

# 南安市北部新城道口片区（罗东片）二期项目 土地征收成片开发方案

南安市人民政府

2023年2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 .....	- 3 -
(一) 批而未供土地和闲置土地情况 .....	- 3 -
(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 .....	- 4 -
(一) 成片开发位置、范围、面积 .....	- 4 -
(二) 实施周期 .....	- 5 -
(三) 基础设施条件 .....	- 5 -
四、 必要性分析 .....	- 6 -
(一) 必要性 .....	- 6 -
(二) 科学性 .....	- 7 -
五、 主要用途、实现功能及公益性用地比例 .....	- 8 -
六、 拟建项目及实施计划 .....	- 9 -
七、 合规性分析 .....	- 9 -
(一) 国土空间规划 .....	- 9 -
(二) 国民经济和社会发展规划、年度计划 .....	- 9 -

(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	- 10 -
八、 效益评估	- 10 -
(一) 土地利用效益	- 10 -
(二) 经济效益	- 11 -
(三) 社会效益	- 11 -
(四) 生态效益	- 12 -
九、 征求意见情况	- 12 -
(一) 听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者意见	- 12 -
(二) 征求集体经济组织和农民意见	- 12 -
(三) 方案公示情况	- 12 -
十、 结论	- 13 -

## 一、概述

### （一）编制背景

根据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）第四十五条以及《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）规定，商业、住宅等经营性用地及工业用地须先行编制土地征收成片开发方案并经省级以上人民政府批准后，方可依法实施土地征收。

“十四五”时期，南安市为加速北部振兴，提高北部新城的协同度，实施北部崛起战略。以梅山、罗东、洪濑等小城镇试点建设为依托，发展北部文化、教育、产业、生活新中心，推进康美—雪峰—洪濑、梅山—罗东—九都、诗山—金淘—码头三个城镇组团的特色化发展，打造著名侨乡、新兴城市片区、厦漳泉都市区健康休闲后花园。本项目作为北部新城组成部分，对南安市推进北部振兴，建设品质城市具有积极意义。为保障项目建设顺利开展，南安市组织编制本土土地征收成片开发方案。

### （二）编制原则

本方案坚持新发展理念，以人民为中心，注重保护耕地，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，促进当地经济社会可持续发展。

#### 1. 遵守法律法规、维护公共利益原则

本土土地征收成片开发方案遵循相关法律、法规和规程的规定，符合国民经济和社会发展规划，在最新上报的国土空

间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区，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。

本土地征收成片开发方案以人民为中心，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

本土地征收成片开发方案坚持新发展理念，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

本土地征收成片开发方案落实最严格的耕地保护制度，尽量避让优质耕地。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。

## 4. 遵循公正公平公开原则

本方案的编制充分征求集体经济组织和村民的意见，充分听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者的意见，方案公开公示。

### **（三）编制依据**

1. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；

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. 《自然资源部办公厅关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）〉的通知》（自然资办发〔2020〕51号）；

4. 《福建省自然资源厅关于印发〈福建省土地征收成片开发方案报批实施细则（试行）〉的通知》（闽自然资发〔2021〕3号）；

5. 《福建省自然资源厅关于印发〈福建省土地征收成片开发方案编制参考指南（试行）〉的通知》（闽自然资发〔2021〕6号）；

6. 《南安市城市总体规划（2017-2030年）》；

7. 《南安市人民政府关于印发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的通知》（南政〔2021〕12号）；

8. 南安市永久基本农田划定成果；

9. 南安市生态保护红线、自然保护地、风景名胜区、森林公园、饮用水水源地、公益林等各类法定保护区范围；

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2023年1月底，南安市批而未供土地面积614公顷>500公顷。2019年和2020年，南安市批而未供土地处置率分别为33.50%和20.17%，均已超过15%。

截至 2023 年 1 月底，南安市闲置土地面积 109.5333 公顷 > 50 公顷。2020 年和 2021 年，我市闲置土地处置率分别为 14.77% 和 52.72%，不属于连续两年处置率低于 15% 的情形。

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。

本成片开发范围不在省级以上开发区范围内。

## **(三) 已批准土地征收成片开发方案实施情况**

南安市 2021 年度第一批次土地征收成片开发方案、南安市 2021 年度第四批次土地征收成片开发方案、南安市 2021 年度第十批次土地征收成片开发方案、南安市 2021 年度第七批次土地征收成片开发方案分别于 2021 年 6 月 22 日、2021 年 11 月 1 日、2021 年 11 月 2 日、2021 年 11 月 4 日获福建省人民政府批准，目前，南安市无连续两年未完成实施计划的土地征收成片开发方案，符合自然资规〔2020〕5 号文的要求。

# **三、基本情况**

## **(一) 成片开发位置、范围、面积**

本方案涉及罗东镇罗溪村、维新村，共 1 个镇 2 个村；涉及 1 个国有单位，不涉及国家级和省级开发区。本方案四

至范围：东至维新西路，西至荷溪中路，南至昌河路，北至罗山新路。

根据实地勘测调查，本方案成片开发范围总面积 12.6167 公顷。其中，农用地 7.6913 公顷（耕地 6.7942 公顷），建设用地 4.8646 公顷，未利用地 0.0608 公顷。

## （二）实施周期

综合考虑当地社会经济发展状况等因素，本方案实施周期为批复后 3 年（批复后第一年至第三年）。

## （三）基础设施条件

### 1. 交通条件

片区内部由现状源昌大道连接南北，规划支路承担内部交通联系，并由源昌大道与片区外部主干路形成外环路，交通便利。

### 2. 给排水条件

供水方面，罗东镇区现有一座自来水厂，现状供水规模 1 万吨/日，水源引自山美水库，并由农村安全饮水工程辅助供水，能满足片区内供水需求；排污方面，源昌大道西侧已敷设 DN400 污水主干管，由片区污水统一收集后排入南侧现状迎宾大道与湖滨南路交叉口西侧污水提升泵站，最终排入污水处理厂。

### 3. 防洪排涝条件

片区根据罗东镇区标准，防洪按 20 年一遇标准设防，排涝按 20 年一遇标准设防。项目在开发建设中将采用海绵城市——低影响开发（LIC）理念，通过设置下凹式绿地、草沟、

雨水花园、可渗透地面、屋顶花园、滞留池、透水铺装等措施，从源头对雨水径流进行控制，减少雨水收集、传输量，范围内排水管网系统建设按 24 小时暴雨地面不积水设防，降低城市排水防涝压力。此外，通过生态防护、对河段进行加深、清淤处理等措施保证罗溪排水通畅，提高排水能力。

#### 4. 供电条件

片区供电由新明 110KV 变电站供应，主变容量  $1 \times 50\text{MVA}$ ，可满足片区开发后用电量需求。

#### 5. 通讯条件

根据《南安市罗东镇银河新城控制性详细规划（二期）》，在镇区规划一座电信模块局，占地面积 3612 平方米，数据通信局址、邮政局所与电信端局合设。可满足片区通讯需求。

#### 6. 供气条件

目前罗东镇内尚未使用市政管道燃气，均采用瓶装液化石油气的供应方式，可满足片区燃气需求。

综上，本方案成片开发所在区域水、电基础设施齐全，具备基本的建设条件。

### **四、必要性分析**

#### **（一）必要性**

##### 1. 有利于优化片区空间布局，提升城市建设品质

片区坚持以人为本的发展理念，合理配置各功能用地，确保居住区生活环境宜居适度，科学合理、经济有效地利用土地和生态空间，提升居住区的生活品质及环境。坚持以人为本，配套建设公共交通设施、绿地、教育设施等，完善基

层配套，补足民生短板，实现生活便捷共享，有利于推动品质城市的建设。

## 2. 有利于完善教育体系，营造人才服务环境

片区居住项目的建设可吸引中心城区、芯谷、智谷、高新园区、小微产业园等人才集聚；配套建设幼儿园项目，北部承接罗东大学城，与罗东镇区现状昌财实验小学、昌财实验中学距离较近，一方面可完善当地教育体系，另一方面可留住人才，落实人才“港湾计划”关于人才子女就学、安居保障等各项服务措施。

## 3. 有利于完善基础设施建设，建设更高水平的平安南安

本项目机关团体用地和消防用地的建设的建设有利于维护片区治安、提升预防和应对紧急情况的能力；派出所的建设可有效防范和打击违法犯罪活动，维护社会治安秩序，制止危害社会治安秩序的行为；公共消防设施建设，可配齐配强片区应急救援力量，逐步完善优化南安消防站点布局，建设更高水平的平安南安。

## （二）科学合理性

### 1. 选址合理性

本方案位于南安市罗东镇中心北侧，是北部新城建设的重要组成部分。片区南接罗东大道，北连罗山路至甬莞高速，距离昌财实验小学和昌财实验中学约 1 公里，距离源昌银河广场约 0.5 公里，距离童昌医院约 1.5 公里，周边分布有银河华庭等住宅小区，区域开发程度较高，基础设施较为齐全，区位条件较优，适宜布置住宅项目。故，本方案选址较为合

理。

## 2. 公共利益合理性

本方案规划配建机关团体用地、教育用地、城镇道路用地、交通场站用地、消防用地、防护绿地等公益性用地 5.9845 公顷，公益性用地比例达到 47.43%，可有效提升片区公共配套设施水平，有效保障公共利益。

此外，本方案拟建住宅用地变更前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，维护公共利益。

## 五、主要用途、实现功能及公益性用地比例

本方案用地总面积 12.6167 公顷，主要用途以城镇住宅用地为主。城镇住宅用地面积 5.9905 公顷，实现满足片区居住需求的功能；机关团体用地用地面积 0.3987 公顷，实现维护辖区治安，打击辖区违法犯罪活动的功能；教育用地面积 0.7638 公顷，实现完善教育体系的功能；商业用地面积 0.6422 公顷，实现片区居民农产品交易需求的功能；城镇道路用地面积 3.9818 公顷，实现便捷通行、完善道路体系的功能；交通场站用地面积 0.2944 公顷，实现为从事各种活动的出行者提供公共停车服务的功能；消防用地面积 0.3214 公顷，实现消防队员执勤备战，保护城市消防安全的功能；防护绿地面积 0.2239 公顷，实现美化环境、分隔交通的功能。

公益性用地包含机关团体用地、教育用地、城镇道路用地、交通场站用地、消防用地、防护绿地，合计 5.984 公顷，

占用地总面积的 47.43%，符合自然资规〔2020〕5 号文规定。

## **六、拟建项目及实施计划**

本方案用地总面积 12.6167 公顷，其中涉及已实施用地面积 3.4932 公顷，故本方案拟安排实施项目面积 9.1235 公顷，计划实施周期为批复后第一年至批复后第三年，3 年内实施完毕。其中：批复后第一年实施面积 1.5739 公顷，完成比例 17.25%；批复后第二年实施面积 5.9905 公顷，完成比例 65.66%；批复后第三年实施面积 1.5591 公顷，完成比例 17.09%。

## **七、合规性分析**

### **（一）国土空间规划**

本方案已纳入最新上报的城镇开发边界的集中建设区内，南安市人民政府承诺方案获批后，将本成片开发方案统筹纳入正在编制的国土空间规划及“一张图”，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**

根据《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》，“十四五”时期，南安市致力于打造更具吸引力的品质城市体系，构建以中心城区为主城，南翼新城、北部新城为副城的“一核两翼”城市格局，统筹推进城市品质提升与乡村振兴战略，深化“两新一重”基础设施规划建设，全面增强城市支撑保障和承载能力。

集教育、商业、居住为一体的北部新城道口片区（罗东片）二期项目符合规划的发展定位、要求，有利于完成规划目标、任务。本方案已纳入国民经济和社会发展年度计划。

### **（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**

本方案未占用永久基本农田、生态保护红线、湿地、饮用水水源保护区和其他法律法规规定不允许占用或者开发的土地，且不涉及历史文化名城名镇名村传统村落和文物建筑物、历史建筑物、传统风貌建筑物，经调查也无 50 年以上的建筑。

## **八、效益评估**

### **（一）土地利用效益**

片区为北部崛起战略罗东镇试点的组成部分，重点发展居住小区、学前教育及商业消费；与周边片区错位互补发展，科学合理、经济有效地利用土地和生态空间，提高区域土地利用效益。

根据《南安市罗东镇银河新城控制性详细规划（二期）》，本方案拟建城镇住宅用地项目规划容积率为 2.6，建筑密度 $\leq 20\%$ ，商业用地项目规划容积率 3.8，建筑密度 $\leq 50\%$ ，各项目严格按照《福建省住房和城乡建设厅关于印发〈福建省城市规划管理技术规定〉的通知》（闽建规〔2017〕1号）进行空间布局。片区通过在布局、公共设施配套、生态文明建设、景观风貌管控等方面优化土地利用空间格局，因地制宜配置用地，在最大限度发挥资源优势和结构功能的同时，协

调人地关系和人与资源、环境的关系，有效提高用地效益。

## （二）经济效益

本方案的实施可带动住宅、商业等固定资产的投资，预计住宅项目开发后能够创造契税、城建税、增值税及附加等税收收入不低于 1500 万元，预计商业项目开发后能创造税收收入不低于 260 万元。

此外，居住项目与其他产业的关联度高，项目建成后可以带动家电、家具、家纺、装潢等行业，促进二、三产业配套发展。土地的买卖、房屋的交换将涉及产权转让、租赁、典当、抵押和中介服务等行业，为第三产业形成和发展起到了一定的促进作用。同时，人口定居可扩大商业项目商品销路，开辟新的商品市场，为扩大商户经济效益创造了条件，带动地区经济进一步发展。

## （三）社会效益

片区拟配建城镇道路用地、防护绿地等公益性用地，可以完善片区道路、绿地、景观系统，提升片区公共服务设施水平，提高当地居民居住环境质量，有效补足公共服务短板。

片区住宅项目可以带动周边餐饮、商品零售、休闲娱乐等产业的发展，项目开发建设过程中可创造劳务岗位，项目建成后可拓展在教育、房产中介、物业管理等行业的就业岗位，为当地及周边农民、城乡居民拓宽就业渠道。

片区拟建幼儿园项目有利于实施北部新城教育资源整合建设计划，增强师资力量，完善当地教育体系，推动教育发展水平与城镇化进程相适应。

#### **（四）生态效益**

片区垃圾由垃圾车分类装车后运往垃圾中转站，再运往南安市垃圾焚烧收电厂处理。分类出的有害垃圾则送往南安市垃圾无害化处理场处理；社区内合理布置生活垃圾收集点，生活垃圾收集点的服务半径不宜超过 70 米；公共厕所按《城市环境卫生设施规划规范》（GB50337-2018）相关规定合理设置公共厕所；片区环境空气质量功能区划分为二类环境空气质量功能区，执行环境空气质量二级标准；水域划分为Ⅲ类水环境质量功能区，其水环境质量标准执行《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）Ⅲ类水质标准。

### **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**

2022 年 11 月 28 日，南安市人民政府已通过书面征求意见的方式，听取了人大代表、政协委员、专家、社会公众和发改局、财政局、生态环境局等相关部门的意见，均同意本方案。

#### **（二）征求集体经济组织和农民意见**

南安市已发函征求成片开发范围内村集体经济组织和农民意见待征求意见，本方案所涉及的罗东镇罗溪村、维新村组织召开村民代表会议，达到三分之二以上村民代表同意的规定。

#### **（三）方案公示情况**

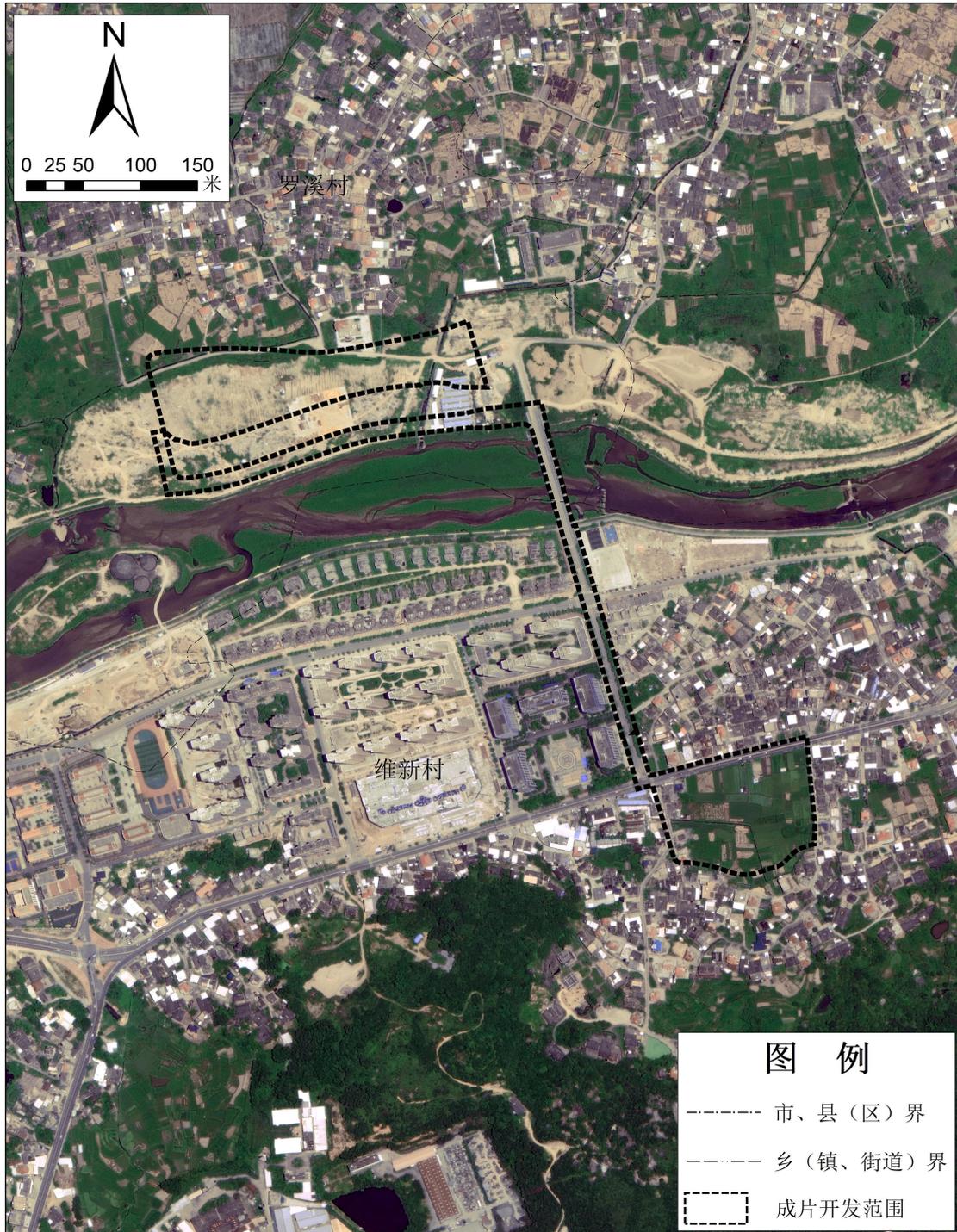
待公示。

## **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、国土空间规划，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。

南安市北部新城道口片区（罗东片）二期项目土地征收成片开发方案

## 成片开发位置示意图



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		合计	其中：耕地		
集体土地	罗东镇	罗溪村	5.3157	4.3387	3.5434	0.9162	0.0608
		维新村	3.8078	3.3526	3.2508	0.4552	0
集体土地小计			9.1235	7.6913	6.7942	1.3714	0.0608
国有土地小计			3.4932	0	0	3.4932	0
总计			12.6167	7.6913	6.7942	4.8646	0.0608

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	居住用地	城镇住宅用地	5.9905	47.48%	实现满足片区居住需求的功能	2
2	商业服务业用地	商业用地	0.6422	5.09%	实现片区居民农产品交易需求的功能	2
3	公共管理与公共服务用地	机关团体用地	0.3987	3.16%	实现维护辖区治安，打击辖区违法犯罪活动的功能	1
		教育用地	0.7638	6.05%	实现完善教育体系的功能	1
4	交通运输用地	城镇道路用地	3.9818	31.56%	实现便捷通行、完善道路体系的功能	1
		交通场站用地	0.2944	2.33%	实现为从事各种活动的出行者提供公共停车服务的功能	1
5	公用设施用地	消防用地	0.3214	2.55%	实现消防队员执勤备战，保护城市消防安全的功能	1
6	绿地与开敞空间用地	防护绿地	0.2239	1.77%	实现美化环境、分隔交通的功能	1
合计			12.6167	—	—	47.43%

注：1. 土地用途：按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》进行划分，应与国土空间规划成果相衔接；

2. 实现功能：简要说明地块用途拟发挥的作用和效能；

3. 占比：为拟用地面积占土地征收成片开发范围面积的比例；

4. 是否公益性用地：公益性用地填“1”、非公益性用地填“2”，并在本列合计行填写公益性用地合计占比。

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	住宅小区	城镇住宅用地	5.9905
2	农贸市场	商业用地	0.6421
3	派出所	机关团体用地	0.3987
4	幼儿园	教育用地	0.7638
5	城市道路	城镇道路用地	0.4886
6	停车场	交通场站用地	0.2944
7	消防站	消防用地	0.3215
8	道路绿地	防护绿地	0.2239
合计			9.1235

注：按拟建设项目统计；用途统计应与附表2二级类一致。

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	批复后第一年		批复后第二年		批复后第三年	
	完成面积	比例	完成面积	比例	完成面积	比例
9.1235	1.5739	17.25	5.9905	65.66	1.5591	17.09

注：实施总面积与附表 3 合计面积一致。