

一、项目背景

《南安市仑苍镇园美片区基本单元控制性详细规划》于2024年5月由南安市人民政府以南政文〔2024〕189号文批复实施。原规划区位于仑苍镇西侧中部、园美村村域范围内，规划区总用地面积118.2430公顷（约1773.645亩）。原规划以水暖、阀门、卫浴等产业为载体，以自然山水为支撑，将片区定位为“建设成为水暖、阀门、卫浴等产业配套的现代化宜居生活居住区”。

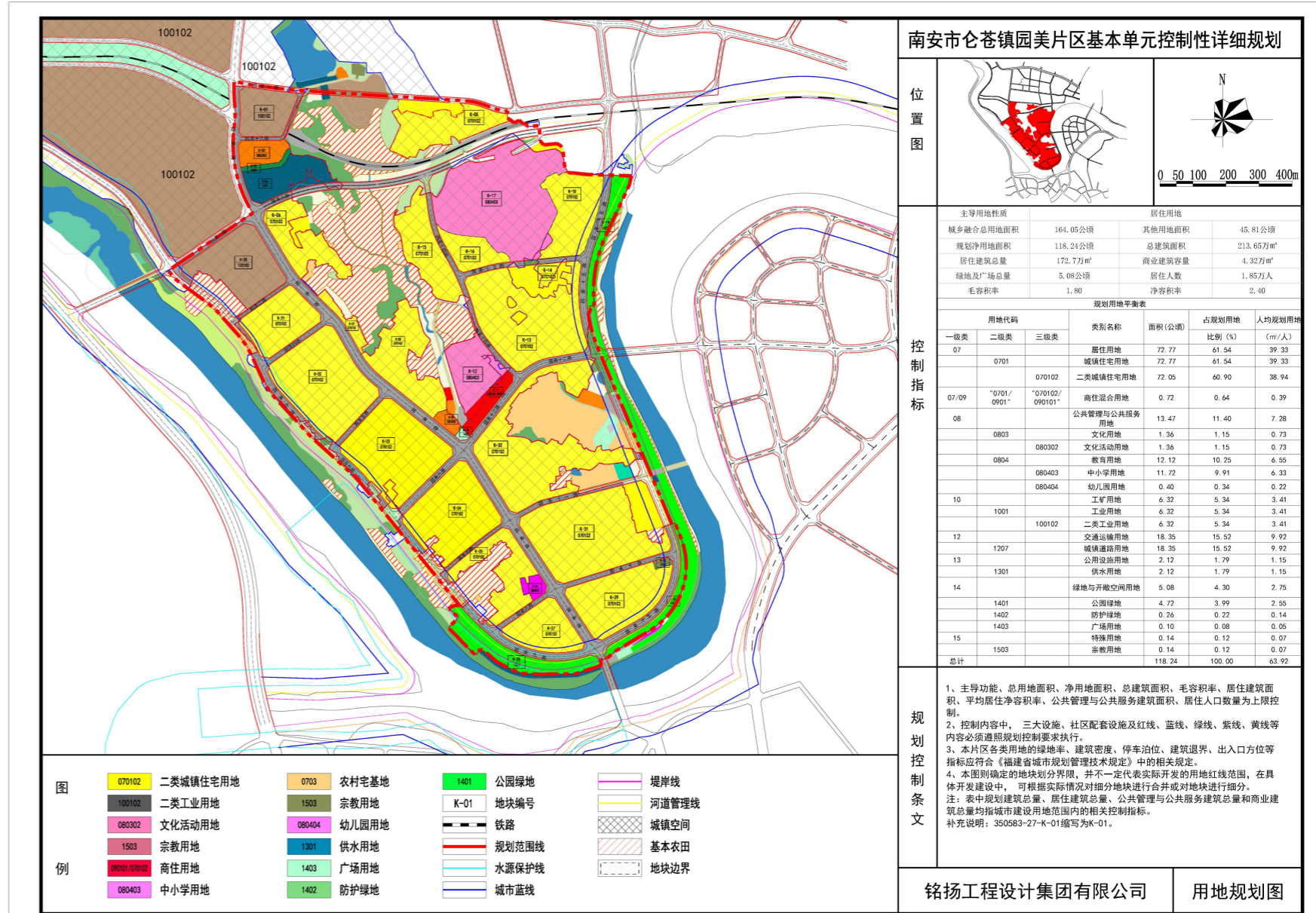
原控规批复实施后，实际建设进度远不及预期。截至2026年5月，规划区内大部分用地尚未开发，项目落地实施率仅为1.62%。经核查，主要原因如下：

一是用地供给与市场需求错配。

二是宅基地供给严重不足。

三是路网体系与村庄实际严重脱节。

为落实国家和省市房地产调控政策要求，回应园美村村民住房改善的迫切需求，纠正原控规在用地结构、路网布局等方面的偏差，统筹解决落地实施率过低的问题，亟需对原控规进行系统性修编，使规划更加契合政策导向、符合村民实际需求、具备现实可实施性。



二、项目区位

地处仑苍镇西部，三面临河，对外交通便捷。

园美村位于仑苍镇西部，三面临河，与仑苍镇镇区隔河相望，仅相距1.7公里。园美村内部道路南北连接国道G358和茂盛西路，村庄北部有漳泉铁路穿过，对外交通十分便捷。



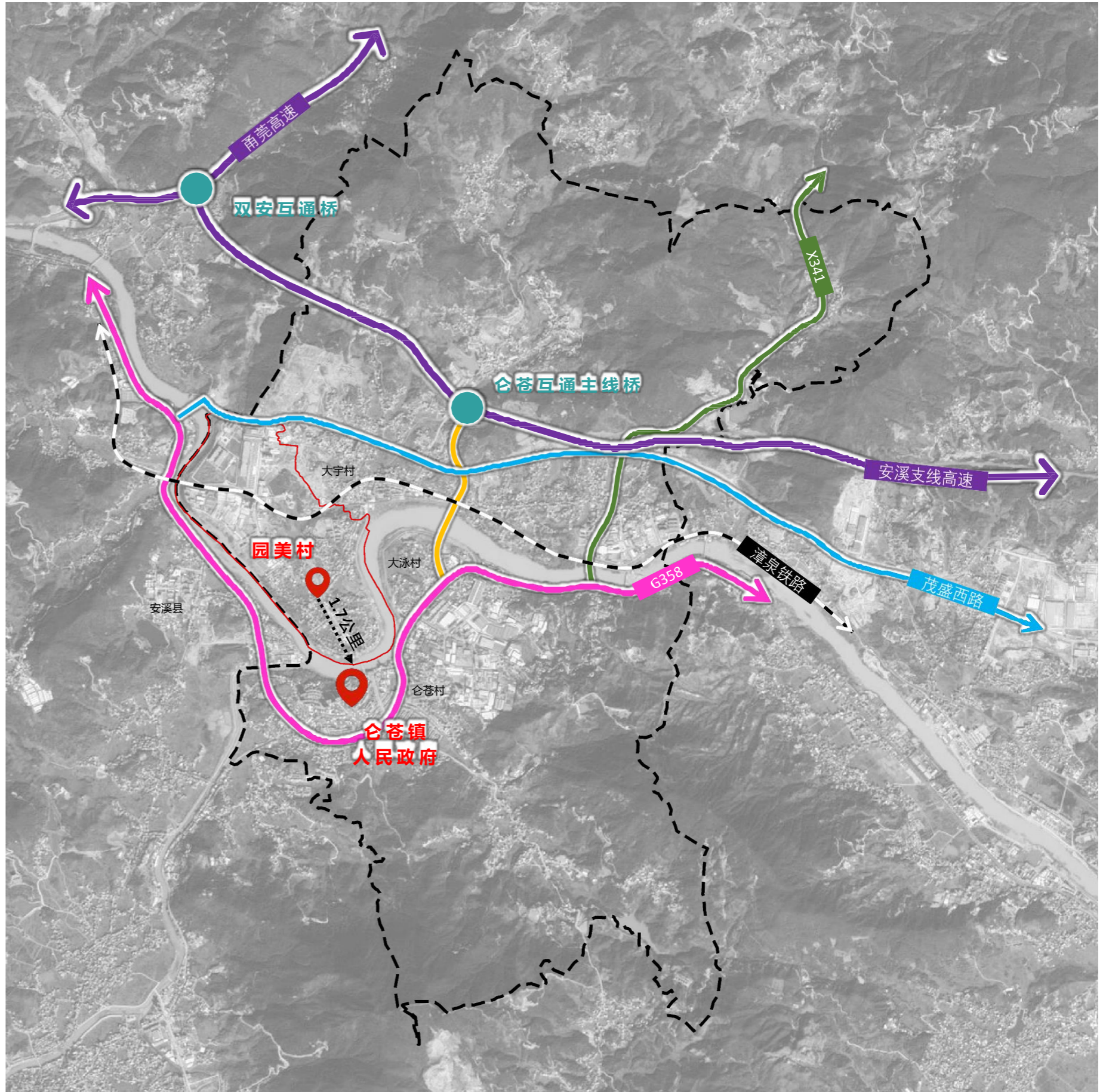
泉州市在福建的位置



南安市在泉州市的位置



仑苍镇在南安市的位置



三、修编缘由

原控规批复实施后，片区实际建设进度远不及预期。截至2025年底，规划区内大部分用地尚未开发，项目落地实施率仅为1.62%。具体表现为：

用地性质与开发强度不符合实际需求。

1、居住用地大量闲置

原规划将园美片区内72.05公顷用地规划为城镇住宅用地（0701），容积率控制1.8-2.0之间，主要为**大规模城镇开发服务**。但随着近几年房地产开发进度变缓，镇政府无大规模房地产开发意愿，且近年来国家和省市层面持续出台政策限制房地产开发规模，导致该部分用地长期闲置、土地利用效率低下。

2、集体用地报批的流程需求

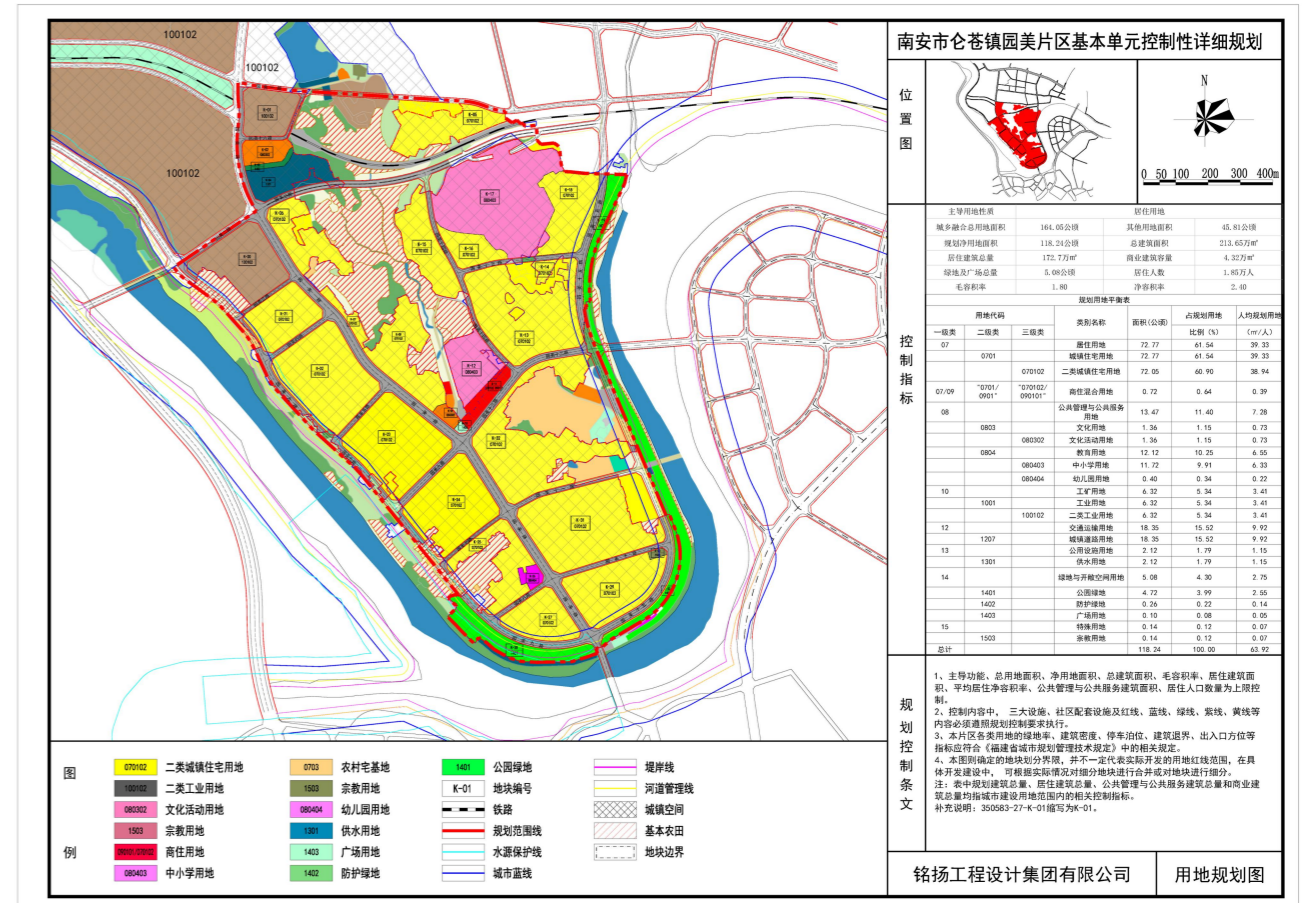
原控规未能充分考虑园美村村民宅基地建设实际需求。规划期间及实施后，村民住房改善需求难以得到满足。

根据规划**报批流程的实际需求**，需将**二类城镇住宅用地调整为农村宅基地**，以衔接用地管理要求，确保规划符合现行审批规范，为后续实施提供合规依据。

现状地类图



规划地类图



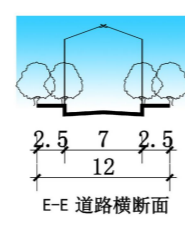
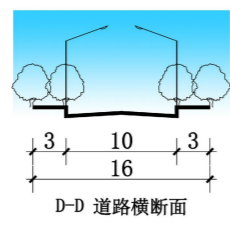
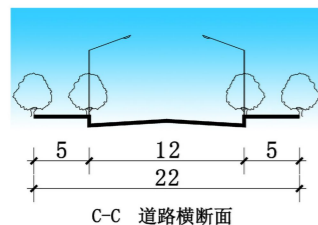
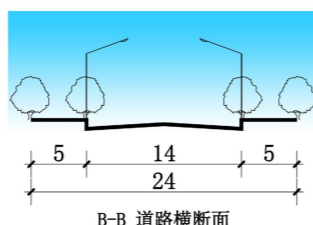
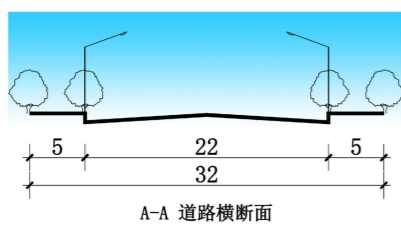
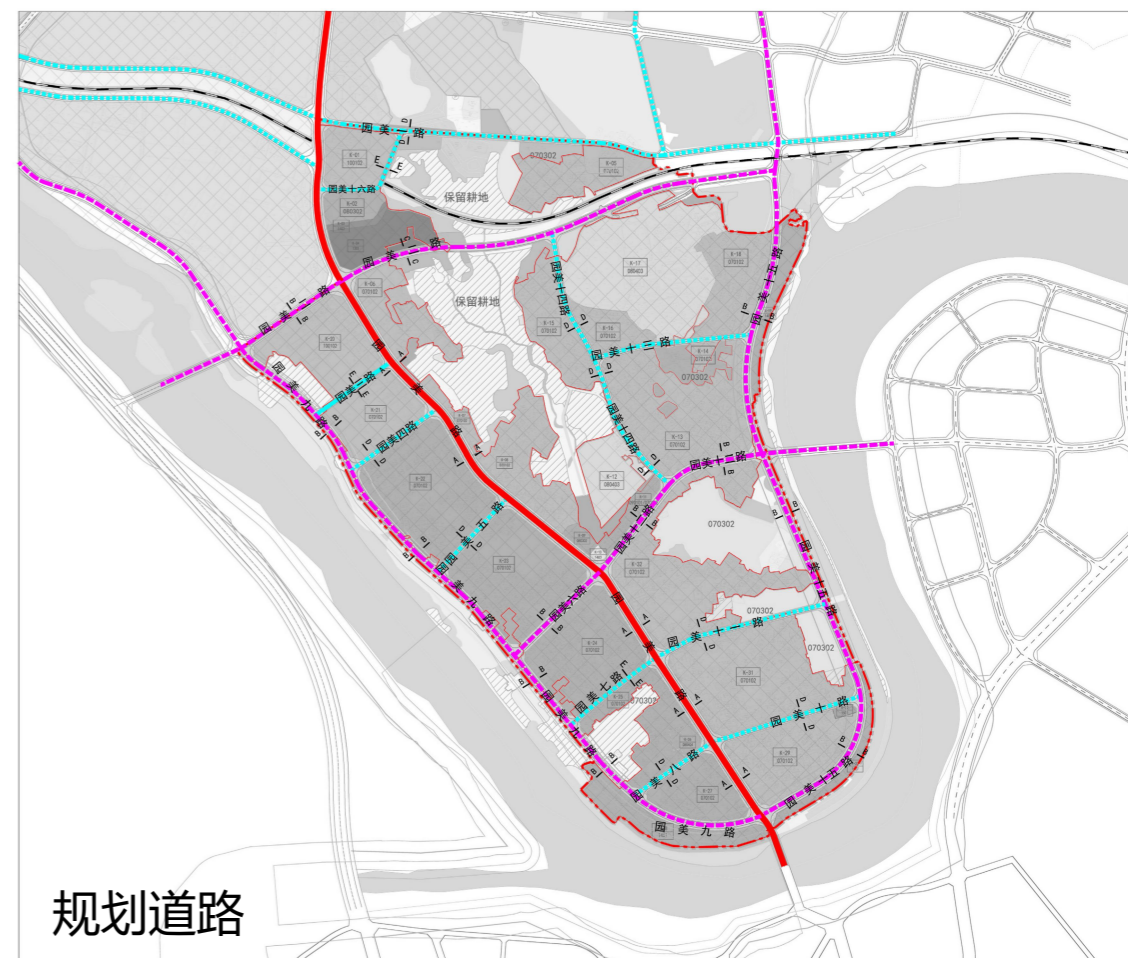
三、修编缘由

道路系统规划与现状脱节，可实施性差

路网系统建设受阻

原控规为适配大规模房地产开发格局，采用了“大开大合”的路网结构，规划道路红线宽度大、间距宽，与园美村现状村道格局和建设实际差别较大。该路网系统拆迁量大、建设成本高，且与村民日常出行习惯不符，导致大部分规划道路难以实施落实，严重影响了片区基础设施建设和村民生产生活。

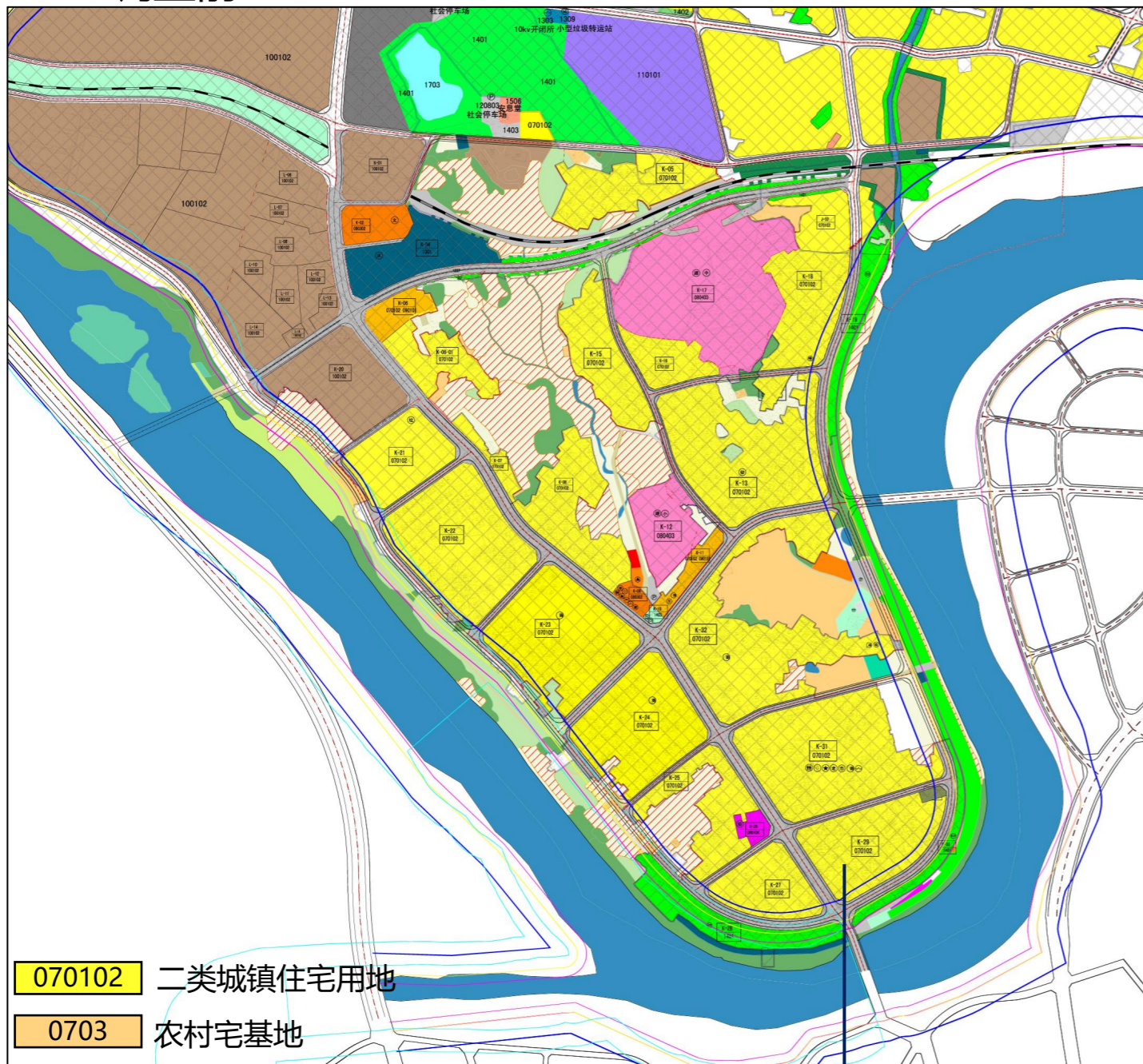
其中，规划片区主干道宽度为32米、双向六车道，主要为满足大规模城镇开发带来的交通流量需求，但由于城镇开发未能按原计划实施，现状交通流量远低于原规划预测值，过宽的主干道造成了土地资源的严重浪费，并增加了建设和维护成本。



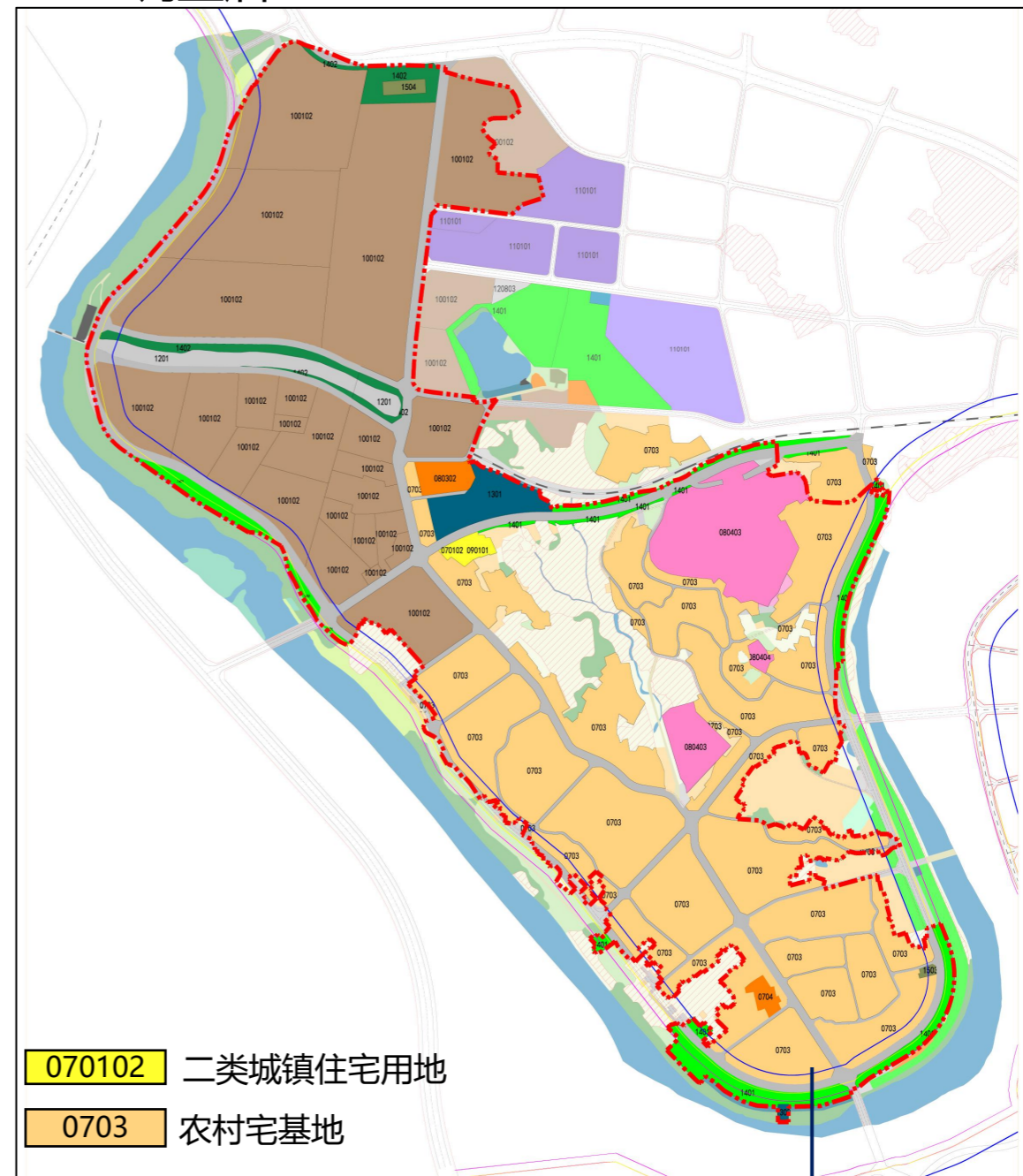
四、修编内容及合理性分析

1、用地性质与开发强度调整

调整前



调整后



- 1、070102二类城镇住宅用地调整为0703农村宅基地
- 2、容积率由 ≤ 2.0 ，调整为 ≤ 1.5

四、修编内容及合理性分析

1、用地性质与开发强度调整

1.1 调整内容

将原控规中所有“07 居住用地 ——0701 城镇住宅用地”全部调整为“07 居住用地 ——0703 农村宅基地”；将原控规中城镇住宅用地的容积率控制指标“大于 1.0 小于 2.0”调整为农村宅基地的容积率控制指标“大于 1.0 小于 1.5”。

用地性质与开发强度调整对比表		
	调整前	调整后
用地性质	城镇住宅用地 (070102)	农村宅基地 (0703)
用地面积		园美村常驻人口: 9206人 开发边界外村庄建设用地面积: 22.84公顷 开发边界内农村宅基地面积: 79.16公顷 人均农村宅基地面积: 110.80m ² /人
容积率	1.0 ≤ FAR ≤ 2.0	1.0 ≤ FAR ≤ 1.5
建筑密度	D ≥ 30	D ≥ 50
绿地率	G ≥ 30	G ≥ 30

1.2 合理性分析

符合政策要求：本次调整严格落实了国家和省市关于限制房地产开发规模的政策要求，避免了大规模房地产开发对乡村发展的冲击。

报建流程需求：根据集体用地规划报批流程的实际需求，二类城镇住宅用地村民无法新建或翻建，拟将二类城镇住宅用地调整为农村宅基地，以衔接用地管理要求，确保规划符合现行审批规范，为后续实施提供合规依据。

满足村民需求：农村宅基地是保障村民基本居住权益的重要载体。本次调整将用地性质改为农村宅基地，能够有效满足园美村未来10年村民的住房改善需求，促进村庄和谐稳定发展。

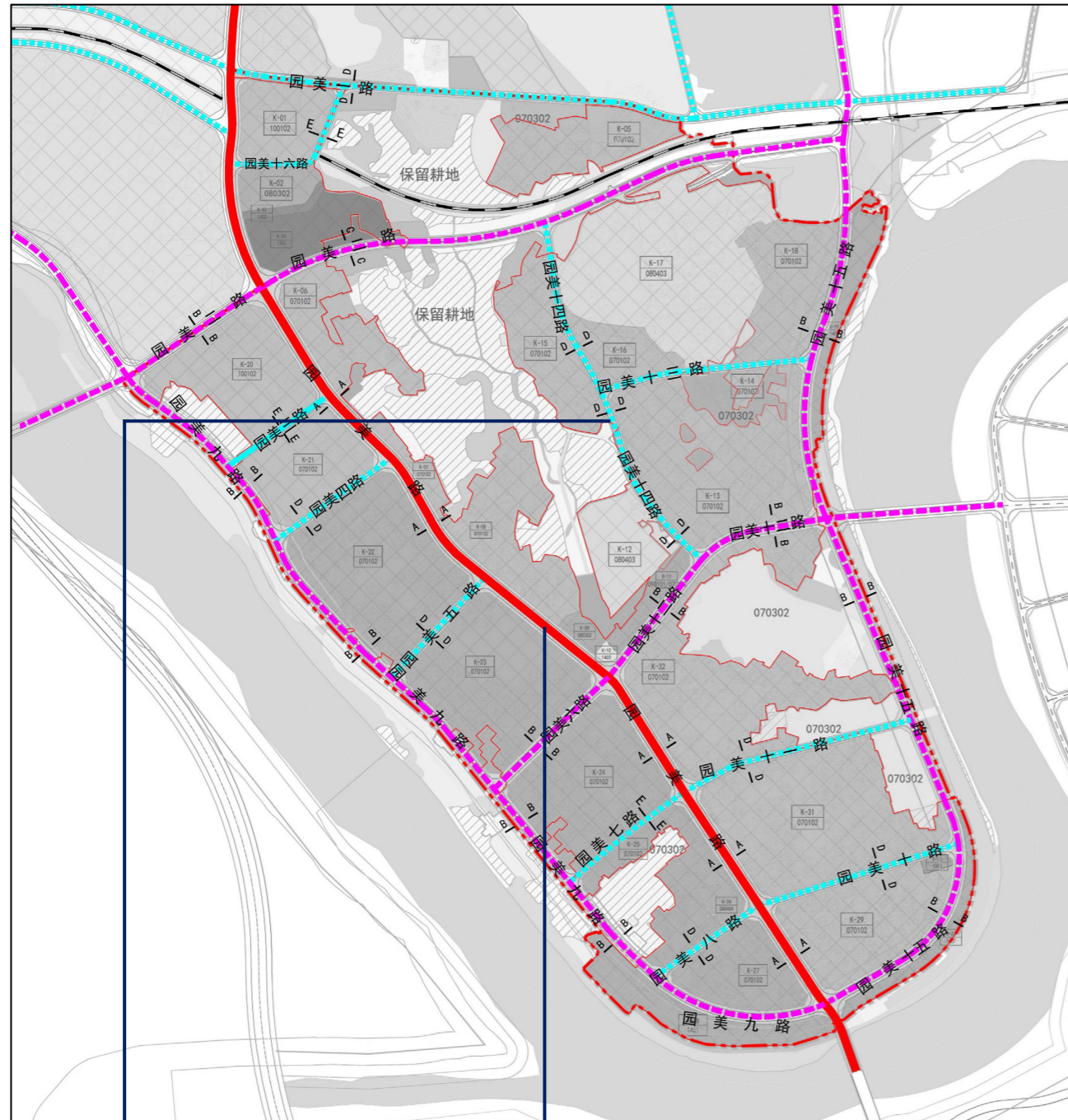
开发强度合理：农村宅基地的容积率控制在1.0-1.5之间，符合福建省农村住宅建设的实际情况，既能够满足村民的居住需求，又能够避免过度开发，保持村庄的传统风貌和空间尺度。

满足规范要求：修改后农村人均村庄建设用地面积110.80m²/人，满足《福建省村庄规划编制指南（试行）》中人均面积80-120m²/人的要求。

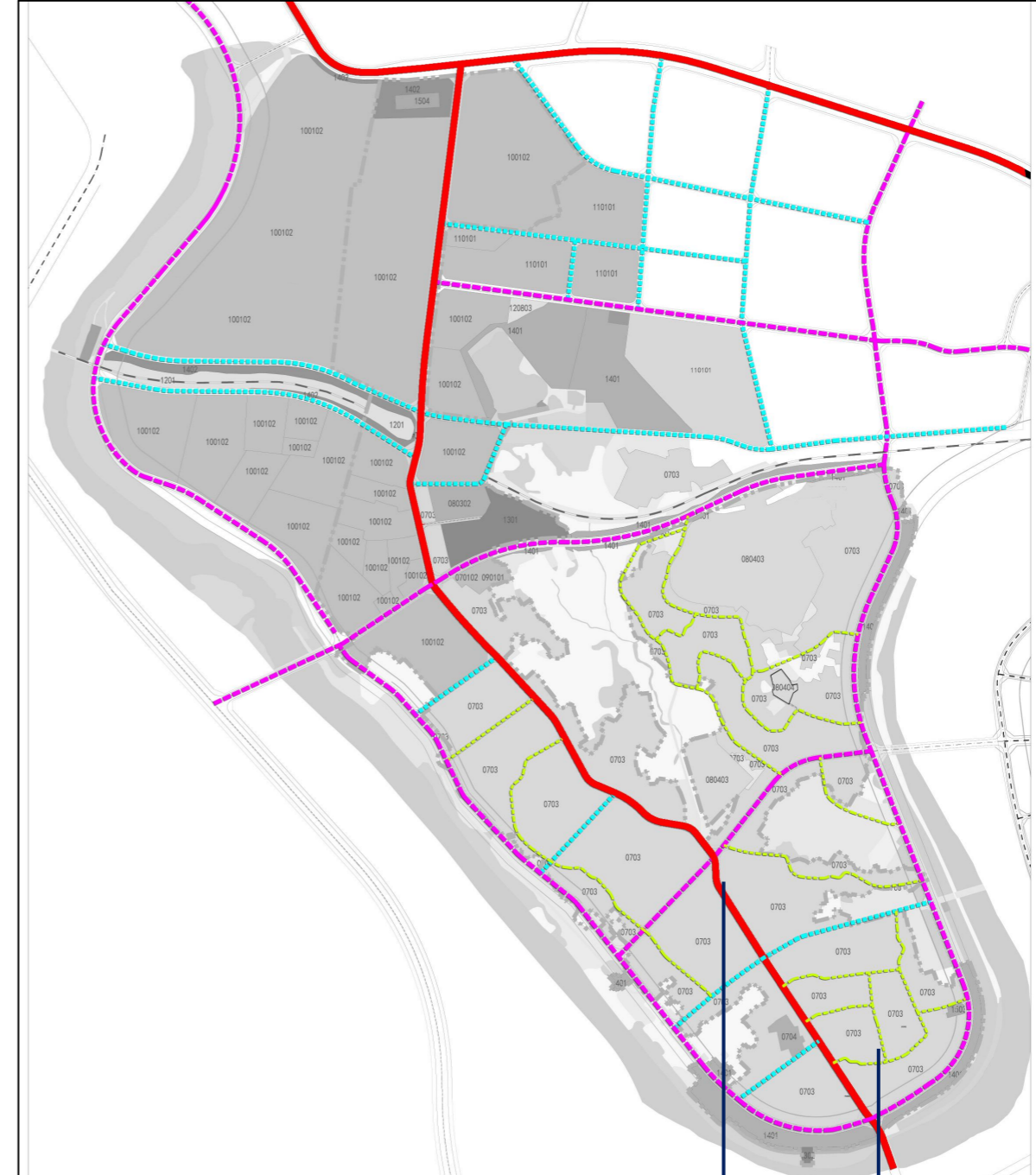
四、修编内容及合理性分析

2、 用地性质与开发强度调整

调整前



调整后



1、保留整体主、次路网结构不变。

2、取消部分城市支路，根据实际需求，增加村道。

四、修编内容及合理性分析

2、道路系统调整

2.1 调整内容

摒弃原控规“大开大合”的路网结构，依据现状实际村道重新规划道路系统，形成“**窄马路、密路网、小街区**”的居住格局。具体调整如下：

- ◆ 遵循上位规划，衔接周边规划，保留原规划路网的整体主、次路网结构不变
- ◆ 结合现场，新增部分必要的支路，提高路网通达性
- ◆ 根据村庄实际需求，梳理、连通、拓宽现状村道，作为村道地块内部主要交通
- ◆ 道路间距控制在 100-150 米之间，形成“窄马路、密路网、小街区”的居住格局。

2.2 合理性分析

提高可实施性：新的道路系统充分利用现状村道，大大减少了拆迁量和建设成本，使规划道路能够顺利实施。经测算，本次道路系统调整路网长度3500米，可减少拆迁面积约45800平方米，降低建设成本约4580万元。

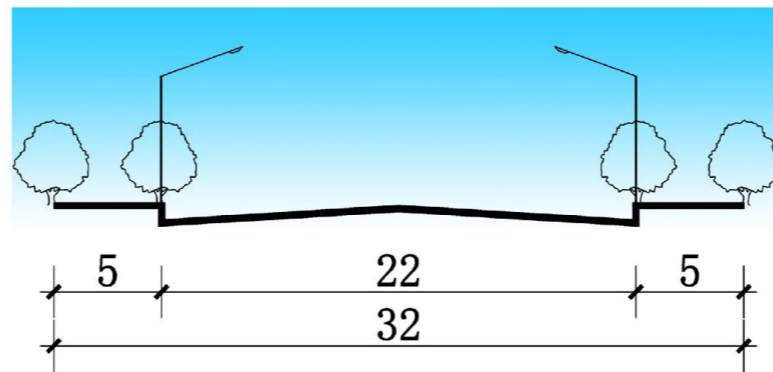
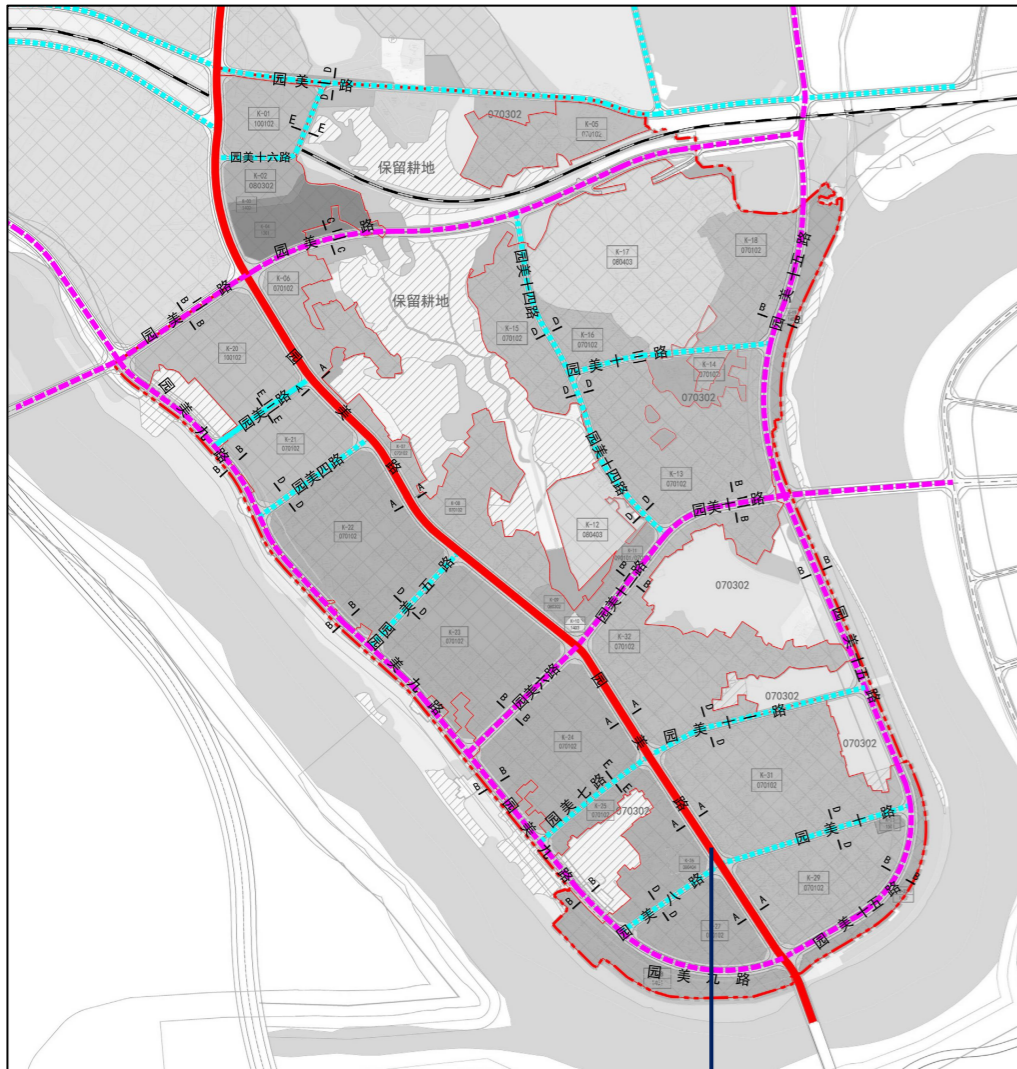
适应乡村特点：“窄马路、密路网、小街区”的格局更加符合乡村的空间尺度和村民的出行习惯，有利于营造亲切宜人的居住环境。

提升交通效率：密路网能够增加道路的通达性，分散交通流量，提高片区整体交通效率，有效解决乡村地区常见的交通拥堵问题。

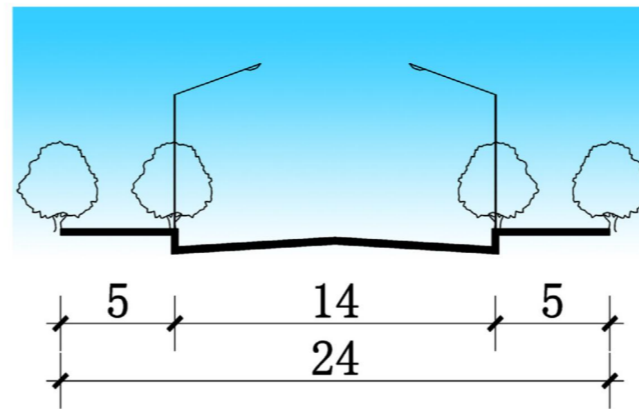
四、修编内容及合理性分析

3、主干道宽度调整

调整前

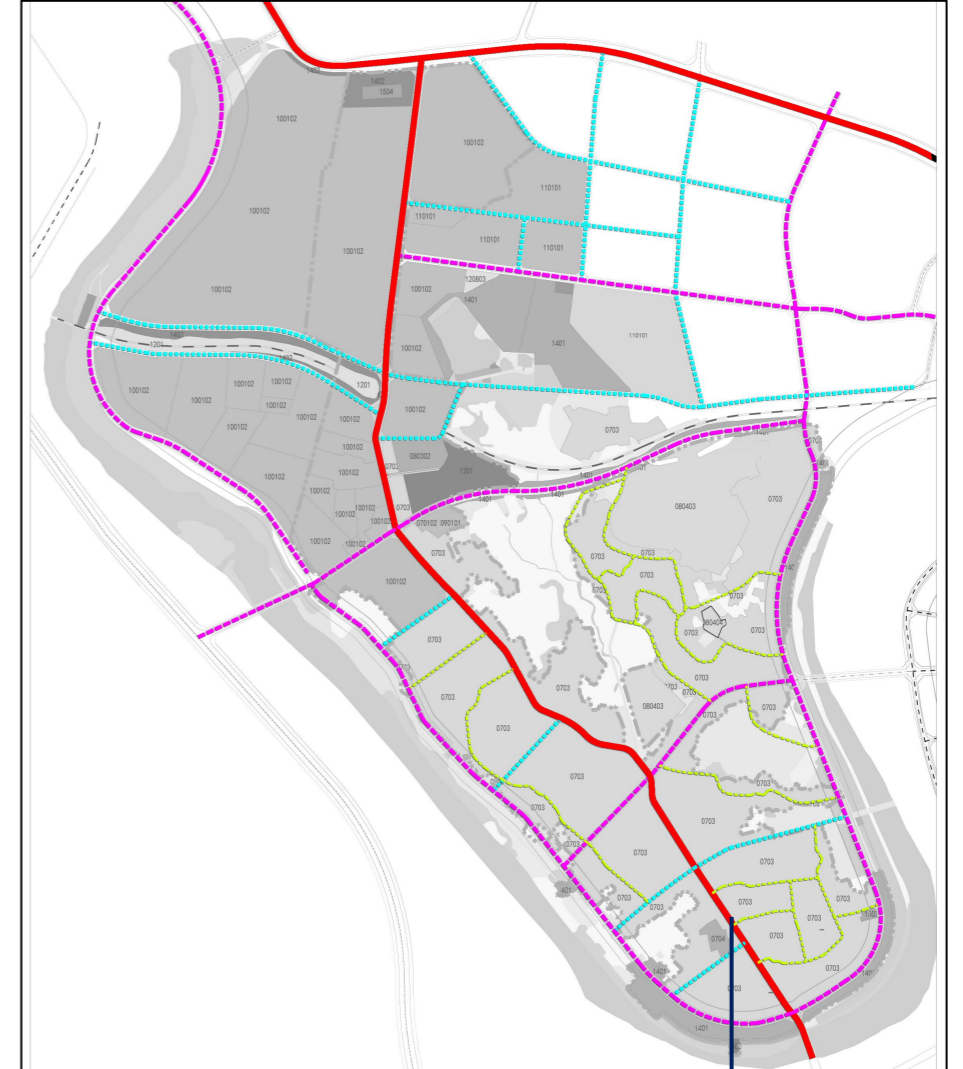


A-A 道路横断面



B-B 道路横断面

调整后



1、现状12米的园美路由规划32米调整为规划20-24米。←



四、修编内容及合理性分析

3、 主干道宽度调整

3.1 调整内容

将现状12米的主干道园美路由原规划 32 米宽调整为 24 米宽。

主干道断面调整对比表		
	调整前 (32米)	调整后 (20-24米)
道路等级	主干道	主干道
车道数	双六车道	双向四车道
断面组成	5.0 (人行道) +22.0 (机动车道) +5.0	3.0 (人行道) +14.0 (机动车道) +3.0
设计车速	40-50km/h	40km/h
通行能力	约 3000pcu/h	约 2000pcu/h

综合效益汇总表			
效益类别	调整前 (32米)	调整后 (24米)	节约/优化成果
道路宽度	32米	24米	减少8米
车道数	双向四车道	双向双车道	减少两个车道
用地面积 (3公里)	96亩	72亩	节约土地约24亩 (含路侧绿地共节约36亩)
建设成本 (3公里)	约9000万元 (估值)	约6000—6500万元 (估值)	节约约2500—3000万元
年度维护费用 (3公里)	约20—25万元 (估值)	约12—17万元 (估值)	每年节约约7.9万元
通行能力	原按1.85万人口配置	按1万人口配置	完全满足交通需求, 避免能力过剩

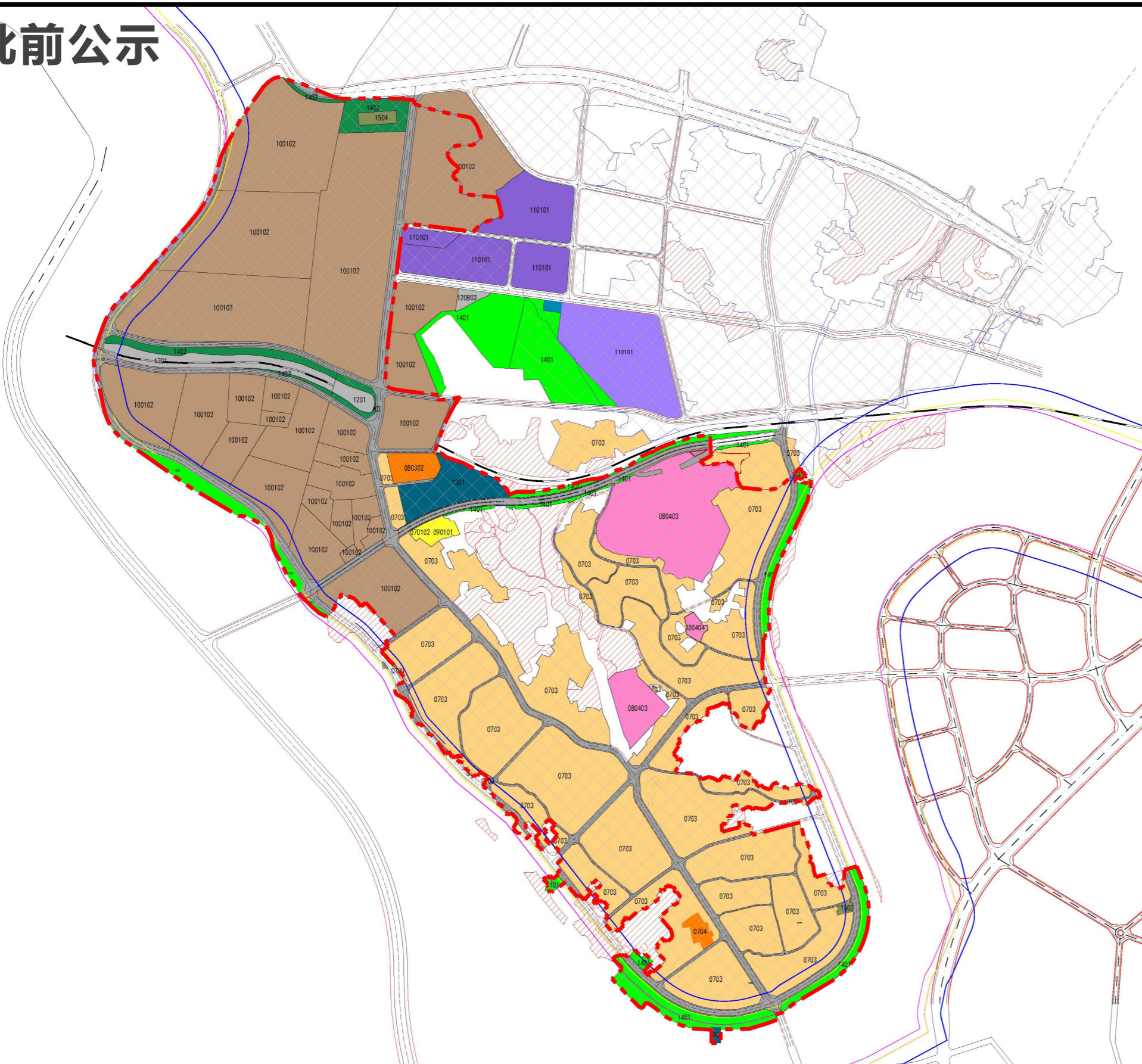
3.2 合理性分析

与用地调整相匹配：随着用地性质从城镇住宅用地调整为农村宅基地，片区人口规模将从原规划的约1.85 人减少到约1万 人，交通流量也将相应降低。经交通预测，24米宽双向双车道的主干道完全能够满足片区未来 20 年的交通需求。

节约土地资源：主干道宽度从 32 米减少到 24 米，每公里可节约土地约 12 亩。本次修编涉及主干道长度约 3 公里，共可节约土地约 36 亩，有效提高了土地利用效率。

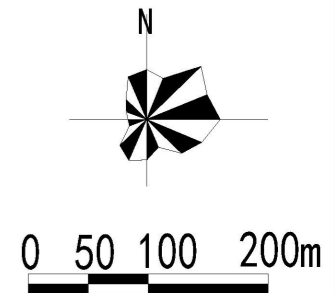
降低建设和维护成本：较窄的道路不仅建设成本低，而且后期的维护管理费用也相应减少。经测算，本次主干道宽度调整可降低建设成本约2500万元，每年可减少维护费用约7.9万元。

批前公示



南安市仑苍镇园美片区详细规划修编

位置图



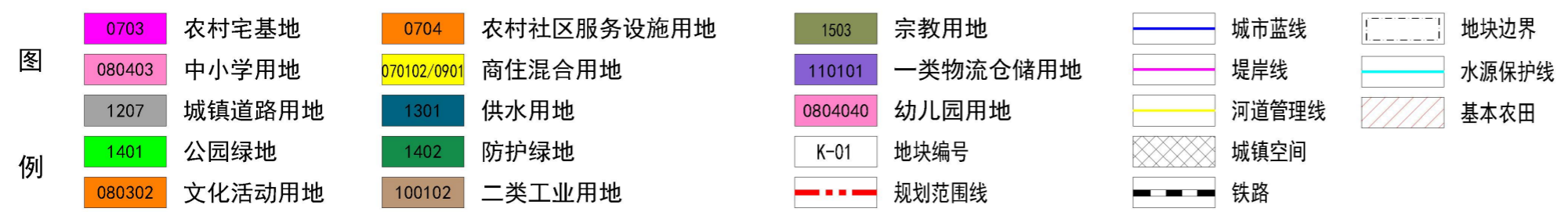
控制指标

主导用地性质	工业、居住用地		
规划净用地面积	213.5829公顷	总建筑面积	365.97万m ²
居住建筑总量	120.09万m ²	工业建筑容量	229.33万m ²
绿地及广场总量	11.23公顷	居住人数	1.00万人
毛容积率	1.56	住宅净容积率	1.50

一级类别	二级类别	三级类别	类别名称	面积(公顷)	比例(%)
07			居住用地	80.0632	37.49
	0701		城镇住宅用地	0.6824	0.32
		070102	二类城镇住宅用地	0.6824	0.32
	0703		农村宅基地	78.8794	36.93
	0704		农村社区服务设施用地	0.5014	0.23
08			公共管理与公共服务用地	12.629	5.91
	0803		文化用地	1.0561	0.49
		080302	文化活动用地	1.0561	0.49
	0804		教育用地	11.5729	5.42
		080403	中小学用地	11.2565	5.27
		080404	幼儿园用地	0.3164	0.15
10			工矿用地	76.4419	35.79
	1001		工业用地	76.4419	35.79
		100102	二类工业用地	76.4419	35.79
12			交通运输用地	29.8874	13.99
	1201		铁路用地	2.9446	1.38
	1207		城镇道路用地	26.9428	12.61
13			公用设施用地	2.845	1.33
	1301		供水用地	2.7287	1.28
	1302		排水用地	0.1163	0.05
14			绿地与开敞空间用地	11.2285	5.26
	1401		公园绿地	7.7685	3.64
	1402		防护绿地	3.46	1.62
15			特殊用地	0.4879	0.23
	1503		宗教用地	0.1126	0.05
	1504		文物古迹用地	0.3753	0.18
总计				213.5829	100

规划控制条文

- 1、主导功能、总用地面积、净用地面积、总建筑面积、毛容积率、居住建筑面积、平均居住净容积率、公共管理与公共服务建筑面积、居住人口数量为上限控制。
 - 2、控制内容中，三大设施、社区配套设施及红线、蓝线、绿线、紫线、黄线等内容必须遵照规划控制要求执行。
 - 3、本片区各类用地的绿地率、建筑密度、停车泊位、建筑退界、出入口方位等指标应符合《福建省城市规划管理技术规定》中的相关规定。
 - 4、本图则确定的地块划分界限，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体开发建设中，可根据实际情况对细地块进行合并或对地块进行细分。
- 注：表中规划建筑总量、居住建筑总量、公共管理与公共服务建筑总量和商业建筑总量均指城市建设用地范围内的相关控制指标。
本次修改范围位于仑苍镇规划核心区之外，以个人建房和集中建房相结合的方式，鼓励采用集中建房的方式。



铭扬工程设计集团有限公司

土地利用规划图