

南安市官桥镇中心镇区西街片区 土地征收成片开发方案

南安市人民政府

2022 年 10 月

目录

一、概述	1
(一) 编制背景	1
(二) 编制原则	1
(三) 编制依据	2
二、编制条件	4
(一) 批而未供土地和闲置土地情况	4
(二) 开发区土地利用效率情况	4
(三) 已批准土地征收成片开发方案实施情况	4
三、基本情况	6
(一) 成片开发位置、面积、范围	6
(二) 实施周期	6
(三) 基础设施条件	6
四、必要性和科学合理性分析	9
(一) 必要性分析	9
(二) 科学合理性分析	11
五、主要用途和实现功能及公益性用地比例	13
六、拟建项目及实施计划	14
七、合法合规性分析	15
(一) 国土空间规划	15
(二) 国民经济和社会发展规划、年度计划	15
(三) 占用永久基本农田和其他法律法规规定不允许占用或开发	

的	16
八、效益评估	17
（一）土地利用效益	17
（二）经济效益	17
（三）社会效益	18
（四）生态效益	18
九、征求意见情况	20
（一）听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者意见	20
（二）征求集体经济组织和村民意见	20
十、结论	21
十一、附图	22
十二、附表	23

一、概述

（一）编制背景

为贯彻落实《南安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》确定的“东进、西连、南拓、北延”发展思路，加速产城人文融合，提升城市竞争力。伴随海西战略和厦漳泉同城化的浪潮，在产业转型的大背景下，官桥镇作为厦漳泉之间一个具有独特区位和重要作用的城镇，对进一步推动厦漳泉同城化具有重大战略意义。同时，官桥在与周边城镇的竞争发展中，面临着城镇化滞后等问题。官桥在推动产业升级的同时，持续推进重点项目建设，力争通过推动产业升级、旧镇更新等政策，积极鼓励引导，推进石结构房屋改造，打造宜居宜业、有特色、高品质的现代化新型城镇。南安市人民政府根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条规定，衔接国民经济和社会发展规划、年度计划、土地利用规划、城市总体规划、控制性详细规划，编制了官桥镇中心镇区西街片区土地征收成片开发方案。

（二）编制原则

1. 遵守法律法规、维护公共利益原则

土地征收成片开发应遵循相关法律、法规和规程的规定，符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划和城乡规划，纳入当地国民经济和社会发展年度计划，并符合国家产业政策和供地政策。

土地征收成片开发要以人民为中心，为公共利益的需要，提高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的比例，兼顾群众的现实和长远利益，维护群众合法权益，充分征求成片开发区域内农村集体经济组织和农民的意见。

2. 科学合理编制、确保开发必要原则

土地征收成片开发应当坚持新发展理念，立足城市（镇）的长远发展，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。因地制宜，有针对性地开展编制工作，着重解决实际问题。

3. 严格保护耕地、节约集约用地原则

土地征收成片开发应落实最严格的耕地保护制度，尽量避让优质耕地。要根据经济社会发展状况、实际用地需求、土地利用相关政策等确定成片开发范围，科学合理规划布局，优化资源配置，节约集约利用土地，提高土地利用效率。

（三）编制依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正版）
2. 《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准（试行）〉的通知》（自然资规〔2020〕5号）
3. 《福建省土地征收成片开发方案报批实施细则（试行）》（闽自然资发〔2021〕3号，以下简称《实施细则》）
4. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（自然资办发〔2020〕51号）

5. 《福建省土地征收成片开发方案编制参考指南（试行）》（闽自然资发〔2021〕6号）
6. 《中共南安市委关于制定南安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》
7. 《南安市土地利用总体规划（2006-2020年）修改完善方案》
8. 《南安市城市总体规划（2017-2030）》
9. 《南安市官桥镇中心镇区单元控制性详细规划》南政文〔2020〕74号
10. 其他相关资料

二、编制条件

（一）批而未供土地和闲置土地情况

截至 2022 年 7 月底，南安市批而未供土地面积 495.6667 公顷 < 500 公顷。2020 年和 2021 年，南安市批而未供土地处置率分别为 20.17%和 20.13%，均已超过 15%，符合《实施细则》的要求。

截至 2022 年 7 月底，南安市闲置土地面积 74.6 公顷 > 50 公顷。2020 年和 2021 年，南安市闲置土地处置率为分别为 52.72%和 27.84%，均已超过 15%，符合《实施细则》的要求。

（二）开发区土地利用效率情况

南安市共有 1 家省级以上开发区，福建南安经济开发区（省级）2018 年开发区土地集约利用评价排名第 50（共参评 88 家），2019 年排名第 47（共参评 93 家），2020 年排名第 23（共参评 93 家），不属于连续三年排在全省后三名的情况，符合《实施细则》的要求。

（三）已批准土地征收成片开发方案实施情况

截至目前，南安市经福建省人民政府批复的土地征收成片开发方案共 13 个，批次分别为南安市 2021 年度第一批次、第二批次、第三批次、第四批次、第六批次、第七批次、第八批次、第九批次、第十批次、第十一批次、第十二批次、第十三批次和 2022 年度第一批次。不存在已批准实施的土

地征收成片开发方案连续两年未按方案实施的情形，符合自然资源规〔2020〕5号文的规定。

三、基本情况

（一）成片开发位置、面积、范围

本方案位于官桥镇中心镇区西街片区，东至福官路，南临新村街新华街，西接繁华大道，北连西街福官路。

本方案涉及南安市官桥镇曾庄社区和篮桥社区，共 1 个镇 2 个社区；涉及 2 个国有单位，不涉及省级和国家级开发区。

根据实地勘测调查，本方案成片开发范围总面积 12.6646 公顷，其中：农用地 1.3574 公顷（耕地 0.9251 公顷），建设用地 11.3072 公顷。

（二）实施周期

综合考虑当地经济发展条件、环境影响、资金筹措和征迁等因素，本方案实施周期为 3 年(2022 年至 2024 年)。

（三）基础设施条件

交通条件：方案范围内及周边道路情况良好，主要依赖老城区的路网系统，另有零星分布不规则村道多条，主干交通完善，主干路有繁华大道（东西走向）、福官路（南北走向），次干路有西街、东街、新华街、新村街等。交通比较便捷，可满足成片开发后交通需求。

给水条件：水源取自官桥镇区水厂，位于西街中段，用地面积为 1.14 公顷，设计供水规模 5 万吨，现状供水能力为每天 1 万立方米。管道沿主要街道铺设，其中溪安路铺有

直径 600mm 管道，向南铺有直径 200mm 管道，向东金庄街至四纬路铺有直径 300mm 管道。可满足成片开发区域用水量需求。

排水条件：官桥镇区污水处理设施采用分散式设置，共设置五处的污水处理设施。规划污水管道管径 DN300-600。管道铺设在机动车道或非机动车道下，埋深满足管线综合的要求。现状雨水管道主要有沿大道、主干道设置的雨水边沟等市政道路的雨水系统。可满足成片开发区域排水量需求。

供电条件：由 220kV 官桥变电站提供。220kV 架空线走廊保护区控制 30 米，110kV 架空线走廊保护区控制 20 米。10kV 及以下线路采用电缆沿电缆排管敷设，主干及支干道路预留电力电缆通道，原则上南北向道路的电力通道设于道路的东侧，东西向道路的电力通道设于道路的北侧。电力通道采用电缆排管。可满足成片开发后用电需求。

供气条件：片区燃气以天然气为主，液化石油气为辅，逐步提高管道气化率，向天然气管道供气过渡。依托规划道路形成天然气主干管网（DN250—DN150），在其余道路上与主干管道系统连接，采用环枝状管网供气，以保证供气的可靠性。管道布置根据不同道路断面情况单、双侧布置于道路上，燃气管道管径为 DN250—DN100，路段上管顶覆土按 0.7—1.0m 控制，道路交叉口处根据排水管控制标高及综合考虑各管线竖向要求而定。可满足成片开发后用气需求。

通讯网络：通信服务由官桥电信支局、官桥有线电视中心、官桥邮政支局提供。在东西走向道路的南侧，在南北走向道路的西侧的人行通道或非机动车道下布置。通信管道孔数根据道路两侧地块功能分别设为 12Φ100、8Φ100 等型式，部分地段根据需要采用硬质塑料管敷设。电信管道一般埋设在人行道或非机动车道下，埋深 0.8—1.2m，电信管道每隔约 100 米，设一座人孔井，以便检修和布线，在各主要路每隔一定距离埋设一组排管横过马路，以便对面的布线和干线的接续。**可满足成片开发实施后通信需求。**

防洪排泄情况：规划采用填高自排的防洪方案，即将区内建设用地填高至设计洪水位以上，使内部雨洪水直排入溪流（但现状局部低地在全面改造之前的过渡期内可考虑进行局部抽排）。**可满足成片开发实施后防洪排泄需求。**

四、必要性和科学合理性分析

（一）必要性分析

1. 是加快实现新型城镇化建设目标的需要

“十四五”时期是开启全面建成社会主义现代化国家征程的战略机遇期，也是南安市全方位推动高质量发展超越的关键时期。南安市提出打造品质居住、完善公服设施、精准植入产业、彰显生态优势、梳理完善交通、重视文化传承等六大规划策略，提速老城片区更新改造，加快构建国土空间规划体系，增强城市功能，补齐过往发展中的短板，提升文化、教育、医疗和体育设施为主的公共服务水平和质量，促进区域协调发展。

本片区新老建筑交错，空间杂乱，许多旧房老化问题严重，不少的老房屋危险残破，整体形象较为破旧，缺乏特色。伴随国内转型升级的强烈推动与需求，城镇化进入下半场，更加注重内生动力培育，更加关注存量改造提升和品质提升，已实现更强的竞争力和更可持续的发展。

本次成片开发通过推动西街旧城区改造项目 12.6646 公顷，将“加快推进区域协调发展新型城镇化”落实到位，有助于推进城市功能品质提升的重要任务，助力打造综合配套重塑中心活力，构建综合服务配套新中枢。

2. 建设高品质的商贸服务需要

十九大报告提出，中国特色社会主义进入新时代，我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和

不平衡不充分的发展之间的矛盾。官桥正处在区域性的大发展格局中，毗邻的水头是南翼核心城镇，相邻的内坑建设有高铁车站。区域性的经济发展已经进入了消费性社会的阶段，客观上对于城镇在生产性服务（如物流配送、流程协调等）以及生活性服务（如居住、游憩、购物、消费等）的需求上提出了更高的要求。这些都有助于官桥传统商贸中心地位的提升，同时将不断促进官桥房地产业和旅游休闲业的发展壮大。

本方案片区的开发是南安市建设重大工程的重点片区，新城商业商务综合服务中心，围绕规划的城际轨道 R4 号线站点，采用“TOD”的开发模式进行建设，打造一处面向区域的商业商务综合服务中心，提供高品质的吃、住、行、游、购综合服务以及金融、商务、咨询等机构的主要办公区的现代化、多样化的商业空间。

3. 有利于完善城市功能和带动经济发展

南安市总体布局上统筹安排不足，主要原因是产业用地的无序分布，造成居住、服务用地过于混杂，村镇用地与工业厂房杂糅并存的现象十分常见，行政、文教、商贸、金融等用地布局相对分散，影响土地区位效益发挥。成片开发利于资源配置进行合理的规划和布局，便于开展大规模土地基础设施建设，形成功能齐全的土地区块，可以提高效率，利于管理，能够完善城市功能和带动经济发展。

西街片区位于南安市中心城区南部，按照“国民经济计

划”的要求，抓好官桥镇区改造项目，全面提升城镇功能，立足“双城、双轴、三带”空间布局，深度融入泉厦发展，优化城市空间，推动城乡规划、要素配置、产业发展、基础设施、公共服务、生态保护相互融合、协同发展，打造“产城人”融合发展示范区。

成片开发对于吸引国（境）内外投资、加快城镇化进程、实现经济快速发展，起到至关重要的作用，本次成片开发预计带来投资 7.42 亿元。

4. 节约集约利用土地，提高土地利用效率的需要

本方案依据城市规划，综合考虑到南安市官桥镇的产业发展趋势以及建设用地潜力等方面因素，合理利用容积率，将充分挖掘地块内原有建设用地的潜力，大大提高土地使用效率，盘活现有存量土地，大幅度提升其原有价值，实现有限土地资源的“再生”利用，达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用的目的，真正体现城市土地的价值。通过盘活存量建设用地 11.3072 公顷，整理耕地 0.9251 公顷，用于本次成片开发集中建设，通过对该片区的土地进行成片开发，可以实现统一规划、统一配套、统一开发、统一建设、统一管理，大大提高土地使用效率。

（二）科学合理性分析

1. 选址相对合理

本方案位于官桥镇中心镇区，整体地势较为平缓，工程地质条件好，现场稳定适宜建筑，区位优势相对明显，公路网发达位于福、泉、厦公路交通要道，为连接南安、晋江、泉州等发达（县）市的重要交通枢纽，距沈海高速公路水头出入口仅 10 公里，距泉州环城高速官桥出入口 2 公里。距晋江站只需不到 20 分钟车程。紧靠福官路和繁华大道，一小时生活圈覆盖厦门、泉州、晋江，生活便利，对外交通条件方便。

本方案位于允许建设区和有条件建设区，不涉及限制建设区和禁止建设区。

2. 功能定位合理

从发挥土地区位优势出发，依托现有老镇区相对完善的商业、文化等设施，丰富的历史文化载体，众多保存完好的历史构筑物群和相对完整的水网格局，发展成为官桥镇商贸、文化、休闲、旅游中心，凸现闽南侨乡文化名镇形象并通过老镇区周边住区的建设形成高品质的生活住区。官桥中心镇区功能定位：城镇综合服务承载区；生态宜居功能区；历史文化遗产与展示区。

本方案符合南安市官桥镇西街片区打造城镇综合服务承载区的功能定位要求。

五、主要用途和实现功能及公益性用地比例

本方案用地总面积 12.6646 公顷，主要用途为城镇住宅用地。其中城镇道路用地面积 1.8945 公顷，公路用地面积 2.9021 公顷，完善交通路网，便捷车辆通行；教育用地面积 0.2947 公顷，提升幼儿教育服务水平；城镇住宅用地面积 7.1376 公顷，实现城镇居民稳定居住功能；商业用地面积 0.4357，实现商业活动功能。

公益性用地包括城镇道路用地、公路用地和教育用地，合计 5.0913 公顷，占用地总面积的 40.20%，符合自然资规〔2020〕5 号文公益性用地占比一般不低于 40%的规定。

六、拟建项目及实施计划

本方案用地总面积 12.6646 公顷，其中涉及已完成实施面积 3.0405 公顷，故拟安排实施项目面积 9.6241 公顷，计划实施周期为 2022 年-2024 年，三年内实施完毕。其中：2022 年实施面积 0.8536 公顷、完成比例 8.87%，拟实施商业服务业项目和西街片区住宅项目地块一；2023 年实施面积 2.9017 公顷，完成比例 30.15%，拟实施西街片区住宅项目地块二、三；2024 年实施面积 5.8688 公顷，完成比例 60.98%，拟实施西街片区住宅项目地块四、西街片区住宅项目地块五、西街幼儿园、路网项目和繁华大道。

七、合法合规性分析

（一）国土空间规划

南安市国土空间规划暂未批准实施，根据《南安市土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善方案》，本方案成片开发范围位于土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内。本方案已纳入国土空间规划城镇开发边界最新成果确定的城镇集中建设区内。南安市人民政府承诺将土地征收成片开发范围纳入过渡期城镇开发边界及国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区，并符合规划管控要求。

（二）国民经济和社会发展规划、年度计划

南安市“十四五”经济社会发展的重点是：至2025年力争地区生产总值迈进2000亿大关，一般公共预算总收入和一般公共预算收入翻一番，各项主要经济指标增速高于全省、泉州市平均水平。主要目标是：中心城区打造宜居宜业宜生活高端品质城市，“东进、西连、南拓、北延”思路有效落实，城市生态连绵带实现透绿、亲水、见生活，辐射带动和综合服务能级提升。

本方案符合当地现行国民经济和社会发展规划，实施成片开发后，提升旧城区的空间品质，提高土地利用效率，推动产业升级，促进官桥全域建设。从而推动“十四五”规划目标和任务的实现。

方案已纳入南安市2022年度国民经济和社会发展规划。

（三）占用永久基本农田和其他法律法规规定不允许占用或开发的

本方案不涉及占用永久基本农田、生态保护红线，不涉及占用自然保护区、湿地、风景名胜区、饮用水水源保护区、和 historical 文物等各类保护区，不涉及历史文化名城、街区、名镇、名村、传统村落、文物建筑、历史建筑 and 传统风貌建筑，不涉及 50 年以上的建筑。

八、效益评估

（一）土地利用效益

成片开对节约集约利用土地有着积极的意义。城市本身以要素聚集为基本特征，不仅是人口聚居、建筑密集的区域，也是物质生产、商品消费、信息交换等功能的集中地，这种集聚效益是其不断发展的根本动力。各项指标控制为：建筑密度不高于 30%，建筑高度应不高于 100 米，容积率控制在 2.5。实施成片开发可以在空间上连续、大面积、系统性地供给开发片区生产、生活的各类服务功能，有利于对城市公用配套设施建设的集约使用，充分发挥城市的集聚效益，从而有效节约稀缺的土地资源，促进土地资源的合理利用。

（二）经济效益

随着本方案成片开发项目的推进与建设，片区内将进行优化资源配置，以提高资源的利用率，降低能耗，提高土地的综合利用率。一是存量用地的使用，可降低政府用地成本；二是该片区预计投入 7.42 亿元来完成片区内项目的建设，片区内项目的落地，不仅可提高地方财政收入，还将进一步完善地区地价体系，助于提升地价空间；三是能够完善地区区域招商引资的社会环境和交通运输环境，吸引外来人口，提升商业活力，成为新的城市经济增长点之一；四是除原拆迁安置外，还将吸引老城人口投资及购买改善住房、城镇化转移人口和归国华侨购房。同时还能为周边园区提供居住配

套，为中心城区和当地片区带来的巨大的人口红利。

（三）社会效益

首先本方案实施后随着商业、服务业的发展，将会提供一些新的就业岗位，创造了新的就业机会，使原本从事农业生产的居民的就业渠道拓宽，通过吸收当地的居民到企业工作，增加居民的收入，解决了部分剩余劳动力的就业问题，降低城市就业城镇就业压力，减轻政府负担。另外，本次成片拟建设住宅用地 7.1376 公顷，预计提供 800 余套住宅，保障 2000 余人，拟建设商业用地 0.4357 公顷，满足了片区内职工、外来办公人员居住需求，提升生活便利度与满意度；其次可以优化道路交通网络，为联系周边城区提供便捷的交通支撑，本方案可充分利用现有交通网络，实现四通八达的交通区位优势，坚持以人为本，依据“5 分钟+15 分钟”的宜居生活圈理念，构建步行可达的邻里社区和街道单元，重点围绕公共设施、绿地、公共交通停车问题等现有短板多渠道完善基层配套，补足民生短板，实现生活便捷共享，全面解决人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的新时代矛盾。

（四）生态效益

本成片开发方案范围内无工业用地，不存在工业废水、工业垃圾、工业气体、工业噪音等污染，商业、教育与居住用地对生态影响较小。项目建设过程中将深入实施“蓝

天工程” “碧水工程” “净土工程”，确保土地成片开发片区“气质” “水质” “土质”稳定达标。片区内项目落地严格按照相关环保规范进行，对于临时用地等的使用须严格按照规范实施。在项目建设过程中，紧抓项目用地的同时，将推动生态修复工程，从而促进整个片区的和谐发展。

涉及用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的，变更后将依法进行土壤污染状况调查，确保符合规划用途土壤环境质量要求。同时，依照《中华人民共和国土壤污染防治法》相关规定，对开发建设过程中剥离的表土，将单独收集和存放，符合条件的将优先用于土地复垦、土壤改良、造地和绿化等；禁止将重金属或者其他有毒有害物质含量超标的工业固体废物、生活垃圾或者污染土壤用于土地复垦。

九、征求意见情况

（一）听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者意见

2021 年 9 月 18 日，南安市人民政府书面征求了 2 位人大代表、2 位政协委员、2 位社会公众和专家 3 人以及自然资源局、财政局、住建局、林业局、人社局、文体旅局、生态环境局、发改局、官桥镇政府等 9 个相关部门的意见，经充分讨论，同意本方案。

（二）征求集体经济组织和村民意见

本方案已于 2021 年 11 月 16 日征求成片开发范围涉及的南安市的 1 个镇 2 个社区集体经济组织的意见。

2021 年 12 月 12 日，方案所涉及的官桥镇曾庄社区组织召开居民代表会议。官桥镇曾庄社区共有居民代表 60 名，到会居民代表 56 名，经过表决，同意该方案的居民代表共 56 名，同意比例占居民代表总数的 93.33%。2021 年 12 月 13 日，方案所涉及的官桥镇篮桥社区组织召开居民代表会议。官桥镇篮桥社区共有居民代表 61 名，到会居民代表 50 名，经过表决，同意该方案的居民代表共 50 名，同意比例占居民代表总数的 81.97%。

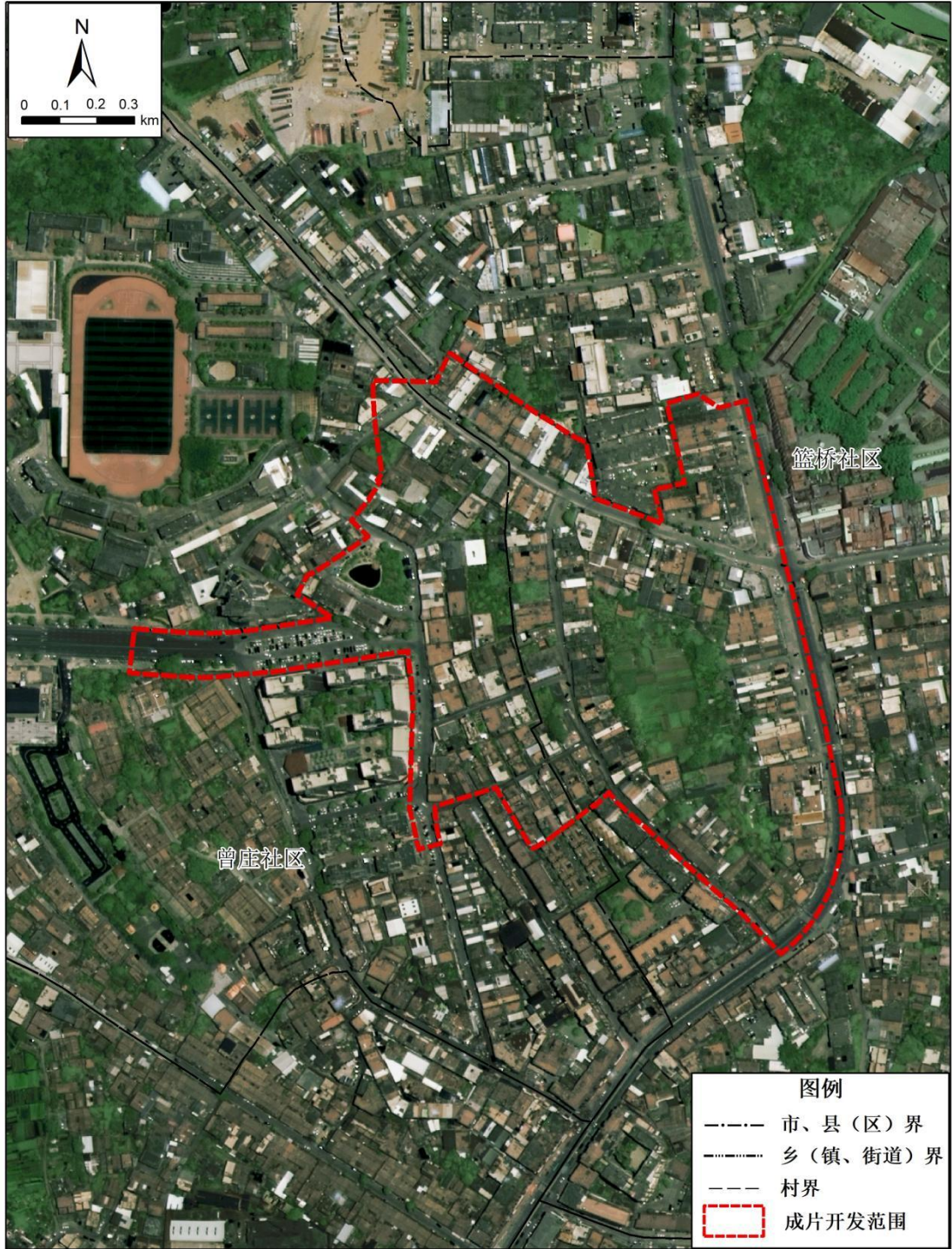
均达到三分之二以上居民代表同意的规定，并于 2021 年 12 月 12 日和 2021 年 12 月 13 日出具了同意土地征收成片开发方案的回执函。

十、结论

本土地征收成片开发方案符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、专项规划，已纳入国民经济和社会发展年度计划，符合部省规定的标准，做到了保护耕地、维护农民合法权益、节约集约用地、保护生态环境，能够促进经济社会可持续发展。

十一、附图

南安市官桥镇中心镇区西街片区土地征收成片开发方案
成片开发位置示意图



南安市人民政府
二〇二二年十月

编制

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

南安市自然资源局 制图

十二、附表

附表 1 土地利用现状及权属统计表

单位：公顷

用地 方式	权属单位		面积总计	农用地		建设用地	未利用地
	乡（镇、 街道）	村（社区）		合计	其中：耕地		
集体 土地	官桥镇	曾庄社区	3.1481	0.2139	0	2.9342	0
		篮桥社区	6.4760	1.1435	0.9251	5.3325	0
集体土地小计			9.6241	1.3574	0.9251	8.2667	0
国有土地小计			3.0405	0	0	3.0405	0
合计			12.6646	1.3574	0.9251	11.3072	0

附表 2 地块用途、面积及实现功能统计表

单位: 公顷、%

序号	土地用途		拟用地面积	占比	实现功能	是否公益性用地
	一级类	二级类				
1	交通运输用地	城镇道路用地	1.8945	14.96	完善交通路网,便捷车辆通行	1
2		公路用地	2.9021	22.92	完善交通路网,便捷车辆通行	1
3	公共管理与公共服务用地	教育用地	0.2947	2.33	提升幼儿教育服务水平	1
4	居住用地	城镇住宅用地	7.1376	56.36	实现城镇居民稳定居住功能	2
5	商业服务业用地	商业用地	0.4357	3.44	实现商业活动功能	2
合计			12.6646	100.00		40.20

附表 3 拟建设项目统计表

单位: 公顷

序号	项目名称	土地用途	用地面积
1	路网项目	城镇道路用地	0.5546
2	路网项目	公路用地	1.2015
3	幼儿园	教育用地	0.2947
4	商业服务项目	商业用地	0.4357
5	西街片区住宅项目收储地块	城镇住宅用地	7.1376
合计			9.6241

附表 4 开发时序和年度实施计划统计表

单位: 公顷、%

实施总 面积	2022 年		2023 年		2024 年	
	完成面积	比例	完成面积	比例	完成面积	比例
9.6241	0.8536	8.87	2.9017	30.15	5.8688	60.98