冷藏加工、贸易流通、渔船修造、海洋科研和展示基地、滨海休闲旅游为一体多功能、综合性的渔业滨海小镇。实现以港兴镇，推进社会主义新渔村建设，扩大渔民就业渠道，增加渔民收入，促进渔民转产转业和渔业经济发展方式转变，以促进渔区城乡发展。

2. 对居民生活水平与生活质量的影响

项目的建设对提高地区居民的生活水平和生活质量有一定的促进作用。项目的建成将成功构建陆丰市物流相关行业安全防控体系，有效保障陆丰市地区的產品安全稳定供应，确保汕尾市及陆丰市区域交通及现代物流产业的健康发展。

3. 对居民就业的影响

项目建设期间需要大量普通劳动力，建成后需要一批专业的技术人员和管理人员，需要大量的商户进行合作，将对当地提供大量的就业机会。

4. 对不同利益群体的影响

项目的建设涉及不同的行业，会提高从事该项目建设的有关材料供应商、施工方、运输行业及建设用地周围商家等的收入；项目实施后，能极大的提升项目区的交通条件，同时对物流、运输业等都会有正面影响。

5、对基础设施、服务容量和城市化进程的影响

项目建设的实施将促进当地基础设施的建设，提高当地社会服务容量和城市化的进程。

综上，项目的建设将会产生良好的社会效益，与陆丰市的经济和社会发展形成良性互动，相互促进，相互发展。

四、生态效益评估

方案所涉及的项目在选址阶段均已做了充足的准备和防控措施，施工范围已做好严密的环境保护方案，如：1. 废水将经过工程场地的集水沉沙池和排水沟预处理后排入排水沟，2. 采取一定措施使施工过程中产生的粉尘对周围环境空气的影响降低到最小，如适当向作业面及地面撒水、车辆装载不宜过满、及时清扫保持路面干净等，3. 施工过程中产生的固体废弃物等建筑垃圾交由有专业资格的单位定期清理，对环境影响不大，4. 严禁高噪声设备在敏感时间段（中午或夜间）作业，尽量选用低噪声的机械设备或带隔声、消声的设备，另根据电

磁环境现状监测结果，储能项目围墙外工频电场强度及工频磁感应强度满足无线电干扰评价标准，对站区外居民点没有影响。

方案涉及的项目建成运营后，所产生的废水、废气、噪声和固体废物等均会采取相应的应对措施，对各项环境保护措施逐项予以落实，并加强生产和污染治理设施的运行管理，在保证各种污染物达标排放的前提下，项目总体上对周围环境质量影响不大，符合国家环保标准。

本次成片开发片区范围内不涉及占用永久基本农田、生态保护红线和自然保护地，符合生态环境保护要求。开发片区范围内工业项目生产过程对环境影响较小，同时成片开发涉及绿地有 0.6544 公顷，显著提升成片开发片区的绿化，改善城市生态环境质量，有效恢复生态绿化功能，使区域生态环境实现良性循环，实现人与自然、经济发展与资源环境协调、可持续发展。

本次成片开发范围符合汕尾市“三线一单”生态环境分区管控方案的要求，不涉及自然保护地、陆域生态保护红线、蓝线、绿线等生态底线管控要素，符合生态环境保护要求。在后续成片开发范围内的项目建设过程中，还将严格控制“环境质量底线”，结合项目类型采取有效的环境影响保护控制及削减措施，避免对区域水环境、大气环境、土壤环境、近岸海域水体、生态环境、地下水环境等产生超出环境容量的影响，减少对区域内总体生态环境品质产生的不利影响。

第七章 附图

附图 1 片区位置示意图；

附图 2 片区土地利用现状图；

附图 3 片区城乡规划套合图；

附图 4 片区国土空间规划套合图；

附图 5 片区与城镇开发边界、永久基本农田、生态保护红线协调图；

附图 6 片区与海岸线套合图。

附图 1 片区位置示意图

汕尾市陆丰市2025年度土地征收成片开发方案（第一批）
位置示意图（局部）（金厢片区）



汕尾市陆丰市2025年度土地征收成片开发方案（第一批）
位置示意图（局部）（甲子片区）

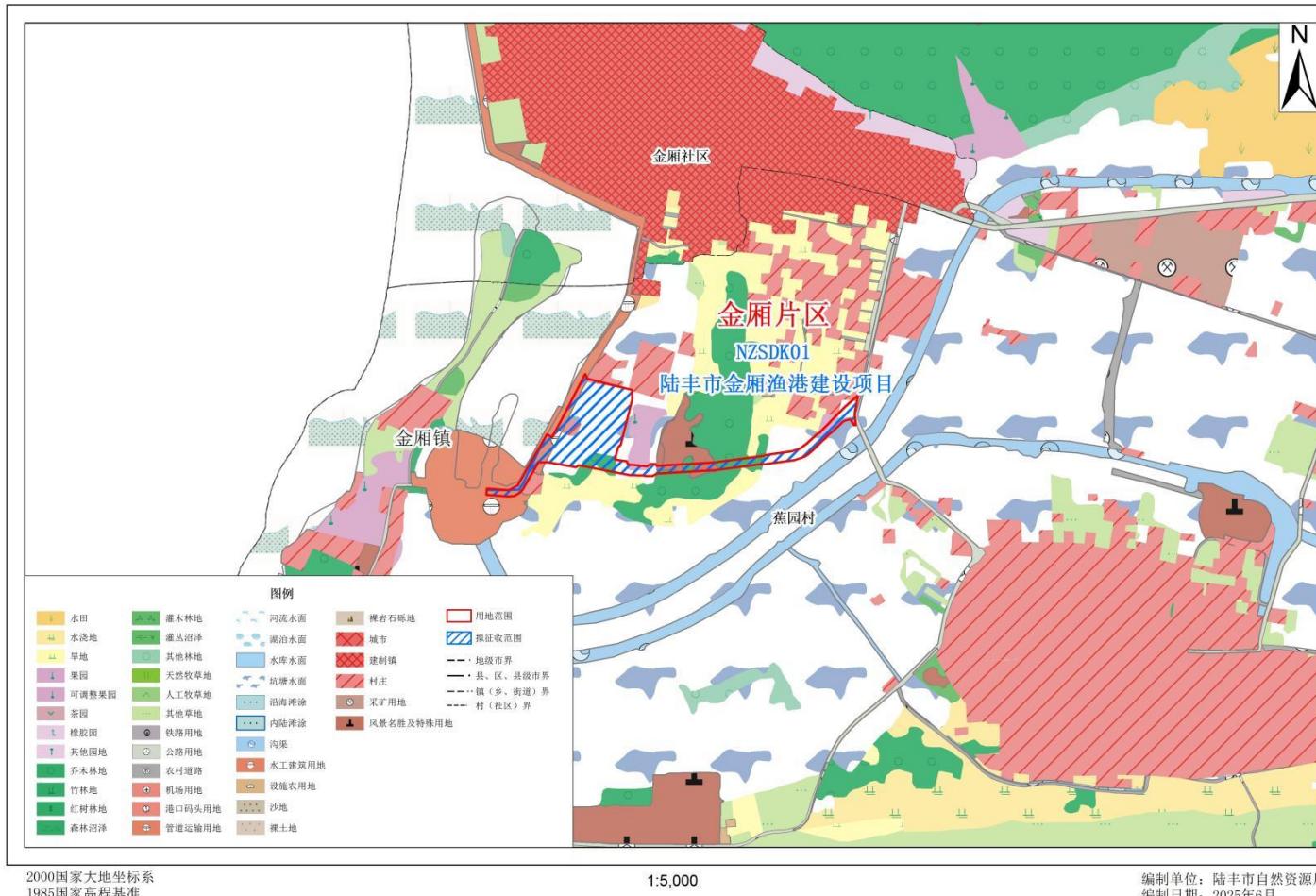


汕尾市陆丰市2025年度土地征收成片开发方案（第一批）
位置示意图（局部）（甲子片区）

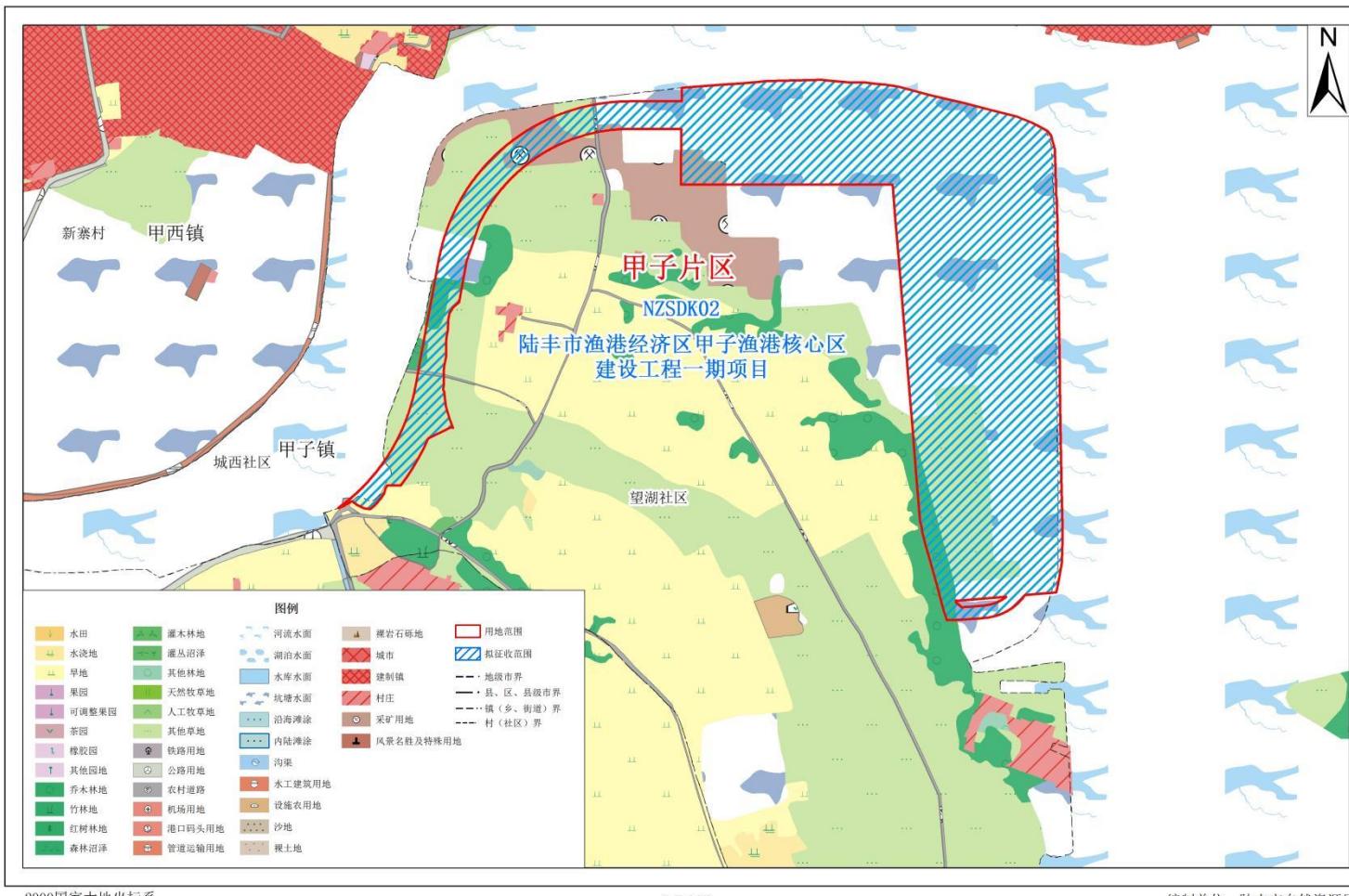


附图 2 片区土地利用现状图

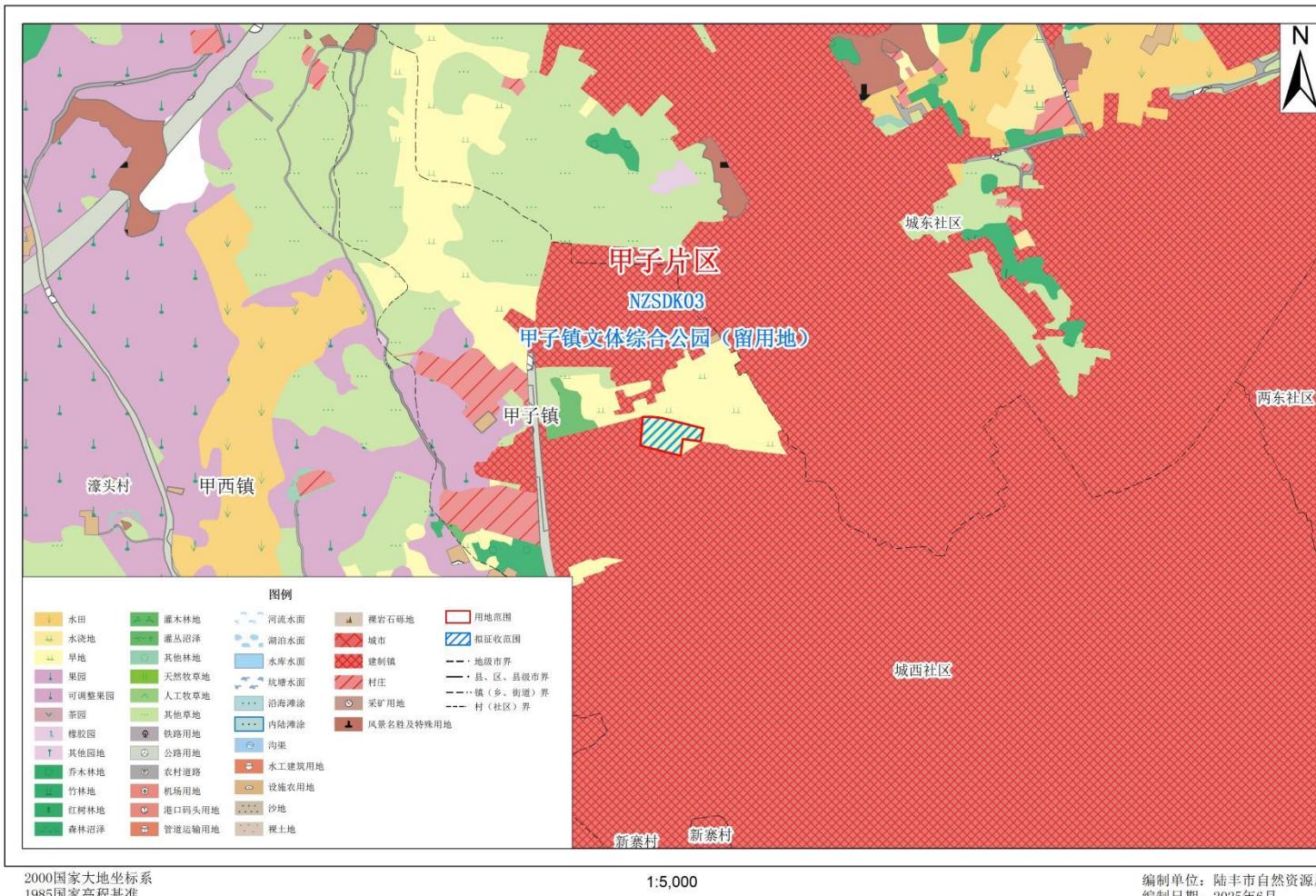
汕尾市陆丰市2025年度土地征收成片开发方案（第一批）
土地利用现状图（局部）（金厢片区）



汕尾市陆丰市2025年度土地征收成片开发方案（第一批）
土地利用现状图（局部）（甲子片区）



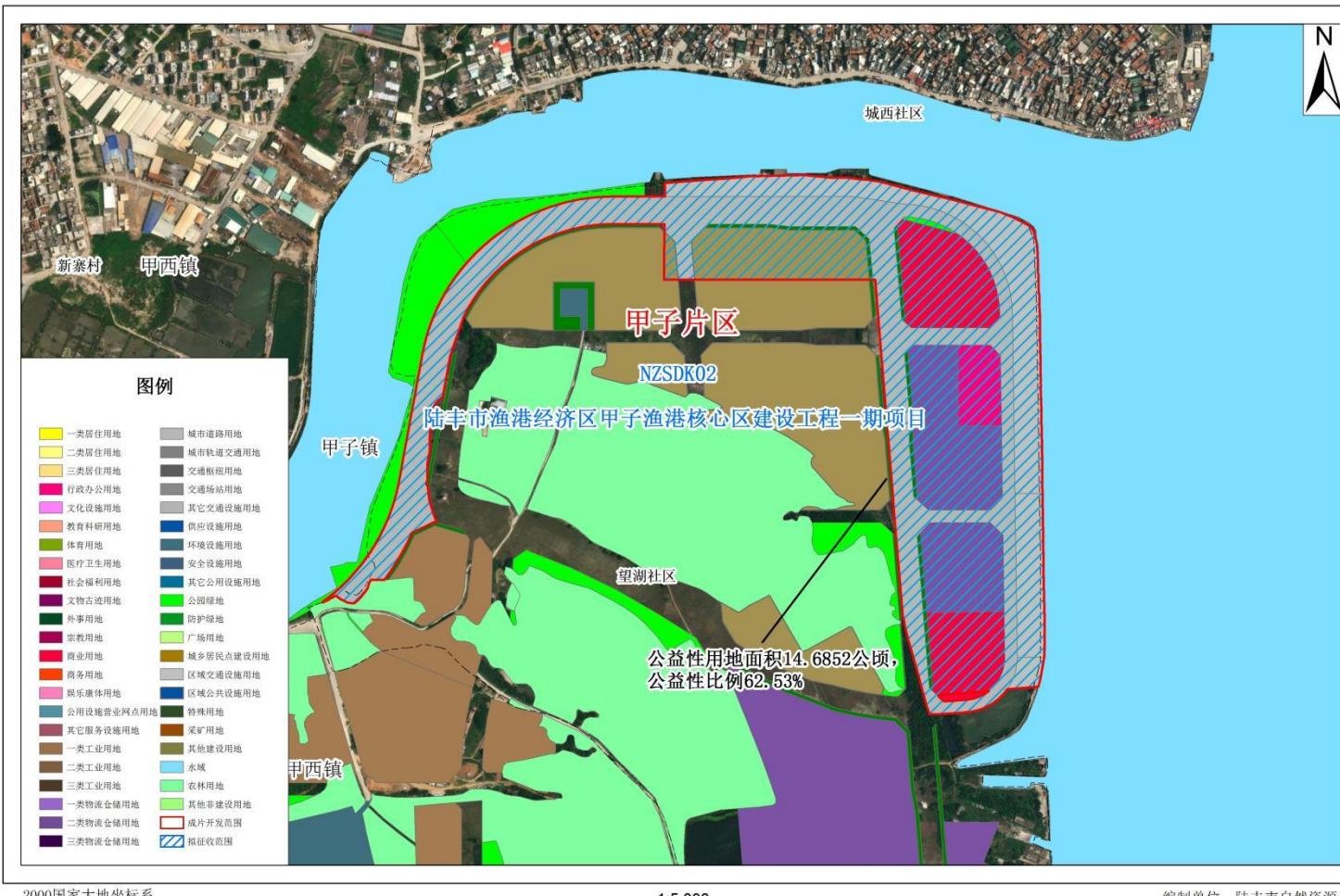
汕尾市陆丰市2025年度土地征收成片开发方案（第一批）
土地利用现状图（局部）（甲子片区）



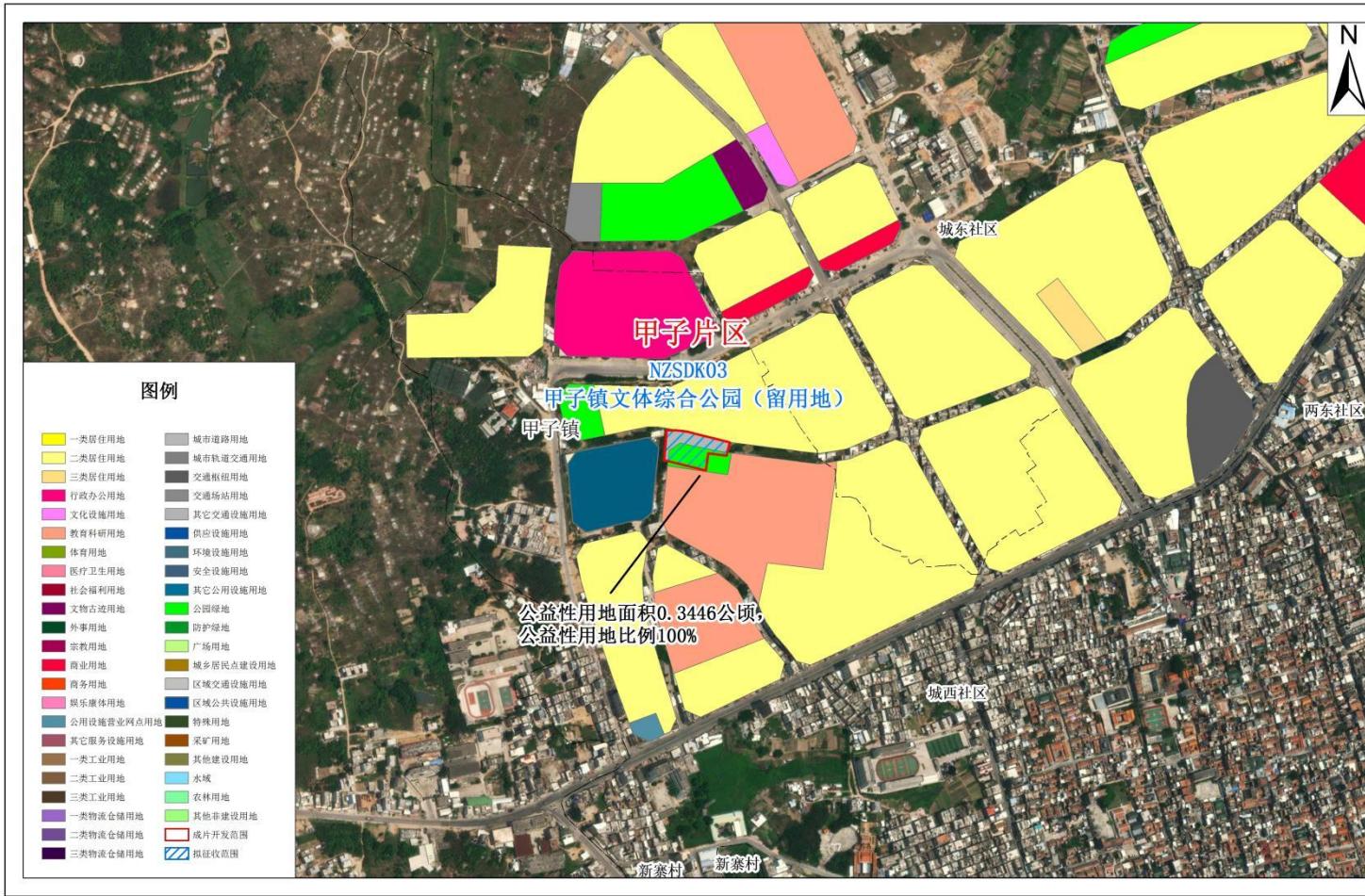
附图3 片区城乡规划套合图



汕尾市陆丰市2025年度土地征收成片开发方案（第一批）
控制性详细规划套合图（局部）（甲子片区）

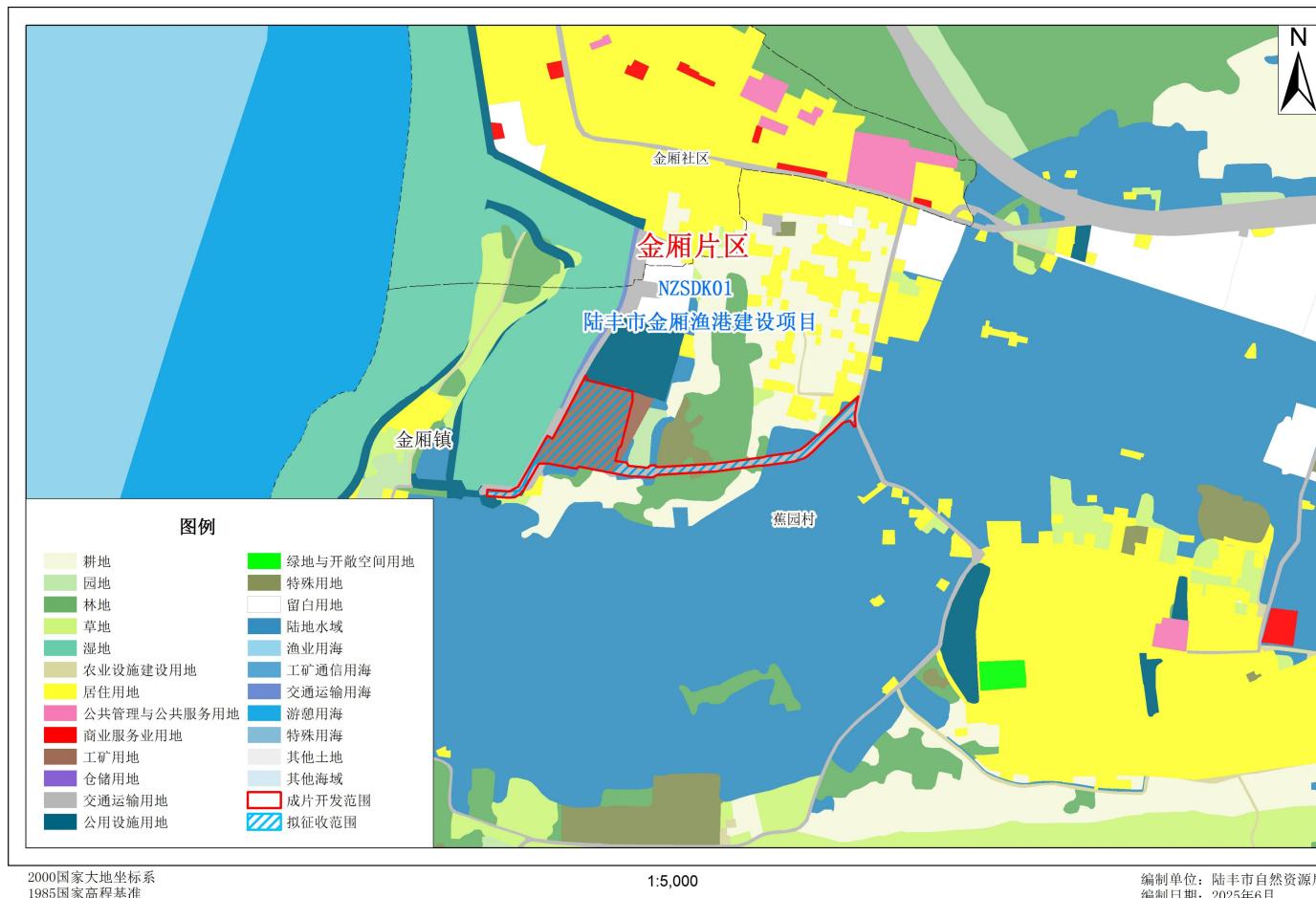


汕尾市陆丰市2025年度土地征收成片开发方案（第一批）
控制性详细规划套合图（局部）（甲子片区）



附图4 片区国土空间规划套合图

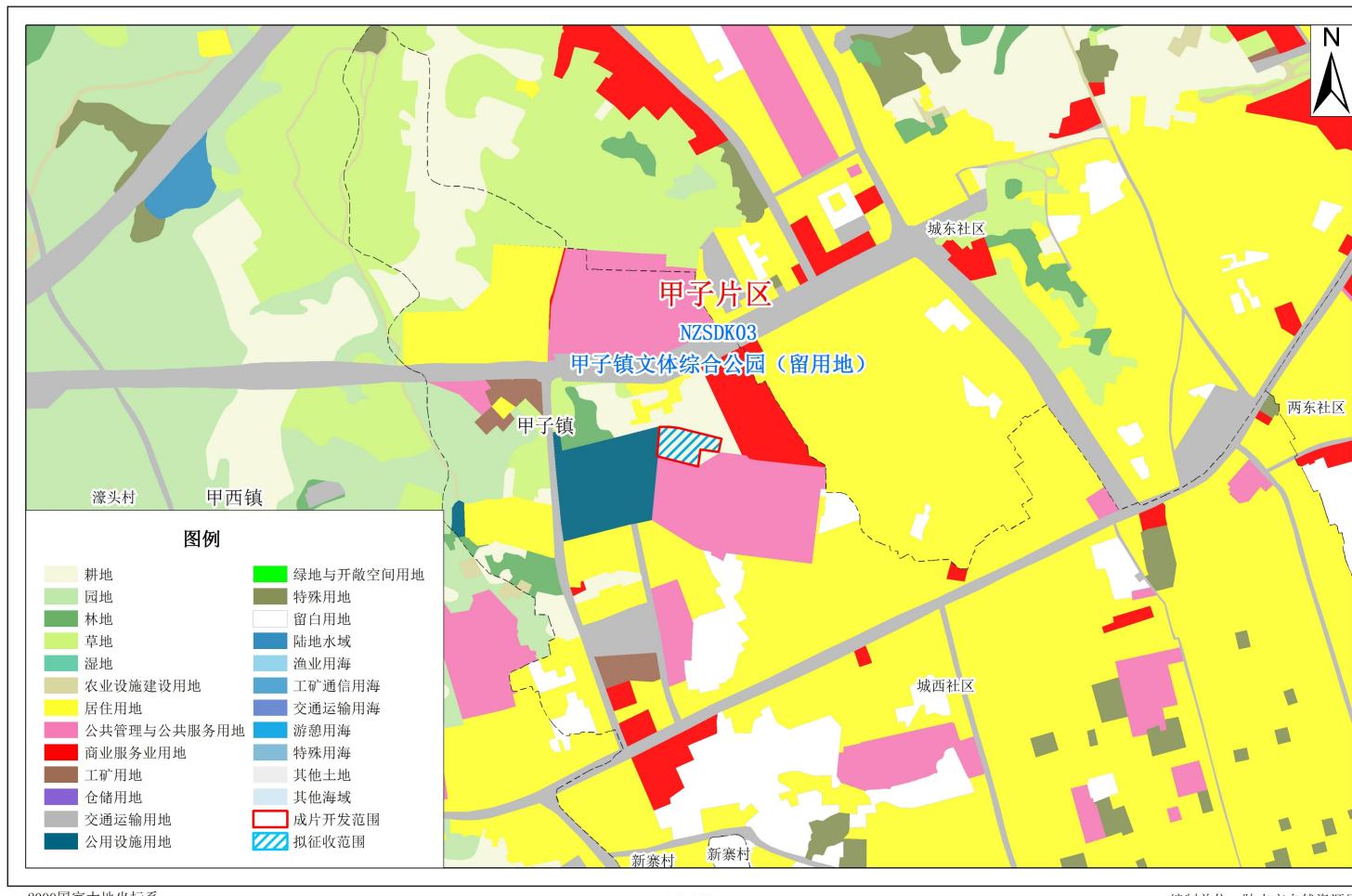
汕尾市陆丰市2025年度土地征收成片开发方案（第一批）
国土空间规划套合图（局部）（金厢片区）



汕尾市陆丰市2025年度土地征收成片开发方案（第一批）
国土空间规划套合图（局部）（甲子片区）

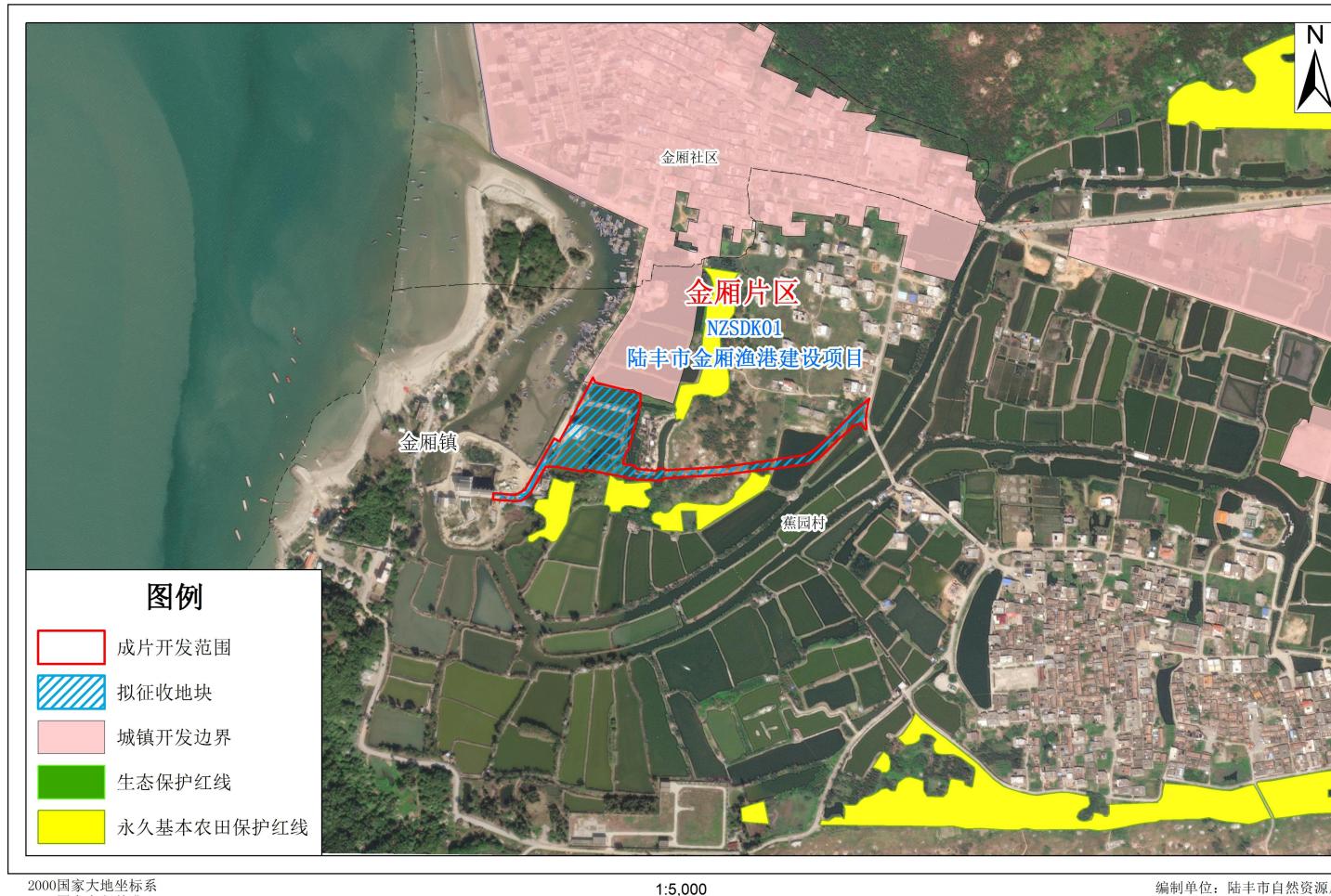


汕尾市陆丰市2025年度土地征收成片开发方案（第一批）
国土空间规划套合图（局部）（甲子片区）

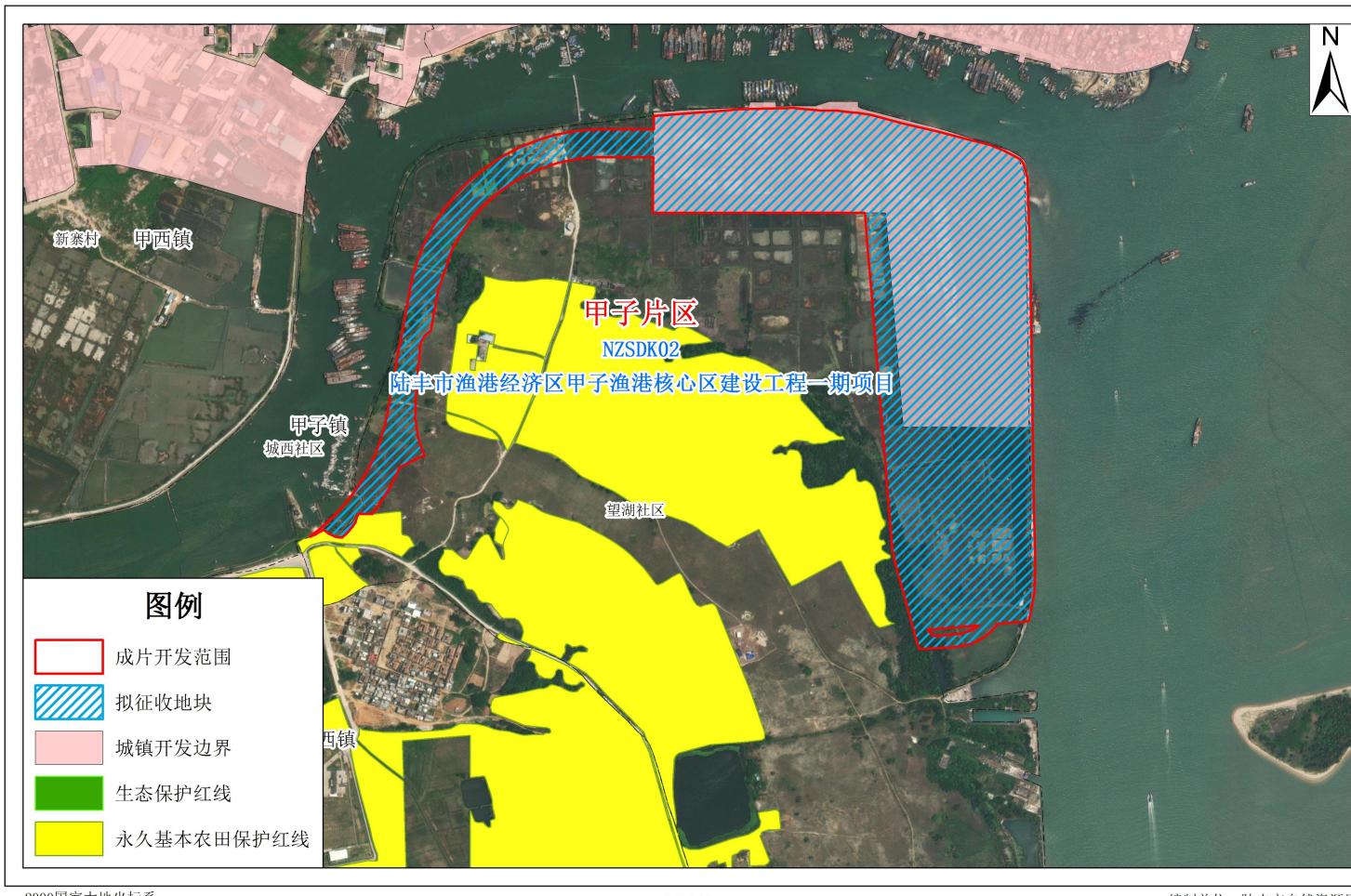


附图 5 片区与城镇开发边界、永久基本农田、生态保护红线协调图

汕尾市陆丰市2025年度土地征收成片开发方案（第一批）
三区三线协调图（局部）（金厢片区）



汕尾市陆丰市2025年度土地征收成片开发方案（第一批）
三区三线协调图（局部）（甲子片区）



汕尾市陆丰市2025年度土地征收成片开发方案（第一批）
三区三线协调图（局部）（甲子片区）

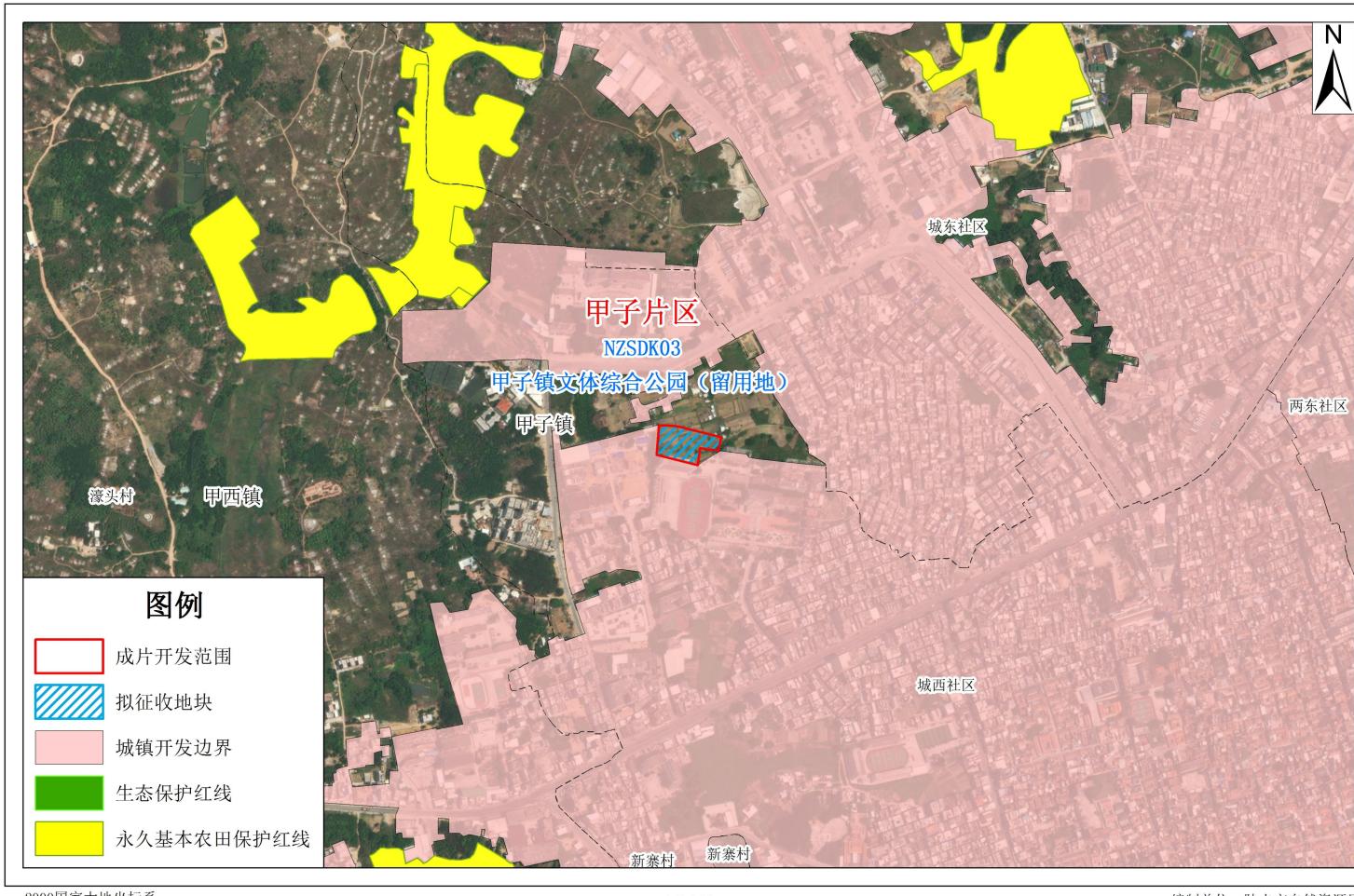


图 6 片区与海岸线套合图



汕尾市陆丰市2025年度土地征收成片开发方案（第一批）
与海岸线套合图（局部）（甲子片区）

