

**汕头市龙湖区城镇开发边界外新增城镇建设
用地规模落实使用情况表（广梅汕铁路增
建二线上行下穿框架桥项目）**

编制单位：汕头市自然资源局龙湖分局

编制时间：二〇二五年七月

城镇开发边界外新增城镇建设用地规模落实使用情况表

编号：6 位行政区代码+4 位数年份+当年本行政区批准序号
(面积单位：公顷，0.0000)

项目概况	行政区名称		龙湖区			
	项目名称		广梅汕铁路增建二线上行下穿框架桥项目			
	使用总规模面积(公顷)		2.7611			
	项目位置		龙湖区鸥汀街道陈厝寨社区、蔡社社区			
城镇建设用地规模使用情况	“三区三线”划定时现状城镇建设用地		6069.0000			
	“三区三线”划定时的城镇开发边界扩展倍数		1.1986			
	规划新增城镇建设用地规模		总量	1205.0000		
			“十四五”期间预留	482.00020		
			“十五五”期间预留	421.7500		
			“十六五”期间预留	301.2500		
	使用前	城镇开发边界新增空间范围内已实际使用城镇建设用地规模的面积	0			
		城镇开发边界外已实际使用城镇建设用地规模的面积	0			
		城镇开发边界新增空间范围内剩余可使用城镇建设用地规模的面积	1205.0000			
	使用后	本次在城镇开发边界外落实使用新增城镇建设用地规模	2.7611			
		城镇开发边界外累计实际使用城镇建设用地规模	2.7611			
		城镇开发边界新增空间范围内剩余可使用城镇建设用地规模的面积	1202.2389			
落实地块情况	土地利用现状	土地类型		面积		
		农用地			1.3207	
			耕地	0.9278		
		建设用地			1.4404	
			城镇建设用地	0		
		未利用地		0		
	合计		2.7611			
	规划土地用途	土地类型		面积		
				使用前	使用后	
		农用地		0.5957	0	
		建设用地	城镇用地	0.0922	2.7611	
			村庄用地	0	0	
			区域基础设施用地	2.0609	0	
			其他建设用地	0	0	
其他用地		0.0123	0			
合计		2.7611	2.7611			
备注						

城镇开发边界外新增城镇建设用地规模使用情况说明	一、城镇开发边界外新增城镇建设用地规模落实使用的背景及必要性（项目简介） 广梅汕铁路龙湖南至汕头段增建第二线工程是厦门至深圳铁路的组成部分，是厦深铁路引入汕头火车站的配套工程，是连接珠三角、长三角、海西经济区等经济发达地区的铁路通道，其建成后将提高汕头等城市的对外运输能力，方便人民群众的出行，促进区域经济的快速发展，提升汕头区域中心城市地位具有重大意义。广梅汕铁路增建二线上行下穿框架桥项目有效解决因厦门至深圳铁路横穿而导致的村居之间的通行问题，有效消除铁路对地面交通的物理隔断，恢复被阻断的通行。 因该项目用地不符合国土空间总体规划，需落实新增城镇建设用地规模，以保证项目后续用地需求。 二、城镇开发边界外新增城镇建设用地规模落实使用的合理性 （一）落实使用新增城镇建设用地规模基本情况 广梅汕铁路增建二线上行下穿框架桥项目落实使用新增城镇建设用地规模面积 2.7611 公顷，共 10 个地块，涉及龙湖区鸥汀街道陈厝寨社区、蔡社社区。 （二）项目用地规模合理性 广梅汕铁路增建二线上行下穿框架桥项目总用地面积 4.3434 公顷，需落实使用新增城镇建设用地规模 2.7611 公顷。广梅汕铁路增建二线上行下穿框架桥项目按双向双车道三级公路的标准建设，项目技术标准符合《公路工程技术标准》（JTGB01-2014）规定，项目用地规模符合《公路工程项目建设用地指标》（建标[2011]124 号）》规定。 广梅汕铁路增建二线上行下穿框架桥项目为对选址有特殊要求的区域性交通类项目，项目将在城镇开发边界外布局。根据《市级国土空间总体规划编制指南》，城镇开发边界外的布局城镇建设用地单个落地地块面积达 30 公顷及以上视作城镇集中建设，多个相邻图斑原则上应视作一个大图斑。该项目总用地规模不超过 30 公顷，不属于城镇集中建设，符合《广东省自然资源厅关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（粤自然资发〔2024〕4 号）的“三、引导城镇建设用地集约集聚布局，明确城镇开发边界外管控要求”。 （三）项目类型 本次在城镇开发边界外新增城镇建设用地落实规模的项目为区域性交通类项目，项目对选址有特定要求，规划在城镇开发边界外独立选址进行建
-------------------------	---

设。项目本不属于开发区和产业园区项目，不属于城镇居住用地，龙湖区人民政府已出具该项目符合《城镇开发边界外布局建设项目准入目录（试行）》的认定意见，属于《广东省自然资源厅关于明确市县级国土空间总体规划数据库启用条件及使用规则的通知》（粤自然资函〔2023〕630号）中《城镇开发边界外布局建设项目准入目录（试行）》的第1种情形，即区域性交通、能源、水利，以及城市道路和城乡供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、广播电视设施、环卫、消防等设施中的区域性交通类项目用地和城乡排水类项目用地。 （四）项目选址合理性 广梅汕铁路增建二线上行下穿框架桥项目工程选址位于龙湖区鸥汀街道陈厝寨社区、蔡社社区，是社区对外的重要交通要道。项目的建设有效解决因厦门至深圳铁路横穿而导致的村居之间的通行问题，有效消除铁路对地面交通的物理隔断，恢复被阻断的通行。 落实地块完全位于城镇开发边界外，不涉及核实处置后的永久基本农田与生态保护红线，不涉及自然保护地、城市蓝线、城市绿线、城市黄线、城市紫线、历史文化保护线等国土空间总体规划控制线，符合控制线的管控要求。 三、与相关规划衔接情况 （一）与《汕头市龙湖区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》衔接 根据《汕头市龙湖区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》（以下简称《纲要》），龙湖区作为汕头经济特区发祥地，科学规划“十四五”时期国民经济和社会发展，对龙湖区坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，准确把握自身阶段特征，积极应对世界百年未有之大变局，主动适应国内外经济社会发展新形势，以改革推动高质量发展，加快建设“省域副中心城市高质量核心城区”，确保社会主义现代化建设开好局、起好步具有重大意义。广梅汕铁路增建二线上行下穿框架桥项目的建设有效消除铁路对地面交通的物理隔断，恢复被阻断的通行，通过打通城乡“血脉”，成为激活区域经济、改善民生福祉、推动可持续发展的关键纽带。本项目建设符合《纲要》的发展战略。 （二）与《汕头市国土空间总体规划（2021—2035年）》衔接 本次城镇开发边界外新增城镇建设用地规模使用涉及落实地块9个，面积共2.7611公顷。落实地块不突破国土空间总体规划及核实处置后确定的
--

永久基本农田、生态保护红线等禁止建设区域和强制性内容，与国土空间总体规划管理要求无矛盾冲突，项目与国土空间总体规划充分衔接。

（三）与《龙湖区生态环境保护“十四五”规划》衔接

根据《龙湖区生态环境保护“十四五”规划》，本项目避开龙湖区风景名胜区或自然保护区等环境敏感区，不占生态严格控制区。项目在施工与运行阶段，将分别制定相应的环境保护措施，妥善处理好项目建设过程当中出现的对环境的不良影响和临时堆放的生产垃圾。

四、具体使用情况

广梅汕铁路增建二线上行下穿框架桥项目共涉及 10 个地块,面积 2.7611 公顷。根据龙湖区 2023 年度国土变更调查成果,该项目涉及占用农用地 1.3207 公顷(其中水田 0.7234 公顷、水浇地 0.2044 公顷、果园 0.0976 公顷、沟渠 0.0440 公顷、农村道路 0.2513 公顷)、建设用地 1.4404 公顷。

表 1 落实地块土地现状地类统计表

单位：公顷

地类名称	农用地					建设用地	未利用地
	耕地		园地	其他农用地			
	水田	水浇地	果园	沟渠	农村道路		
面积	0.7234	0.2044	0.0976	0.0440	0.2513	1.4404	0
小计	1.3207					1.4404	0
总计	2.7611						

城镇建设用地规模落实前，其规划地类为耕地 0.3552 公顷、园地 0.0666 公顷、农业设施建设用地 0.1739 公顷、体育用地 0.0107 公顷、交通场站用地 0.0008 公顷、干渠 0.0641 公顷、公园绿地 0.0166 公顷、公路用地 2.0609 公顷、陆地水域 0.0123 公顷。

城镇建设用地规模落实后，其规划地类全部调整为城镇用地（城镇道路用地 2.6697 公顷、防护绿地 0.0914 公顷）。具体情况如下：

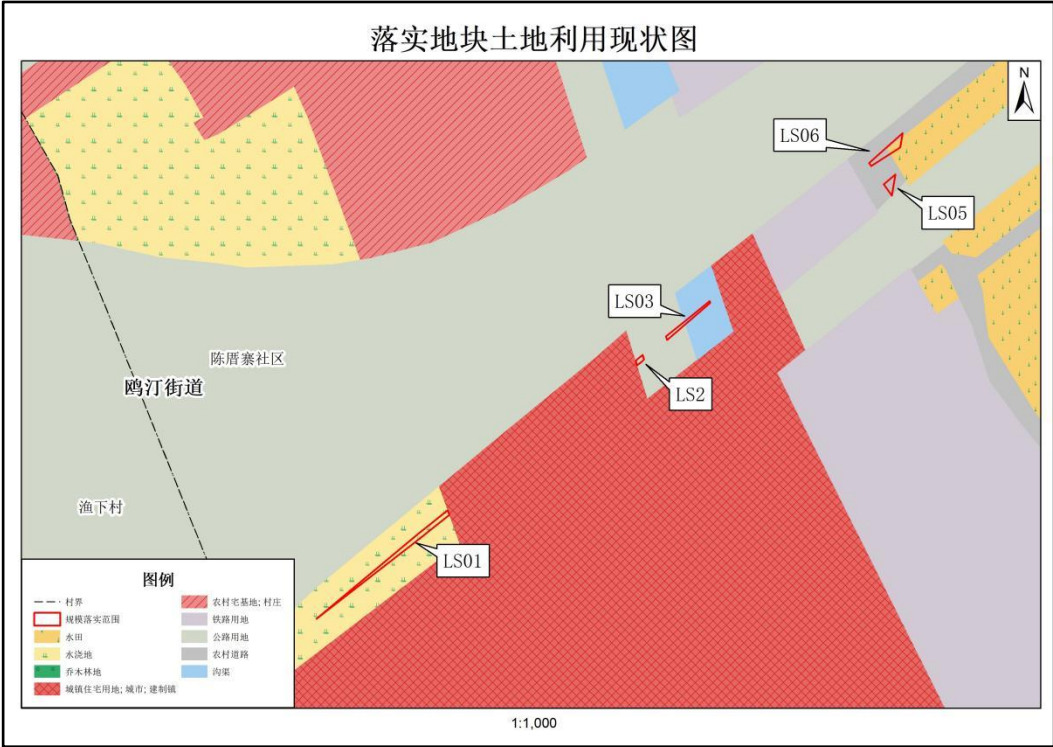
表 2 使用前后规划用地用海地类变化情况一览表

单位：公顷

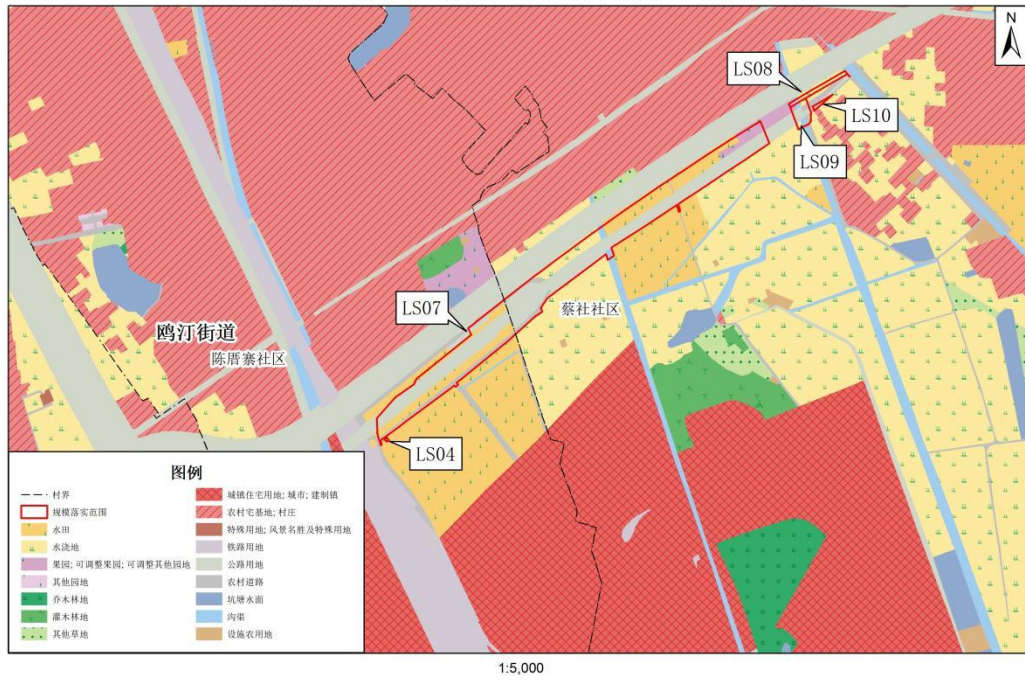
属性	农用地			建设用地		其他用地	总计
	耕地	园地	农业设施建设用地	城镇用地	区域基础设施用地		
使用前	0.3552	0.0666	0.1739	0.0107	0.0008	0.0123	2.7611
使用后	0	0	0	2.7611	0	0	2.7611
变化情况	-0.3552	-0.0666	-0.1739	+2.7504	-0.0008	-0.0123	0

五、附图

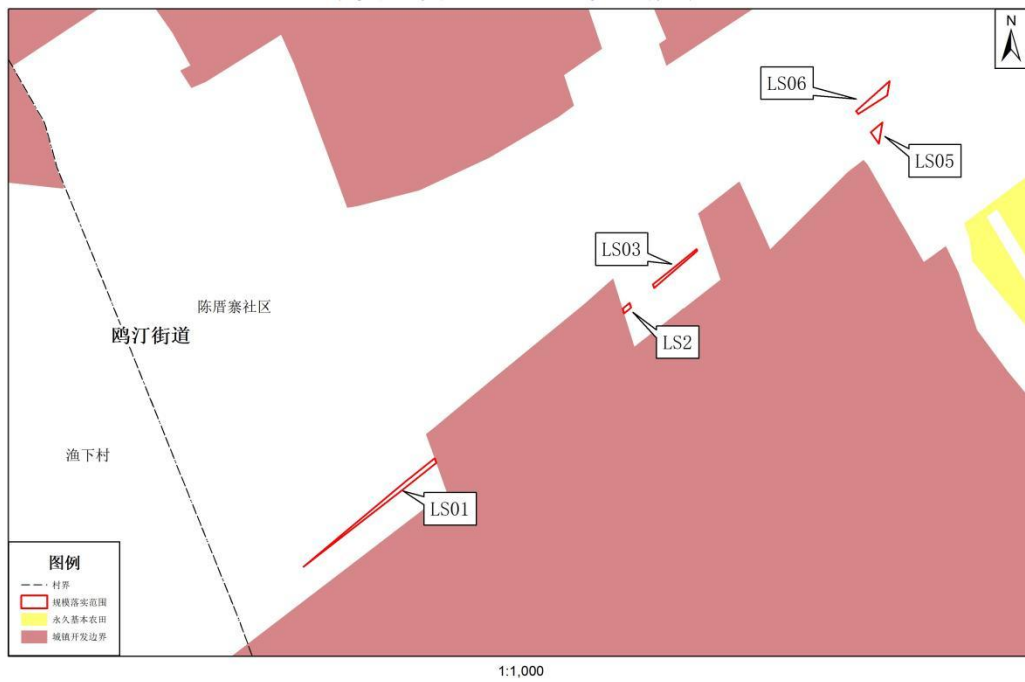
——包括落实地块土地利用现状图、落实地块“三区三线”划定图、落实前地块土地使用规划局部图、落实后地块土地使用规划局部图，以及落实地块照片及最新卫星影像图（局部图）等。涉及多个调整地块的可分幅表示，具体制图规范应符合《广东省县级国土空间总体规划制图规范（试行）》。

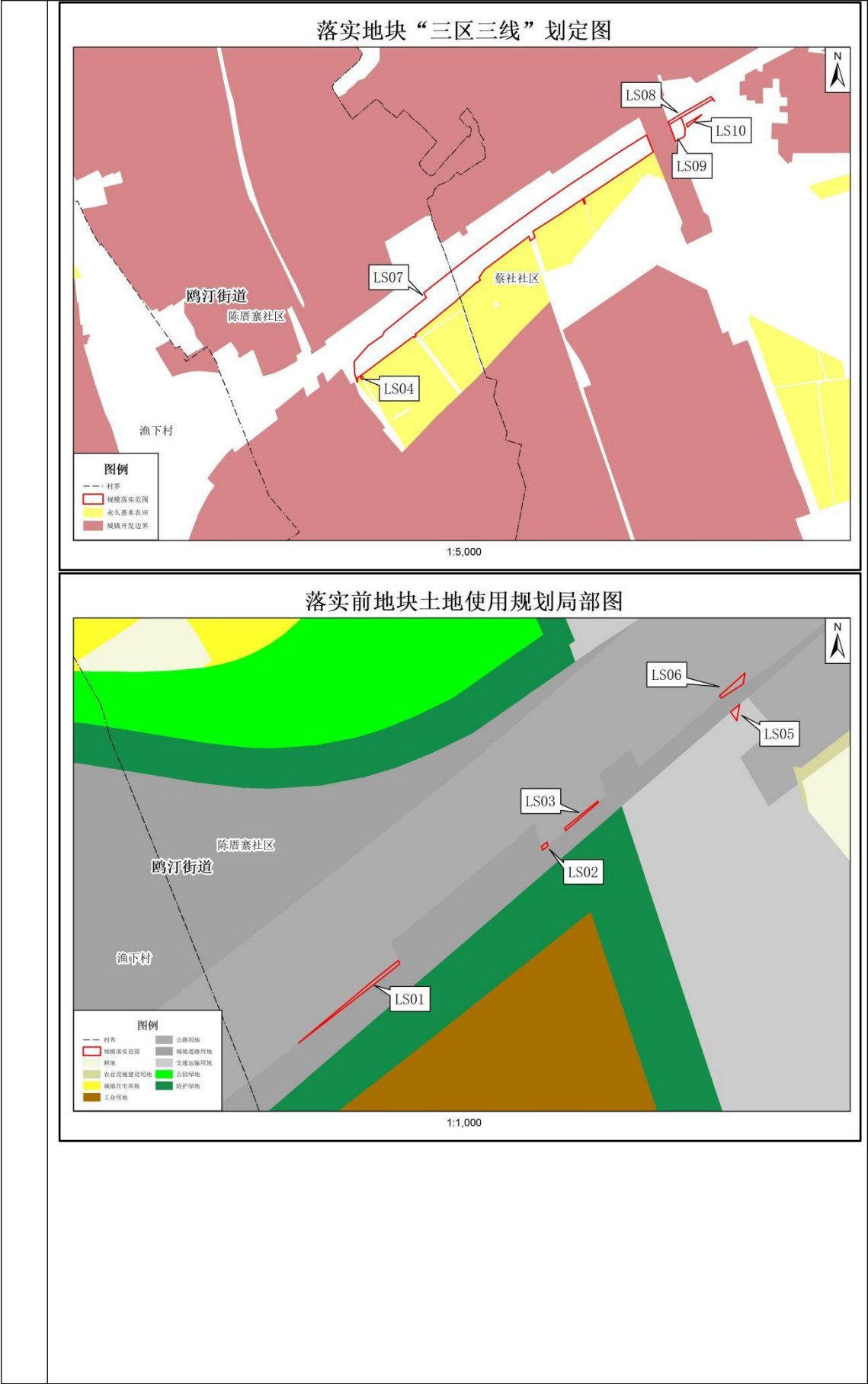


落地块土地利用现状图

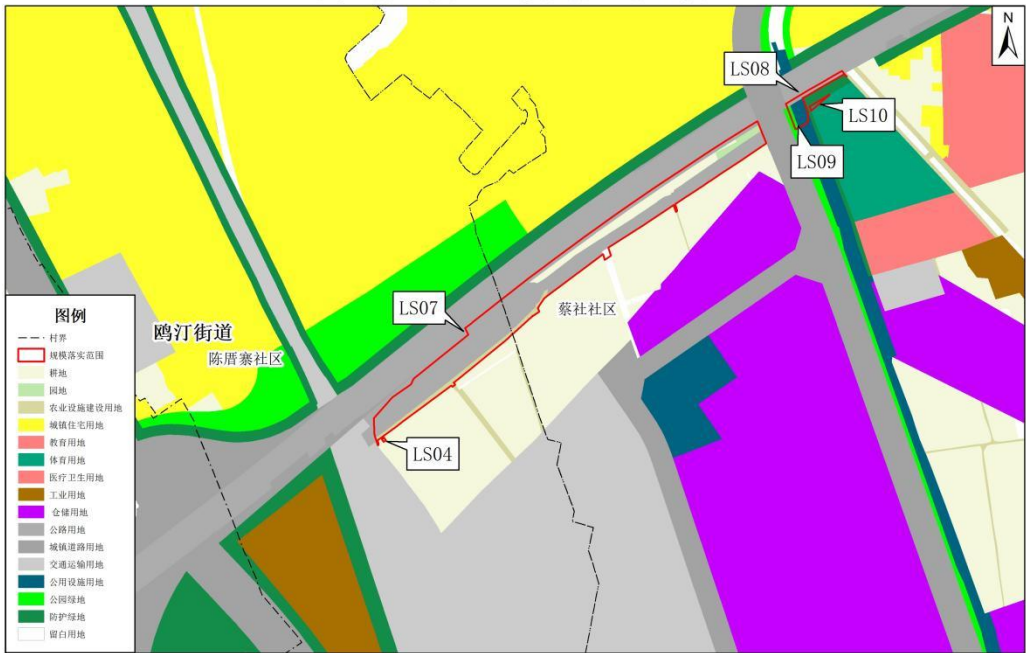


落地块“三区三线”划定图

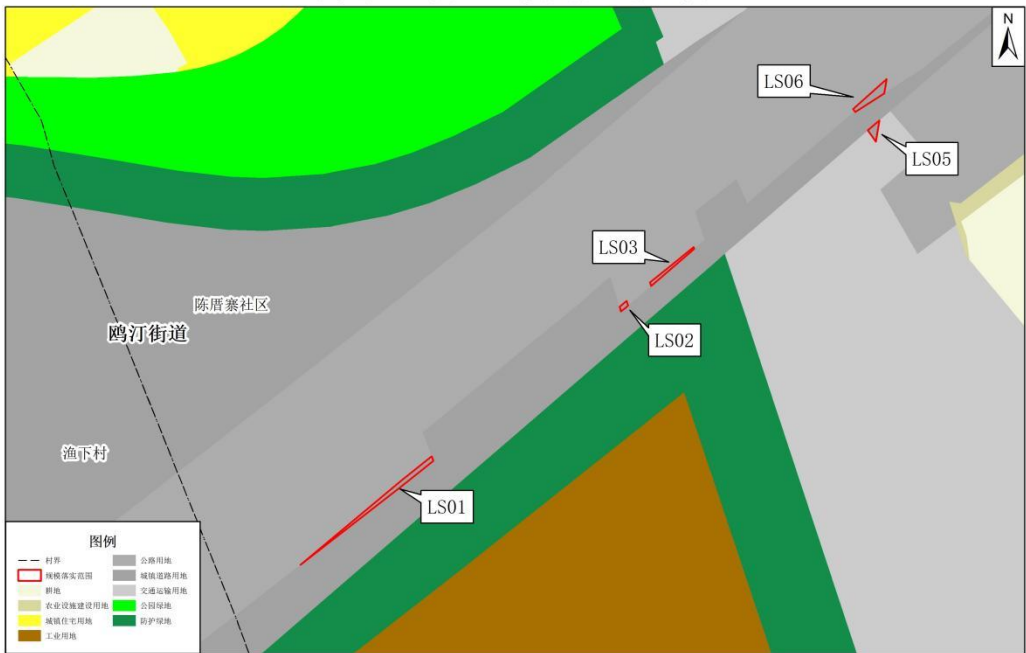




落实前地块土地使用规划局部图



落实后地块土地使用规划局部图







落实地块实地照片

落实地块遥感影像图（局部图）



落实地块遥感影像图（局部图）

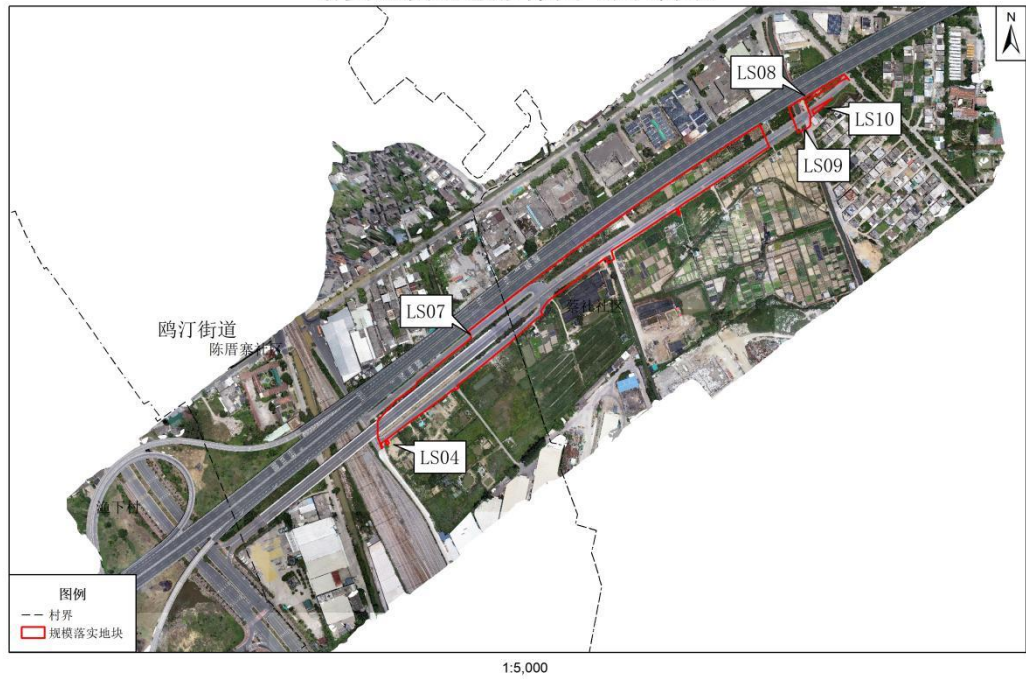


表1 汕头市龙湖区城镇开发边界外新增城镇建设用地规模落实地块基本情况表

(单位：公顷，0.0000)

地块类别		调入情形	地块面积	地块位置		土地利用现状用途				土地利用实地情况				规划用地用海类型												备注	
地块属性	地块编号			镇（街道、农场、林区、开发区）	行政村	农用地	其中耕地	建设用地	未利用地	农用地	其中耕地	建设用地	未利用地	使用前规划用地用海类型						使用后规划用地用海类型							
														农用地	建设用地	其中			其他土地	农用地	建设用地	其中			未利用地		
																城镇用地	村庄用地	区域基础设施用地和其他建设用地				城镇用地	村庄用地	区域基础设施用地和其他建设用地			
落实地块	LS01	10	0.0038	鸥汀街道	陈厝寨社区	0.0038	0.0038	0	0	0.0038	0.0038	0	0	0	0.0038	0	0	0.0038	0	0	0.0038	0.0038	0	0	0		
	LS02	10	0.0003	鸥汀街道	陈厝寨社区	0	0	0.0003	0	0	0	0.0003	0	0	0.0003	0	0	0.0003	0	0	0.0003	0.0003	0	0	0		
	LS03	10	0.0012	鸥汀街道	陈厝寨社区	0.0006	0	0.0006	0	0.0006	0	0.0006	0	0	0.0012	0	0	0.0012	0	0	0.0012	0.0012	0	0	0		
	LS04	10	0.0016	鸥汀街道	陈厝寨社区	0.0016	0.0016	0	0	0.0016	0.0016	0	0	0.0016	0	0	0	0	0	0.0016	0.0016	0.0016	0.0016	0	0	0	
	LS05	10	0.0008	鸥汀街道	陈厝寨社区	0.0008	0	0	0	0.0008	0	0	0	0	0.0008	0.0008	0	0	0	0.0008	0.0008	0.0008	0.0008	0	0	0	
	LS06	10	0.0021	鸥汀街道	陈厝寨社区、蔡社社区	0.0021	0.0008	0	0	0.0021	0.0008	0	0	0	0.0021	0	0	0.0021	0	0	0.0021	0.0021	0	0	0		
	LS07	10	2.6098	鸥汀街道	蔡社社区	1.2068	0.8672	1.403	0	1.2068	0.8672	1.403	0	0.594	2.0035	0	0	2.0035	0.0123	0	2.6098	2.6098	0	0	0		
	LS08	10	0.05	鸥汀街道	蔡社社区	0.0495	0.0392	0.0005	0	0.0495	0.0392	0.0005	0	0.0001	0.0499	0	0	0.0499	0	0	0.05	0.05	0	0	0		
	LS09	10	0.0807	鸥汀街道	蔡社社区	0.0497	0.015	0.031	0	0.0497	0.015	0.031	0	0	0.0806	0.0166	0	0.0641	0	0	0.0807	0.0807	0	0	0		
	LS10	10	0.0108	鸥汀街道	蔡社社区	0.0058	0.0002	0.005	0	0.0058	0.0002	0.005	0	0	0.0107	0.0107	0	0	0	0.0108	0.0108	0.0108	0.0108	0	0	0	
	小计	—	2.7611	—	—	1.3207	0.9278	1.4404	0	1.3207	0.9278	1.4404	0	0.5957	2.1531	0.0281	0	2.125	0.0123	0	2.7611	2.7611	0	0	0	—	

注：1. 地块指的是同一闭合曲线围合区域，以实际落实地块范围为计算单位，不以土地利用现状图或国土空间总体规划图中图斑为单位，下同。

2. 地块编号是地块的唯一标识码，在方案中必须前后一致，其中，落实地块编号格式为LSXX，下同。

3. 准入情形按照如下类型和取值填写：（1）区域性交通、能源、水利，以及城市道路和城乡供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、广播电视设施、环卫、消防等设施，填写“10”；（2）科技、教育、文化、卫生、体育、生态环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社区综合服务、社会福利、市政公用、优抚安置、英烈保护等设施，填写“20”；（3）战略储备、民爆仓库和油库、加油站、加氢站、特殊医疗用地、新型储能、搅拌站、屠宰加工场、建筑垃圾受纳加工场、飞灰处理厂等具有邻避要求必须远离建成区布局的设施，填写“30”；（4）军事及安全保密、宗教、文物古迹、监教场所、殡葬、自然保护地管理与服务等设施，填写“40”；（5）因农村集体经济要求，需落实的村留用地、安置地、多层农民公寓、农村一二三产业融合发展用地及支持乡村振兴的建设项目，填写“50”；（6）绿地与开敞空间用地，郊野公园、风景游览设施的配套服务设施，填写“60”；（7）采矿用地、洗沙场等资源依托型须就近建设的设施用地，填写“70”；（8）其它国家和省允许的情形，填写“80”。

4. 地块位置具体到镇、村。

5. 土地利用现状用途指的是依据年度土地利用变更调查，地块在最新的土地利用现状图上的用途。

6. 土地利用实地情况指的是依据编制城镇开发边界外新增城镇建设用地规模预支使用审批表时开展的资料整理、实地调查等工作，涉及地块实地的用途。

7. 规划用地用海类型指的是落实地块依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》和《广东省自然资源厅关于明确市县级国土空间总体规划数据库启用条件及使用规则的通知》

8. 落实地块在最新的土地利用现状图或实地上若为建设用地，在备注栏简要注明原因及详细解释、证明文件所在页码。