

揭阳市揭东区城镇建设用地规模落实方案
(国家级揭东经济技术开发区高铁片区基础
设施建设工程(揭东段))

(征求意见稿)

编制单位: 揭阳市自然资源局揭东分局

编制时间: 二〇二五年五月

城镇建设用地规模落实方案主要情况表

编号：445203202501
(面积单位：公顷，0.0000)

项目概况	行政区名称		揭阳市揭东区	
	方案名称		国家级揭东经济技术开发区高铁片区基础设施建设工程 (揭东段)	
	使用国土空间总体规划规模		7.3723	
	项目位置		磐东街道、锡场镇	
	落实类型		☒ 城镇开发边界内城镇建设用地规模落实，涉及面积 <u>0.2783</u> 公顷， ☒ 城镇开发边界外城镇建设用地规模落实，涉及面积 <u>7.0940</u> 公顷， 其中来源于情形一（情形一：城镇开发边界外可落实规模；情形二：城镇开发边界外规模置换；情形三：建设用地增减挂钩腾退规模；情形四：拆旧复垦腾退规模） (允许一个方案使用多种落实类型)	
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面积		6783.0000	
	“三区三线”划定时的城镇开发边界扩展倍数		1.2364	
	规划新增城镇建设用地规模		总量	1603.5012
			“十四五”期间预留	641.4005
			“十五五”期间预留	561.2254
			“十六五”期间预留	400.8753
	落实前	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	618.6631	
		城镇开发边界外已实际使用城镇建设用地规模的面积	740.3107	
		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	244.5274	
		城镇开发边界外新增城镇建设用地规模占城镇开发边界内新增空间比例	85.76%	

	本次使用	城镇开发边界内落实使用新增城镇建设用地规模	0.2783		
		城镇开发边界外落实使用新增城镇建设用地规模	7.0940		
	落实后	城镇开发边界内、外累计实际使用城镇建设用地规模	1366.3461		
		城镇开发边界新增空间剩余可使用城镇建设用地规模的面积	237.1551		
		城镇开发边界外新增城镇建设用地规模占城镇开发边界内新增空间比例	87.3%		
落地情况	土地利用现状	土地类型		面积	
		农用地		3.2520	
			耕地	0.6068	
		建设用地		3.1837	
			城镇建设用地	0.3520	
		未利用地		0.9366	
		合计		7.3723	
	规划土地用途	土地类型		面积	
				使用前	使用后
		农用地		4.3809	0
		建设用地	城镇用地	0	7.3723
			村庄用地	0	0
			区域基础设施用地	2.9142	0
			其他建设用地	0	0
		未利用地		0.0772	0
	合计		7.3723	7.3723	
	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、城镇建设用地规模落实的背景及必要性 国家级揭东经济技术开发区高铁片区基础设施建设工程（以下简称“本项目”）是连接揭阳市中心城区与揭阳站、汕昆高速的南北向交通干道，本项目的建设是落实广东“锚定一个目标，激活三大动力，奋力实现十大新突破”的“1310”具体部署，是推动“百千万工程”，促进沿线经济发展的需要；是落实揭阳市国土空间总体规划，强化对外联系，提高投资吸引力和竞争力的需要；是落实省市两级综合交通运输体系“十四五”发展规划，加快提升城市交通品质，构建由通变畅的城市交通网的需要；是改善通行条件，改善民生福祉，提高资源与能源利用率的需要。 本项目的建设条件充分，各项指标良好，项目可行。 二、城镇建设用地规模落实的合理性 （一）落实城镇建设用地规模基本情况 本项目总用地规模30.4684公顷，涉及揭东区及榕城区。其中揭东段用地面积29.1215公顷，位于城镇建设用地范围外用地7.3723公顷，需落实揭东城镇建设用地规模7.3723公顷，共涉及13个地块，落实地块NLS01-NLS04位于城镇开发边界内，落实地块WLS01-WLS09位于城镇开发边界外。 （二）政策符合性 依据《自然资源要素支撑产业高质量发展指导目录（2024年本）》等规定，本项目不属于限制和禁止类。本项目符合供地政策。 根据《产业结构调整指导目录（2024年本）》，本项目属于鼓励类：二十二、城镇基础设施/1、城市公共交通。本项目符合国家产业政策。 落实地块NLS01-NLS04位于城镇开发边界内。落实地块WLS01-WLS09位于城镇开发边界外，本项目是连接揭阳市中心城区与揭阳站、汕昆高速的南北向交通干道，是构建由通变畅的城市交通网的需要，确需在城镇开发边界外选址。本项目不属于开发区和产业园区项目，不属于城镇居住用地，揭阳市揭东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”。

（三）项目用地规模合理性

1、用地标准分析

本项目共分为两段，其中环市北河大桥~崎岭互通段起点位于环市北河大桥南侧，接顺现状临江北路，终点接崎岭互通，路线全长约6.78公里，按城市次干路标准建设，横断面宽度为21米（部分临河堤路段可利用现状人行道，横断面宽度为18米），双向四车道；进站大道段起点与环市北河大桥~崎岭互通段平交，终点与国道G206平交，路线全长约1.14公里，按城市主干路标准建设，横断面宽度为40米，双向六车道。

根据《城市综合交通体系规划标准》（GB/T 51328-2018）（以下简称《规划标准》）“城市道路红线宽度（快速路包括辅路），规划人口规模在50万及以上城市不应超过70米，20万~50万的城市不应该超过55米，20万以下城市不应超过40米”。根据《揭阳市国土空间总体规划（2021-2035年）》，规划至2035年，中心城区常住人口规模约213万人。本项目规划横断面宽度最高为40米，项目红线宽度满足《规划标准》中“城市道路红线宽度（快速路包括辅路），规划人口规模50万及以上城市不应超过70米”要求。按照用地红线长度乘以用地红线宽度计算《规划标准》中用地红线宽度上限值70米的项目用地面积，项目用地面积未超过该上限值。

表1 本项目用地分析表

路段	长度（公里）	按照城市道路红线宽度上限值70米计算用地指标（公顷）	用地面积（公顷）
环市北河大桥~崎岭互通段	6.78	47.46	23.1909
进站大道段	1.14	7.98	7.2775
合计	7.92	55.44	30.4684

备注：根据《规划标准》计算，用地红线宽度上限值70米的用地标准为：7920×70÷10000=55.44公顷。

2、本项目不属于城镇集中建设区

按照《市级国土空间总体规划编制指南》关于“城镇开发边界由一条或多条连续闭合线组成，单一闭合线围合面积原则上不小于30公顷”的要求，城镇开发边界外的布局城镇建设用地单个落实地块面积达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。此外，根据《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）明确规定，城镇开发边界外不得进行城镇集中建设（单图斑面积30公顷及

以上原则上视作城镇集中建设，有特殊选址要求的能源、“平急两用”等项目不受此面积标准制约），不得规划建设各类开发区和产业园区，不得规划城镇居住用地。 本项目落实地块均用于城镇村道路建设，其中城镇开发边界外落实地块WLS01-WLS09面积7.0940公顷，小于规定的城镇集中建设区30公顷，不属于城镇集中建设区、不涉及规划建设各类开发区和产业园区、不涉及规划城镇居住用地。 （四）项目选址合理性 本项目落实地块均符合国土空间规划的管控规则，落实地块NLS01-NLS04位于城镇开发边界内，落实地块WLS01-WLS09位于城镇开发边界外，项目为城市道路，符合在城镇开发边界外落位要求，落实地块不位于各级自然保护区，不涉及生态保护红线，不涉及永久基本农田。 落实地块均不涉及城市蓝线、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，符合管控要求。 三、与相关规划衔接情况 （一）与国民经济和社会发展规划相衔接 《揭阳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》（以下简称《规划纲要》）提出要建设快速便捷公路网，积极推进机场和高铁站主要港区的快速连接线等项目建设，加快建设揭阳港大南海港区等重点港区专用疏港公路。 本项目是连接揭阳市中心城区与高铁站的交通干道，与揭阳市国民经济和社会发展规划“十四五”建设快速便捷公路网目标相协调。 （二）与国土空间规划相衔接 《揭阳市国土空间总体规划（2021-2035年）》中心城区规划提出要做强客运枢纽，形成“1+3+N”枢纽布局。在中心城区内部规划形成一个航空客运枢纽（揭阳潮汕机场）、三座高铁枢纽（揭阳站、揭阳机场站、榕江新城站（揭阳东站）和N个城际铁路站、公路客运站的“1+3+N”客运枢纽体系。加快机场枢纽空铁联运建设，持续完善揭阳站集疏运体系，提前谋划榕江新城高铁站，以轨道站点为核心推进TOD综合开发，优化调整城市开发强度分区和空间结构，优化城市空间形态，促进站城一体融合发展。
--

本项目是连接揭阳市中心城区与揭阳站、汕昆高速的南北向交通干道，与《揭阳市国土空间总体规划（2021-2035年）》中心城区形成“1+3+N”枢纽布局规划目标相衔接。

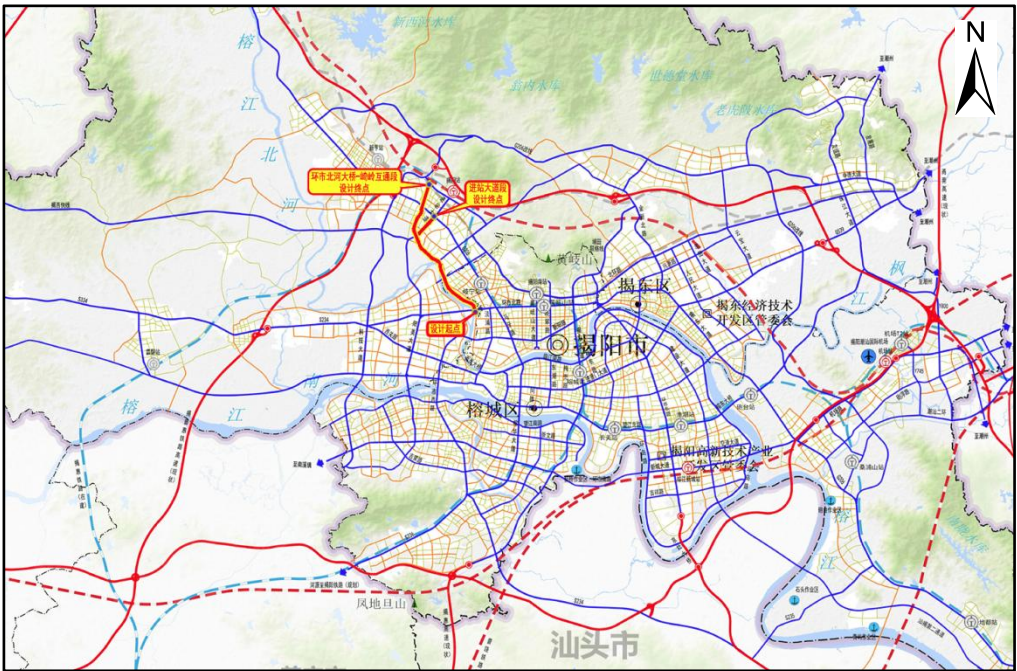


图1 本项目与《揭阳市国土空间总体规划（2021-2035年）》中心城区交通运输衔接图

（三）与专项规划相衔接

根据《揭阳市综合交通运输体系发展“十四五”规划》，“十四五”期间，要加强与铁路枢纽的衔接，做好铁路枢纽站点周边道路的规划建设，提高铁路枢纽的集疏运能力，加强城市道路与城际轨道站点的衔接，同步做好城际站点周边配套设施的建设。要加强与产业园的衔接，要完善揭阳市重要产业平台周边交通网络，改善中心城区周边产业园的交通条件，促进揭东经济开发区、临空产业园和中心城区临港产业园的发展。

本项目是国家级揭东经济技术开发区高铁片区基础设施建设工程，与《揭阳市综合交通运输体系发展“十四五”规划》的加强与铁路枢纽的衔接、加强与产业园的衔接目标相协调。

（四）与环境保护规划相衔接

根据《广东省“三线一单”生态环境分区管控方案》，本项目落实地块属于揭东区中部重点管控单元、揭东区磐东街道重点管控单元。本项目属于交通运输项目，不属于管控要求中的禁止类及限制类的建设项目，符合揭东区中部重点管控单元、揭东区磐东街道重点管控单元管控要求。因此，本项目与《揭阳市“三线一单”生态环境分区管控方案》相协调。

（五）与土地整治规划衔接

本次落实地块项目不涉及揭东区已建及在建的高标准农田、垦造水田等土地整治项目的范围，项目建设对土地整治项目的实施不存在制约因素，与土地整治规划相衔接。

（六）与矿产资源规划的衔接

本次落实地块不涉及正在开采、停采及未利用的矿区范围。将在用地报批阶段做好与重要矿场资源的衔接，进一步对压覆矿情况进行核查，涉及压覆重要矿产资源的，将与矿业权人就压矿补偿问题进行协商，做好压矿补偿协调工作和相关手续。

四、具体使用情况

（一）落实地块面积及土地利用现状情况

本次城镇建设用地规模落实 13 个地块，总面积 7.3723 公顷，根据揭东区 2023 年度国土变更调查成果，落实地块土地利用现状为农用地 3.2520 公顷（其中耕地 0.6068 公顷、园地 0.1063 公顷、林地 0.0400 公顷、其他农用地 2.4989 公顷）、建设用地 3.1837 公顷、未利用地 0.9366 公顷。

（二）城镇建设用地规模落实前后规划用途变化情况

根据现行规划，落实地块现状用地用海为农用地 4.3809 公顷、建设用地 2.9142 公顷（均为区域基础设施用地）、未利用地为 0.0772 公顷。

本次城镇建设用地规模落实方案在揭东区落实城镇用地 7.3723 公顷（均为城镇道路用地）。落实后揭东区规划用地用海农用地减少 4.3809 公顷、建设用地增加 4.4581 公顷（其中城镇用地增加 7.3723 公顷、区域基础设施用地减少 2.9142 公顷）、未利用地减少 0.0772 公顷。

（三）城镇建设用地规模落实前后规划分区变化情况

根据现行规划，落实地块现状规划分区为农田保护区 0.7576 公顷、居住生活区 0.0005 公顷、商业商务区 0.1993 公顷、绿地休闲区 0.0790 公顷、村庄建设区 3.9574 公顷、一般农业区 2.3785 公顷。本次城镇建设用地规模落实方案落实地块规划分区不进行调整。

五、附表

- 1、揭阳市揭东区城镇建设用地规模落实地块基本情况表，详见表1；
- 2、揭阳市揭东区城镇建设用地规模台账，详见表2。

六、附图

- 1、落实地块土地利用现状图；
- 2、落实地块“三区三线”划定图；
- 3、落实前地块土地使用规划局部图；
- 4、落实后地块土地使用规划局部图；
- 5、落实地块影像图（局部图）。

县级自然资源主管部门审核意见	揭阳市自然资源局揭东分局 (公章) 主管领导签字: 日期: 2025 年 月 日
市级自然资源主管部门审核意见	揭阳市自然资源局 (公章) 主管领导签字: 日期: 2025 年 月 日
备注	

填表日期: 2025 年 月 日

表1 揭阳市揭东区域镇建设用地规模落地块基本情况表（单位：公顷，0.0000）

填表日期：2025年5月21日

地块类别				地块面积	地块位置		土地利用现状用途			规划用地用海类型															规划新增城镇建设用地面积	备注	
类型	项目名称	地块区域	地块编号		镇（街道、农场、林场、开发区）	行政村	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	城镇用地	村庄用地	区域基础设施用地	其他建设用地	未利用地	农用地	建设用地	城镇用地	村庄用地	区域基础设施用地	其他建设用地	未利用地			
规模落实	国家级经济技术开发区高铁片区基础设施建设工程（揭东段）	城镇开发边界内	NLS01	0.0036	锡场镇	锡西村	0.0036	0	0	0	0.0036	0	0	0	0	0	0	0.0036	0.0036	0	0	0	0	0.0036			
			NLS02	0.0047	锡场镇	锡西村	0.0047	0	0	0	0.0047	0	0	0	0	0	0	0	0.0047	0.0047	0	0	0	0	0.0047		
			NLS03	0.1993	锡场镇	锡西村	0.1803	0.0004	0	0.019	0.1993	0	0	0	0	0	0	0	0.1993	0.1993	0	0	0	0	0.1993		
			NLS04	0.0707	磐东街道	乔东社区	0	0	0.0707	0	0	0.0707	0	0	0.0707	0	0	0	0.0707	0.0707	0	0	0	0	0.0707		
			小计	0.2783			0.1886	0.0004	0.0707	0.019	0.2076	0.0707	0	0	0.0707	0	0	0	0.2783	0.2783	0	0	0	0	0.2783		
		城镇开发边界外	WLS01	0.1213	锡场镇	华清村	0.0423	0.0423	0.079	0	0.0423	0.079	0	0	0.079	0	0	0	0.1213	0.1213	0	0	0	0	0.1213		
			WLS02	0.0006	锡场镇	华清村	0.0006	0.0006	0	0	0.0006	0	0	0	0	0	0	0.0006	0.0006	0	0	0	0	0.0006			
			WLS03	0.11	锡场镇	华清村	0.11	0	0	0	0.11	0	0	0	0	0	0	0.11	0.11	0	0	0	0	0.11			
			WLS04	4.7703	锡场镇	锡西村	2.109	0.0057	1.7647	0.8966	3.2194	1.5411	0	0	1.5411	0	0.0098	0	4.7703	4.7703	0	0	0	0	4.7703		
			WLS05	0.1843	锡场镇	锡西村	0.1185	0.0003	0.0658	0	0.1644	0.0199	0	0	0.0199	0	0	0	0.1843	0.1843	0	0	0	0	0.1843		
			WLS06	0.0573	锡场镇	锡中村	0	0	0.0573	0	0	0.0573	0	0	0.0573	0	0	0	0.0573	0.0573	0	0	0	0	0.0573		
			WLS07	0.742	锡场镇	锡中村	0.3375	0.2701	0.4045	0	0.2701	0.4045	0	0	0.4045	0	0.0674	0	0.742	0.742	0	0	0	0	0.742		
			WLS08	1.1062	磐东街道	乔东社区	0.3455	0.2874	0.7397	0.021	0.3665	0.7397	0	0	0.7397	0	0	0	1.1062	1.1062	0	0	0	0	1.1062		
			WLS09	0.002	磐东街道	乔东社区	0	0	0.002	0	0	0.002	0	0	0.002	0	0	0	0.002	0.002	0	0	0	0	0.002		
			小计	7.094			3.0634	0.6064	3.113	0.9176	4.1733	2.8435	0	0	2.8435	0	0.0772	0	7.094	7.094	0	0	0	0	7.094		
			合计	7.3723			3.252	0.6068	3.1837	0.9366	4.3809	2.9142	0	0	2.9142	0	0.0772	0	7.3723	7.3723	0	0	0	0	7.3723		

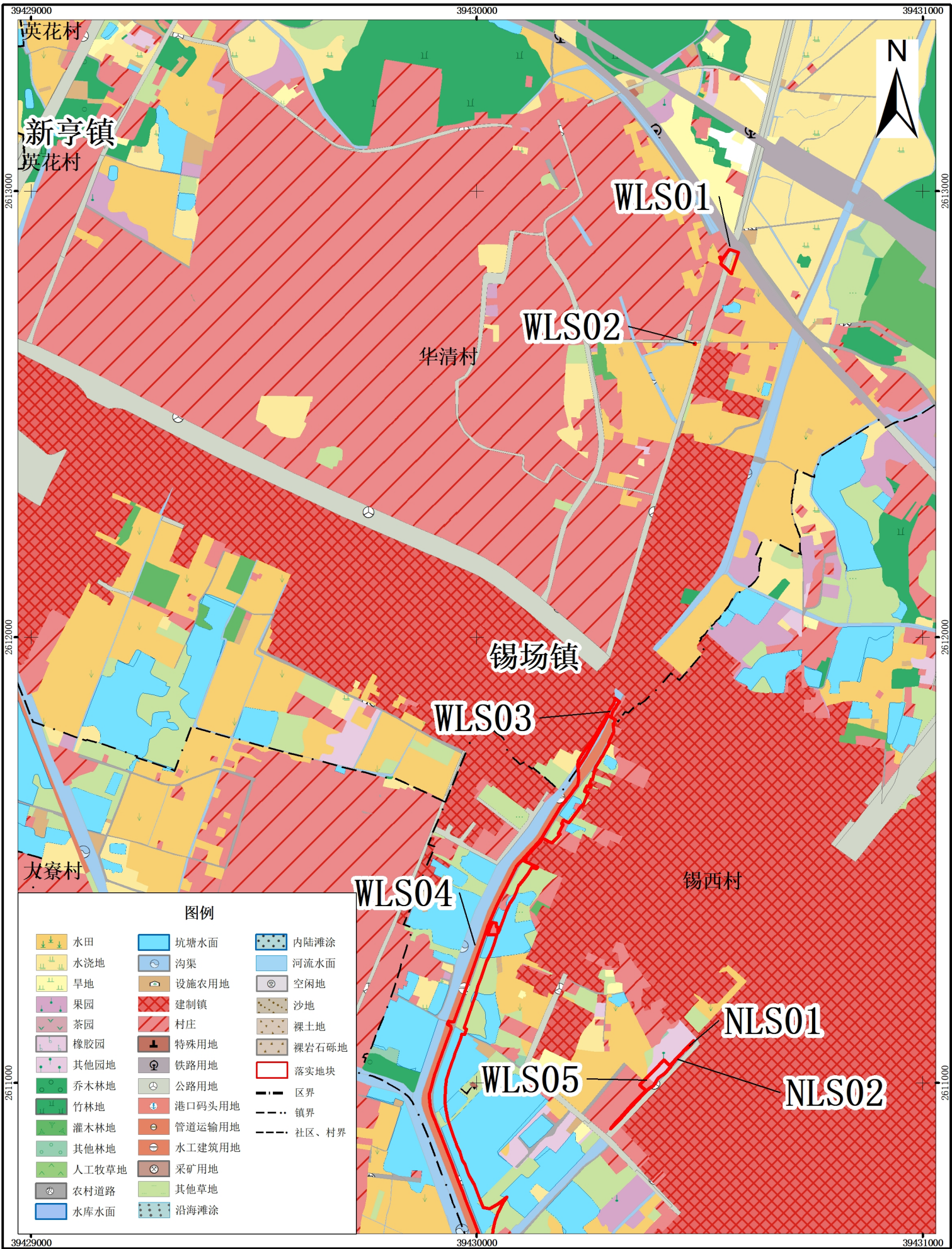
表2 揭阳市揭东区城镇建设用地规模台账（公顷，0.0000）

填表日期：2025年5月21日

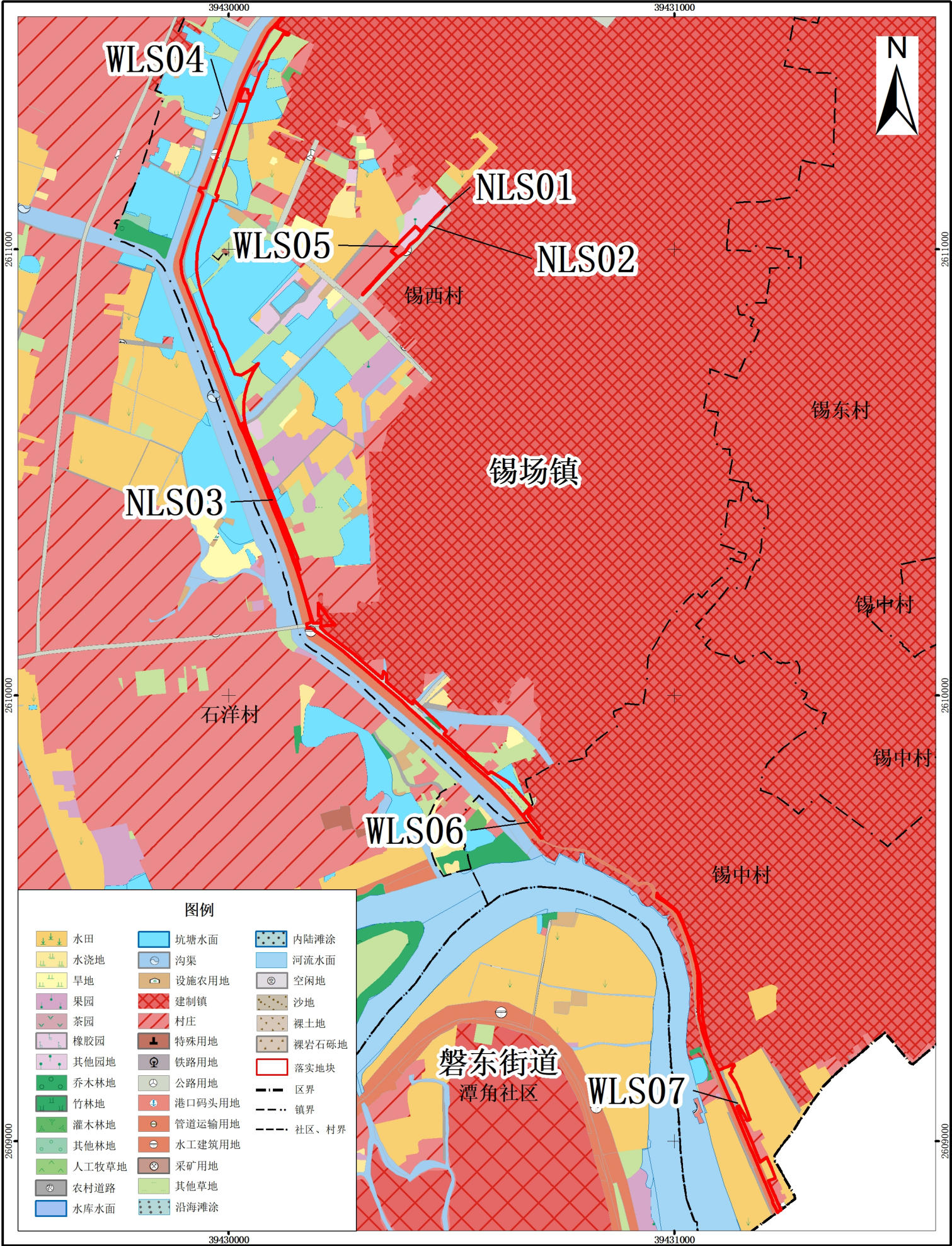
行政区	“三区三线”划定时现状城镇建设用地	扩展倍数	国土空间总体规划新增城镇建设用地规模	落实前					落实后				
				城镇开发边界外已使用规模	城镇开发边界新增空间范围内			城镇开发边界外新增城镇建设用地占城镇开发边界内规划新增城镇建设用地的比例	城镇开发边界外已使用规模	城镇开发边界新增空间范围内			城镇开发边界外新增城镇建设用地占城镇开发边界内规划新增城镇建设用地的比例
					城镇开发边界内实际已使用规模	剩余可使用规模	应调出规模			城镇开发边界内实际已使用规模	剩余可使用规模	应调出规模	
栏1	栏2	栏3	栏4	栏5	栏6	栏7	栏8	栏9	栏10	栏11	栏12	栏13	栏14
揭阳市揭东区	6783	1.2364	1603.5012	740.3107	618.6631	244.5274	740.3107	85.76%	747.4047	618.9414	237.1551	747.4047	87.3%

注：
1. 栏4=栏2×（栏3-1）、栏4=栏5+栏6+栏7=栏10+栏11+栏12、栏5=栏8、栏10=栏13；
2. 城镇开发边界外已使用规模（栏5、栏10）包括位于城镇开发边界外在最新年度国土变更调查中新增为城镇建设用地及已批准为城镇建设用地的区域，以及县（区、市）自然资源主管部门通过编制城镇建设用地规模落实方案在城镇开发边界外新增的城镇建设用地规模；
3. 城镇开发边界新增空间范围内实际已使用城镇建设用地规模（栏6、栏11）指位于城镇开发边界新增空间范围内在最新年度国土变更调查中为现状建设用地及已批准为建设用地的区域；
4. 城镇开发边界新增空间范围内应调出城镇建设用地规模（栏8、栏13）指因城镇开发边界外的城镇建设，需要在城镇开发边界内等量缩减的新增城镇建设用地规模；
5. 城镇开发边界新增空间范围内剩余可用城镇建设用地规模（栏7、栏12）指规划新增城镇建设用地规模扣除实际已使用规模和应调出规模（或边界外已使用规模）之后，剩余可用的城镇建设用地规模。
6. 城镇开发边界外新增城镇建设用地占城镇开发边界内规划新增城镇建设用地的比例（栏9、栏14）指城镇开发边界外新增城镇建设用地与城镇开发边界内规划新增城镇建设用地的比值。

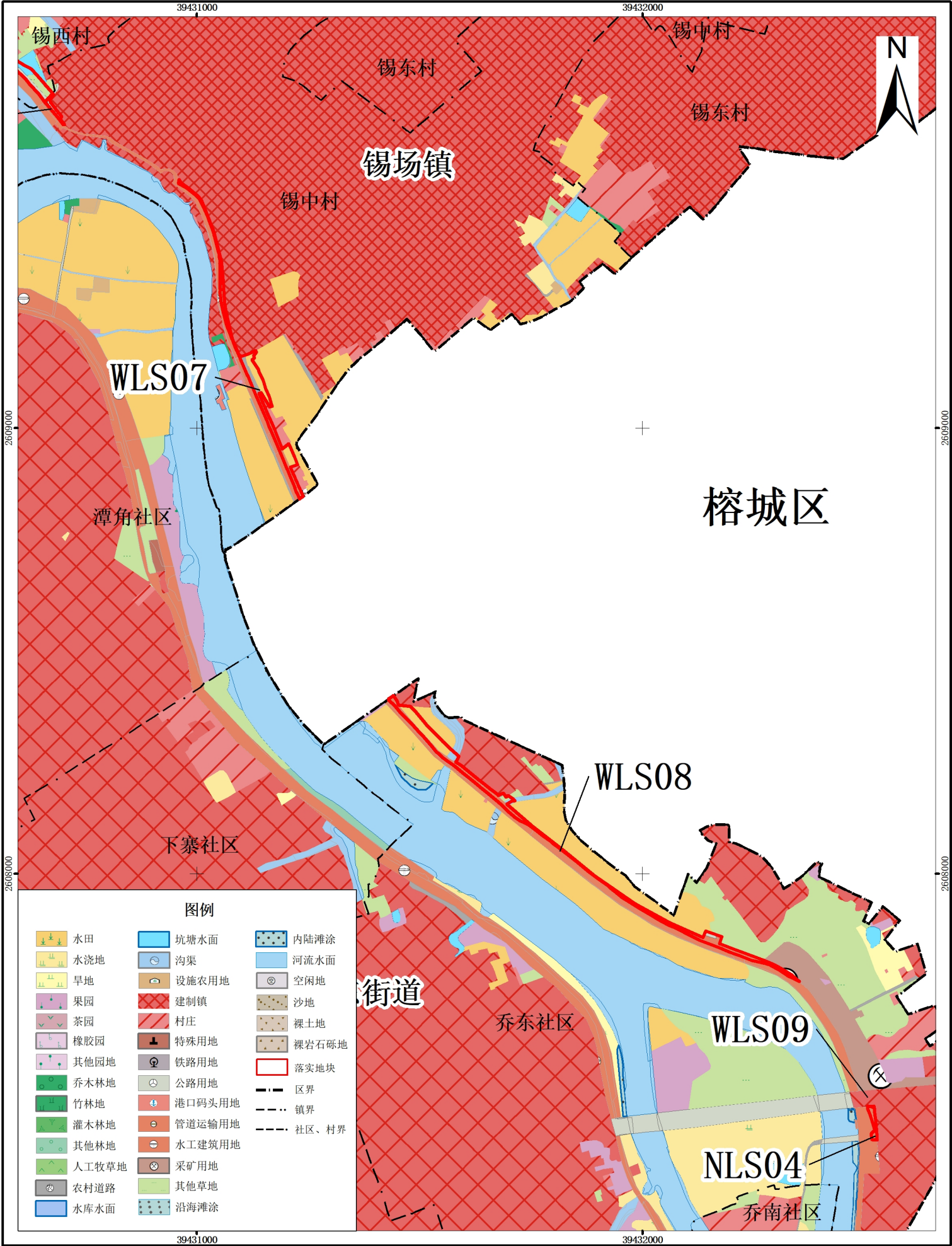
揭阳市揭东区落实地块土地利用现状图（2023年）（局部一）



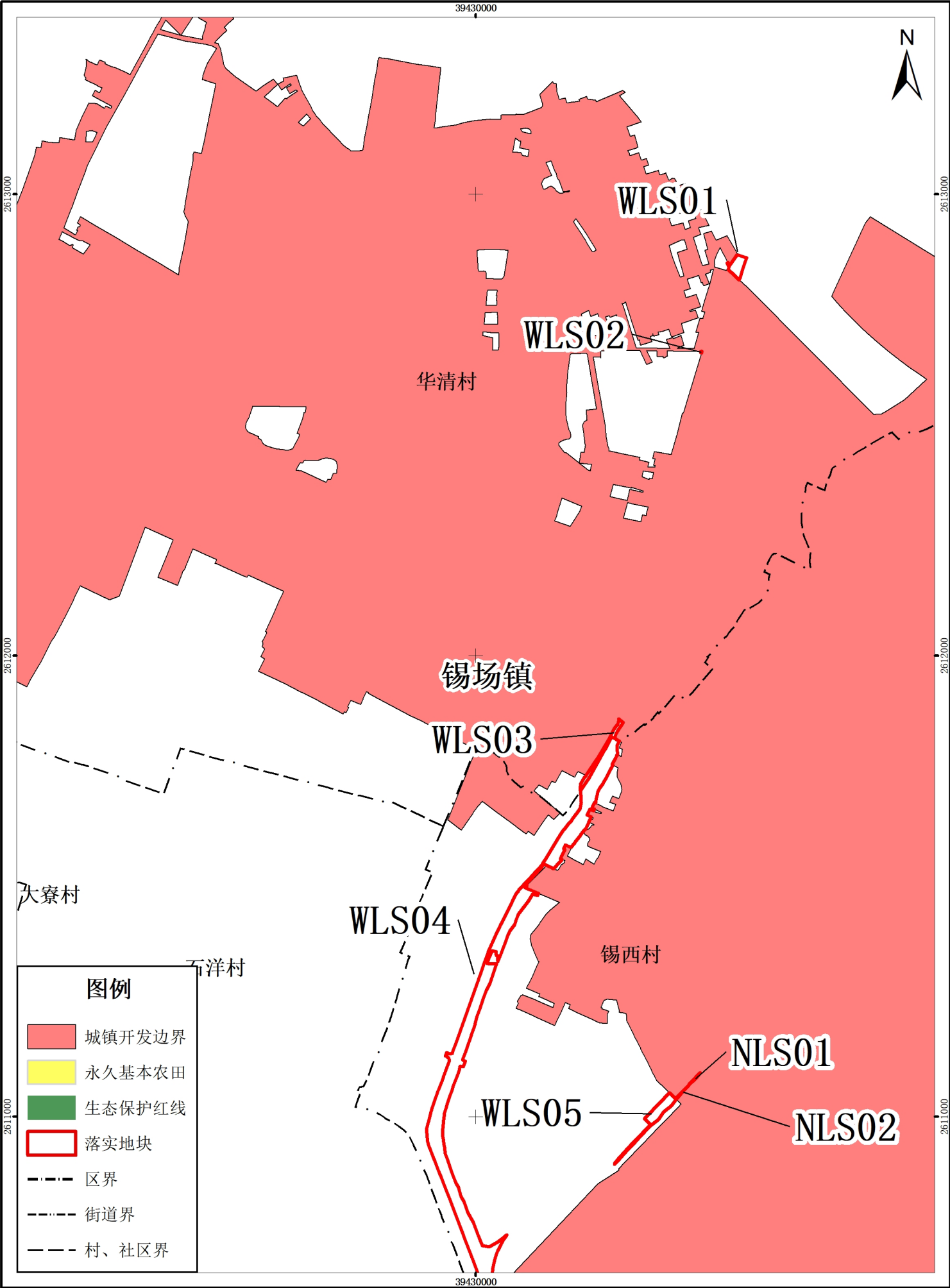
揭阳市揭东区落实地块土地利用现状图（2023年）（局部二）



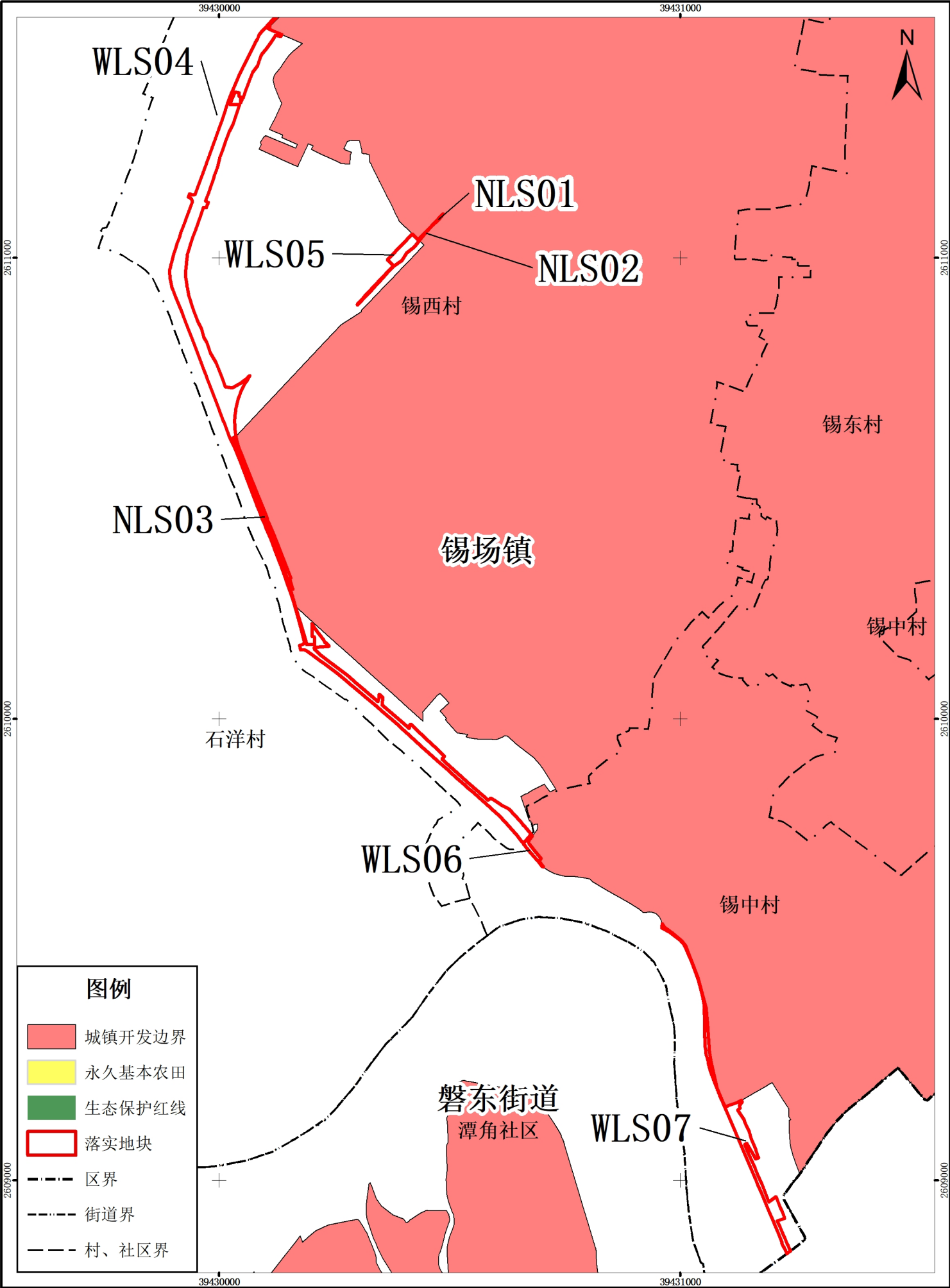
揭阳市揭东区落实地块土地利用现状图（2023年）（局部三）



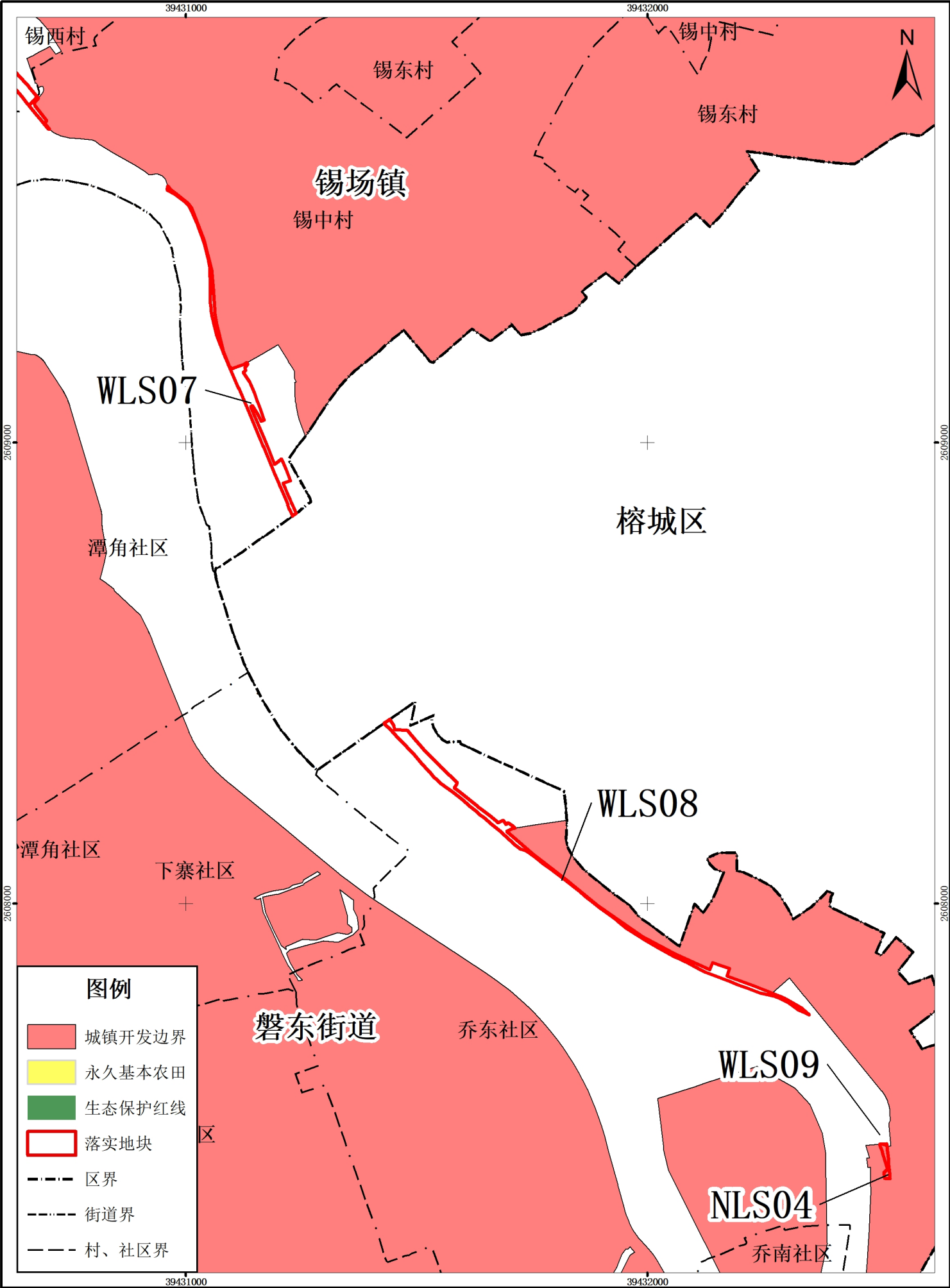
揭阳市揭东区落实地块“三区三线”划定图（局部一）



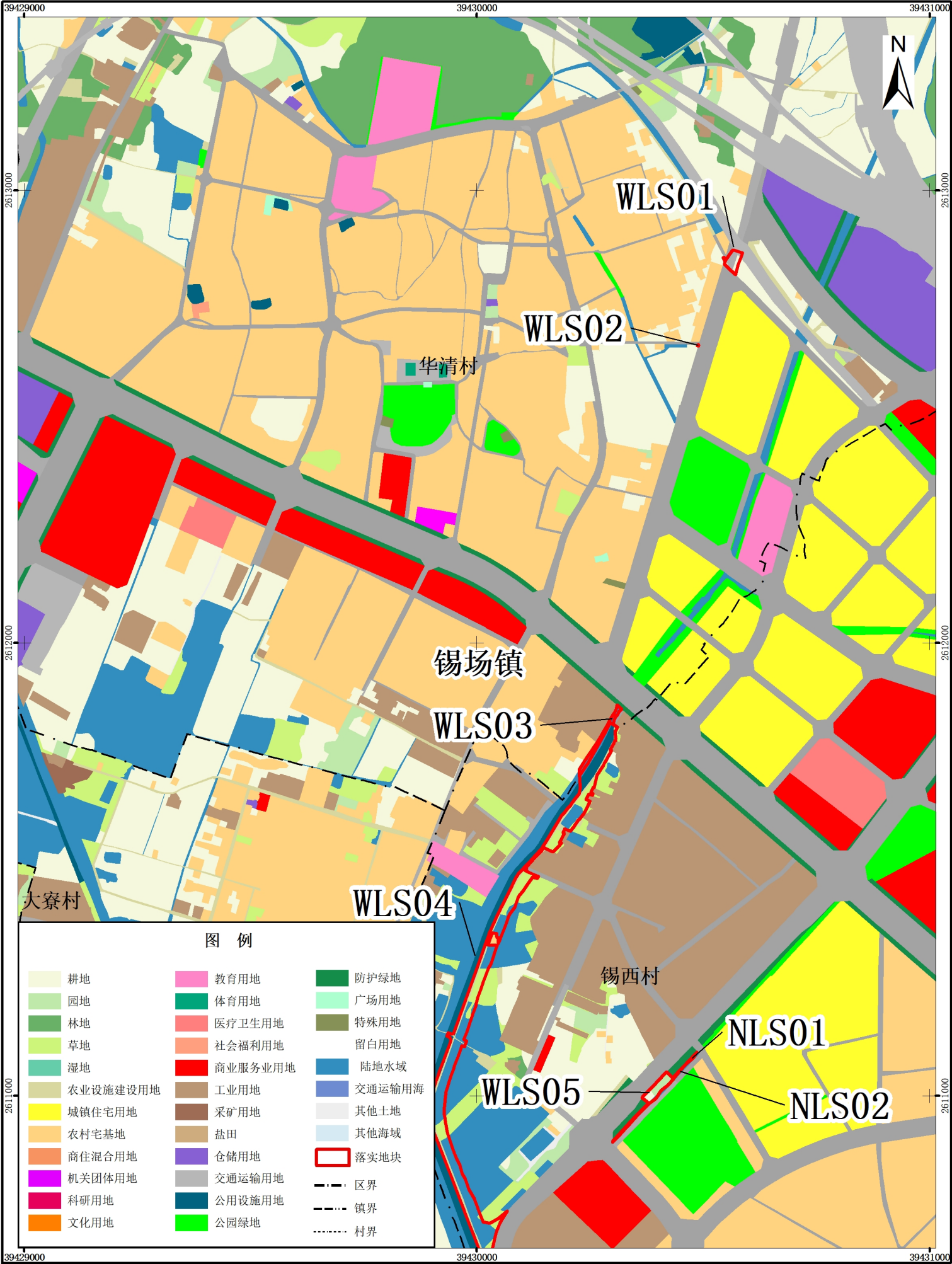
揭阳市揭东区落实地块“三区三线”划定图（局部二）



揭阳市揭东区落实地块“三区三线”划定图（局部三）



揭阳市揭东区落实前地块土地使用规划局部图（局部一）

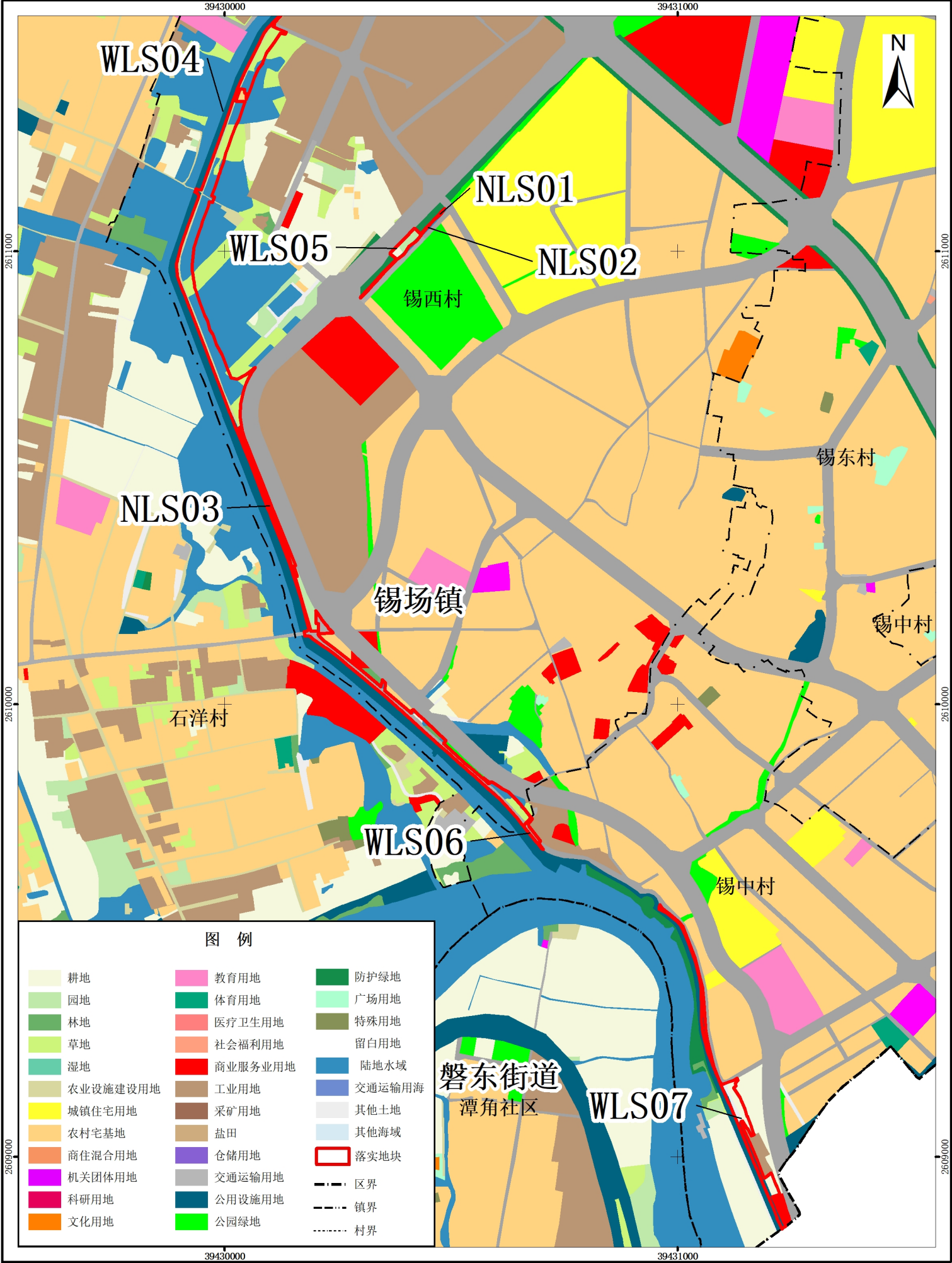


2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

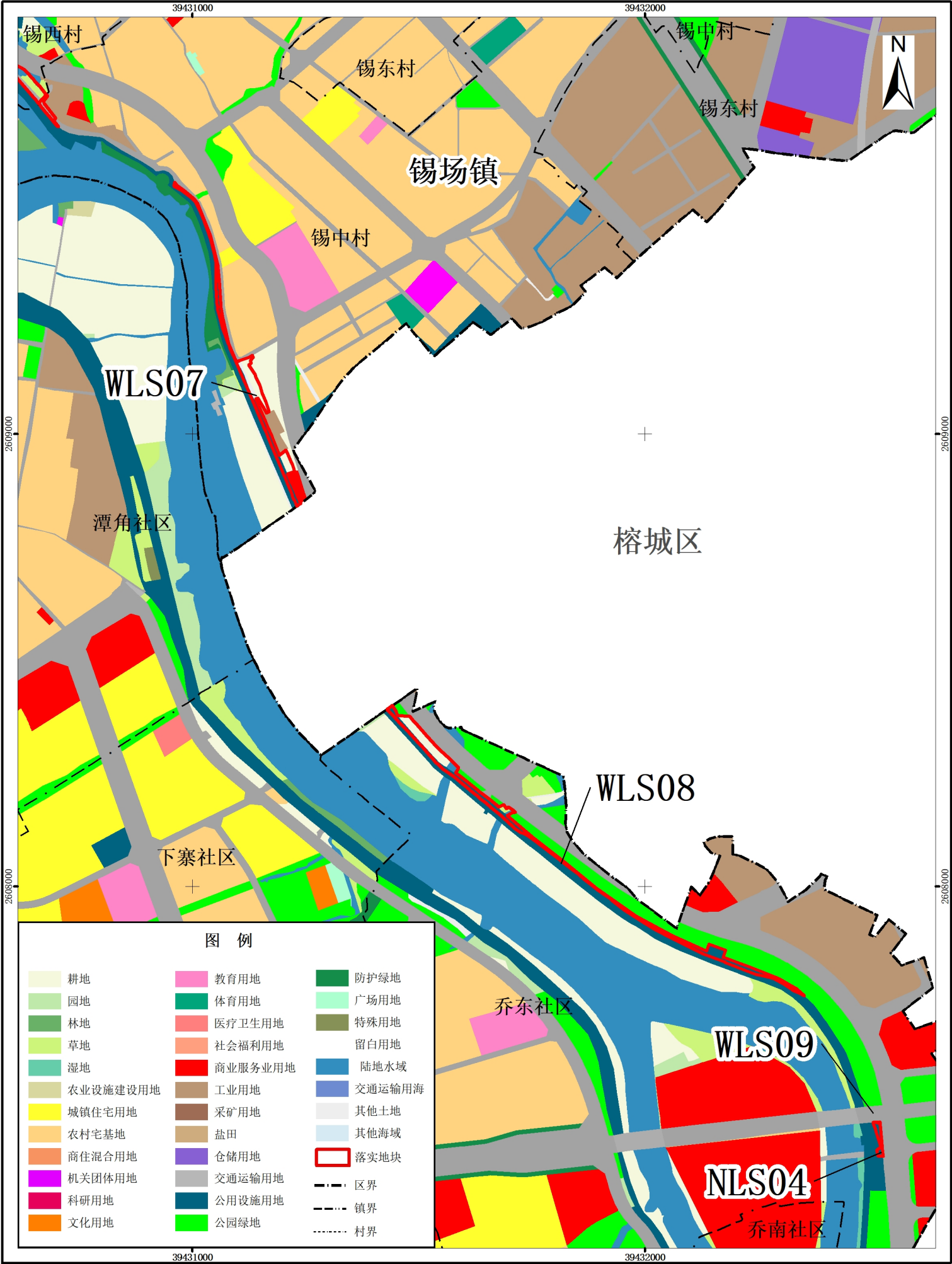
1: 10000

揭阳市自然资源局揭东分局
2025年5月

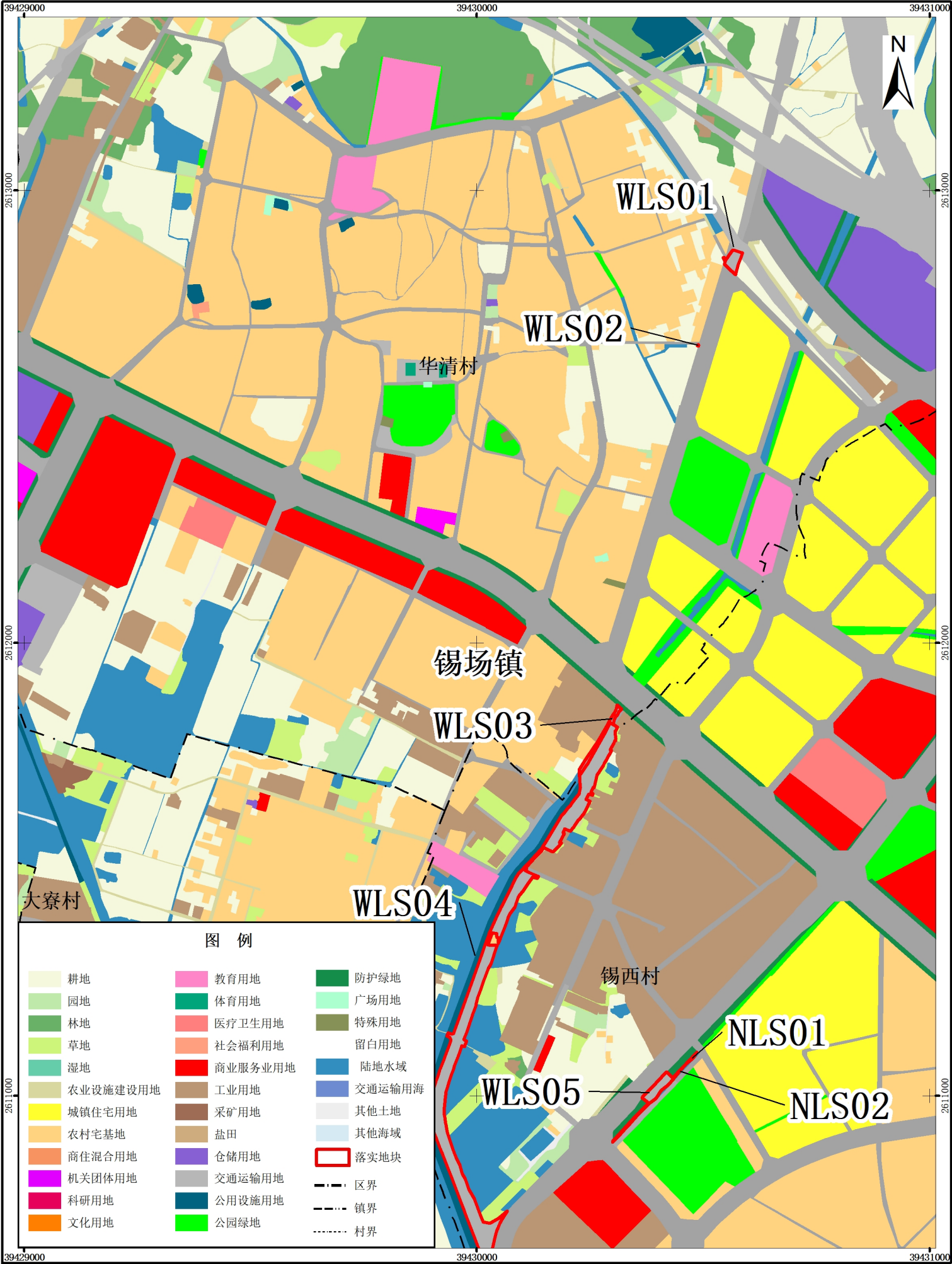
揭阳市揭东区落实前地块土地使用规划局部图（局部二）



揭阳市揭东区落实前地块土地使用规划局部图（局部三）



揭阳市揭东区落实后地块土地使用规划局部图（局部一）

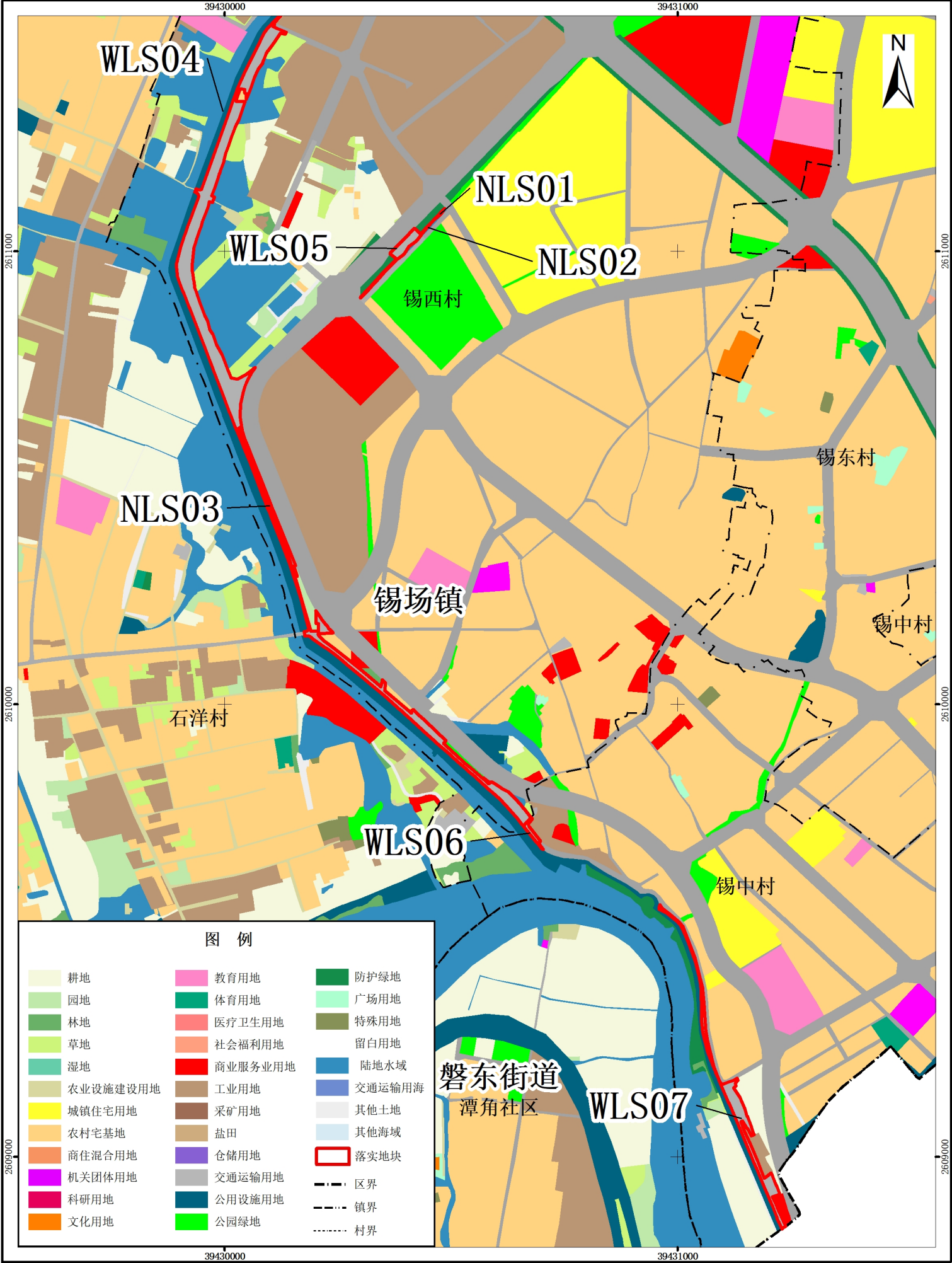


2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

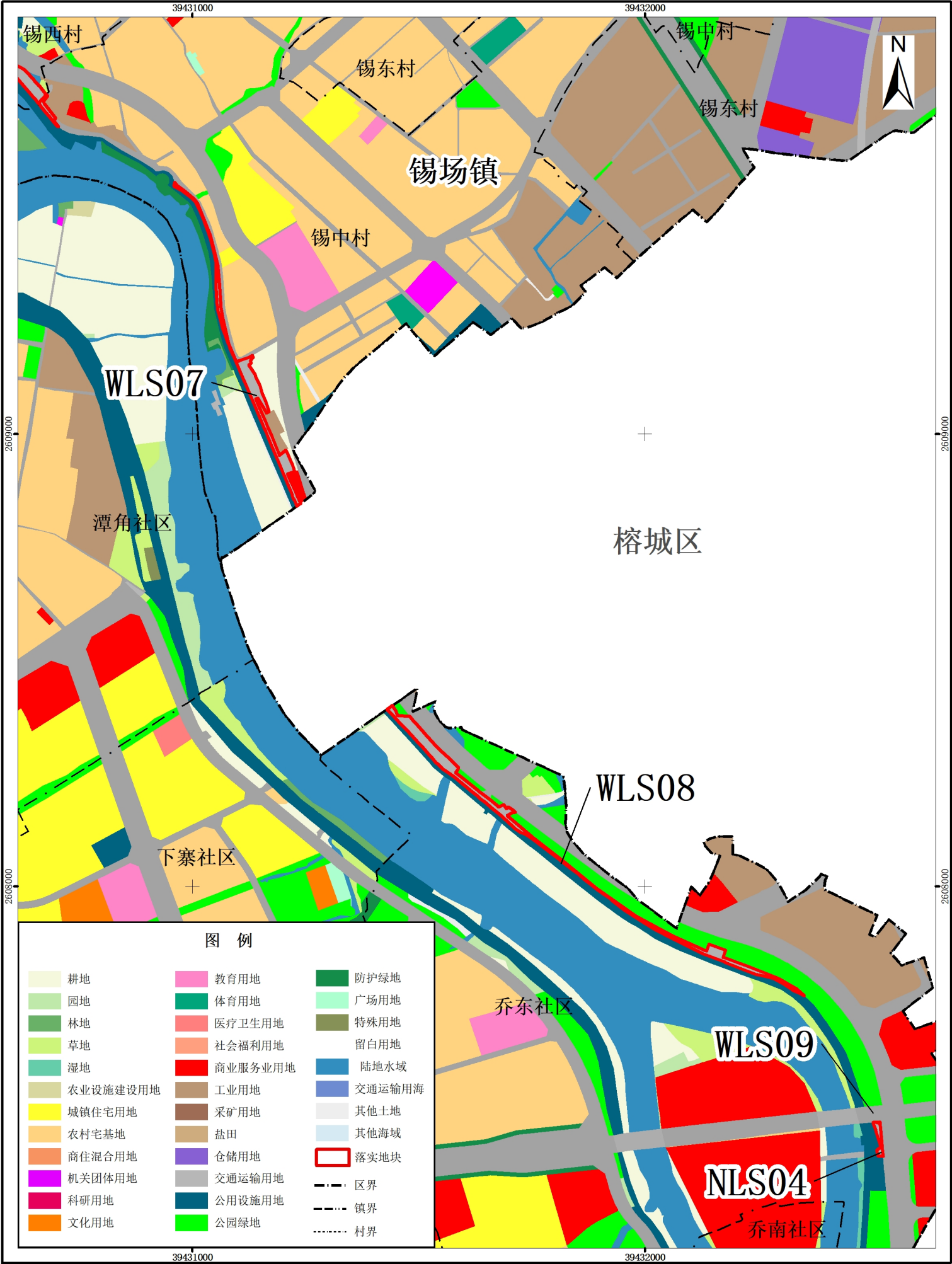
1: 10000

揭阳市自然资源局揭东分局
2025年5月

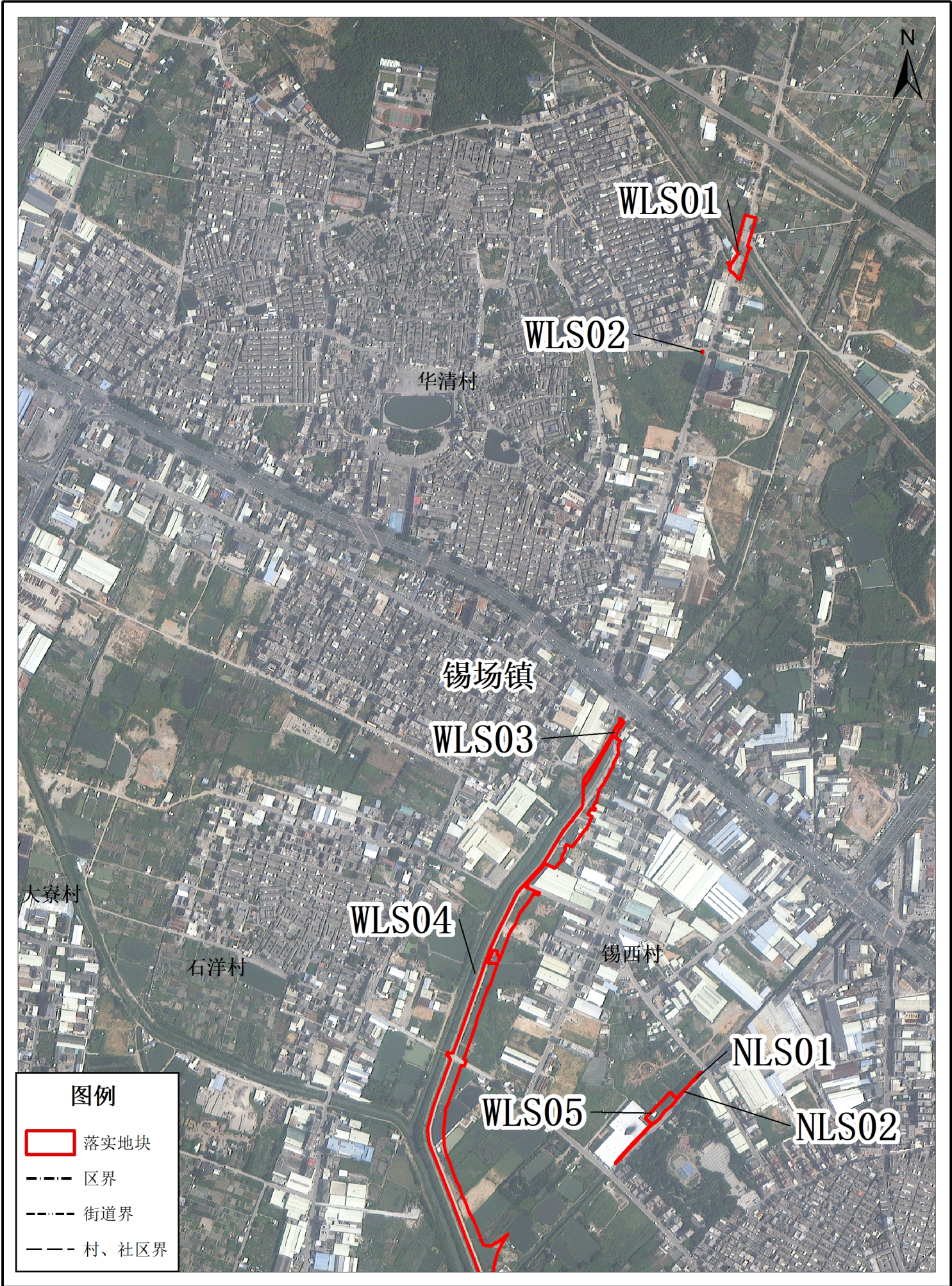
揭阳市揭东区落实后地块土地使用规划局部图（局部二）



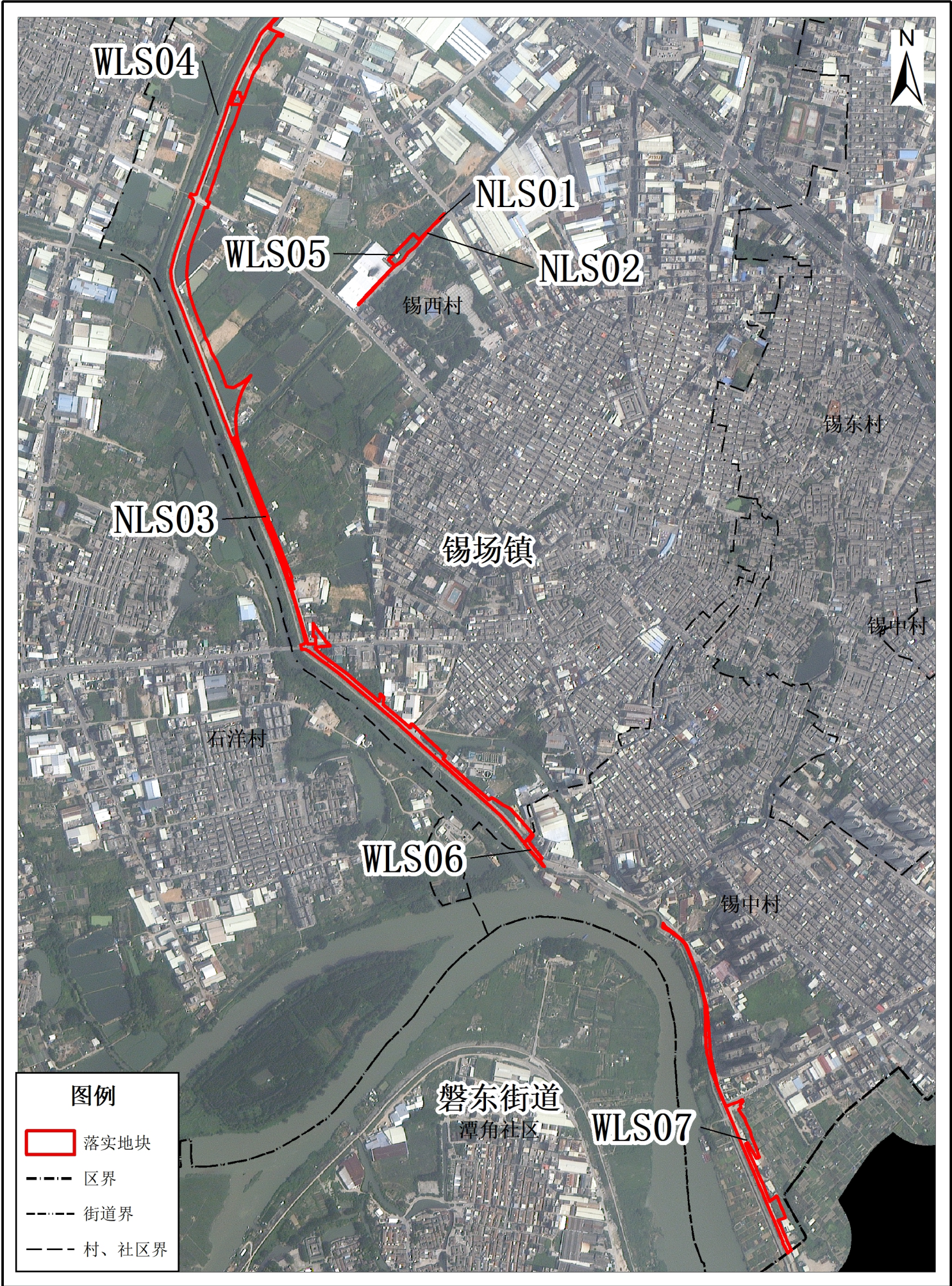
揭阳市揭东区落实后地块土地使用规划局部图（局部三）



揭阳市揭东区落实地块影像图（局部一）



揭阳市揭东区落实地块影像图（局部二）



揭阳市揭东区落实地块影像图（局部三）

