

厦门市土地利用总体规划 （2006-2020年）

厦门市人民政府
二〇一二年七月

目 录

第一章 总 则.....	1
第二章 土地资源利用现状.....	3
第一节 城市发展定位与社会经济发展目标.....	7
第二节 土地利用战略.....	8
第三节 土地利用规划目标.....	9
第三章 土地利用结构与布局.....	11
第一节 土地利用结构调整.....	11
第二节 土地利用布局优化.....	12
第四章 土地利用区域调控.....	17
第一节 土地利用综合分区.....	17
第二节 土地利用功能区及管制.....	18
第三节 全市各区土地利用引导.....	21
第五章 保护和合理利用农用地.....	24
第六章 节约集约利用建设用地.....	26
第一节 市域建设用地利用.....	26
第二节 市域建设用地空间管制.....	28
第七章 生态建设与环境保护.....	31
第八章 中心城区土地利用.....	35
第一节 中心城区土地利用结构调整.....	35
第二节 中心城区建设用地管制.....	37
第九章 土地利用重点工程和重大项目.....	39
第一节 土地开发整理工程.....	39
第二节 村庄整治工程.....	39
第三节 海洋生态修复工程.....	41
第四节 重大项目用地.....	42
第十章 规划实施保障措施.....	43
第一节 规划实施的行政保障.....	43
第二节 规划实施的经济保障.....	44
第三节 规划实施的基础保障.....	44
第四节 规划实施的配套保障.....	45
第五节 扩大规划的民主决策和公众参与.....	47
第十一章 附 表.....	50

第一章 总 则

第一条 规划适用

《厦门市土地利用总体规划（2006-2020年）》（以下简称《规划》）是厦门市辖区内各项土地利用活动的重要文件，土地利用专项规划和行业用地规划以及各项土地利用活动均应遵守本规划。

第二条 规划目的

为贯彻落实科学发展观，保护土地资源，保障经济社会可持续发展，加强土地宏观调控，实施严格的土地管理制度，促进土地资源节约集约利用，特制定本规划。

第三条 规划任务

落实耕地占补平衡制度，严格保护耕地和基本农田；从严控制新增建设用地，集约节约利用土地；严格保护生态用地，协调土地利用与生态建设。

第四条 规划依据

规划编制依据《中华人民共和国土地管理法》、国务院办公厅国办发[2005]32号文件、《福建省土地利用总体规划（2006-2020年）》、《厦门市国民经济和社会发展“十一五”规划和2020年远景目标纲要》及其它相关法规、规范和规划。

第五条 规划范围

本规划范围为厦门市全市域。其中：中心城区范围为厦门本岛（包括思明区、湖里区），岛外集美区和海沧区的城市中心区，外围区为上述区域范围外的同安区、翔安区以及集美区、海沧区的外围建制镇（灌口、后溪、东孚）。

第六条 规划期限

本规划期限为：2006～2020年，其中：

基期：2005年；

近期：2010年；

远期：2020年。

第二章 土地资源利用现状

第七条 土地利用现状规模和结构

厦门全市陆域总面积 165198 公顷。其中，农用地 115491 公顷，建设用地 36358 公顷，未利用地 13349 公顷。

1、农用地：面积 115491 公顷，占土地总面积 69.9%。其中：耕地面积 29978 公顷，占土地总面积的 18.1%；园地面积 22441 公顷，占土地总面积的 13.6%；林地面积 48924 公顷，占土地总面积的 29.6%；其他农用地面积 14148 公顷，占土地总面积的 8.6%。

2、建设用地：面积 36358 公顷，占土地总面积 22.0%。其中：城镇工矿用地面积 17023 公顷，农村居民点用地面积 9444 公顷，交通、水利及其他建设用地 9891 公顷。

3、未利用地：面积 13349 公顷，占土地总面积的 8.1%。其中：水域 1300 公顷，滩涂沼泽面积 8073 公顷，自然保留地 3976 公顷。

第八条 土地资源利用特点

1、土地资源匮乏，适宜建设的土地有限。厦门市陆域面积小，仅 1652 平方公里，占全省土地总量的 1%，并且有一半土地是山地。根据《厦门市建设用地适宜性评价》研究，全市不宜建设的土地约为 821 平方公里。地域狭小、可建设土地稀缺对社会经济发展构成直接限制。

2、人均耕地少，耕地质量较低，后备资源不足。按户籍人口计算，人均耕地面积仅 0.02 公顷（0.31 亩），约为全省平均水平的 65%；耕地面积少，且中低产田的比例高，达 70%；耕地后备资源非常少，全市未利用地以滩涂、河流水面、湖泊水面为主，荒草地仅 1384 公顷，分布零散，大部分坡度在 25 度以上，不适宜开发成耕地。

3、建设用地的空间时序演化明显，城市发展由本岛向岛外延伸。随着

厦门城市发展战略调整，政府加大厦门岛外地区的固定资产投资和基础设施建设力度，建设用地由原来集中在厦门本岛，逐步向岛外地区拓展。土地利用发展方向以非农化为主，土地利用格局受经济冲击较大。

4、对外交通用地、教育用地等基础设施、公益事业用地比重大。建设用地结构中，全市对外交通用地占建设用地总量的 11%左右，厦门高校较多，全市中小学、高校等教育用地约 1700 公顷，占地量较大。

5、土地利用的经济效益相对较高。如地均工业产值、地均 GDP、地均财政收入、地均税收在全国名列前茅，厦门市以全省 1%的土地面积，创造全省约 14%的 GDP、25%的财政收入和 26%的工业总产值。

6、注重土地利用与社会经济协调发展。厦门市招商引资中，注重项目的选择和生态优先，城市生态和人居环境较好，厦门先后获“联合国人居奖”、“国际花园城市”、“国家园林城市”、“国家卫生城市”、“全国文明城市”、“国家环保模范城市”等多项殊荣。

第九条 社会经济发展面临的机遇

世界经济全球化和区域一体化趋势增强，国际高端产业转移步伐加快，区域经济合作与竞争势头强劲、两岸三地经贸关系日益密切，在实施中西部战略的同时，国家支持鼓励海峡西岸发展，为厦门的发展提供了良好的机遇，对合理利用土地资源提出更高的要求。

1、海峡西岸城市群及对台战略优势。厦门的地理位置处于中国大陆沿海城市群与台湾海峡两岸城市群的过渡节点和桥头堡，具有对台的特殊区位优势和发展意义。厦门和漳州、泉州作为海西城市群“一带、四轴、双极、多核”空间结构中“双极”的重要一极，在对台经贸、两岸“三通”、承接台湾岛内产业转移面临着重大机遇。

2、国务院已批准将厦门经济特区扩大到全市，并同意厦门发挥在体制机制创新方面的试验区作用，扩大金融改革试点，建立两岸区域性金融服

务中心，先行试验一些金融领域重大改革措施。

3、厦门港口在带动经济发展、促进对外贸易和两岸直航方面具有战略优势。厦门港实现“厦门湾港口”组合港的一体化发展，形成位于海峡西岸整体作用强大的主枢纽港。2010年厦门港货物吞吐量达13930万吨，集装箱582万标箱，进入世界集装箱港十九强。

4、基础设施的进一步完善为厦门扩大区域辐射腹地创造良好的条件。厦门相继建设福厦铁路、龙厦铁路、厦深铁路和扩建泉厦漳高速公路、厦成高速公路，拉近了与“长三角”、“珠三角”及中部地区的距离。

第十条 新形势下土地利用面临的挑战

1、土地供需矛盾突出，耕地保护压力日益增大。一方面，厦门要凸显毗邻台湾的空间优势及作为两岸交流枢纽的重要地位，在海峡西岸经济区建设中发挥龙头带动作用，各项经济社会事业需要占用一定的土地资源，承接台湾岛内产业外移以及厦门产业规模扩大对土地需求的压力越来越大；另一方面人均土地和人均耕地占有量低，且不宜建设的土地比重大，土地供需矛盾非常突出。

2、耕地后备资源匮乏，补充耕地任务难以落实。全市未利用地以滩涂、河流水面、湖泊水面为主，荒草地仅1384公顷，分布零散，坡度大，不宜开发成耕地；土地整理成本高、可增加耕地面积有限。

3、城市内部土地利用结构有待进一步优化。土地利用与城市性质和功能定位不匹配，工业用地比重过高；城市发展空间分布不均衡，厦门本岛建设过密过重，人均城市建设用地只有66平方米，岛外的城市化水平、经济发展水平和本岛差距仍然较大。

4、部分区域建设用地集约利用水平有待提高。岛外个别工业园区产业水平低，用地集约化程度不高，造成土地资源浪费；农村居民点用地总量大，面积为9444公顷，占建设用地总量的26%，人均农村居民的用地163

平方米，空心村现象比较突出，需进一步盘活农村宅基地。

5、农村居民点布局零散，村庄内部建设杂乱无序，基础设施配套不够完善，与建设社会主义新农村的要求有一定差距，需较好地衔接村级土地利用规划和新农村建设规划。

第三章 土地利用战略与规划目标

第一节 城市发展定位与社会经济发展目标

第十一条 城市发展定位及方向

1、城市性质：厦门市是我国经济特区，东南沿海重要的中心城市，港口及风景旅游城市。

2、城市功能：城市功能拓展主要围绕“两大基地，四大中心”，即把厦门建设成为高新技术生产研发基地、对台交流合作基地、航运物流中心、金融商贸中心、旅游会展中心和文化教育中心。

3、发展方向：（1）现代化港口风景旅游城市和海峡西岸中心城市；（2）海峡西岸经济区建设的先行区、体制机制创新的实验区、两岸交流合作的前沿区和文明和谐美好家园的示范区。

第十二条 社会经济发展目标

1、2010年全市全面实现小康，城市空间格局基本建成海湾型框架，城市化水平达到80%左右，城市常住人口260万人，户籍人口达到180万。国内生产总值达到2000亿元，人均国内生产总值为6.9万元（常住人口口径），工业总产值为3700亿元，全市财政总收入526亿元；三次产业增加值构成调整为1.1：50.0：48.9。

2、2020年全市居民生活水平达到中等以上发达国家水平，城市化水平达到90%以上。城市常住人口390万人，户籍人口达到280万。国内生产总值达6000亿元，人均国内生产总值为18万元（常住人口口径），工业总产值为7850亿元，三次产业增加值构成调整为0.6:40:60.4。

第二节 土地利用战略

第十三条 土地利用总体战略

调整优化土地利用结构和布局，转变土地利用方式，集约挖潜与拓展空间并重，严格保护基本农田与生态用地，显著提高建设用地节约集约利用水平，明显改善土地生态，保障城市可持续发展能力。

第十四条 土地利用战略及战略措施

1、优化整合战略

加强土地宏观调控，逐步完成厦门本岛第二产业空间的置换和优化，整合环西海域湾区的海沧区、集美区土地利用功能，补以适度的外延拓展，促进环东海域湾区的同安区和翔安区稳步开发建设和城乡空间发展一体化。

相应地，厦门本岛以外地区在本岛中心区功能疏散和重大片区快速开发、重大基础设施快速推进共同作用下，对建设用地的需求量将较快增长，需保障这些地区合理的建设用地需求。

2、节约集约战略

正视土地资源匮乏的劣势，积极转变土地利用方式，加强存量建设用地的挖掘力度和土地利用结构的调整力度，通过产业结构升级、自主创新，显著提高建设用地集约利用水平。

随着厦门城市化和工业化逐步优化调整，城市发展模式将逐步向结构优化和素质提高转变，土地利用上要完善和创新节约集约用地机制，进一步加大对新建项目的建筑密度、投资强度和产出效益的控制，明显提高土地集约化利用水平。

3、生态和谐战略

保护耕地和生态用地，尤其是保护基本农田和生态公益林，严格基本

生态控制线管理，优化生态用地内部结构和空间布局，提升耕地的生态服务功能，构建国土生态屏障，促进社会、经济、生态的协调和可持续发展。

第三节 土地利用规划目标

第十五条 农用地保护目标

1、2010年，耕地保有量保持在22977公顷（34.47万亩）以上，新增建设用地占用耕地控制在1872公顷以内，通过土地整理复垦开发补充耕地不少于700公顷，园地、林地面积分别为22507公顷和48947公顷。

2、2020年，耕地保有量保持在18285公顷（27.43万亩）以上，新增建设用地占用耕地控制在5960公顷以内，通过土地整理复垦开发补充耕地不少于2000公顷，园地、林地面积分别为23342公顷和48945公顷。

3、规划期内，全市基本农田保护面积保持在12294公顷（18.4万亩）以上，基本农田布局稳定，数量不减少，质量有提升。

根据国务院批准的《厦门市深化两岸交流合作综合配套改革试验总体方案》，在福建全省基本农田保护面积不减少的前提下，厦门可经依法批准适当核减基本农田，优化基本农田布局。

第十六条 建设用地利用目标

保障社会经济发展合理的用地需求，进一步优化城乡建设用地结构与布局，大幅度提高土地节约集约利用水平。

1、到2010年，全市新增建设用地总量控制在5354公顷以内，建设用地总规模控制在40939公顷以内。其中，城乡建设用地规模控制在30232公顷以内，交通水利及其他建设用地规模控制在10707公顷以内，分别占建设用地总规模的73.8%和26.2%。城乡建设用地中，城镇工矿规模控制在21610公顷以内，占建设用地总规模的52.8%。

2、到2020年，全市新增建设用地总量控制在17986公顷以内，建设

用地总规模控制在 49427 公顷以内。其中，城乡建设用地规模控制在 37813 公顷以内，交通水利及其他建设用地规模控制在 11614 公顷以内，分别占建设用地总规模的 76.5%和 23.5%。城乡建设用地中，城镇工矿规模控制在 29842 公顷以内，占建设用地总规模的 60.4%。

第十七条 生态用地规划目标

满足生态保护与建设、建设生态城市的用地需求，划定生态保护和生态培育用地，生态用地占全市域土地总面积的 60%以上。2020 年森林覆盖率达到 43%以上，城市人均公共绿地面积不小于 17.3 平方米，建成区绿化覆盖率不小于 45%，完成 300 公顷废弃矿山的复绿，生态修复约 2000 公顷的受损土地生态系统，规划期末动态水土流失面积控制在 5000 公顷以内，基本控制水土流失。保护市域内的湿地生态系统。

第十八条 土地利用效率目标

建设用地节约集约利用水平显著提高。2020 年，全市建设用地产出率达 9 亿元/平方公里以上，单位 GDP 占用建设用地由 2005 年 35 公顷/亿元降至 2020 年 10 公顷/亿元，地均工业产值达 40 亿元/平方公里以上，人均城镇工矿用地控制在 103 平方米以内。

第四章 土地利用结构与布局

第一节 土地利用结构调整

第十九条 土地利用总体结构

根据土地利用战略和规划目标及全市未来国民经济发展对各类土地的需求，经过用地预测和综合平衡，对全市土地利用结构作适当调整如下：

2020年农用地103054公顷，占土地总面积的61%，比2005年下降9%；建设用地49427公顷，占土地总面积的29%，比2005年提高7%；未利用地17753公顷，占土地总面积的10%。

第二十条 农用地

耕地面积有所减少，林地和森林覆盖率稳步增长，园地面积基本保持稳定。2010年农用地结构调整：耕地22977公顷，占农用地比例20.6%；园地22507公顷，占农用地比例20.3%；林地48947公顷，占农用地比例44.1%；其他农用地16616公顷，占农用地比例15.0%。

2020年农用地结构调整：耕地18285公顷，占农用地比例17.7%；园地面积23342公顷，占农用地比例22.7%；林地面积48945公顷，占农用地比例47.5%；其他农用地12482公顷，占农用地比例12.1%。

第二十一条 建设用地

城乡建设用地适度增加，交通水利等基础设施用地得到保障，建设用地内部结构进一步优化。2010年建设用地结构调整：城乡建设用地30232公顷，占建设用地总面积的73.8%；交通运输及水利用地及其他建设用地10707公顷，占建设用地总面积的26.2%。

到2020年，城乡建设用地适度增加，控制在37813公顷以内，占建设用地总面积的76.5%；交通运输水利用地及其他建设用地规模将达到11614

公顷，占建设用地总面积的 23.5%。城乡建设用地中，城镇工矿用地规模为 29842 公顷，占城乡建设用地规模的比例由 2005 年的 64.3% 增加到 78.9%，农村居民点用地比例将大幅下降。

第二十二条 未利用地

全市国有滩涂面积数量增加，造成全市未利用地面积增加，到 2020 年未利用地面积为 17753 公顷。

第二节 土地利用布局优化

第二十三条 土地利用布局优化的次序和原则

在与相关规划充分协调的基础上，确定生态用地、耕地、主要城镇工矿用地、区域性基础设施用地以及其他农用地的空间布局。遵循以下次序和原则要求：设定国土生态屏障网络用地；优先安排基本农田；协调基础设施用地；优化城镇工矿用地；拓展农业生产和城乡绿色空间；构建土地利用景观风貌。

第二十四条 设定国土生态屏障网络用地

控制新增建设用地规模，开展土地生态功能区划，严格控制对敏感类生态用地的占用，形成基本的国土生态屏障。逐步清退基本生态控制线内建设用地，加大公共绿地建设，合理拓增新的生态用地。维护自然山水格局，保持山体、水系自然地形地貌特征，保护天然湿地、滩涂，控制滨水地带的土地利用。2006~2020 年，生态用地的面积占全市土地面积的比例不少于 60%，保障城市生态承载力。

第二十五条 优先安排基本农田

优质耕地优先划入基本农田，协调基本农田与各类建设用地的空间关系。基本农田绝大部分位于基本生态控制线内，耕地、基本农田主要分布

在同安区和翔安区，形成以蔬菜种植为主，粮油为辅的布局。规划期间加大对基本农田的保护和建设力度，加快推进基本农田质量建设，完善田间道路、排灌沟渠等农田基础设施，提高基本农田质量。

1、蔬菜生产基地：主要布局在翔安区新店、马巷镇和同安区的五显镇、莲花镇，以及海沧、集美区的沿海部分地区，规划期间要建设无公害蔬菜生产基地，马巷、新店等镇建设胡萝卜等特色农产品生产基地，布局出口加工蔬菜主产区。西北部中低山区高海拔区域，布局高山反季节无公害蔬菜生产基地。

2、粮油生产基地：主要布局在东南沿海平原之间的小平原、台地和低丘，包括集美区的灌口镇、海沧区的东孚镇、同安区的新民镇、五显镇和洪塘镇、翔安区的内厝镇、马巷镇和新店镇的部分以及“第一农场”、“第二农场”等。规划期间要稳定粮油作物播种面积，推进无公害标准化生产示范基地建设。

第二十六条 协调交通运输用地

围绕逐步建设海、陆、空三位一体的对外、对内综合交通运输体系，提高厦门“枢纽型”综合交通运输效率的目标，优先保障交通基础设施建设用地。规划期内，全市交通基础设施用地从2005年的3928公顷，增加到2020年的8993公顷。

1、铁路用地：对接国家沿海高速铁路和内陆铁路网，建设福厦铁路、厦深铁路和龙厦铁路，规划研究沿海货运铁路专线。

2、公路用地：完善国家高速公路网，实施沈海高速厦门段改扩建、厦成高速厦门段等项目，支持国、省道升级改造；建设外快速路系统及跨海通道和BRT快速公交系统。

3、港口码头用地：以国家主枢纽港和集装箱干线港目标，推进厦门港优化整合，完成相应配套设施。优化东渡港区，完善海沧港区、嵩屿港区

和招银港区，拓展翔安港区。

4、机场用地：支持厦门高崎国际机场扩建，建设厦门新机场。

5、轨道交通：推进轨道交通系统建设，轨道网络构架以本岛外骨干线加岛外环状控制线为主，城际轨道线为辅。厦门市城市轨道系统把分布于环东西海湾的各城市组团联系成为一个整体。

6、配合海港、空港和铁路建设，重点建设海沧保税港区、刘五店港区、前场铁路大型货场、国际物流中心等物流仓储中心。

第二十七条 协调水利设施用地

保障水利设施用地，建立适应经济发展和人民生活需要、循环集约的城市供水体系，扩建石兜水库、坂头水库、汀溪水库，建设莲花水库、祥溪水库和任畲水库，与漳州市进行区域合作，建设漳州长泰枋洋水利枢纽工程。

支持同安区东西溪、官洵溪、埭头溪、三忠溪，集美区后溪、深青溪、瑶山溪，翔安区九溪，海沧区过芸溪等流域整治。加快推进杏林湾、同安湾、五缘湾、马銮湾的环境综合整治工程。

第二十八条 协调民生设施用地

保障教育、文化、体育、卫生、养老、残疾人以及保障性安居工程等涉及人民生活需求的用地。保障污水和垃圾处理设施、工业固体废弃物收集、清运和处理工程以及危险废物处理设施等工程用地。保障防灾救灾、污染企业搬迁、乡村基础社会建设。支持电力设施建设，保障五峰抽水蓄能电站、550KV、220KV、110KV输变电站工程用地。

第二十九条 优化城镇工矿用地

规划形成“一主四辅”五大城市组团空间结构，包括本岛组团、海沧组团、集美组团、同安组团和翔安组团。组团之间由海湾、自然山体或防

护绿廊分隔，总体形成城市与自然生态环境相互融合的布局模式。

规划已收集了解有关地质资料，充分考虑已探明重要矿产资源储量分布状况，合理确定城市发展方向和新增城市建设用地布局。

第三十条 优化农村建设用地

现状农村建设用地主要分布在岛外四大组团和北部山区。规划在充分尊重农民意愿，保障农民权益的前提下，厦门本岛、岛外新城拓展区内基本完成农村城市化，北部山区生态协调区内（主要包括同安莲花镇、汀溪镇、五显镇、新圩镇以及其他村庄），未来仍保持农村建制，村庄按社会主义新农村建设要求，实行就地改造、集中布局或环境整治。重点保障乡村道路、农村人畜饮水工程和农村生活垃圾处理设施等基础设施，以及农村教育、医疗、文化、体育等公共服务设施和社会事业发展建设用地，改善农村居民生产生活条件。

第三十一条 拓展农业生产和城乡绿色空间

充分发挥耕地、园地等农业的生产、生态、景观和间隔的综合功能，拓展绿色空间。协调农用地和建设用地布局，在城市组团之间保留连片、大面积的农用地、水面、山体等绿色空间，促进生态功能完善和都市农业发展。

1、林地：规划期间重点保护生态公益林、沿海防护林、农田防护林、水源涵养林、水土保持林等保障厦门生态安全的林地，林地保护的重点地区位于厦门市西北、北部山区，主要包括同安区的汀溪镇、莲花镇，翔安区的新圩镇，以及天竺山、香山、大帽山、竹坝华侨和狮头山等农林场。结合生态资源和风景区建设，发展生态旅游、观光休闲农业。重点保护生态公益林 31200 公顷。

2、园地：主要布局于厦门市西北部中低山区，主要包括同安区的莲花镇、汀溪镇和五显镇、集美区的后溪镇和海沧区的东孚镇，园地面积为 14333 公顷。其中，重点保护龙眼、香蕉、台湾地区引种水果等优质水果生产基地和茶叶生产基地。

3、风景旅游用地：将厦门市打造成为区域性国际旅游目的地和旅游集散中心。在保护生态和人文自然景观的前提下，保障各类风景名胜区、旅游景区、景点的基础设施和必要的配套服务设施以及乡村旅游配套建设用地。

第五章 土地利用区域调控

第一节 土地利用综合分区

厦门区域范围小，按照统筹区域土地利用的要求，以促进市域经济社会发展为目标，根据全市自然、社会、经济条件和人口、资源、环境相互关系的空间相似性、差异性，结合区域土地适宜性评价，将全市划分为三大土地利用综合区，并制定有针对性的差异化用地管理和调控政策。

第三十二条 厦门本岛优化发展区

包括厦门本岛的思明区（含鼓浪屿）、湖里区，区域总面积 15849 公顷，占全市总面积 9.4%。本区是全市政治、经济、文化中心，人口增长迅速，人口密度偏高，开发建设强度过大，开发强度应有所控制。

土地利用调控方向：优化空间结构，推动产业结构向高端、高效、高附加值转变，增强高新技术产业、现代服务业、先进制造业对经济增长的带动作用，加快发展现代服务业，形成服务经济为主的产业结构。严格控制开发强度，加快旧城旧村改造，加大生态环境保护投入，加强环境治理和生态修复，保护好城市的绿色开敞空间，改善人居环境，提升城市功能和品位。

第三十三条 环海湾城市重点发展区

本区主要包括环海湾地区的海沧主城区及东孚镇镇区，集美主城区和灌口、后溪镇镇区，同安主城区及同安东部工业集中片，翔安新城，区域总面积 73442 公顷，占全市总面积 43.1%。本区是厦门未来城镇拓展的主要区域，随着基础设施的快速推进，加快工业化和城市化的步伐。

土地利用调控方向：全面加快岛外新城的规划建设，组团式的推进集美、海沧、同安、翔安等新城建设。适度扩大先进制造业空间，培育壮大

各具特色的优势产业，促进产业集群发展。确保发展质量和效益，工业园区和开发区的规划建设应遵循循环经济的理念，降低资源消耗和二氧化碳排放强度。统筹规划建设交通、水利、环保等基础设施，构建完善、高效、岛内外一体化、城乡统筹的基础设施网络。

第三十四条 内陆农林综合利用区

本区在环海湾城市重点发展区以北的内陆地区，区域总面积 80943 公顷，占全市总面积 47.5%。本区集中了全市 48.0%的耕地、66.5%的基本农田保护区、86.4%的林地，是厦门的农副产品基地和重点生态功能区。

土地利用调控方向：区内加强土地整治，搞好规划、统筹安排、连片推进，加快中低产田改造，推进高标准基本农田建设，加强农业基础设施建设，改善农业生产条件。转变农业发展方式，建立都市型现代农业生产体系。积极推进农业产业化，发展农产品深加工，拓展农村就业和增收空间。

区内严格控制开发强度，除莲花镇、汀溪镇镇区外，不宜进行大规模高强度开发建设。在加强保护的前提下，可合理开发利用旅游资源。加强农村居民点以及农村基础设施和公共服务设施的建设，适度集中、集约布局，形成点状开发、面上保护的空間结构。保护大片开敞生态空间，保护林业用地。水库及水库周边及规划确定生态绿楔、生态走廊范围内禁止开展与生态保护无关的建设活动。

第二节 土地利用功能区及管制

按照土地利用结构相似性、规划用途一致性原则，将全市及中心城区土地划分为以下土地利用功能区：基本农田集中区、一般农业发展区、城镇村发展区、独立工矿区、生态环境安全控制区、自然与文化遗产保护区。

第三十五条 基本农田集中区

指基本农田分布集中度较高、基本农田所占比例较大，需要重点保护和整治的区域。

全市划定基本农田面积 12947 公顷（含基本农田 12294 公顷，增划的 653 公顷优质耕地），主要分布于国道 324 线以北及 324 线以南的内厝镇、新圩镇、新店镇。

该区土地用途管制规则为：

1、区内土地主要用作基本农田和直接为基本农田服务的农田道路、水利、农田防护林及其他农业设施的建设。鼓励开展基本农田建设，区内的一般耕地，应参照基本农田管制政策进行管护。

2、土地整理复垦资金应当优先投入基本农田保护区。

3、区内非农建设用地和其他零星农用地应当优先整理、复垦或调整为基本农田；规划期间确实不能复垦或调整的，可保留现状用途，但不得扩大面积。

4、禁止占用区内基本农田进行非农建设，禁止在基本农田上建房、建窑、建坟、挖沙、采矿、取土、堆放固体废弃物或者进行其他破坏基本农田的活动；禁止占用基本农田发展林果业和挖塘养鱼。

第三十六条 一般农业发展区

指除基本农田保护区外，在土地利用上以农业、林业、渔业发展为主的区域，包括耕地、集中连片的园地、林地、养殖坑塘和规划确定为耕地、园地、林地等后备土地资源及其他类型的零星土地。全市一般农地区 112988 公顷。

土地用途管制规则为：

1、土地主要用作耕地、园地、畜禽水产养殖地和直接为农业生产、生态建设服务的田间道路、农田水利、农田防护林及其他农业设施。

2、进行中低产田改造和土壤配方施肥。

3、不得破坏、污染和荒芜区内土地；未经相关部门批准，不得随意占用区内土地进行开垦、采石、挖沙、取土、堆放等活动。

4、区内林地按《中华人民共和国森林法》进行管理，属于生态宜林的土地，要按照规划恢复地表植被。

5、区内现有非农建设用地可保留现状用途，但不得扩大面积。

第三十七条 城镇村发展区

指人口和二、三产业集聚，在土地利用上以城镇村发展为主的区域。全市城镇村建设用地区 36518 公顷。

土地用途管制规则为：

1、土地主要用于城镇建设用地（包括城市建设、建制镇建设和农林场建设），城镇建设不应突破土地利用总体规划确定的用地规模；城镇内部功能布局严格执行城市、镇总体规划和控制性详细规划。

2、保护和改善城市生态，严格保护城镇空间体系控制的生态走廊，控制建设占用规划确定的城市生态隔离带。

3、区内建设应优先利用现有建设用地、闲置地和废弃地。

4、区内农用地严格按照年度用地计划实行用途管制，在批准改变用途前，应当按原用途使用。

第三十八条 独立工矿区

是指为独立于城镇村之外的建设发展需要划定的土地用途区，规划期间按照《厦门市矿产资源规划》确定为采矿区的土地范围。全市独立工矿区 1295 公顷。

土地用途管制规则为：

1、按照矿产资源规划进行矿产资源的开采加工。

2、对列入植被恢复区的矿产开采区，需逐步引导进行植被恢复。

第三十九条 生态环境安全控制区

指基于生态安全目的的需要进行土地利用特殊控制的区域，主要包括河湖及其泄滞洪区、滨海防患区、重要水源保护区、地质灾害危险区等。全市生态环境安全控制区 4912 公顷。

土地用途管制规则为：

1、区内可进行保护生态安全所必需的各项建设活动，采取项目清单储备预留指标，实际需要占地规模不突破预留指标的，简化报批程序。

2、未经相关部门许可，不得随意对该区土地进行开垦或建设，不得破坏其原状。

3、陆域水域按照《中华人民共和国水法》、《中华人民共和国河道管理条例》进行管理。

第四十条 自然与文化遗产保护区

指依法认定的各类自然保护区的核心区、森林公园、自然与文化遗产保护区的区域。全市自然与文化遗产保护区 1574 公顷。

土地用途管制规则为：

1、土地地表植被未发生变化前，按照原地类认定土地。

2、新增建设用地按照独立选址项目用地的要求，采取项目清单储备预留指标，实际需要占地规模不突破预留指标的，简化报批程序。

第三节 全市各区土地利用引导

第四十一条 全市划分中心城区和外围区

根据全市各区社会经济发展水平，将厦门本岛、集美区和海沧区的城区划入中心城区，其余区域划为外围区。中心区的土地利用引导专文叙述。

第四十二条 本岛土地利用调控指标

厦门本岛到 2020 年，除山体、水面外，大部分为城市建设用地，不再保留耕地，耕地减少量为 638 公顷（9570 亩），不安排土地整理复垦开发，

不划定基本农田保护区；建设用地总规模为 10001 公顷，其中城乡建设用地总规模控制在 7664 公顷，人均城镇工矿用地不得突破 90 平方米；建设占用农用地不超过 1112 公顷，建设占用耕地不得突破 308 公顷（4620 亩）。

第四十三条 海沧区土地利用调控指标

海沧区到 2020 年，耕地保有量不低于 655 公顷（0.98 万亩），耕地减少量为 1013 公顷（1.52 万亩），不安排土地整理复垦开发补充耕地，不划定基本农田保护区；建设用地总规模为 7943 公顷，其中城乡建设用地规模控制在 5877 公顷以内，人均城镇工矿用地不得突破 100 平方米；全区新增建设占用农用地规模不超过 2899 公顷，新增建设占用耕地不得突破 699 公顷（1.05 万亩）。

第四十四条 集美区土地利用调控指标

集美区到 2020 年，耕地保有量不低于 2143 公顷（3.2 万亩），耕地减少量为 2183 公顷（3.27 万亩）；基本农田保护面积不低于 1232 公顷（1.85 万亩），保护率为 57.5%；建设用地总规模为 9299 公顷，其中城乡建设用地规模控制在 6994 公顷以内，人均城镇工矿用地不得突破 110 平方米；全区新增建设占用农用地规模不超过 2589 公顷，新增建设占用耕地不得突破 802 公顷（1.20 万亩）。

第四十五条 同安区土地利用引导

同安区是厦门的轻工食品基地、风景旅游区和农业基地，土地利用上强调城乡统一协调发展，尤其注意城乡结合部的土地利用疏导。规划期间，城市建设主要以同安城区为中心，推进环东海域综合整治，加快旧城、旧村改造和滨海新城建设，推进同安综合工业园区的建设，引导园区项目引进和土地集约利用，完善区内各级专业市场和区级配套公共设施。农业以发展优质高效生态型特色农业为重点，加大中低产田改造和土地整理力度，确定一定数量的基本农田保护区，以满足粮、油、蔬菜生产用地的需

求。注重北部山区林地资源保护，适度开发生态旅游资源。莲花镇、五显镇、汀溪镇尤其要注意生态保护。

第四十六条 同安区土地利用调控指标

到2020年，耕地保有量不低于8274公顷（12.41万亩），耕地减少量为2300公顷（3.45万亩），土地整理复垦开发补充耕地1895公顷（2.8万亩）以上；基本农田保护面积不低于7172公顷（10.76万亩），保护率为86.7%；建设用地总规模为11200公顷，其中城乡建设用地规模控制在8987公顷以内，人均城镇工矿用地不得突破120平方米；全区各项新增建设占用农用地不超过3608公顷，新增建设占用耕地不得突破1489公顷（2.25万亩）。

第四十七条 翔安区土地利用引导

翔安区是未来厦门新兴的工业基地、海峡两岸交流与经贸合作的前沿阵地。规划期间该区将围绕“五大基地，一个新城”，重点完善基础设施建设，建设火炬（翔安）产业园区、翔安综合工业园区（巷北）、翔安文教区、刘五店南部港区、翔安新城和内厝镇、新圩镇、大帽山高优农业基地，发展大嶝海岛旅游。

第四十八条 翔安区土地利用调控指标

到2020年，耕地保有量不低于7213公顷（10.82万亩），耕地减少量为5559公顷（8.34万亩），土地整理复垦开发补充耕地105公顷（1575亩）以上；基本农田保护面积不低于3890公顷（5.83万亩），保护率为53.9%；建设用地总规模为10984公顷，其中城乡建设用地规模控制在8291公顷以内，人均城镇工矿用地不得突破120平方米；全区各项新增建设占用农用地不超过4005公顷，各项新增建设占用耕地不得突破2662公顷（3.99万亩）。

第六章 保护和合理利用农用地

第四十九条 耕地占用（减少）控制

规划期间，采取以下措施，控制各项建设耕地占用，切实保护耕地资源：

1、严控建设用地规模，全市新增建设用地占用耕地控制在 5960 公顷以内。落实耕地占补平衡制度，确需占用耕地建设的，必须严格履行法定补充耕地义务，按照“占一补一，先补后占”的原则补充同质等量的耕地。

2、加大都市农业与生态观光休闲农业支持力度，重点发展绿色生态农业、无公害有机农业，充分发挥耕地的社会、经济、生态复合效益。

3、耕地保护将由过去单纯的数量型保护向数量、质量、生态并重型保护转换，充分发挥耕地的生态服务、景观美化和间隔功能，使生态建设与耕地保护有机统一。将具有生态功能的耕地作为城市中的“绿心、绿带”，与建设用地穿插布局，构建具有田园风光特色的城乡宜居环境。

第五十条 耕地补充途径

规划期间补充耕地途径包括：一是实施荒草地和低产业园地的开发；二是实施土地整理；三是开展农村土地整治工作，开展城镇建设用地增加与农村建设用地减少相挂钩试点工作；四是交缴年度不足的新增建设用地有偿使用费和耕地开垦费，实现占补平衡。到 2020 年，土地整理 1160 公顷，补充耕地 540 公顷，土地开发 3167 公顷，补充耕地 1460 公顷。

第五十一条 提高耕地质量

1、建设高标准基本农田。加大标准农田建设投资力度，在同安区的莲花镇、汀溪镇、五显镇和翔安区的内厝镇、新圩镇的基本农田开展田、水、路、林综合整理。对同安区的莲花镇、汀溪镇、五显镇的约 2480 公顷低效

园地实施退果还耕，开发成耕地。

2、改造中低产田。改造同安区莲花镇、翔安区新圩镇 3048 公顷中低产田，通过增加农田生产设施建设投入，把土壤肥力不高、水利设施不全的中低产田改良成土壤肥沃、路渠配套的高产稳产田。

第五十二条 基本农田调整优化

在确保上级规划下达 12294 公顷基本农田保护目标的前提下，依据国家有关法律法规和政策规定的要求，对原有基本农田进行调整优化：

1、在现有基本农田保护区格局上，结合农用地分等定级成果，将大面积、集中连片、高质量耕地优先划入基本农田；生态保护区的耕地应划入基本农田保护区，充分发挥耕地的生态作用，构建国土生态屏障。

2、在 12294 公顷基本农田的基础上，增划 653 公顷的优质耕地，用于规划期内补划不易确定具体范围的建设项目占用基本农田，包括难以确定用地范围的交通、水利等线型工程用地，不宜在城镇村建设用地范围内建设又难以定位的独立建设项目（如防灾救灾建设、社会公益项目建设、城镇村重要基础设施建设、污染企业搬迁等）。

3、将因自然灾害损毁、采矿塌陷和污染严重，难以恢复、不宜耕作，以及坡度在 25 度以上、质量等级低且分布零星的基本农田调出。

4、将现状基本农田中的非耕地、城乡建设用地规模边界和扩展边界范围内的基本农田调出。

第七章 节约集约利用建设用地

第一节 市域建设用地利用

第五十三条 建设用地规模控制

规划期间建设用地总规模由 36358 公顷增至 49427 公顷，2020 年城市建设用地总规模为 23191 公顷，中心城区建设用地规模为 14879 公顷，同安区和翔安区城市建设用地 8312 公顷；全市建制镇建设用地规模为 8372 公顷（含集美区灌口镇、后溪镇，海沧区东孚镇），农村居民点用地规模为 7971 公顷，独立工矿用地面积 1279 公顷，交通水利及其他建设用地规模为 11614 公顷。

第五十四条 城镇工矿用地调控

1、指标控制：2006~2020 年，全市新增城镇工矿用地 15639 公顷，减少 2820 公顷，净增 12819 公顷，到 2020 年城镇工矿用地为 29842 公顷，人均城镇工矿用地控制在 103 平方米以内。其中，2006~2010 年，全市新增城镇工矿用地 4587 公顷，到 2010 年城镇工矿用地为 21610 公顷，人均城镇工矿用地控制在 100 平方米以内。

2、空间管制：实行城乡建设用地边界控制，落实城乡建设用地空间管制制度。按照省级规划下达的城乡建设用地指标，严格划定城乡建设用地边界，严格管理。在此基础上，充分考虑城乡建设规划以及各类建设用地需求，做好衔接，划定城乡建设用地扩展边界。城乡建设用地扩展边界内的农用地转用，简化用地报批程序，完善备案制度，强化跟踪监管，强化项目选址和用地论证，确保科学选址和合理用地。

3、结构优化：土地供应，尤其是新增建设用地的供应，根据“控制生产用地、保障生活用地、提高生态用地比例”原则，引导城镇内部各类用

地比例逐步趋向合理，以促进土地利用效益的提高。土地供应要根据各区的功能定位和土地利用方向，引导各区严格按照发展规划开发，达到整体功能的优化。

4、产业升级：积极鼓励工业企业利用现有的旧工业园区进行产业更新和替代，逐步淘汰占地大、产出低、耗能大的低水平工业项目。控制全市工业用地总规模。

5、采矿用地管理：按照“重在保护、适度开发”的原则，严格矿产资源开发管理，进一步调整和优化矿产资源开发利用结构和布局，提高资源利用效率，建立矿山生态恢复治理保证金管理体系，改善矿山生态。全市除2处重点开采区外，划定限制开采区9处，严格控制开采范围，按照“边开采、边整治、边复绿”的原则严格管理；划定禁采区15处，禁采区内不允许设置新的采石矿山，关闭的矿山及时整治复绿。

第五十五条 农村建设用地调控

1、规划期间，安排新增农村居民点用地150公顷，农村居民点用地由2005年的9444公顷分别调整至2010年的8622公顷和2020年的7971公顷；人均农村居民点用地从2005年的163平方米，分别调整到2010年的120平方米和2020年的120平方米。规划期间，中心城区、小城镇综合改革试点镇（汀溪镇、新圩镇、灌口镇、后溪镇）镇区不再安排新增农村居民点用地。同安区、翔安区的新增农村居民点用地主要安排城市规划区外的农村。

2、对中心村和主要自然村进行分类规划，在充分尊重农民意见，保障农民权益的前提下，因地制宜地选择就地城市化改造型、异地新建型、就地整治型等建设整治模式。就地城市化改造型的村庄不再提供宅基地，就地整治的村庄则采取“拆旧建新”的方式，尽量利用旧宅基地和空闲地建新住宅，鼓励联合建设组团式新村。严格执行“一户一宅”政策，禁止超

标准占地建房。

第五十六条 存量土地的利用

加大闲置土地查处消化力度，通过土地置换、依法收回土地使用权等措施提高土地利用效率；推进厦港片区、百家村片区、营平片区、中华片区等旧城区的改造力度；低效利用的农村居民点则通过社会主义新农村建设，通过迁移合并、内部改造等模式实现其集约利用；低效利用的工业用地通过加快工业企业的整合、推进产业集聚和产业结构升级等措施，提高集约利用水平。

2006~2020年期间盘活存量建设用地约5000公顷，改造旧城、村规模达268公顷以上。

第五十七条 适度拓展建设用地新空间

加强规划统筹和政策引导，确保海洋生态安全，严格控制填海造地，2006~2020年规划期间填海造地面积控制在2500公顷以内，并纳入厦门市各类建设用地规模内一并管理。尊重地下空间资源基本规律，引导和控制厦门市地下空间的开发利用。

第二节 市域建设用地空间管制

按照土地利用方向和开发强度，结合土地利用分区、生态规划、建设用地边界，将中心城区的土地划分为允许建设区、有条件建设区、限制建设区、禁止建设区四个政策区。土地利用政策分区与土地利用区和生态功能区划相衔接。

第五十八条 允许建设区

全市允许建设区总面积37813公顷，主要包括现状建设用地，规划新增城镇、工矿建设用地规划选址区域，是规划确定的城乡建设用地指标落

实到空间上的预期用地区。该区域管制措施为：

1、区内土地主导用途为城、镇、村或工矿建设发展空间，具体土地利用安排应与依法批准的相关规划相协调。

2、区内新增城乡建设用地受规划指标和年度计划指标约束，统筹增量与存量，促进土地节约集约利用：

（1）新增建设用地区：严格按照城市规划和年度用地计划供地；建立并完善学校、交通和工业项目用地控制指标体系。

（2）存量挖潜区：加大对已批未供、已征未平或未建等闲置土地清理力度，纳入年度存量挖潜计划逐年消化，大力推进旧城、旧村、城中村和旧工业厂房改造，促进土地集约节约利用。

3、规划实施过程中，在允许建设区面积不改变的前提下，其空间布局形态可依程序进行调整，但不得突破建设用地扩展边界。

4、允许建设区边界（规模边界）的调整，报规划审批机关同级国土资源管理部门审查批准。

第五十九条 有条件建设区

为适应城乡建设发展的不确定性，在城乡建设用地规模边界之外、扩展边界以内的范围。在不突破规划建设用地规模控制指标的前提下，划定城、镇、村、工矿建设用地规划期内可选择布局的范围。

有条件建设区是指城乡建设用地规模边界之外、扩展边界以内的区域，总面积约 11344 公顷，包括土地利用区中的一般农地区、其他用地区。在不突破规划建设用地规模控制指标的前提下，区内土地可以用于规划建设用地区的布局调整。管制措施为：

1、区内土地符合规定的，可依程序办理建设用地审批手续，同时相应核减允许建设用地规模。

2、规划期内建设用地扩展边界原则上不得调整，如需调整按规划修改

法定程序办理，严格论证，报规划审批机关批准。

第六十条 限制建设区

限制建设区总面积 116165 公顷，辖区范围内除允许建设区、有条件建设区、禁止建设区外的其他区域，包括基本农田、拟整理复垦的工矿用地及村庄。管制措施为：

1、区内土地主导用途为农业生产空间，是开展土地整理复垦开发和基本农田建设的主要区域。

2、区内禁止城、镇、村新增建设，严格控制线性基础设施和独立建设新增用地。

3、区内在规划中已列明、且已安排用地布局的线性建设项目和独立选址项目，符合规划。

第六十一条 禁止建设区

依据《厦门市生态功能区划》和《协调土地利用与生态环境》，厦门市禁止建设区主要指划定的陆域严格控制区域，包括生态保护核心区和饮用水源保护区，禁止建设区 4912 公顷。管制措施为：

1、区内土地主导用途为生态建设与环境保护空间，严格禁止与主导功能不相符的建设与开发活动。

2、对影响自然保护的其它用地，应逐步调整到区外，对区内水土流失、裸露山体、裸地等进行治理。

3、保护区内的原生生态系统、珍稀濒危动植物物种及其生境，恢复自然植被和生态系统的结构和功能。

4、对区内不符合土地利用方向的土地逐步进行生态清退。

5、除法律法规另有规定外，规划期内禁止建设用地边界不得调整。

第八章 生态建设与环境保护

第六十二条 优化生态用地的功能和结构

实行低效园地转林地，改造人工速生林，推行生态型耕地保护模式，恢复湿地生态系统和地带性植被群落，加强大型公园绿地的林木建设，构建乔灌草公共绿地结构。

规划期内优先开展坡度大于25度陡坡、一级水源保护区的园地的转林改造。

第六十三条 构建良好的国土生态屏障架构

规划建设“一核、四区、八组团、三级廊道、七条生态隔离带、十处景观战略点”的景观生态安全格局。

景观战略点：鼓浪屿一万石山国家风景名胜区、莲花国家森林公园，天竺山省级森林公园、北辰山、香山省级风景名胜区、蔡尖尾山风景林地；石兜-坂头水库、汀溪水库（水源保护区，包括规划中莲花水库）；中华白海豚、文昌鱼、白鹭保护区核心区。

次级景观战略点：市级风景区包括梅山一大轮山风景区、太平山风景区、西山风景区及大帽山风景区。

缓冲区：森林及水源保护区周围的农田及果园地带，是城乡交错区；在海域主要包括厦门珍稀海洋物种国家级自然保护区核心区的外围保护地带，包括中华白海豚、文昌鱼、白鹭核心区的外围保护带。

廊道：连接战略点之间的道路、桥梁和水系。

一级廊道：厦漳泉高速公路、国道324线、省道、环岛快速路、福厦铁路、厦深铁路、翔安大道、环湾旅游干线。

二级廊道：厦门大桥、海沧大桥、集美大桥、杏林大桥、新阳大桥、九溪生态林带、东西溪生态林带。

三级廊道：连接本岛交通道路和连接镇级交通道路。

源间连接：促成生态走廊的形成，是生态流之间的高效渠道和联系途径，保持源间连接有利于景观生态系统的稳定，源间连接主要包括组团间的隔离绿带。

生态隔离带：是指在八个组团之间建立七条生态隔离带，即海沧组团与马銮组团、马銮组团与杏林组团、杏林组团与集美组团、集美组团与西柯组团、大同组团与西柯组团、西柯组团与马巷组团、马巷组团与新店组团之间建立七条生态隔离带。

第六十四条 水源保护区用地布局

将水源保护区分为两类，即：适用于集中式生活饮用水地表水源地一级保护区，适用于集中式生活饮用水地表水源地二级保护区。

1、一级保护区包括厦门市饮用水地表水源地，即石兜、坂头水库、上李水库、北溪引水工程、大嶝供水工程、汀溪水库、溪东水库、竹坝水库、规划莲花水库；以及目前作为饮用水源的美人山水库、曾溪水库、古楼水库（规划海沧区的饮用水蓄水库）、古宅水库等小型水库，及这些水库的入库河流。一级保护区面积 44.3 平方公里。

2、二级保护区包括应急（备用）水源，即湖边水库（应急水源），石垄水库、店头水库、东山水库以及同安西溪营边桥上游西溪支流—汀溪的过溪桥上游等（上述地表水作为备用水源）。二级保护区面积 125.3 平方公里。

水源保护区的保护与开发建设严格按照土地利用分区、生态用地分区及有关条例进行，重点进行水土流失控制、保护区绿化、污染防治以及生态修复等，对城市开发建设活动进行有效的监督和管理。

第六十五条 自然保护区用地布局

加强厦门珍稀海洋物种国家级自然保护区用地建设，通过科学论证，

对原有 118 平方公里核心区海域进行合理调整，切实加强中华白海豚等珍稀海洋物种及其生境的保护。厦门珍稀海洋物种国家级自然保护区由中华白海豚保护区、大屿—鸡屿白鹭保护区和文昌鱼自然保护区组成。核心区包括海域面积 118 平方公里，陆域面积 4.17 平方公里。主要保护对象是中华白海豚、鹭类和文昌鱼等 14 种珍稀生物及其栖息环境。国家级自然保护区的范围包括了整个厦门市管辖海域（340 平方公里），厦门海域上的所有小岛、潮间带滩涂、围海成湖的湖面均成为保护区的外围保护地带。

1、中华白海豚保护区中心区范围界定为第一码头和嵩屿联线以北、高集海堤以南 35 平方公里的西海域和钟宅、五通、澳头、刘五店四点联线 20 平方公里的同安湾口海域，总面积约 55 平方公里，厦门市管辖的其他海域为保护区外围保护地带。

2、大屿—鸡屿岛白鹭自然保护区范围包括大屿岛和鸡屿岛及其滩涂。大屿岛位于厦门西港南部，陆地面积 0.186 平方公里，岸线长 2.3 公里。鸡屿岛位于九龙江口海域，陆地面积 0.362 平方公里，岸线长 3.3 公里。保护区范围包括两岛最低潮位线以上的所有滩涂，总面积为 2.17 平方公里。

3、厦门文昌鱼自然保护区，总面积 65 平方公里，由陆域、海域及其底质组成。该保护区的主要保护对象是文昌鱼。

第六十六条 风景名胜区用地布局

将厦门市风景旅游区划分为以下景区：鼓浪屿—万石山国家风景园林区；集美风景区、杏林湾、南普陀风景区、马銮湾、湖（含仙岳山、狐尾山）、慈济宫、天竺山风景区、汀溪镇、大同镇等兼有城市园林绿地和风景旅游区双重职能、专项旅游区意义的省、市级景区。

第六十七条 保护湿地生态系统

恢复滨海湿地的生态功能和价值，划定滨海湿地保护区，不允许改变湿地保护区的土地利用功能；保持湿地生物多样性和物种资源；减少或控

制向湿地排放高浓度污染物质。

河口湿地、浅海水域、滨海滩涂湿地、岛屿湿地是厦门滨海湿地的主要保护生境。优先保护地区为九龙江河口国家重要湿地、马銮湾和杏林湾及其沿岸，其次为同安湾及湾外潮间滩涂湿地以及厦门岛南部浅海水域及沙滩、大嶝岛周边水域等。

第九章 中心城区土地利用

第一节 中心城区土地利用结构调整

第六十八条 中心城区规划控制范围

中心城区控制范围包括厦门本岛的思明区、湖里区，以及岛外集美区、海沧区的城市中心区，土地总面积 35028 公顷。

第六十九条 中心城区土地利用调控目标

加快推进厦门“两大基地、四个中心”（高新技术生产研发基地、对台交流合作基地，航运物流中心、金融商贸中心、旅游会展中心和文化教育中心）建设，全面建设国际性港口风景城市和海峡西岸经济区中心城市。2005 年中心城区现状城乡建设用地 13614 公顷，2020 年中心城区规模控制在 15879 公顷以内（含 1000 公顷“城中村”），人均用地控制在 100 平方米。

第七十条 中心城区土地利用调控指标

中心城区到 2020 年，耕地保有量不低于 254 公顷（0.38 万亩），耕地减少量为 1914 公顷（2.87 万亩），中心城区不安排土地整理复垦开发；中心城区不划定基本农田保护区，建设用地总规模控制在 15879 公顷以内，人均城镇工矿用地不得突破 100 平方米；中心城区新增建设用地 2265 公顷，建设占用农用地不超过 2175 公顷，建设占用耕地不得突破 990 公顷（1.48 万亩）。

第七十一条 中心城区用地布局形态

中心城区规划用地布局形态为“三大组团”空间结构：包括厦门本岛、海沧组团、集美组团。组团之间由海湾、自然山体或防护绿廊分隔，形成城市与自然环境相互融合的生态型结构模式。

第七十二条 中心城区内部用地结构优化策略

在城市用地总规模控制下，优先安排城市交通、供排水、电力、通讯、污水和垃圾处理等城市基础设施用地，重点保障教育、卫生、文化、体育、城市绿化等社会事业和公共服务设施用地，统筹安排居住、办公、商贸、工业、仓储物流等用地，优化城市用地结构和布局，促进各城市组团的分工协作和优势互补，提高中心城区土地利用的整体效益。严格保护区内自然山体、水系、绿地和植被，加强城市内河水系的疏通和综合整治，稳定并逐步扩大城市绿色空间范围，促进城市人居环境的持续改善和城市可持续发展。

第七十三条 中心城区城市用地结构调整

本岛是厦门市的政治、经济和文化中心，土地利用调整坚持“两保持、两降低、两提升”原则：即坚持保持城市风貌和特色，适度降低开发强度和建设密度，不断提升环境品质和城市功能。

土地利用类型主要为商贸、旅游、会展、文化教育、金融、物流、信息软件以及高档次的住宅区，除高新技术产业用地及研发中心外，一般性工业用地逐步向岛外转移，土地利用致力于改善人居环境和生态。规划期内，重点拓展东北部的五缘湾、观音山和湖边水库等片区，重点改造厦港片区、百家村片区、营平片区、中华片区等旧城区和“城中村”。

海沧区和集美区在土地利用上主要是加强现有组团的功能和空间的重组整合，加强城市公共设施配套和综合交通组织。重点拓展海沧湾片区、杏林湾片区和厦门北站片区。

海沧区土地主要用于保税港区、工业、物流。规划期内重点完善海沧新城、新阳工业区和南部工业区，加快海沧港区、海沧保税港区和前场铁路物流园区的建设，整合孚莲产业区。土地利用过程中须加强项目引导，提高工业项目的专业化水平和投资强度；做好港区与产业用地、陆域交通

用地的协调，启动马銮湾区域综合整治前期工作。

集美区是文教旅游区，土地主要用于教育、旅游、物流和居住用地。规划期间要推进集美学城、厦门（集美）机械工业集中区、集美新城、厦门北站、杏北新城的建设，综合开发杏林湾。土地利用上要注意协调文教区与工业区的关系。工业项目要依托区内大学的科研与人才优势，以高科技产业、研发产业为主。西部的土地开发上要尤其注重生态、生态廊道和自然水系的保护。

第七十四条 中心城区土地生态屏障建设

在城市规划建设用地区的南北两侧，分别建设“北部——西北部山地”、“南部——西南部连片海域”区域生态核心区，通过划定贯通山体、海域或水系的带状生态廊道或城市隔离带，形成城市组团与连片的水体、山体、绿地和谐统一的、“山海一体”的城市生态安全格局。

第二节 中心城区建设用地管制

第七十五条 允许建设区

中心城区允许建设区总面积 15879 公顷，主要包括现状建设用地，规划新增城镇、工矿建设用地规划选址区域，是规划确定的城乡建设用地指标落实到空间上的预期用地区。区域管制措施与市域允许建设区同。

第七十六条 有条件建设区

有条件建设区是指城乡建设用地规模边界之外、扩展边界以内的区域，总面积约 1486 公顷，包括土地利用区中的一般农地区、其他用地区。在不突破规划建设用地规模控制指标的前提下，区内土地可以用于规划建设用地区的布局调整。区域管制措施与市域有条件建设区同。

第七十七条 限制建设区

限制建设区总面积 17548 公顷，辖区范围内除允许建设区、有条件建设区、禁止建设区外的其他区域，包括基本农田、拟整理复垦的工矿用地及村庄。区域管制措施与市域限制建设区同。

第七十八条 禁止建设区

依据《厦门市生态功能区划》和《协调土地利用与生态环境》，厦门市禁止建设区主要指划定的陆域严格控制区域，包括生态保护核心区和饮用水源保护区，禁止建设区 115 公顷。区域管制措施与市域禁止建设区同。

第十章 土地利用重点工程和重大项目

第一节 土地开发整理工程

第七十九条 积极推进土地开发整理

以“土地开发和整理相结合”为原则，通过以低效园地为主的项目区实施土地开发整理，按照“田成方、路成网、渠相通、树成行”的标准，力争建成连片、质量高的标准化农田，并实现灌溉节水化，耕作机械化。土地开发整理重点项目区主要分布在同安区的莲花镇澳溪村、云埔村、庶内村，汀溪镇西源村、褒美村、五峰村，五显镇，内厝镇。

第八十条 开展城乡建设用地增减挂钩试点工作

按照全市统筹、突出重点的原则，有计划、有步骤地推进城镇建设用地增加与农村建设用地减少相挂钩试点工作，结合社会主义新农村建设的发展目标和工作重点，通过整体搬迁、就地整治等改造模式，努力实现增加耕地面积，提高耕地质量，节约集约利用建设用地，城乡用地布局更趋合理的目标。开展城乡建设用地增减挂钩试点项目主要分布在海沧区东孚镇，集美区的灌口镇，同安区的五显镇、汀溪镇、莲花镇、凤南农场，翔安区的新店镇、内厝镇、新圩镇和大帽山农场。

第二节 村庄整治工程

第八十一条 厦门市村庄总体情况

全市现有村庄 335 个，按照行政特征，有两种类型：一种是行政建制仍然为村庄，现有村委会 245 个；另一种是行政上已经实行“村改居”，但现状仍为农村状态的居民社区，全市有 90 个。2005 年厦门农村户籍人口 57 万人，占全市年末户籍人口的 37.2%，农村居民点占地总面积 9444 公顷。

第八十二条 农村改造方式

参照厦门市农村城市化改造的经验，改造模式可分为四大类：

1、城市化改造。结合城市建设、更新，将逐步纳入城区的现状村庄整体拆迁，采用货币化、实物（多层、高层公寓）等模式安置。城市化改造实行实物安置模式的村庄，用地标准按照城市人均建设用地指标控制在120平方米以内，人均居住用地控制在30平方米左右。

2、整体搬迁。城市规划区范围外，因重点工程建设、重点水源保护区、边远山区需要实施整体搬迁的村，或经济发达但人居条件较差的规划中心村，通过整体拆迁、集中建设、统一安置，建设一批新型农村社区，严格执行一户一宅，新规划住宅按占地面积90平方米/户控制，以双拼为主。

3、就地整治。城市规划区外的村庄采取就地整治的改造方式，不改变其农村居住形态。对经济基础较好、规模较大的村，采取整治改造旧村的方式，充分利用旧宅基地，拆旧建新，鼓励联合建设组团式新村，让有条件的农民向中心村集聚。

对经济基础一般的村，采取以整治为主，通过“五通五改”，拆除违建房、危房、改造旧房，重点开展以治理“脏、乱、差”为主要内容的就地整治活动，同步建设污水管网、垃圾收集设施和公共厕所，整治农村畜禽养殖污染，保持环境整洁，改善村容村貌。

4、“金包银”/“金包金”。“金包银”特指在工业集中区内部或周边的村，按照工业集中区的要求统一规划，对村庄外围进行规划改造（俗称“金边”），为工业集中区提供配套生活服务，可建设商业店面、外口公寓等营业性建筑；并逐步对村庄内部进行就地整治和改造（俗称“银里”），使村庄环境和村民住房得到改善。按照厦门市相关农村政策，“金包银”村庄的“金边”部分控制人均建筑面积30平方米，“银里”部分人均用地指标按照就地整治标准。

“金包金”特指对城市规划中允许在一定时期内保留的个别“城中村”进行改造，就地转为城市住宅区，目前主要限于本岛的黄厝和钟宅村。

第三节 海洋生态修复工程

第八十三条 厦门海域存在的现状问题

城市发展和海洋的开发利用，使得厦门东西海域水域面积不断减少，存在以下问题：

1、水动力减弱，港区、航道淤积加剧，影响了厦门港口通航能力和可持续发展。目前每年需投入大量资金用于港口航道的疏浚维护。

2、水质下降，西海域从过去的较清洁海域变为现在的轻度污染海域，东海域（同安湾）也从清洁海域变成较清洁海域。赤潮发生频率增加，生物多样性指数降低明显。

3、生态恶化，滩涂淤长，滩面杂乱，影响了滨海旅游业的发展和沿岸土地开发利用的价值。

4、海堤等建设也影响到海域资源的整体性和生态系统的有机联系。

厦门海域水体生态若受到严重破坏，将严重影响厦门市社会、经济和生态的可持续发展，也无法在发展经济的同时建立人与自然和谐共处的关系、保持人与生态的自然平衡。

第八十四条 海洋生态修复工程主要内容

厦门海洋生态修复工程主要包括：高集海堤和集杏海堤开口改造，以恢复白海豚洄游通道；配合海堤开口，海堤周边清淤造地工程；实施纳泥造地工程。通过清理滩涂、疏浚航道、改造海堤、整治海岸线，严格控制陆源污染物入海，达到增加海域的纳潮量、增强水动力条件、维持和提高东渡港区航道的水深、保障厦门市港口航运可持续发展的目标。此项工程共整治海域面积 106 平方公里，清理淤泥总量约 1.32 亿立方米，造地约 2500

公顷，纳入建设用地总规模一并管理。

第四节 重大项目用地

第八十五条 保障重大项目用地

规划期间保障交通、能源、水利、社会事业等重大项目用地，具体见附表。

第十一章 规划实施保障措施

第一节 规划实施的行政保障

第八十六条 加强建设用地预审的实地踏勘和论证

在严格执行《建设项目用地管理预审办法》的基础上，加强建设用地预审的实地踏勘和专家论证。对于涉及占用基本农田规模大的建设项目，必须组织专家实地踏勘，并就项目建设方案、用地选址、用地规模、规划修改和基本农田补划方案、耕地补充方案的合理性进行充分论证，切实发挥建设项目用地预审在土地管理和宏观调控中的积极作用。

第八十七条 强化土地利用总体规划的权威性和严肃性

进一步强化土地利用总体规划的权威性和严肃性，凡涉及规划局部修改的建设项目，必须按照法定程序进行土地利用规划修改，同时对规划修改的必要性、合理性和合法性等进行专家评估和论证。未经有权机关批准，不得擅自修改土地利用总体规划、扩大建设用地规模、改变用地布局、减少耕地和基本农田保有量、随意调整基本农田。

第八十八条 建立节约集约用地考核机制和经济奖励制度

开展开发区土地利用集约利用评价工作，构建开发区集约用地考核体系依据评价结果，同时建立开发区土地集约利用评价成果定期更新制度；出台开发区集约用地考核办法；建立节约集约用地与年度土地利用计划相挂钩的考核制度。

改进年度土地利用计划分配办法，建立、健全新增建设用地指标分解与节约集约用地水平、消化存量土地效果相挂钩制度。对于集约用地程度高、消化存量土地效果明显的区，在新增建设用地计划指标方面予以倾斜；

对于集约用地程度低、消化存量土地效果差的区，将扣减新增建设用地计划指标。

研究制定节约集约用地经济奖励政策，实践节约集约用地措施，推广符合实际的节约集约用地模式，促进建设用地的高效利用。

第八十九条 建立土地执法长效机制

建立土地执法监管长效机制，主要涉及土地违法违规行为的预防制度、土地违法违规案件的查处机制、土地执法部门的联动机制；全力加大土地执法的信息化建设力度，以“3S”现代信息技术为支撑，力争形成“天上看、地上查、网上管”土地执法的新格局；切实采取有效措施，加强土地执法力度，严肃查处各类违法用地。

第二节 规划实施的经济保障

第九十条 安排耕地保护开发专项资金

安排耕地保护开发专项资金，加大对农田生产基础设施的投入力度，全面改善农业生产条件，切实提高农民保护耕地的积极性和主动性。规划期内，对全市耕地按照基本农田和一般耕地进行差别化补贴；补贴标准根据全市社会经济发展状况和耕地保护开发专项资金使用情况，相应增长。耕地保护开发专项资金可通过财政转移支付解决，中央和省级财政每年返还的新增建设用地有偿使用费作为耕地保护开发专项的主要来源，其不足部分由市区两级财政予以补助。

第三节 规划实施的基础保障

第九十一条 规划实施的法律保障

除国家层面对《土地利用规划法》进行立法，对《土地管理法》进行修订外，针对厦门市具体情况，建立以下制度：

1、建立规划的人大备案制和人大定期质询制度。土地利用总体规划经批准后，报市人大备案，市人大每年度对规划的执行情况进行质询，除纳入规划的线形工程用地外的规划修改方案均需经市人大讨论通过后上报有关部门审批。

2、建立规划中期评价制度，对规划实施情况、存在问题进行回顾，及时采取调控措施。

第九十二条 规划实施的技术保障

1、建立“土地利用总体规划管理信息系统”。建立规划管理信息系统，动态了解土地利用总体规划的执行情况，及时制定规划指标调控政策或行政管理措施，以实现规划指标精细化管理。

2、利用卫星动态监测技术，监测规划实施情况。定期对规划实施情况进行动态监测，重点监测工业园区、重大片区的土地开发利用时序，加强各类用地的批后跟踪管理。

3、通过运用和完善“金土工程”项目，结合国土资源系统市、区、镇三级办公自动化和网络化技术，运用卫星遥感技术，将建设项目的“用地预审、农用地转用、土地征收、土地供应”等各个环节与土地利用现状变更调查、土地执法动态巡查相衔接，对建设用地批准、使用情况进行适时动态监测。及时发现制止违法违规用地，动态跟踪建设用地批后使用情况，促进土地高效集约利用。

第四节 规划实施的配套保障

第九十三条 完善储备土地管理制度

设置专门的土地储备机构代表政府行使土地使用权“收购、储备、供应”三位一体的职能，通过征收、收购、置换等方式取得土地，统一纳入政府储备用地管理，统一实施前期开发，使所有拟招拍挂的土地均以“净

地”方式出让。优化储备土地管理模式，建立储备用地交接、日常管理、应急事故处理、临时利用等一系列规程，规范储备用地的日常管理与利用；在现场管理方面，按照场地清理平整、围护设施修到位的基本要求，采取“设置驻点管理、督察组定期巡查、管理组不定期抽查”三级管理模式防止侵害储备土地权利行为的发生。

第九十四条 积极摸索保护耕地的模式

为保障城市组团之间农用地真正发挥隔离作用，并有效阻止城市组团的外延和遏制城市“摊大饼”，可尝试探索城市组团间耕地集约规模经营模式。城市组团之间的农用地由市、区政府委托农业龙头企业与农村采取承租的方式进行耕种和管护，农业龙头企业应优先吸纳原有农民作为工人，这样既可解决被征地农民的再就业问题，又可实现保护耕地目标，也可发挥农用地作为城市绿地的生态功能，切实保障农用地的社会、生产、生态效益的有机统一。

第九十五条 探索农村集体非农建设用地流转机制

以农村土地综合整治为契机，明晰试点农村集体土地所有权、集体建设用地使用权，依法推进农村经营性集体建设用地流转，建立城乡统一的土地市场。在土地利用规划确定的城镇建设用地范围外，经批准占用农村集体土地建设非公益性项目，允许农民依法通过多种方式参与开发经营并保障农民合法权益。

第九十六条 进一步优化用地结构

优化土地利用结构，一是科学合理规划，优化土地利用空间布局。二是运用市场准入标准、经济杠杆和供地政策，引导和推动“工业向园区集中，人口向城市集中，住宅向社区集中”，提高土地利用效率；三是健全和完善旧工业区整合和功能置换政策，合理引导和控制工业用地向高新技术产业用地转变；四是加大进一步完善城中村和旧城区改造。

第九十七条 科学编制年度新增建设用地计划

一是根据土地利用总体规划的刚性指标合理安排年度用地计划；二是加强年度计划用地项目编制的科学性，把指标真正落实到急需建设的项目上；三是加强年度用地计划使用的监督管理，没有纳入用地计划的项目不得报批用地；四是强化年度用地计划的刚性管理。

第九十八条 加大土地批后监管

不断完善和严格执行批后跟踪检查制度，加强农转用审批后供地率、土地供应后项目落地率、土地出让合同执行和划拨土地使用情况监管，建立监管情况定期汇报及动态信息定期公布制度。结合开发区、城市土地集约利用评价工作，重点掌握集约用地情况。进一步健全土地市场动态监测制度，充分利用建设用地审批和供应的相关数据，对土地市场运行形势、存在问题等进行分析，建立建设用地备案数据的分析机制，定期提交我市土地市场动态监测季度分析报告，为上级领导科学决策、加强土地调控提供依据。

第五节 扩大规划的民主决策和公众参与

第九十九条 建立规划实施的社会监督机制

建议国家审批机关执行规划要有严谨而且明确具体的尺度，严格控制规划建设区的规划调整，确需调整的，通过规划中期实施评价采取修正方案。

建立和完善规划听证制度并定期将规划实施情况向社会公布，市政府要每年向市人大汇报规划实施情况，尤其是涉及规划调整等重大问题。

建立“规划指标台帐管理制度”，每年向社会公示。

第一百条 积极开展公众宣传

鼓励公众参与监督规划实施，积极开展土地利用总体规划修编的公示和宣传，让社会各界了解规划内容，监督规划实施。

1、法律保障措施

除国家层面对《土地利用规划法》进行立法，对《土地管理法》进行修订外，针对厦门市具体情况，建立以下制度：建立规划的人大备案制和人大定期质询制度；建立规划中期评价制度，对规划实施情况及时采取调控措施。

2、经济保障措施

建立耕地保护市场机制，采取缴纳、新增建设用地有偿使用费、耕地开垦费等方式，确保全省耕地占补平衡和基本农田数量不减少，质量有提高；安排耕地保护开发专项资金，加大对农田生产基础设施的投入力度，全面改善农业生产条件，切实提高农民保护耕地的积极性和主动性。

3、行政保障措施

加强建设用地预审的实地踏勘和专家论证；强化《土地利用总体规划》的权威性和严肃性；建立节约集约用地考核机制和经济奖励制度；建立土地执法长效机制，加强土地执法力度。

4、社会保障措施

建立规划实施的社会监督机制，完善规划听证制度并定期将规划实施情况向社会公布；建立“规划指标台帐管理制度”，每年向社会公示；鼓励公众参与监督规划实施，让社会各界了解规划内容，监督规划实施。

5、技术保障措施

建立“土地利用总体规划管理信息系统”，实现规划指标精细化管理；利用卫星动态监测技术，定期对规划实施情况进行动态监测；通过运用和完善“金土工程”项目，将建设项目的“用地预审、农用地转用、土地征收、土地供应”等各个环节与土地利用现状变更调查、土地执法动态巡查

相衔接，动态跟踪建设用地批后使用情况，促进土地高效集约利用。

6、配套保障措施

完善储备土地管理制度，采取“设置驻点管理、督察组定期巡查、管理组不定期抽查”三级管理模式防止侵害储备土地权利行为的发生；积极探索保护耕地的模式，切实保障农用地的社会、生产、生态效益的有机统一；探索经营性集体建设用地流转机制促进城乡统筹发展；科学编制年度新增建设用地计划，进一步优化用地结构；完善和严格执行批后跟踪检查制度，加大土地批后监管工作。

第十二章 附表

表1：土地利用总体规划修编基数表（2005年）

单位：公顷

行政区	总面积	农用地						建设用地								未利用地			
		合计	耕地	园地	林地	牧草地	其他农用地	合计	城乡建设用地					交通水利用地	其他建设用地	合计	水域	滩涂沼泽	自然保留地
									小计	城市	建制镇	农村居民点	采矿、独立地						
全市	165198	115491	29978	22441	48924	0	14148	36358	26467	8091	801	9444	8131	6548	3343	13349	1300	9073	3976
本岛	14739	3906	638	448	2268	0	552	8772	6319	4017	261	829	1212	1684	769	2061	138	1624	299
集美区	27891	17209	4326	3676	6588	0	2619	6946	4604	1705	193	1208	1498	1925	417	3736	93	2724	919
海沧区	17817	10365	1668	2562	4448	0	1687	6322	4925	1408	32	1088	2397	1290	107	1130	42	750	338
同安区	69083	55929	10574	12773	27738	0	4844	7691	6410	936	99	3323	2052	901	380	5463	670	2800	1993
翔安区	35668	28082	12772	2982	7882	0	4446	6627	4209	25	216	2996	972	748	1670	959	357	175	427

表2.：土地结构调整表（2020年）

单位：公顷

行政区	总面积	农用地						建设用地								未利用地			
		合计	耕地	园地	林地	牧草地	其他农用地	合计	城乡建设用地					交通水 利用地	其他建 设用地	合计	水域	滩涂沼 泽	自然保 留地
									小计	城市	建制镇	农村居 民点	采矿独 立地						
全市	170234	103054	18285	23342	48945	0	12482	49427	37813	28491	6072	1971	1279	10390	1224	17753	1986	14680	1087
本岛	15849	3945	0	171	2294	0	1480	10001	7664	7664	0	0	0	2092	245	1903	422	1348	133
集美区	27430	15461	2143	3278	7172	0	2868	9299	6994	4070	2665	241	18	2132	173	2670	320	2230	120
海沧区	18698	8787	655	1799	4543	0	1790	7943	5877	4145	1609	95	28	1959	107	1968	38	1826	104
同安区	66939	52336	8274	14880	26870	0	2312	11200	8987	6974	806	1005	202	2006	207	3403	952	1938	513
翔安区	41318	22525	7213	3214	8066	0	4032	10984	8291	5638	992	630	1031	2201	492	7809	254	7338	217

表 3: 土地利用主要调控指标表

单位: 公顷

指标		2005 年	2010 年	2020 年	指标属性
一、总量指标					
耕地保有量	公顷	29978	22977	18285	约束性
	万亩	44.97	34.47	27.43	
基本农田保护面积	公顷	22424	12294	12294	约束性
	万亩	33.64	18.44	18.44	
建设用地总规模		36358	40939	49427	预期性
城乡建设用地规模		26467	30232	37813	约束性
城镇工矿建设用地规模		17023	21610	29842	预期性
交通、水利及其他建设用地规模		9891	10707	11614	预期性
园地面积		22441	22507	23342	预期性
林地面积		48924	48947	48945	预期性
二、增量指标					
新增建设用地总量		-	5345	17986	预期性
新增建设占用农用地规模		-	4538	14213	预期性
新增建设占用耕地规模		-	1872	5960	约束性
土地整理复垦开发补充耕地规模			700	2000	约束性
三、效率指标					
人均城镇工矿用地面积（平方米）		117	100	103	约束性

表 4：土地利用主要调控指标分解表（2020 年）

单位：公顷

指标		区域		中心区				外围区			
		全市	小计	岛内	海沧	集美	小计	同安	翔安		
耕地保有量		18285	2798	0	655	2143	15487	8274	7213		
基本农田保护面积		12294	1232	0	0	1232	11062	7172	3890		
建设用地规模	合计	49427	27243	10001	7943	9299	22184	11200	10984		
	其中：城乡用地规模	小计	37813	20535	7664	5877	6994	17278	8987	8291	
		城镇工矿用地规模	小计	29842	18499	7664	4982	5853	11343	5882	5461
			中心城区	14879	14879	7664	3645	3570	0	0	0
			外围区	8312	0	0	0	0	8312	4874	3438
			建制镇	5372	3574	0	1309	2265	1798	806	992
			独立工矿	1279	46	0	28	18	1233	202	1031
	农村居民点用地	1971	2036	0	895	1141	5935	3105	2830		
	交通、水利及其他建设用地	小计	11614	6708	2337	2066	2305	4906	2213	2693	
		交通运输	8993	5568	2086	1896	1586	3425	1407	2018	
		水利设施	1397	615	6	63	546	782	599	183	
		特殊用地等	1224	525	245	107	173	699	207	492	
各项建设占用农用地		14213	6600	1112	2899	2589	7613	3608	4005		
各项建设占用耕地		5960	1809	308	699	802	4151	1489	2662		
整理复垦开发补充耕地指标		2000	0	0	0	0	2000	1895	105		

表 5: 园地、林地面积指标分解表

单位: 公顷

区划	园地		林地	
	2005年	2020年	2005年	2020年
全市	22441	23342	48924	48945
本岛	448	171	2268	2294
集美	3676	3278	6588	7172
海沧	2562	1799	4488	4543
同安	12773	14880	27738	26870
翔安	2982	3214	7882	8066

表 6: 建设用地指标表

单位: 公顷

区域	2005年建设用地总规模	2010年各项建设用地规模				2020年各项建设用地规模			
		建设用地总规模				建设用地总规模			
		其中: 城乡用地规模				其中: 城乡用地规模			
				其中: 城镇工矿用地规模	人均城镇工矿			其中: 城镇工矿用地规模	人均城镇工矿
全市	36358	40939	30232	21610	115	49427	37813	29842	109
本岛	8772	9599	6519	6518	70	10001	7664	7664	90
海沧	6322	6847	5661	4474	120	7943	5877	4982	100
集美	6946	7997	5285	4210	120	9299	6994	5853	110
同安	7691	8401	7655	4120	120	11200	8987	5882	120
翔安	6627	8095	5112	2288	120	10984	8291	5461	120

表 7: 新增建设用地指标分解

区划	2006-2010年 新增建设用地指标 (公顷)	2006-2020年 新增建设用地指标 (公顷)
全市	5354	17986
本岛	827	1346
集美区	1201	2721
海沧区	575	3353
同安区	960	4709
翔安区	1791	5857

表 8：土地开发整理重点项目一览表（2020 年）

单位：公顷

项目位置	项目类型	2006-2010 年		2011-2020 年	
		项目规模	新增耕地	项目规模	新增耕地
莲花镇（1 片区）	开发			883	430
汀溪镇（2 片区）	开发			395	180
汀溪镇（3 片区）	开发	576	255		
汀溪镇（4 片区）	整理			658	315
莲花镇（5 片区）	开发			267	125
莲花镇（6 片区）	整理			184	80
莲花镇（7 片区）	开发	539	245		
莲花镇（8 片区）	整理			318	145
五显镇（9 片区）	开发			261	120
新店镇（10 片区）	开发			247	105
总计		1115	500	3212	1500

表 9：可使用增划基本农田用地项目类型及清单

序号	项目或项目类型	说明
1	新一轮农村义务教育和公共卫生体系建设	项目用地面积小、地块零碎，目前尚无确定选址，民生项目
2	溪流流域整治，如东溪、官淘溪、过芸溪、九溪流域	防灾减灾，农业项目
3	至 2010 年尚无确定选址的交通用地，或已上图交通用地，实际选址发生位移的	
4	通信基站、变电站、输气（油）管线的控制站等点状工程用地	
5	至 2010 年尚无确定选址的水利用地，或水源保护区进行水土流失控制、保护区绿化、污染防治以及生态修复等生态保护建设需要的	
6	地下热水资源开采点用地，目前已探明及未来可能新探明的开采点	仅为热水资源开采点
7	污染企业搬迁，或垃圾填埋处理厂等不宜在居民点内部选址的基础设施、公益事业及国家规定的其他情形	

表 10: 各区规划目标年耕地保有量和基本农田指标面积

单位: 公顷

行政区	2005 年	2010 年	2020 年	基本农田	
				保护任务	实际划定数
本岛	638	32	0	0	0
集美区	4326	2261	2143	1232	1297
海沧区	1668	1093	655	0	0
同安区	10574	9915	8274	7172	7553
翔安区	12772	9676	7213	3890	4097
全市合计	29978	22977	18285	12294	12947

表 11: 连片基本农田

单位: 公顷

行政区	合计	300-500 亩	500-1000 亩	1000 亩以上
同安区	3385	132	438	2815
翔安区	2196	76	88	2032
集美区	878	49	174	654
厦门市	6458	257	700	5501

表 12：厦门市土地利用功能区（2020年）

单位：公顷

用途分区类型	中心城区（含建制镇）				外围区			全市合计	
	小计	本岛	海沧区	集美区	小计	同安区	翔安区	其中：中心城区扣建制镇	
基本农田集中区	1297	0	0	1297	11650	7553	4097	12947	0
一般农业发展区	36819	7794	12706	16319	76169	47950	28219	112988	18643
城镇村发展区	20473	7664	5833	6976	16045	8785	7260	36518	15879
独立工矿区	62	0	44	18	1233	202	1031	1295	28
生态环境安全控制区	2720	105	43	2572	2192	2092	100	4912	115
自然与文化遗产保护区	606	286	72	248	968	357	611	1574	363
合计	61977	15849	18698	27430	108257	66939	41318	170234	35028

表 13: 厦门市管制分区表（2020年）

单位：公顷

管制区	中心城区（含建制镇）				外围区			全市合计	
	小计	本岛	海沧区	集美区	小计	同安区	翔安区	其中：中心城区扣建制镇	
允许建设区	20535	7664	5877	6994	17278	8987	8291	37813	15879
有条件建设区	3064	375	1521	1168	8280	2622	5658	11344	1486
限制建设区	35658	7705	11257	16696	80507	53238	27269	116165	17548
禁止建设区	2720	105	43	2572	2192	2092	100	4912	115
合计	61977	15849	18698	27430	108257	66939	41318	170234	35028

表 14: 厦门市中心城区建设用地结构表

单位:公顷

区	合计	城市	建制镇	独立 工矿	农村居 民点用 地	交通用 地	水利设 施	特殊用 地等
中心区 合计	27243	14879	3574	46	2036	5568	615	525
本岛	10001	7664	0	0	0	2086	6	245
海沧	7943	3645	1309	28	895	1896	63	107
集美	9299	3570	2265	18	1141	1586	546	173

表 15: 中心城区建制镇建设用地情况表

单位:公顷

镇	规划期间新增 建设用地规模 (2010~2020)	2020年建制镇 建设用地规模	规划建设用地 总规模	备注
海沧区东孚镇	1114	1309	2887	直接下达指标, 镇级规划参照 本指标编制
集美区灌口镇	504	1173	2664	
集美区后溪镇	1114	1092	2860	
合计	2732	3574	8411	

表 16：重点社会事业项目用地安排

类别	序号	项目名称	立项单位或符合规划类型	建设内容	安排新增用地指标（公顷）
防灾减灾	1	东溪流域下游河道治理工程	市发改委	河道治理长 9.71km，新建防洪堤长 16.594km，分洪桥涵长 484m	52
	2	官洵溪中上游河道治理工程		河道治理长 12.78km	42.5
	3	过芸溪综合治理		河道治理	40
	4	深青溪整治		河道治理	40
	5	九溪整治		河道治理	40
旅游	6	翔安古宅大峡谷康体运动休闲旅游区	市级旅游规划	登山步道、停车场、游客休憩场所	15
	7	天竺山森林公园		公园大门、停车场、景区商服中心	3
	8	日月谷温泉度假村			5
	9	双龙潭运动景区		入口大门、停车场、登山步道、滑草场、攀岩区场、游客服务中心、餐饮中心、亲子乐园、青年旅游、都市农村等	10
	10	同安区莲花山森林公园		公园入口大门、停车场、林业观光、游客服务中心、公园游乐设施、登山道路	15
	11	翔安区大帽山森林公园		林业、农业休闲观光、山地运动、旅游项目开发、竹木加工等	10
	12	集美东辉峡谷景区		停车场、游客休闲服务中心	10
	13	洪山旅游项目		建成集赛车运动、培训、休闲、娱乐、生态于一体的体育、旅游度假和大众休闲娱乐区。	40
	14	吕塘戏校闽南戏曲大观园		戏曲文化展览馆、戏曲文化学校	10
	15	翔安香山观音寺		寺庙设施	15
	16	翔安区五缘文化园		闽台文化艺术交流	10
	17	蔡尖尾山闽台文化大观园		闽台文化艺术交流	5
	18	石峰岩寺扩建	市民政局	寺庙扩建	6
	19	大屏山公园配套设施用地	市发改委	停车场、登山道、休闲娱乐中心	4
	20	翔安野生动物园	市发改委	海沧野生动物园搬迁用地	20

表 17: 重点基础设施项目用地安排

类别	序号	项目名称	立项单位或符合规划类型	内容	安排新增用地指标（公顷）
铁路	1	宁厦漳高速铁路	厦门“十二五”规划	厦门段（包括连接线）约 55 公里	320
机场	2	厦门新机场		大小嶝之间填海，包括机场飞行区（跑道、航站楼及部分临港服务）	2500
	3	高崎机场扩建三期		填海造地工程，航站区、飞行区、货运区及办公配套区等	20
港口	4	嵩屿港区岸壁（二期）	市级港口规划	建设岸壁工程 3 段，共 1797.9 米。标准按靠泊 10 万吨级集装箱船兼顾载箱量为 12500TEU 的集装箱船预留。	15
	5	海沧保税港区		工程总面积 9.45 平方公里。建设内容包括口岸服务中心、查验闸口设施、围网及港中路、建港路高架桥等交通配套设施。	945
	6	刘五店南部港区（翔安港区）		集装箱泊位岸壁长度 2165 米；散杂货泊位岸壁长度 785 米。近期陆域纵深约 1000m，陆域面积 309.1 万平方米。	28
高速公路	7	“海西”六横厦门-沙县	市交通发展规划	厦门段	-
	8	厦安高速公路（厦门至安溪城际快速路）		长 29.71 公里，其中隧道 5 道，桥梁 14 座。	259
	9	厦成高速		长 17.547 公里	207
国道	10	国道 324 复线厦门段	市发改委	长 52.2 公里，双向六车道。	80
省道	11	省道 206 线		云埔-白云大道段，改建	16
轻轨	12	城市轨道交通	市交通发展规划	修建 4 条线路，形成覆盖全市各个主要区域的轨道路网体系，线路总长 165.8km，车站 103 座	450
城市快速路	13	厦门绕城高速	市交通发展规划		687
		-南绕城段		林后立交-石塘立交-海沧大桥东渡立交-五通，长 90.203 公里	-
		-东绕城段		五通-西滨-新店-马巷	-
		-北绕城段		马巷仑头立交-云埔，长约 26.5	-

				公里，双向六车道	
		-西绕城段		云埔-长泰-林後	-
	14	泉厦漳城市联盟路（即海翔大道）		全长 48.741 公里，一期双向 4 车道	195
	15	厦门环线与泉州环线接线工程		新圩至南安段	80
	16	厦门南通道		长 7 公里	52
	17	厦门-金門联络线		厦门境 18 公里	108
城市主干道	18	厦门进出岛快速通道（第二东、西通道）	市交通发展规划	含第二东通道，6.6km 过海通道，翔安连接线 4.5km，本岛 3.5km，第二西通道（湖里至海沧通道）7km 过海通道，海沧连接线 8.8km，本岛连接线 3km	118.8
	19	集灌路扩建	市发改委	长 5.23km，宽 60 米	31.2
	20	翔安南路改造	市交通发展规划	长 12.4km，宽 60m，市政化改造	74.4
	21	八一大道		长 14.97km，宽 60 米，内厝-大嶝	90
	22	海沧快速路	市发改委	海新路-蔡尖尾山隧道，全长 3.7km	25.9
	23	环东海域旅游道路		东坑湾-琼头-澳头-莲河段	251
	24	芦澳路-蔡尖尾山段改造工程		路线长约 4km，工程投资约 5 亿元	23
	25	白云大道		南起南翔大道，下穿沈海高速和福厦铁路，长 14.35 公里，宽 40 米。	80
	26	芦澳路		长 3.976km	17
	27	海新路蔡尖尾山段改造工程		降坡或隧道，长 1960m，宽 28 米	9
	28	新马路		新圩-马巷，长 7 公里，宽 30 米	34
	29	翔安滨海东路		长 4.18 公里，宽 50 米。	39
	30	滨海东大道		同安大桥-东坑路-翔安隧道-澳头-大嶝桥，长 19.51 公里，宽 40-60 米，双向 6-8 车道	78
	31	滨海西大道延伸段		长 2.916 公里，宽 42 米，双向 6 车道	35.6
	32	灌前路	市发改委	集美北路-海翔大道，长 1.9km，宽 40m	7.6
	33	国道 324 线市政化改造		长 10.548 公里，宽 42 米	54
34	灌口中路			12	
35	窗东路	翔安南路-翔安东路，长 7 公里，		33	

				宽近期 40M, 远期 60 米	
	36	城东中路		万家村路-G324-同新路, 长 6.4km, 宽 40M	23.3
	37	大帽山进场道路		长 4.9Km, 宽 20M	10
水利工程	38	长泰枋洋水利枢纽引水工程	市水利发展规划	由上存水库、溪口闸坝、溪口-许庄跨流域饮水隧洞(13公里)、枋洋水电站(尚吉厂房)、尚吉陂左右干渠、溪口闸坝左右干渠等组成。	120
	39	莲花水库及安置用地	市发改委	主坝长 380 米, 宽度 7 米, 库容 3286 万立方米, 集中安置规划面积 30.34 公顷, 就地安置规划 150 亩	301.3
	40	汀溪水库群扩建及综合整治	市水利发展规划	汀溪水库大坝放水涵洞除险改建、汀溪水库扩容增蓄、一支渠箱涵防渗加固与改造及竹坝水库应急输水工程等	12
	41	厦门五峰抽水蓄能电站		规划装机容量 160 万千瓦, 年发电量 26.4 亿千瓦时	215
电力设施	42	500kV 输变电工程		新建 500kV 变电站 2 座: 厦东变、杏林变	31
	43	220kV 输变电工程		新建 220kV 变电站 13 座: 深青变、埭头变、马青(翁美)变、鼓楼变、林埭变、苏厝变、下峰变、洋厝埔(金岗)变、洪塘变、东山变、浦园变、内田变、松柏变	34
	44	110kV 输变电工程	市电力“十二五”发展规划	新建 110kV 变电站 54 座: 大同变、汇成变、店里变、坂美变、黄厝变、高崎变、蔡塘变、金湖变、未海变、鸿江变、陈井变、南山变、芸伟(孚中)变、下陈变、云石变、东屿变、马銮变、锦里变、孙厝变、浔江(银江)变、曾营变、三社变、坑内变、霞店变、浦林变、西滨变、田头变、后宅变、美峰(后田)、莲花变、卿朴变、竹坝变、风南变、东宅变、丙州变、新民变、前顶变、凤岗变、三坪变、后吴变、潘涂变、西炉变、东园变、彭厝变、许变、东埕变、刘五店变、莲河变、内厝变、大嶝变、前山	25

				变、吕厝变、西亭变、嶝崎变	
燃气设施	45	海西燃气管网二期工程	市发改委		25
	46	西气东输三线工程	市发改委	伴行路、阀室、站场等	15
环卫设施	47	东部固体废弃物处理中心扩建		总库容 729 万立方米	201
	48	海沧垃圾焚烧厂		日处理垃圾 600 吨	7.4
	49	海沧污水处理厂搬迁工程	搬迁现有海沧污水处理厂并重建	5	
通信设施	50	通信基站用地	市发改委	涉及 105 座通信基站用地	4.5