

汕头市龙湖区建设用地周转规模使用方案  
(漳汕铁路龙湖段征地拆迁仁和里村安置房  
建设项目)  
(征求意见稿)

编制单位：汕头市自然资源局龙湖分局

编制时间：二〇二六年四月

## 一、建设用地周转规模使用的背景及必要性

### （一）背景

漳汕铁路属于国家“八纵八横”高速铁路网中“沿海通道”的重要组成部分，是“十四五”规划的重大交通基础设施项目，项目的建设对完善国家高速铁路网布局、加强粤闽浙快速交通联系、促进沿线经济社会发展具有战略意义。同时，龙湖段的建设对完善汕头市对外区域路网、加强粤东地区与福建地区的经济、交通联系具有重要意义。

漳汕铁路龙湖段的建设工作需对项目红线范围内的仁和里村部分宅基地及上盖物进行征收拆迁。为妥善解决征拆安置问题，龙湖区人民政府于2026年3月26日召开工作会议，经会议研究，原则支持仁和里村村居选址意愿。

### （二）必要性

#### 1. 保障重大项目建设，维护社会稳定

漳汕铁路龙湖段的征地拆迁是项目顺利建设的前提和基础，妥善且及时地安排好因铁路建设而需搬迁的村民，落实仁和里安置房建设项目是确保铁路顺利推进、满足村民安置诉求的重要举措，也是政府兑现承诺、保障村民“居者有其屋”合法权益的核心环节。此举能有效化解因征拆引发的社会矛盾，赢得群众对重大工程的支持，避免因安置滞后影响铁路施工整体工期，从而为项目的顺利实施创造和谐稳定的社会环境，确保国家重大战略部署按时保质完成。

#### 2. 提供空间要素保障，支持“百县千镇万村高质量发展工

建设用地  
周转  
规模使  
用情况  
说明

程”

因仁和里安置房选址位于城镇开发边界外且未落实建设用地规模，根据《城镇开发边界管理办法（试行）》（自然资源〔2026〕1号）《广东省自然资源厅关于加强国土空间总体规划实施管理的通知》（粤自然资发〔2025〕2号）《广东省自然资源厅关于规范城镇建设用地规模落实和建设用地周转规模使用报批材料的通知》（粤自然资规划〔2025〕1361号）等有关规定，编制建设用地周转规模使用方案，依法依规落实建设用地指标，提供空间要素保障，支持“百县千镇万村高质量发展工程”实施。

## 二、建设用地周转规模使用的合理性

本次建设用地周转规模面积为0.71公顷。其中：周转使用类型为农村村民住宅，共计0.71公顷。城镇村用地类型为村庄用地，共计0.71公顷。因周转使用类型为农村村民住宅，根据《广东省自然资源厅关于规范城镇建设用地落实和建设用地周转规模使用报批材料的通知（粤自然资规划〔2025〕1361号）》，本次建设用地周转规模使用后需归还量为0.00公顷。

### （一）政策符合性

本次建设用地周转规模使用符合国家和省政策方针。本项目拟用于农村村民住宅建设，因未在城镇开发边界内布局规模，故需要在城镇开发边界外选址建设。项目不属于开发区和产业园区项目，不属于城镇居住用地，不涉及占用生态保护红线和永久基本农田。本项目符合《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）中《城镇开发边界外布局建设项目准入目录（试行）》的第5种情形，即“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”的情形。

## （二）用地规模合理性

本次建设用地周转规模使用方案共涉及2个地块，编号为ZZSY01、ZZSY02，均位于城镇开发边界外，单图斑面积均小于30公顷，不属于城镇集中建设区。

## （三）选址合理性

因仁和里村前期与汕头市自然资源局龙湖分局、区铁路办、外砂街道多次选址对比，仁和里村现有农用地大部分为基本农田，仅有汕北大道边唯一一般耕地可选地块，地块选址位于仁和里村附近，临近汕北大道，便于被安置村民维持原有的社会关系和生活方式，方便居民出行。

根据龙湖区“三区三线”划定方案，本次建设用地周转规模使用方案地块均位于城镇开发边界外。方案地块均不涉及压占永久基本农田（核实处置）、生态保护红线及自然保护地，均不涉及压占汕头市国土空间总体规划划定的城市蓝线、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。

## 三、与相关规划衔接情况

### 1. 与国民经济规划的衔接情况

《汕头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》明确要求，要加快建设汕汕铁路、漳汕铁路，

构建以厦深高铁、广汕漳高铁、沈海高速公路、汕湛高速公路、甬莞高速公路（2+3）联接广深与厦漳泉的东西向主通道；以广梅汕铁路、梅汕高铁、汕昆高速公路（2+1）打通北上腹地进而西连京九（铁路）、北接瑞梅（铁路）、东通梅坎（铁路）的大通道。同时，在《龙湖区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》中也指出，要强化重大项目支撑，优化建设环境，落实征地拆迁责任主体，实施考评和奖惩激励制度，排除影响项目建设进度的各种障碍。

因此，结合社会经济的发展目标和发展需求，本次项目与汕头市、龙湖区社会经济发展相协调。

## 2. 与国土空间规划的衔接情况

《汕头市国土空间总体规划（2021-2035年）》于2023年10月经广东省人民政府批复同意。国土空间总体规划明确提出要构建高效互联的对外通道网络，加快汕汕高铁、漳汕高铁规划建设，实现与粤港澳大湾区、粤闽浙沿海城市群的快速交通联系，北拓联系内陆腹地。漳汕高铁是汕头连接粤闽浙沿海城市群的重要交通动脉，本次项目通过建设用地周转规模使用，解决仁和里村安置房建设规模难题，确保漳汕高铁建设能够顺利推进，与国土空间规划中保障重大基础设施项目、优化村庄布局、改善农村人居环境的要求高度契合。

## 3. 与矿产资源规划的衔接情况

经核查《汕头市矿产资源总体规划（2021-2025年）》，本次项目地块范围内现状无矿产资源开发利用，不涉及矿产资源开发利用与规划保护、矿产资源勘查规划、矿山地质环境重点治理区

规划等范围，不压占探矿权和采矿权区域，与《汕头市矿产资源总体规划（2021-2025年）》相衔接。

#### 4. 与地质灾害防治规划的衔接情况

经核查《汕头市地质灾害防治“十四五”规划（2021-2025年）》，本项目地块涉及地质灾害中易发区，在项目用地报批前将督促建设单位按照国家和省有关规定和程序，做好地质防治工作。

#### 四、具体使用情况

漳汕铁路龙湖段征地拆迁仁和里村安置房建设项目共涉及2个地块，面积共计0.7136公顷。根据汕头市2024年度国土变更调查数据分析，涉及农用地0.7136公顷，其中，陆地水域0.6621公顷、农业设施建设用地0.0515公顷。本次建设用地周转规模使用前，规划用途全部为农用地，面积共计0.7136公顷，其中，耕地0.6491公顷、农业设施建设用地0.0522公顷、陆地水域0.0123公顷；规划分区为一般农业区0.6621公顷、村庄建设区0.0515公顷。本次建设用地周转规模使用后，其规划用途全部调整为农村宅基地0.7136公顷，规划分区全部调整为村庄建设区0.7136公顷。因此，建设用地周转规模使用前后，耕地减少0.6491公顷、农业设施建设用地减少0.0522公顷、陆地水域面积减少0.0123公顷，农村宅基地增加0.7136公顷；一般农业区减少0.6621公顷，村庄建设区增加0.6621公顷。

#### 五、附表

1. 汕头市龙湖区建设用地周转规模使用台账，详见表1。

## 六、附图

1. 使用地块土地利用现状图；
2. 使用地块“三区三线”划定图；
3. 使用前地块土地使用规划局部图；
4. 使用后地块土地使用规划局部图；
5. 使用地块最新影像图（局部图）；
6. 使用地块照片。

## 七、矢量数据

包括建设用地周转规模使用方案范围、调整前规划用地用海、调整后规划用地用海、调整前用地用海规划分区、调整后用地用海规划分区5个图层。

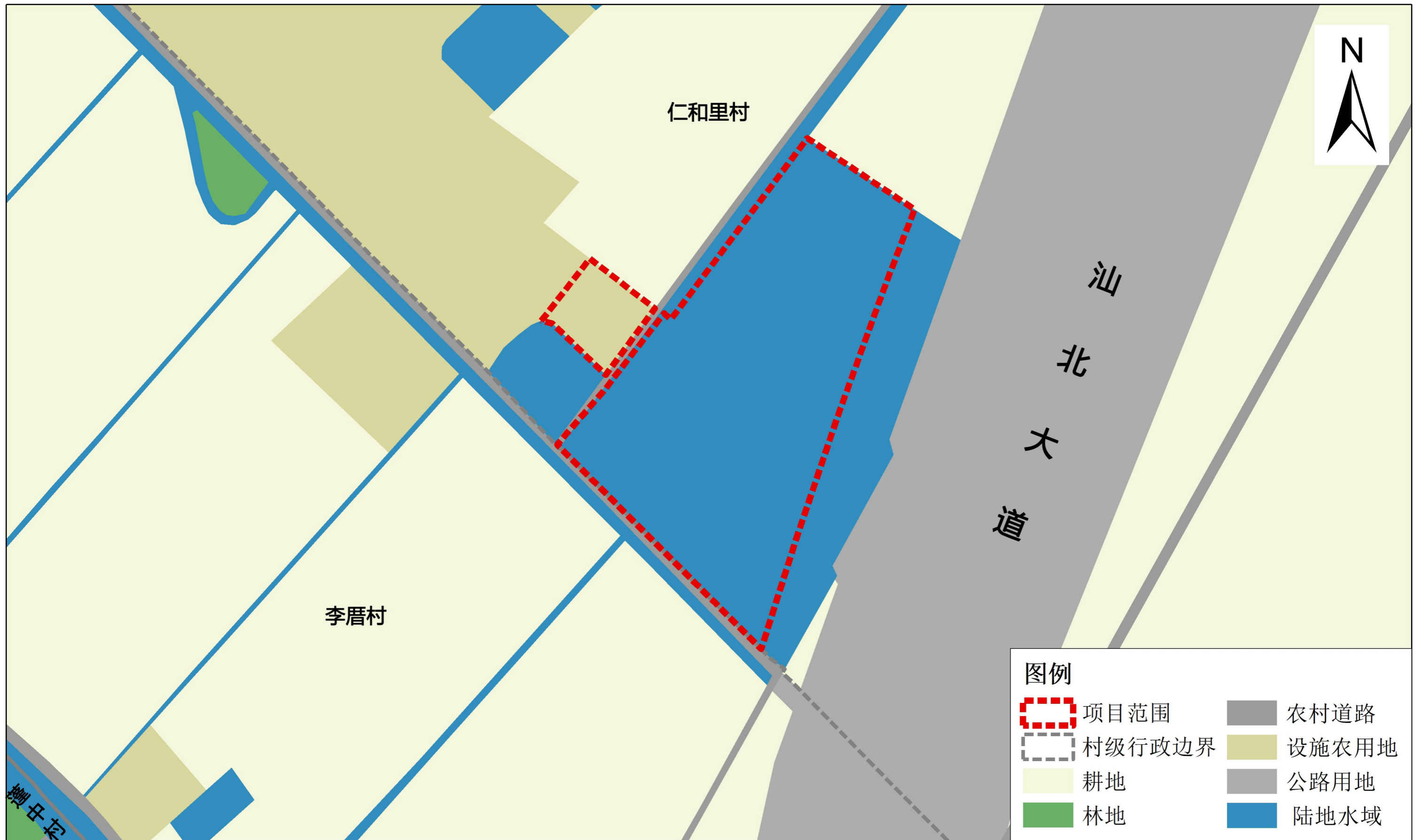
附表1. 汕头市龙湖区建设用地周转规模台账（公顷，0.0000）

行政区	建设用地 周转 规模 总量	使用前累计 已使用情况			本方案使用情况											使用后 情况		
		累计 已使用 量	剩 余 可 使用 量	累 计 需 归 还 量	小计	周转使用类型							城镇村用地类型			剩 余 可 使用 量	累 计 需 归 还 量	
						农村村 民住宅	殡 葬 设施	乡 村 振 兴	新 型 城 镇 化	城 乡 公 共 服 务	基 础 设 施 建 设	其 他	村 庄 用 地	城 镇 用 地	其 他			
龙湖区					0.7136	0.7136	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.7136	0.0000	0.0000		

## 图集目录

- 01、 使用地块土地使用现状图
- 02、 使用地块“三区三线”划定图
- 03、 使用前土地使用规划局部图
- 04、 使用后土地使用规划局部图
- 05、 使用地块卫星影像图（局部图）
- 06、 使用地块现状照片

# 漳汕铁路龙湖段征地拆迁仁和里村安置房建设项目 使用地块土地利用现状图

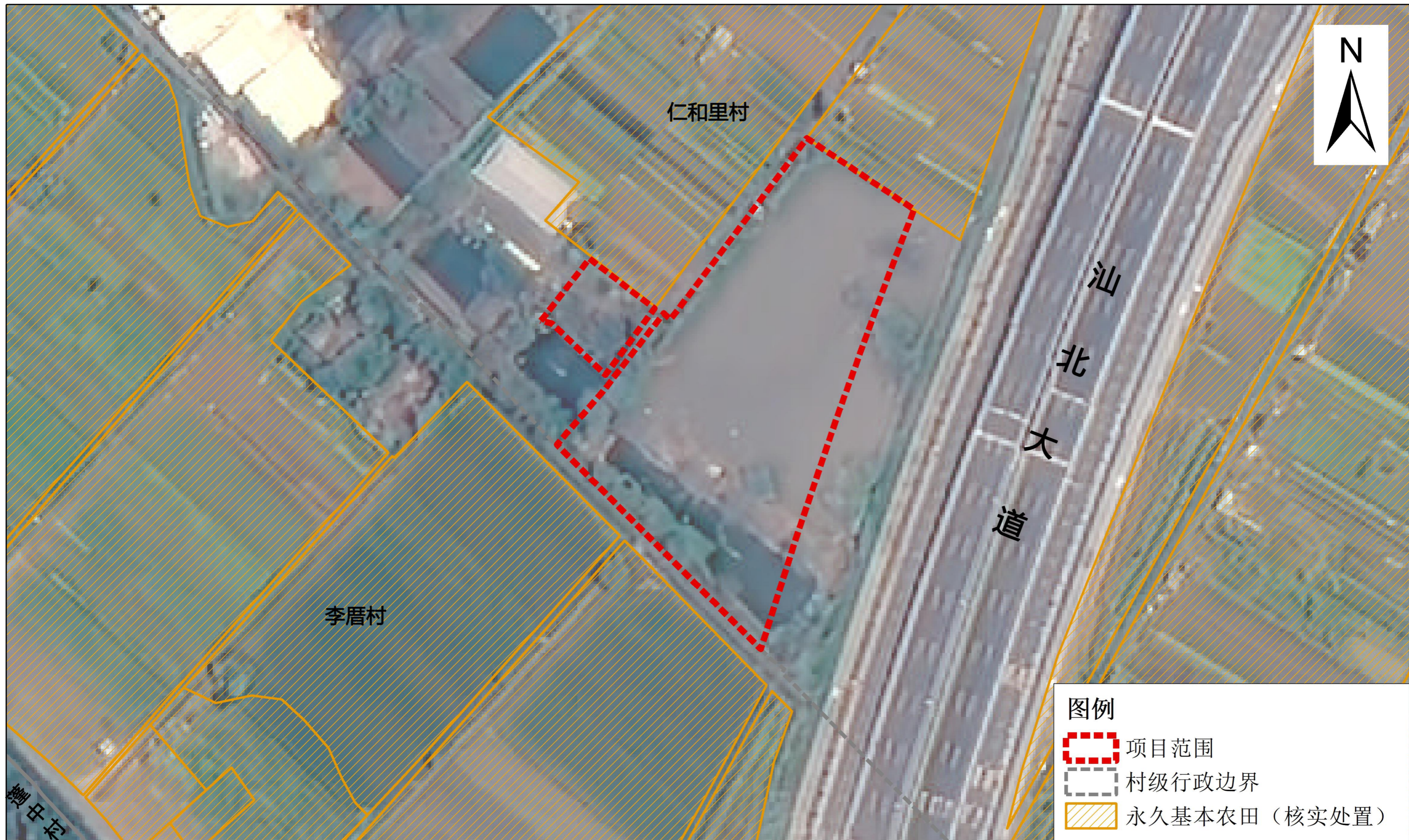


2000 国家大地坐标系  
1985 国家高程基准

1: 1000

汕头市自然资源局龙湖分局 编制  
二〇二六年四月

# 漳汕铁路龙湖段征地拆迁仁和里村安置房建设项目 使用地块“三区三线”划定图



2000 国家大地坐标系  
1985 国家高程基准

1: 1000

汕头市自然资源局龙湖分局 编制  
二〇二六年四月

# 漳汕铁路龙湖段征地拆迁仁和里村安置房建设项目 使用前地块土地使用规划局部图



2000 国家大地坐标系  
1985 国家高程基准

1: 1000

汕头市自然资源局龙湖分局 编制  
二〇二六年四月

# 漳汕铁路龙湖段征地拆迁仁和里村安置房建设项目 使用后地块土地使用规划局部图

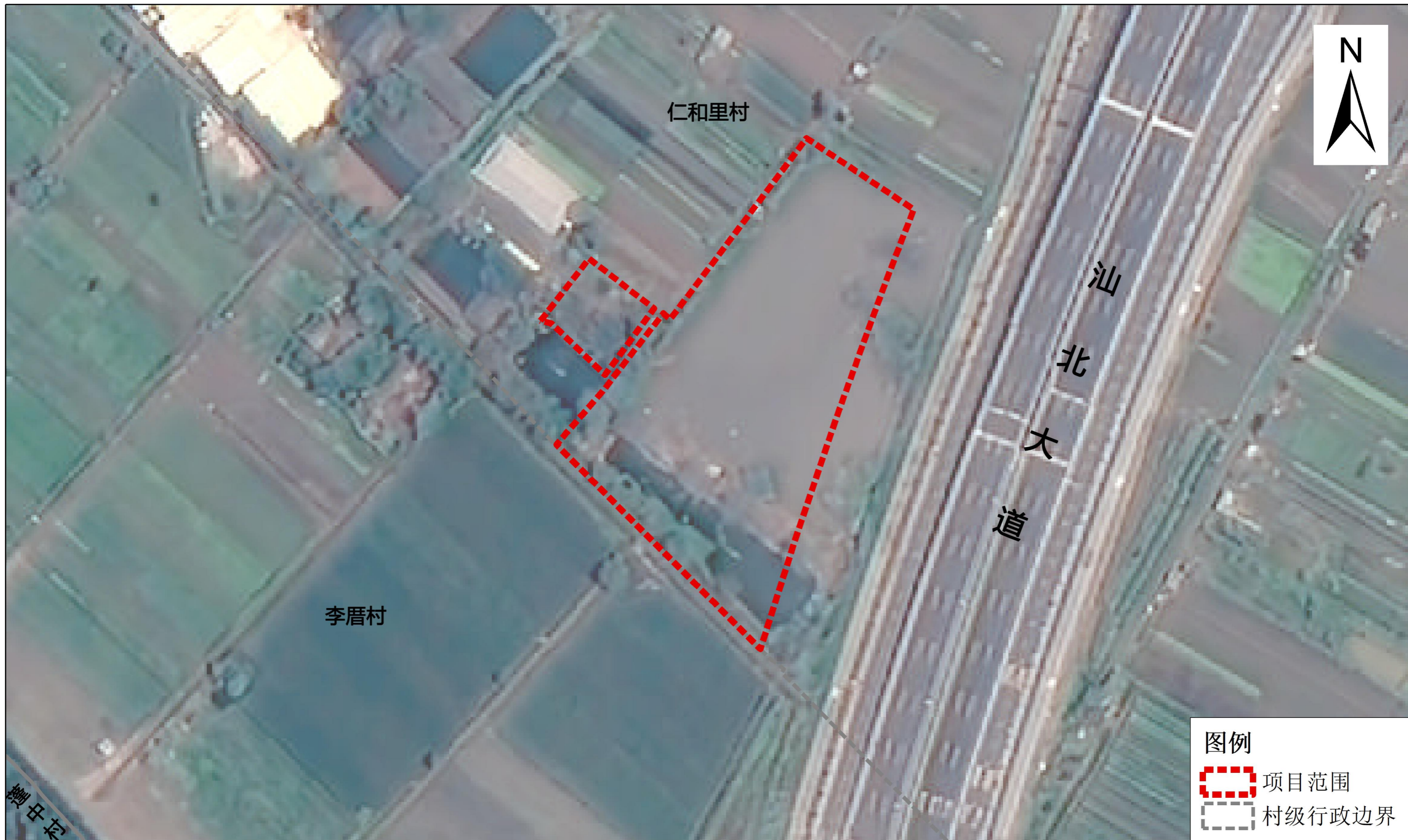


2000 国家大地坐标系  
1985 国家高程基准

1: 1000

汕头市自然资源局龙湖分局 编制  
二〇二六年四月

# 漳汕铁路龙湖段征地拆迁仁和里村安置房建设项目 使用地块最新影像图（局部图）



2000 国家大地坐标系  
1985 国家高程基准

1: 1000

汕头市自然资源局龙湖分局 编制  
二〇二六年四月

# 漳汕铁路龙湖段征地拆迁仁和里村安置房建设项目 使用地块照片

