

南安市港仔渡片区（一期）
土地征收成片开发方案

南安市人民政府

二〇二二年十月

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.....	5
(一) 成片开发位置、面积、范围.....	5
(二) 实施周期.....	5
(三) 基础设施条件.....	5
四、必要性和科学合理性分析.....	6
(一) 必要性分析.....	7
(二) 科学合理性分析.....	8
五、主要用途和实现功能及公益性用地比例.....	10
六、拟建项目及实施计划.....	11
七、合规性分析.....	12
(一) 国土空间规划.....	12
(二) 国民经济和社会发展规划、年度计划.....	12

(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情形	12
八、效益评估	12
(一) 土地利用效益评估	14
(二) 经济效益评估	14
(三) 社会效益评估	14
(四) 生态效益评估	15
九、结论	17
十、附图	18
十一、附表	19

一、概述

（一）编制背景

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条和《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，经营性用地项目应当先行编制土地征收成片开发方案经省级人民政府批准同意后方可申请实施土地征收。

当前，南安迎来黄金机遇期：闽西南协同发展、泉厦漳同城化等重大战略部署，将围绕全方位推进高质量发展超越，切实做到大局融入与局部支撑相统一、共同富裕与补齐短板相协调。港仔渡片区位于南安市中心城区城南片区，山水环境优越、交通便利，但片区住房老旧，土地利用效率不高，周边缺乏配套完善的公共服务设施，需进一步发展为品质居住区，改善居住区居民的生活质量。

“十四五”时期，南安市中心城区发展方向为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。将港仔渡打造成为高品质山水宜居生活区，填补南安市场空缺，改善人居环境，整合组团功能，提升城市品质和活力和基础设施和公共设施配套水平。为此，南安市人民政府组织编制了本成片开发方案。

（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规划年度计划，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社区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，尽量避免优质耕地。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，以下简称《实施细则》）

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编制参考指南（试行）〉的通知》（闽自然资发〔2021〕6号）

5. 《自然资源部关于印发〈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）

6. 《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）调整完善方案》

8. 《南安市城市总体规划（2017-2030年）》

9. 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 9 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 9 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 名（共参评 88 家），2019 年排名第 47 名（共参评 93 家），2020 年排名第 23 名（共参评 93 家），不存在连续三年排在全省后三名的情况，符合《实施细则》的要求。本方案不涉及省级和国家级开发区。

（三）已批准土地征收成片开发方案实施情况

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

本方案成片开发范围，东至环城西路，西至环西北路，南至溪美社区住宅，北至溪美街延伸段；涉及南安市溪美街道崎峰社区、溪美社区，共 1 个街道 2 个社区；不涉及国有单位。

根据实地勘测调查，本方案成片开发范围总面积 11.0746 公顷，其中：农用地 2.8048 公顷（耕地 0.0098 公顷），建设用地 8.2698 公顷，未利用地 0.0000 公顷。

(二) 实施周期

综合考虑南安市当地社会经济发展状况和项目征收补偿安置等因素，本方案实施周期为 3 年（2022-2024 年）。

(三) 基础设施条件

1. 交通条件

基地本身区位条件十分优越，周边有滨河路、南同公路、环城西路等城市主干路，并且紧邻中心客运站，本方案将打通环城西路、环西北路，优化与南同路、滨河路等区域交通干道的联系，形成面向城北片区和西部镇区的交通要地。

2. 给排水条件

给水：成片开发范围水源来自美林水厂，主要通过管径 200-300mm 的给水管道进行给水供给。

排水：现状排水为合流制，就近排放，规划实行雨污分流制。沿车行道铺设管径 400mm 的污水管道，污水经市镇污水管

网排放至南安市污水处理厂。雨水管道系统采用重力流排放方式，延车行道铺设管径 600-11200mm 的雨水管道，最终汇集排入河流。

3. 供电条件

本方案目前可通过湖美、溪美、城西等变电站进行供电，基本可以保障片区今后的用电需求。

4. 供气条件

本方案通过各道路埋设中压燃气管线进行天然气输送，满足片区供气需求。

5. 通信网络条件

本方案按照一定的信号辐射半径规划设置了通信基站站址，能够满足该片区通信网络服务。

四、必要性和科学合理性分析

（一）必要性分析

1. 推进南安品质居住区建设

目前南安市港仔渡片区配套完善的品质居住区稀缺，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在逐渐增多，对于居住环境品质愈发看中。同时《南安市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》提出在建设中要引入“园中建城、城中有园、城园相融、人城和谐”的公园城市理念，本片区考虑将港仔渡打造成为高品质山水宜居生活区，就片区良好的生态环境高效的利用地质因素和自然资源对居住区进行更新改造，以多层次的绿化生态环境组织人与自然、建筑与自然交融的生态空间，以生态环境意识为主导，使行为环境和形象环境有机结合，最大限度地尊重当地自然生态环境，结合地域地区特征，创造一个城园相融的高品质生态居住区。进一步改善城市居民的居住环境，满足当代人对于绿色、生态、宜居环境的需求，填补南安市品质居住区的空缺。

2. 完善区域交通路网

本片区交通体系整体较完善，但是部分道路需进行优化。通过实施成片开发后，进一步完善区域交通路网建设。打通环城西路、环西北路，优化与南同路、滨河路等区域交通干道的联系，形成面向城北片区和西部镇区的交通要地。补充地块缺

少的南北向道路，连通溪美街与环西北路使区域内的联系更加紧密，贯通环西北路、环城西路和溪美街延伸段，将港仔渡转变为中心城区西门户贯通 2 条主要南北向步行通廊，实现山、城、水漫道融合。强化城市门户节点的交通条件，满足城中心以及周边人民群众的出行要求。

3. 完善基础配套设施

港仔渡片区没有充分利用好依山傍水的优越生态景观资源，优质公共服务供给不足，基本公共服务还有待改进与加强，与人民群众对美好生活的需求存在较大差距。基础配套设施一定程度上丰富居民生活、完善居住区服务功能、提高居住区质量。在南安市全方位推动高质量发展超越的关键时期，有必要结合当地实际情况和区位优势，对资源进行合理规划布局，改善居住区周边环境，以提高居住区公共服务质量。本方案沿兰溪滨河路—环西南路对接长安街，并串接片区外市老年中心、中心小学、实验中学、一中等，提升片区公共服务与社区的联系；同时沿环西北路，至北山景区配套景区开放广场及小区广场等，进一步完善社区公共服务，提高片区居民的生活质量。

（二）科学合理性分析

本方案是内接老城、西引西部城镇的重要衔接点，规划打造南安高品质生态宜居示范区，也是城南生态“绿谷”，北临兰溪生态湿地，南靠北山公园，山水生态景观资源优势明显；东侧为城西路，西侧为环西北路，北侧紧邻溪美街延伸段，距

离中心客运站不远，周边交通便利；成片开发范围，坡度较为平缓，无不良地质情况，生态资源丰富，与人们心中绿色居住区环境相契合。

同时方案拟实施品质居住区建设项目，意在提升片区居民生活质量，打造“城园相融”的高品质生态居住区。遵循“以人为本”的原则，围绕居住生活展开空间规划，建立住区各功能单元的正常秩序，充分体现居住区使用方便、住区舒适、空间安全、促进交往和环境优美等特点，满足居民对美好生活意愿和对良好居住环境的需求。

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 11.0746 公顷，主要用途为城镇住宅用地。其中城镇住宅用地面积 5.6920 公顷，实现生活居住、配套以及品质居住区开发功能；文化用地面积 0.3519 公顷，实现建设文化活动设施功能；公路用地面积 3.9237 公顷，实现道路通行功能；公园绿地面积 0.4806 公顷，实现隔离噪音，美化环境，降低污染功能；广场用地面积 0.6264 公顷，实现提供生活休憩、公共空间功能。

公益性用地包括公路用地、公园绿地和广场用地，合计 5.3826 公顷，占用地总面积的 48.60%，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

本方案拟安排实施项目面积 11.0746 公顷，计划实施周期为 2022-2024 年，3 年内实施完毕。2022 年实施面积为 0.6264 公顷，完成比例 5.66%，拟实施公园绿地和广场项目；2023 年实施面积 3.9227 公顷，完成比例 35.42%，拟实施路网项目；2024 年实施面积为 6.5255 公顷，完成比例 58.92%，拟实施居住区更新改造和文化活动场所项目。

七、合规性分析

（一）国土空间规划

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其纳入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》预期目标：形成一市三城格局。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。

本方案符合南安市现行国民经济和社会发展规划，拟建项目为居住区更新改造项目，符合规划的发展定位、要求，实施成片开发后将强化社区环境的生态整治，提升人居环境，方案的实施有利于完成规划目标、任务。本方案已纳入南安市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情形

本方案不占用永久基本农田、生态保护红线等其他法律法

规规定不允许占用或开发的情形。

八、效益评估

(一) 土地利用效益评估

本方案通过实施成片开发，合理安排用地规模、结构和布局，优化土地利用空间格局，充分挖掘地块内原有，对居住区进行更新改造，促进区域人居环境的改善，提高现有土地使用效益，为中心城区未来发展储备后续力量。

规划区主要建筑高度不超过 54 米，局部点式建筑高度不超过 80 米、城镇住宅用地容积率为 2.67、建筑密度为 30%、投资强度预计不低于 5852 万元/公顷。

(二) 经济效益评估

本方案实施成片开发后，能够完善地区区域招商引资的社会环境和交通运输环境，将有利于促进产业结构调整，推动产业发展，提高第三产业比例，吸引外来人口，提升商业活力。同时，除原拆迁安置外，将适当吸引一定人群投资及购买改善住房，吸引城镇化转移人口，同时还能为周边区域提供居住配套，为当地片区带来一定的人口红利。本方案总投资额 6.66 亿元，同时周边商业活动的发展每年会带来营业税、个人所得税等各项税收，带来新的税收增长点实施成片开发后，可以带动总税收。

(三) 社会效益评估

本方案实施成片开发，将进一步完善当地基础设施配套水平，改善和加快项目建设区域的基础设施、公共配套设施等的

建设，公益性用地拟用地面积为 5.3816 公顷，提高供给体系质量，满足片区及周边人民群众日益增长的物质文化需求，更新老旧居住区，实现高品质居住区建设，推动南安品质居住区高质量发展。同时居住区生态环境的改造进一步提升，可提升居民生活质量。实施成片开发后，居住区将带动周边经济贸易的发展，所涉及的交通运输、邮电通讯、配套商业、饮食服务、财政经融、文化卫生等行业，预计可解决 2000 人的住房问题，带动就业人口 260 人，提高城乡居民收入水平，增强群众的获得感和幸福感。

（四）生态效益评估

本方案在旧城改造的同时兼顾环境保护要求，依托生态、公服、交通优势，以“三聚”策略，打造高品质社区，同时坚持“三聚”原则，对区域协调和开发引导进行控制，做好“公园融城”的设计与管控，有利于营造良好的宜居环境。片区周边现状有水土保持试验站，开发建设过程中将做好水土保持工作，污水经市镇污水管网排放至南安市污水处理厂，雨水经雨水管道汇集排入河流；绿地率达到 25%，将进一步均衡公共绿地的布局，有效缓解公共绿地整体分布不均衡的问题，进一步发挥公共绿地改善城市环境的生态效应和作用，使项目区域生态环境实现良性循环，实现人与自然、经济发展与资源环境协调、可持续发展。

本方案涉及用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地

的，变更前应当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。市政府在土地征收后，开发建设过程中，将严格按照《工矿用地土壤环境管理办法（试行）》第七条要求，开展工矿用地土壤和地下水环境现状调查，并且对周边地表水环境影响分析并提出可行性保护措施。在土地利用开发、规划等过程中将严格按照相关法律法规要求，开展相关调查，落实生态环境保护措施，确保满足周边及下游环境质量与安全要求。

九、结论

本土地征收成片开发方案符合南安市国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划，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，能够促进南安市经济社会可持续发展。

十、附图

南安市港仔渡片区（一期）土地征收成片开发方案

成片开发位置示意图



十一、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(街道、街道)	社区		合计	其中：耕地		
集体土地	溪美街道	崎峰社区	7.4274	2.7819	0.0098	4.6455	0.0000
		溪美社区	3.6472	0.0229	0.0000	3.6243	0.0000
集体土地小计			11.0746	2.8048	0.0098	8.2698	0.0000
国有土地小计			0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
总计			11.0746	2.8048	0.0098	8.2698	0.0000

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	5.6920	51.40	生活居住、配套以及品质居住区开发	2
2	公共管理与公共服务用地	文化用地	0.3519	3.18	建设文化活动设施	1
3	交通运输用地	公路用地	3.9237	35.43	道路通行	1
4	绿地与开敞空间用地	公园绿地	0.4806	4.34	隔离噪音，美化环境，降低污染	1
5		广场用地	0.6264	5.65	提供生活休憩、公共空间	1
合计			11.0746	100		48.60

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	居住区更新改造项目	城镇住宅用地	5.6920
2	文化活动场所项目	文化用地	0.3519
3	路网项目	公路用地	3.9237
4	公园绿地	公园绿地	0.4806
5	广场项目	广场用地	0.6264
合计			11.0746

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
11.0746	0.6264	5.66	3.9237	35.43	6.5245	58.91