

第九篇 国土管理与城乡建设

第一章 国土管理

第一节 机构

北海市国土资源局银海区分局前身为郊区土地分局，成立于1987年4月，人员编制6人。1990年2月成立高德、西塘、涠洲、地角、咸田、侨港6个乡、镇土地管理所，人员编制15人。1994年4月成立银滩土地分局，从郊区土地分局划出咸田、侨港2个土地管理所，归银滩土地分局管理。1995年3月郊区土地分局更名为银海区土地分局，下辖高德、福成、西塘3个土地管理所。涠洲土地管理所划归海城区土地分局管辖。2002年3月机构改革，银海区土地分局与银滩土地分局合并成立银海区国土分局，内设3个股室：办公室、规划地籍股、执法监察股，下辖福成、高德、西塘、咸田、侨港5个国土资源所，2002年底在职人员54人。

历任银海区（郊区）土地分局局长：周孟奎、伍新民、洪肇发、谭少宏、于善安。

第二节 土地面积与分布

1996年，银海区土地总面积47516.19公顷，其中耕地面积14185.79公顷，占银海区土地总面积的19.50%；园地面积2695.71公顷，占总面积的5.67%；林地面积9264.72公顷，占总面积的19.50%；牧草地面积最小，仅为1.82公顷，占总面积的0.004%；居民点及工矿用地面积6468.53公顷，占总面积的13.61%；交通用地面积1072.40公顷，占总面积的2.26%；水域面积7434.10公顷，占总面积的15.65%；未利用地面积6393.11公顷，占总面积的13.45%。

2002年银海区土地总面积为47516.19公顷，其中耕地面积17200.65公顷，占银海区土地总面积的36.20%；园地面积1523.01公顷，占总面积的3.20%；林地面积8258.61公顷，占总面积的17.38%；牧草地面积1.82公顷，占总面积的0.004%；居民点及工矿用地面积7463.86公顷，占总面积的15.71%；交通用地面积1386.35公顷，占总面积的2.92%；水域面积7619.62公顷，占总面积的16.04%；未利用地面积4062.25公顷，占总面积的8.55%。

耕地

1996年，灌溉水田和旱地是银海区耕地利用的主体。耕地主要分布在福成镇、高德镇、西塘镇、三合口农场、星星农场。咸田镇、侨港镇均无分布，耕地最多的是福成镇，为8947.43公顷，其次是高德镇，为2148.38公顷。

1997~2002年，福成镇、高德镇、三合口农场、星星农场由于部分园地、残林地、未利用地开垦为耕地，耕地面积增加，西塘镇由于国家建设征用集体土地，耕地面积减少。（见附表一）

园地

1996年，银海区园地面积为2695.71公顷，主要分布在高德镇、西塘镇、福成镇、三合口农场和星星农场，咸田镇、侨港镇、竹林盐场均无分布。

2002年，因土地调整，银海区园地面积有所变动。全区有园地面积1523.01公顷。（见附表二）

林地

1996年，银海区林地面积为9264.72公顷，林地主要分布牵福成镇、西塘镇、高德镇、咸田镇、三合口农场和星星农场，侨港镇、竹林盐场均无分布。

至2002年，因国家征收土地，银海区林地面积减少为8258.61公顷。（见附表三）

牧草地

按1990年土地详查结果，郊区无牧草地，1994年12月福成镇划归银海区管辖后，有天然牧草地1.82公顷。至2002年，银海区牧草地面积保持不变。

居民点及工矿用地

1994年行政区域调整后，银海区有居民点及工矿用地面积6468.53公顷。随着人口的不断增加，农村居民点不断扩大，工矿企业的投入建设使工矿用地面积增加，至2002年，银海区居民点及工矿用地面积7463.86公顷。（见附表四）

交通用地

1996年，银海区共有交通用地面积1072.4公顷。随着银海区交通事业的不断发展，至2002年，银海区共有交通用地面积1386.35公顷。（见附表五）

水域

1996年，银海区水域面积为7434.10公顷，其中河流水面379.32公顷，湖泊水面74.99公顷，水库水面20.04公顷，坑塘水面330.22公顷，苇地10.13公顷，滩涂5950.12公顷，沟渠546.43公顷，水工建筑122.85公顷。1997~2002年，由于银海区海水、淡水养殖业的兴起，银海区坑塘水面面积有所增加，滩涂、沟渠面积有所减少。（见附表六）

未利用地

1996年，银海区未利用地面积为6393.11公顷，分布在福成镇、西塘镇、高德镇、咸田镇、三合口农场和星星农场，侨港镇、竹林盐场均无分布。

由于国家建设征用集体土地，至2002年，银海区未利用地面积减少了2330.87公顷。（见附表七）

附表一

1996年、2002年银海区各乡镇各类耕地面积表

单位:公顷

| 行政辖区 名称 | 耕 地 | | 其 中 | | | | | | | | | |
|----------------|----------|----------|---------|---------|-------|-------|------|------|---------|---------|-------|--------|
| | | | 灌溉水田 | | 望天田 | | 水浇地 | | 旱地 | | 菜地 | |
| | 1996 | 2002 | 1996 | 2002 | 1996 | 2002 | 1996 | 2002 | 1996 | 2002 | 1996 | 2002 |
| 银海区 | 14185.79 | 17200.65 | 9096.07 | 8630.34 | 74.71 | 73.65 | | | 4929.7 | 8379.76 | 85.31 | 116.91 |
| 福成镇 | 8947.43 | 9847.15 | 6232.3 | 6144.8 | 73.6 | 73.6 | | | 2595.6 | 3549.52 | 45.9 | 79.2 |
| 西塘镇 | 2070.11 | 1736.06 | 1472.25 | 1131.5 | | | | | 581.4 | 589.8 | 16.46 | 14.8 |
| 高德镇 | 2148.38 | 2351.49 | 1129.45 | 1096.7 | | | | | 1011.43 | 1247.3 | 7.5 | 7.5 |
| 咸田镇 | | | | | | | | | | | | |
| 侨港镇 | | | | | | | | | | | | |
| 竹林盐场 | | | | | | | | | | | | |
| 三合口农场 | 265.48 | 1060.19 | 150.83 | 148.8 | | | | | 108.1 | 904.9 | 6.52 | 6.5 |
| 星星农场 (新兴农场) | 754.39 | 2205.76 | 111.19 | 108.6 | 1.07 | | | | 633.2 | 2088.2 | 8.96 | 8.96 |

附表二

1996年、2002年银海区各乡镇各类园地面积表

单位:公顷

| 行政辖区名称 | 园 地 | | 其 中 | | | | | | | | | |
|----------------|---------|---------|--------|--------|------|------|------|------|--------|--------|-------|-------|
| | | | 果园 | | 桑园 | | 茶园 | | 橡胶园 | | 其他园 | |
| | 1996 | 2002 | 1996 | 2002 | 1996 | 2002 | 1996 | 2002 | 1996 | 2002 | 1996 | 2002 |
| 银海区 | 2695.71 | 1523.01 | 735.14 | 171.56 | | | 8.7 | 8.7 | 1891.9 | 349.63 | 59.97 | 28.7 |
| 福成镇 | 23.3 | 40.75 | 12.23 | 29.69 | | | | | 11.01 | 11.01 | 0.05 | 0.05 |
| 西塘镇 | 2.46 | 2.75 | 2.46 | 2.75 | | | | | | | | |
| 高德镇 | 80.67 | 361.51 | 69.7 | 350.54 | | | | | 8.27 | 8.27 | 2.7 | 2.7 |
| 咸田镇 | | | | | | | | | | | | |
| 侨港镇 | | | | | | | | | | | | |
| 竹林盐场 | | | | | | | | | | | | |
| 三合口农场 | 1157.93 | 564.39 | 406.83 | 335.01 | | | | | 721.01 | 227.15 | 30.09 | 2.23 |
| 星星农场 (新兴农场) | 1431.35 | 553.61 | 243.91 | 171.56 | | | 8.7 | 8.7 | 1151.6 | 349.63 | 27.13 | 23.72 |

附表三

1996年、2002年银海区各乡镇占有各类林地面积表

单位:公顷

| 行政辖区 名称 | 林 地 | | 其 中 | | | | | | | | | | | |
|----------------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|------|------|------|------|
| | | | 有林地 | | 灌木林 | | 疏林地 | | 未成林造林地 | | 迹地 | | 迹圃 | |
| | 1996 | 2002 | 1996 | 2002 | 1996 | 2002 | 1996 | 2002 | 1996 | 2002 | 1996 | 2002 | 1996 | 2002 |
| 银海区 | 9264.72 | 8258.61 | 5358.52 | 828.87 | 486.1 | 464.35 | 456.19 | 414.39 | 2962.09 | 2542.91 | | 6.27 | 1.82 | 1.82 |
| 福成镇 | 4854.12 | 4833.17 | 2742.09 | 2759.93 | 307.38 | 301.8 | 75.1 | 75.1 | 1729.55 | 1696.33 | | | | |
| 西塘镇 | 931.12 | 842.79 | 713.02 | 649.47 | 42.18 | 36.77 | 91.23 | 76.59 | 82.87 | 75.15 | | 6.27 | 1.82 | 1.82 |
| 高德镇 | 1232.4 | 1213.27 | 738.16 | 738.16 | 58.41 | 51.21 | 248.9 | 233.54 | 186.93 | 184.09 | | | | |
| 咸田镇 | 14.58 | 9.44 | 13.57 | 8.43 | | | 1.01 | 1.01 | | | | | | |
| 侨港镇 | | | | | | | | | | | | | | |
| 竹林盐场 | | | | | | | | | | | | | | |
| 三合口农场 | 821.32 | 481.62 | 609.54 | 351.07 | 5.55 | 5.35 | 11.58 | 11.2 | 194.65 | 114 | | | | |
| 星星农场 (新兴农场) | 1411.18 | 878.32 | 542014 | 321.81 | 72.58 | 69.23 | 28.37 | 16.95 | 768.09 | 470.33 | | | | |

附表四

1996年、2002年银海区各乡镇居民点及工矿用地面积表

单位:公顷

| 行政辖区 名称 | 合 计 | | 其 中 | | | | | | | | | |
|----------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|---------|---------|--------|--------|
| | | | 城 镇 | | 农村居民点 | | 独立工矿用地 | | 盐田 | | 特殊用地 | |
| | 1996 | 2002 | 1996 | 2002 | 1996 | 2002 | 1996 | 2002 | 1996 | 2002 | 1996 | 2002 |
| 银海区 | 6468.53 | 7463.86 | 1078.75 | 1828.11 | 3299.85 | 3346.13 | 683.09 | 910.38 | 1152.2 | 1152.2 | 254.64 | 227.04 |
| 福成镇 | 2390.84 | 2430.71 | | | 2086.69 | 2101.25 | 216 | 241.3 | 12.58 | 12.58 | 75.57 | 75.57 |
| 西塘镇 | 1348.11 | 1920.8 | 550.68 | 1182.05 | 519.24 | 500.89 | 88.25 | 75.53 | 49.49 | 49.49 | 140.45 | 112.85 |
| 高德镇 | 898.59 | 960.17 | 213.81 | 213.81 | 505.13 | 518.4 | 152.81 | 201.13 | | | 26.84 | 26.84 |
| 咸田镇 | 328.28 | 446.28 | 217.03 | 335.03 | 107.03 | 107.03 | 3.74 | 3.74 | | | 0.48 | 0.48 |
| 侨港镇 | 112.74 | 112.74 | 97.23 | 97.23 | 15.51 | 15.51 | | | | | | |
| 竹林盐场 | 1102.75 | 1102.75 | | | | | 12.62 | 12.62 | 1090.13 | 1090.13 | | |
| 三合口农场 | 147.72 | 299.73 | | | 14.12 | 21.43 | 126.72 | 271.42 | | | 6.88 | 6.88 |
| 星星农场 (新兴农场) | 139.5 | 190.68 | | | 52.13 | 81.61 | 82.95 | 104.65 | | | 4.42 | 4.42 |

附表五

1996年、2002年银海区各乡镇各类交通用地面积表

单位:公顷

| 行政辖区 名称 | 交通用地 | | 其 中 | | | | | | | | | |
|----------------|--------|---------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|------|
| | | | 铁路 | | 公路 | | 农村道路 | | 民用机场 | | 港口、码头 | |
| | 1996 | 2002 | 1996 | 2002 | 1996 | 2002 | 1996 | 2002 | 1996 | 2002 | 1996 | 2002 |
| 银海区 | 072.4 | 1386.35 | 61.23 | 61.23 | 395.47 | 588.54 | 402.84 | 394.42 | 212.86 | 342.17 | | |
| 福成镇 | 639.9 | 729.38 | | | 246.8 | 281.93 | 180.24 | 180.24 | 212.86 | 267.21 | | |
| 西塘镇 | 150.07 | 194.65 | 39.54 | 39.54 | 15.82 | 68.83 | 94.71 | 86.27 | | | | |
| 高德镇 | 147.99 | 201.03 | 21.69 | 21.69 | 55.19 | 108.24 | 71.11 | 71.11 | | | | |
| 咸田镇 | 1.56 | 1.57 | | | 1.55 | 1.53 | 0.01 | 0.03 | | | | |
| 侨港镇 | 2.79 | 2.79 | | | 2.79 | 2.79 | | | | | | |
| 竹林盐场 | | | | | | | | | | | | |
| 三合口农场 | 78.21 | 126.29 | | | 52.32 | 100.4 | 25.89 | 25.89 | | | | |
| 星星农场 (新兴农场) | 51.87 | 130.65 | | | 21 | 24.82 | 30.87 | 30.87 | | 74.95 | | |

附表六

1996年、2002年银海区各乡镇水域面积表

单位:公顷

| 行政辖区 名称 | 水 域 | | 其 中 | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|---------|---------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|-------|-------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|
| | | | 河流水面 | | 湖泊水面 | | 水库水面 | | 坑塘水面 | | 苇地 | | 滩 涂 | | 沟渠 | | 水工建筑 | |
| | 1996 | 2002 | 1996 | 2002 | 1996 | 2002 | 1996 | 2002 | 1996 | 2002 | 1996 | 2002 | 1996 | 2002 | 1996 | 2002 | 1996 | 2002 |
| 银海区 | 7434.1 | 7619.62 | 379.32 | 378.76 | 74.99 | 74.99 | 20.04 | 20.04 | 330.22 | 701.06 | 10.13 | 10.13 | 5950.12 | 5786.41 | 546.43 | 525.61 | 122.85 | 122.63 |
| 福成镇 | 4297.71 | 4432.47 | 288.75 | 288.75 | | | | | 205.19 | 402 | 8.05 | 8.05 | 3399.38 | 3339.42 | 333.33 | 331.23 | 63.01 | 63.01 |
| 西塘镇 | 883.85 | 1020.45 | 1986 | 19.61 | | | | | 42.85 | 223.79 | 0.03 | 0.03 | 745.09 | 707.87 | 67.07 | 60.2 | 8.95 | 8.95 |
| 高德镇 | 235.03 | 232.23 | 30.42 | 30.42 | | | 4.04 | 4.03 | 53.7 | 51.13 | 2.05 | 2.05 | 83.37 | 83.37 | 55.52 | 55.32 | 5.93 | 5.91 |
| 咸田镇 | 1715.25 | 1648.72 | | | | | | | 2.27 | 2.27 | | | 1712.87 | 646.34 | 0.11 | 0.11 | | |
| 侨港镇 | 74.99 | 74.99 | | | 74.99 | 74.99 | | | | | | | | | | | | |
| 竹林盐场 | 44.2 | 44.2 | | | | | | | | | | | | | | | 44.2 | 44.2 |
| 三合口农场 | 60.17 | 55.85 | 5.57 | 5.27 | | | 16 | 16.01 | 4.87 | 6.34 | | | 0.22 | 0.22 | 33.49 | 28.01 | | |
| 星星农场 (新兴农场) | 122.91 | 110.71 | 34.71 | 34.71 | | | | | 21.34 | 15.53 | | | 9.19 | 9.19 | 56.91 | 50.73 | 0.75 | 0.54 |

附表七

1996年、2002年银海区各乡镇各类未利用地面积表

单位:公顷

| 行政辖区 名称 | 未利用 | | 其 中 | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|---------|---------|---------|---------|-------|------|-------|------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|------|------|--------|--------|
| | 土地 | | 荒草地 | | 碱地 | | 泽地 | | 沙地 | | 裸土地 | | 裸岩石砾地 | | 田坎 | | 其他 | |
| | 1996 | 2002 | 1996 | 2002 | 1996 | 2002 | 1996 | 2002 | 1996 | 2002 | 1996 | 2002 | 1996 | 2002 | 1996 | 2002 | 1996 | 2002 |
| 银海区 | 6393.11 | 4062.24 | 5719.88 | 3535.8 | 17.86 | 6.55 | 16.07 | 7.79 | 412.65 | 303.9 | 58.48 | 48.63 | 33.87 | 33.87 | 5.53 | 5.53 | 128.77 | 120.16 |
| 福成镇 | 3835.08 | 2674.8 | 3509.72 | 2391.38 | 0.18 | 0.18 | 6.47 | 6.19 | 148.59 | 120.27 | 35.21 | 25.87 | 33.69 | 33.69 | 5.53 | 5.53 | 95.69 | 91.68 |
| 西塘镇 | 783.46 | 451.67 | 585 | 311.62 | 11.31 | | 7.99 | | 161.61 | 127.49 | 17.55 | 12.56 | | | | | | |
| 高德镇 | 923.6 | 346.95 | 883.62 | 306.97 | 6.37 | 6.37 | 1.07 | 1.07 | 16.59 | 16.59 | 3.6 | 3.6 | | | | | 12.35 | 12.35 |
| 咸田镇 | 80.89 | 34.57 | | | | | | | 80.89 | 34.57 | | | | | | | | |
| 侨港镇 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 竹林盐场 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 三合口农场 | 245.12 | 187.87 | 239.35 | 176.82 | | | | | 4.63 | 4.63 | 0.95 | 6.23 | 0.19 | 0.19 | | | | |
| 星星农场 (新兴农场) | 524.96 | 366.38 | 502.19 | 349.01 | | | 0.53 | 0.53 | 0.34 | 0.34 | 1.17 | 0.37 | | | | | 20.73 | 16.13 |

第三节 土地利用与利用

2000年8月，银海区成立乡镇土地利用总体规划编制工作领导小组，着手开展银海区乡镇土地利用总体规划工作，福成、西塘、高德3镇人民政府同时成立相应机构。土地利用总体规划按照自治区及北海市下达的控制指标编制。2001年7月，自治区国土资源厅批准福成镇土地利用总体规划。2002年12月，北海市人民政府批准西塘镇、高德镇土地利用总体规划（1998~2010年）。

银海区土地利用总体规划密切结合基本农田保护区的划定工作。在编制土地利用总体规划时，重点落实了基本农田保护规划。

规划的范围和期限：咸田镇、侨港镇列入北海市城市土地利用总体规划，福成镇辖区行政范围249.90平方公里(24990.22公顷)，高德镇辖区行政范围56.67平方公里(5666.63公顷)，西塘镇辖区行政范围61.69平方公里(6169.18公顷)分别列入乡镇土地利用总体规划。规划期限以1997年为基期年，2000年为近期规划年，2010年为规划目标年，并展望到2030年。

土地利用分区：按照土地主导用途的不同，银海区划分为农业用地区、园地区、林业用地区、水产养殖区、城镇建设用地区、村庄建设用地区、独立工矿用地地区、自然与人文景观保护区和土地开垦区（复区）。

1997-2010年银海区土地利用分区面积表

表一

单位:公顷

| 土地总面积 | 农业用地区 | | | | | | 园地区 | | 林业用地区 | |
|---------|---------|------|---------|------|---------|-----|--------|------|---------|------|
| | 小计 | | 基本农田保护区 | | 一般农业用地区 | | 面积 | % | 面积 | % |
| | 面积 | % | 面积 | % | 面积 | % | | | | |
| 47516.2 | 14200.0 | 29.9 | 10220.0 | 21.5 | 2980.0 | 8.4 | 5500.0 | 11.6 | 11790.0 | 24.8 |

表二

| 水产养殖区 | | 城镇建设用地区 | | 村庄建设用地区 | | 独立工矿用地地区 | | 自然与人文景观保护区 | 土地开垦区(复区) | 其他用地 | |
|--------|-----|---------|-----|---------|-----|----------|-----|------------|-----------|--------|------|
| 面积 | % | 面积 | % | 面积 | % | 面积 | % | 面积 | % | 面积 | % |
| 3800.0 | 8.0 | 2800.0 | 5.9 | 900.0 | 1.9 | 600.0 | 1.3 | 1700.0 | 350.0 | 7926.2 | 16.7 |

第四节 土地开发与耕地保护

土地开发

银海区的土地开发主要是土地面积较大的连片开发。1991年10月，辖区内经自治区人民政府批准成立的华侨投资区是北海市第一个开发区，该开发区位于西藏路以东、四川路以西、新世纪大道以南、滨海大道以北。执行华侨企业的优惠政策及北海市的开放政策，实行成片土地开发。开发的范围为3平方公里（含侨港镇已有的1.1平方公里）。1993年10月，经市土地管理局批准，实际规划开发用地面积178.26公顷。

1992年，北海市大规模推行项目用地开发和成片土地开发，辖区共有银滩国家旅游度假区、贵州经济开发区、现代产业城、乡镇企业城开发区、新世纪高科技产业城、华侨房地产、海泰旅游度假开发区等成片开发区7个。另有不属于成片开发但享受成片开发待遇的开发区1个：郊区工业开发区。

1993年，国家实行经济宏观调控，对开发区实行清理。市人民政府执行国家有关政策，对国务院、自治区人民政府批准和北海市自行批准的开发区进行初步清理，作出撤销项目和资金等不落实以及名不副实的开发区，并按项目、资金情况核减开发区用地面积的决定。核减开发区5个：华侨投资开发区原计划用地299.33公顷，减为250.80公顷；贵州经济开发区原计划用地133.33公顷，减为117.93公顷；乡镇企业城原计划用地500公顷，减为442公顷；现代产业城原计划用地1000公顷，减为178.60公顷；新世纪高科技产业城原计划用地200公顷，减为190公顷；总计5个开发区原计划用地2250.6公顷，减为1179.33公顷，核减1071.27公顷。

1994年土地成片开发速度继续减慢，1995年土地市场疲软，银海区没有新增成片开发企业。

1996年对土地实行盘整处理，银海区重点对贵州经济开发区、华侨投资开发区、新世纪高科技产业城等单位用地进行盘整。

1997年10月17日，北海市委、市政府撤销4个市级开发区：贵州经济开发区、乡镇企业城开发区、现代产业城、新世纪高科技产业城。

2001年11月10日，广西壮族自治区人民政府批复成立北海高新技术产业园区，该园区按“一区五园”用地面积512公顷规划建设，其中软件园B园、农业高科技园A园、农业高科技园B园共规划用地420公顷规划落在银海区。

2002年，银海区保留开发区3个：银滩国家旅游度假区、华侨投资开发区、北海高新技术产业园区。

耕地保护

银海区土地保护的重点是抓好农业生态保护和环境生态保护，防止水土流失和环境污染。

农田生态保护以耕地资源持续利用为目标，加强耕地的质量保护。耕地保护的主要措施是按照北海市土地利用总体规划下达的基本农田保护指标划定基本农田保护区；禁止毁林开荒，严禁在基本农田保护区内挖塘养虾、养鱼；禁止占用农业用地区内的基本农田建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖沙、采矿、取土或堆放固体废弃物，禁止占用基本农田发展林果业和挖塘养鱼及进行城镇、村庄、开发区和工业区建设。

银海区基本农田保护区规划以 1997 年为基期年，2010 年为规划目标年。银海区于 1995 年 11 月至 1996 年 2 月进行第一期基本农田的划定工作，投入资金 31.7 万元，专业人员 128 人；1997 年 7 月至 1998 年 11 月进行第二期划定补充完善工作，投入资金 12.26 万元，专业人员 60 人，两期共划定 2 个保护区，27 个保护片，70 个保护块，保护面积 10179.1 公顷（高德镇 1752.43 公顷，福成镇 8426.67 公顷），耕地保护率 79.4%，其中一级保护面积 5831.99 公顷（高德镇 654.17 公顷，福成镇 5177.82 公顷），二级保护面积 4347.11 公顷（高德镇 1098.26 公顷，福成镇 3248.85 公顷）。在保护区、片、块内埋设钢筋水泥牌 81 块、界桩 6300 条，绘制分布图 64 幅，签订区、镇、村责任书 29 份，建立区、镇、村、队四级基本农田保护机构，制订了保护措施和奋斗目标。

辖区内广西国有三合口农场和广西国营星星农场，于 1997 年至 1998 年在国有农用地中，划定 2 个基本农田保护区，21 个保护片，划定保护面积 2586.93 公顷，保护率为 86.6%。

1998 年至 2001 年，按照《北海市土地利用总体规划》，银海区分 5 次对基本农田保护区进行局部调整，调入耕地 352.34 公顷，调出耕地 352.34 公顷，调整率为 3.5%。

第五节 土地资源执法监察

新中国成立后至 1987 年以前，辖区没有专门的土地监察业务机构，土地监察业务由北海市土地局直接负责。1988 年，郊区土地分局配备 1 名干部专职负责土地监察工作，5 个乡镇土地管理所配备专职和兼职土地监察员 1 名，每个村委聘任兼职土地监察员 1 名。1996 年银海区土地分局成立监察股，设监察人员 34 人。2000 年建立并实施土地监察动态巡查责任制度，健全土地执法监察网络，成立土地执法监察队，各乡镇土地管理所成立土地执法监察分队，村（居）委一级聘请土地监察信息员，按区域落实辖区土地动态巡查任务，并将辖区分为三级巡查区：一级巡查为重点区，包括城乡结合部，交通干线两侧、未规划村庄和基本农田，对重点巡查区分点分片落实到个人，实施全程监督；二级巡查区为城市规划区，巡查重点放在违章违法占地占道建筑上；三级巡查区为项目建设用地，重点放在擅自改变用途、土地闲置和超面积使用土地上。自 1988 年开展土地监察业务至 2002 年共发现并处理非法侵占土地、非法买卖土地、破坏耕地等违法行为 1000 多宗，面积 12 公顷。

第六节 矿政管理

银海区主要矿产品有砖用黏土、高岭土、玻璃石英砂等，其中，玻璃石英砂主要分布在白虎头、大墩海、电白寮等矿点，累计探明储量 9668 千吨；砖用黏土主要分布在白水塘、竹瓦垌、龙潭、大冠沙、南瑶等矿点，累计探明储量 52837 千吨。地下水资源主要分布在禾塘、龙潭两个水源地，日可供水 17.17 万立方米。银海区矿产资源开发利用历史悠久，宋朝时期，人们就开发利用高岭土、黏土等矿产品。新中国成立后，先后建立国有、集体和个人企业矿山 50 多座，年可开采量达 150 万吨。1987 开始，开展矿产资源开发监督管理年度检查，核定开采量、保有储量和开采年限，对开采方式、回采率、复垦率等是否严格按照开发利用方案要求开采等情况进行检查。年度执法检查，重点放在治理整顿矿业秩序上，对是否依法办矿、开采区是否在矿区范围、有没有无证开采和越界开采等违法行为、矿山生态环境恢复情况和矿山复垦率是否达到开发利用方案的要求等情况进行检查，严格打击非法采矿和乱挖滥采行为。经过十多年的治理整顿，全区矿业秩序基本好转，矿产资源的管理、保护和开发渐渐规范化。至 2002 年，全区正常在产矿山 25 个，均属开采砖瓦黏土的非煤矿山，开采方式为露天开采，机械化作业，采矿回采率均达到 85% 以上，年开采矿石 45 万吨，工业总产值 450 万元。

第二章 城 乡 规 划

第一节 机 构

1995 年 2 月北海市城市规划局银海分局成立以前，境域乡建设规划先后由北海市城市规划局和 1985 年 4 月成立的北海市郊区乡镇建设科、1985 年 8 月成立的郊区建设局负责。

1995 年 2 月北海市城市规划局银海区分局成立。分局内设办公室、规划监察股、规划管理股 3 个股室。职工人数：1995 年 11 人，1996 年 13 人，1997 年 15 人，1998 年 15 人，1999 年 18 人，2000 年 17 人，2001 年 18 人，2002 年 18 人。驻北海市四川南路规划局在大院内。历任银海区规划分局局长：林述忠、刘宏谋。

第二节 城 镇 规 划

银海区有侨港、福成、西塘、高德、咸田 5 个镇。其中侨港镇编制有详细规划，福成镇编制有城镇总体规划。

侨港镇规划

侨港镇位于银海区南部，属于银滩旅游中区部分。镇区面积 1.1 平方公里，其中归侨点占 90% 以上，下辖侨南、侨北、侨中 3 个居委会和亚平村 1 个村委会。人口 2 万多。

1994 年 10 月，根据该镇既是侨乡又是国际难民安置点的特点，规划该镇的性质为“以渔业为主，渔、农、工、商相结合的卫星城镇”。在总体布局上把该镇规划为 3 个功能区：即南

部为生产区，布置有渔港、码头、仓库和渔业附设的工厂；北部为生活区，以住宅群组四层行列排列为主体；南部海岸为绿化旅游区，行政机关规划在镇的中心位置，工商所、税务所、银行、邮电所、商店、农贸市场，沿中心线布置成商业街，构成行政经济中心。在交通道路方面，规划11条主要道路，其中东西走向6条，南北走向5条。此外，还对园林绿化、供电等方面作了规划。至2002年建成冷冻加工、日用物资供应、船舶维修等渔业生产服务的工厂、商店及油库一批，基本上形成了产供销一条龙，渔、工、贸一体化的经济格局。

福成镇规划

福成镇处于北海市区、合浦县城、铁山港区的三角中心地带，北海至铁山港一级公路及北海至南康、合浦至营盘2条县级公路纵贯全境。北海飞机场位于辖区西面，人口7万多。

1998年8月由北海村镇规划建筑设计室编制《北海市银海区福成镇总体规划近期规划图》(1998~2015年)。规划结构为“四个分区，二个中心，两条轴线，一条绿轴”。四个分区分别为镇南工业区、旧镇区、镇北新区和镇东新区。二个中心是旧镇区的商贸中心，镇西新区的行政、娱乐文化中心。两条轴线是指沿福合路的传统商业轴，沿福北路延伸的新开发的现代商贸轴。一条绿轴指由沿福成河两岸的绿化带及沿江公园、经济林区组成的城镇绿带。镇内道路规划为放射环形，由内外环多条从内向外辐射的道路组成。以发展轻型、无污染、劳动密集工业的产业为主，重型的、有一定污染的工业放在镇外工业园，工业区与其他功能区交界处设置50米宽的绿化隔离带。现状用地规模至1998年镇总人口11448人，总建设用地1.312平方公里，人均用地114.6平方米。

1998年福成镇用地平衡表

| 用地分类 | 用地代码 | 面积 (公顷) | 比重 (%) | 人均 (平方米/人) | |
|--------|------|------------|-----------|---------------|-------|
| 居住用地 | R | 71.50 | 54.50 | 62.40 | |
| 公共设施用地 | C | 25.60 | 19.50 | 22.30 | |
| 其中 | 行政办公 | C1 | 2.30 | 1.80 | 2.00 |
| | 商业用地 | C2 | 5.30 | 4.00 | 4.60 |
| | 文化娱乐 | C3 | 0.20 | 0.20 | 0.20 |
| | 医疗卫生 | C4 | 2.10 | 1.60 | 1.80 |
| | 教育科研 | C5 | 15.70 | 11.90 | 13.70 |
| 工业用地 | M | 12.40 | 9.50 | 10.80 | |
| 仓储用地 | W | 3.10 | 2.30 | 2.70 | |
| 道路广场用地 | S | 11.40 | 8.70 | 5.90 | |
| 其他 | E | 7.20 | 5.50 | | |
| 总和 | | 131.20 | 100 | 114.6 | |

规划用地规模 根据周围城镇开发建设的经验，按国家小城镇用地指标的规定，确定福成镇规划用地规模。到 2005 年城镇人口为 3 万，规划建成区用地 5.08 平方公里，人均用地 169.3 平方米；远期至 2015 年城镇人口为 5 万，规划建成区用地 9.35 平方公里，人均用地 187.1 平方米。

2015 年福成镇用地规划平衡表

| 用地分类 | 用地代码 | 面积(公顷) | 比重(%) | 人均(平方米/人) | |
|--------|------|--------|-------|-----------|------|
| 居住用地 | R | 382.40 | 40.87 | 76.48 | |
| 公共设施用地 | C | 87 | 9.30 | 17.40 | |
| 其中 | 行政办公 | C1 | 18.90 | 2.02 | 3.78 |
| | 商业用地 | C2 | 29.10 | 3.11 | 5.82 |
| | 文化娱乐 | C3 | 10.80 | 1.15 | 2.16 |
| | 体育 | C4 | 18.90 | 2.02 | 3.78 |
| | 医疗卫生 | C5 | 9.30 | 1 | 1.86 |
| 工业用地 | M | 60.90 | 6.51 | 12.18 | |
| 仓储用地 | W | 28.20 | 3.02 | 5.64 | |
| 对外交通用地 | S | 4.60 | 0.49 | 0.92 | |
| 道路广场用地 | E | 112.90 | 12.07 | 22.58 | |
| 市政设施用地 | | 6.20 | 0.66 | 1.24 | |
| 绿地 | | 77.80 | 8.32 | 15.56 | |
| 公共绿地 | | 40.50 | 4.33 | 8.10 | |
| 经济林地 | | 37.30 | 3.99 | 7.46 | |
| 河流及其他 | E | 10.70 | 1.14 | 2.14 | |
| 总和 | | 935.5 | 100 | 187.1 | |

福成镇示范小区——福兴花园规划简介 福兴花园位于福成镇老区与星星农场之间，东临福成江，北临福康公路，西接福成镇政府，南为开阔的田野，地势西北高东南低，是一个理想居住场所，小区总占地 150253 平方米，规划户数 365 户。至 2002 年，在周围建成卫生院、小学、幼儿园、电影院、中学、农贸市场、邮电局、汽车客运中转站、停车场等公共设施。

2001 年福兴花园用地平衡表

| 名 称 | 江滨小区 | 车站小区 | 市场小区 | 中心小区 | 商住小区 |
|---------------|---------|---------|---------|---------|--------|
| 总用地面积 (平方米) | 32220.0 | 16010.3 | 20667.4 | 57107.3 | 7160.0 |
| 私房占地面积 (平方米) | 7232.2 | 3687 | 5801 | 17314 | 1224 |
| 公建占地面积 (平方米) | 330 | 900 | 1882 | | 1298 |
| 私房总建筑面积 (平方米) | 25313 | 12904.5 | 20304.9 | 60599 | 4284 |
| 公建总建筑面积 (平方米) | 1200 | 325 | 3764 | | 7340 |
| 建筑密度 (%) | 23.5 | 28.7 | 37.2 | 30.4 | 35.2 |
| 绿地率 (%) | 38.0 | 28.1 | 26.0 | 33.1 | 26.0 |
| 停车用地 (平方米) | 510.2 | 630 | 1960 | 2620 | 720 |
| 道路用地 (平方米) | 7150 | 4502 | 4537 | 12400 | 535 |
| 其他 (平方米) | 4754.2 | 1792.4 | 1113.9 | 5824.2 | 1521 |

咸田镇规划

咸田镇位于银海区南部，距市中心 7 公里，西面与华侨投资开发区接壤；北与乡镇企业园相连，南面为北部湾海面，共有海岸线约 10 公里长。该镇下辖 3 个村委会、9 个自然村，人口 8500 多人，总面积 7 平方公里。辖区分布有银滩公园、海滩公园、情人岛公园、白虎头渔家庄等旅游景点，旅游服务业、渔业、乡镇企业是该镇的三大支柱产业。

2002 年初，北海市城市规划设计研究院编制了《北海银滩旅游区规划设计》，2002 年 6 月获广西壮族自治区批准。该方案总体布局分为西区、中区和东区 3 个区。西区功能是高档次、高品位的度假胜地，设置有世纪苑、高尔夫球场、游艇码头、冠岭山庄、高档海滨酒店等项目；中区功能是吸引力很强的娱乐胜地，兼具观光、旅游、购物等功能，面向大众，集中布置主题公园、游乐中心等旅游服务设施，可以容纳相对较多的游客量和布置相对较多的建筑物，是热闹繁华的旅游点，主要项目有明珠岛娱乐中心、3 个主题公园（娱乐公园、冒险公园、水上乐园）以及公众海滨浴场；东区功能是发展前景广阔的休闲胜地，以生态湿地保护为主，发展海洋研究和教学健身旅游，形成环境、教育、旅游为一体的生态旅游区。2002 年，银滩公园、海滩公园、情人岛公园、白虎头渔家庄等旅游景点基本建成，西区的海泰别墅群、东区的生态旅游区等项目也在加紧建设。

第三节 村庄规划

银海区下辖 47 个行政村（居）委会，319 个自然村。新中国成立前，村镇建设十分落后，村庄没有规划，房屋简陋，环境卫生恶劣，布局较为凌乱。新中国成立后，特别是银海区成立后，村庄规划与建设工作得到区、镇政府的重视，北海市规划局先后组织编制了 65 个村庄规划并逐步进行了实施。至 2002 年，和兴村、陈敬村、烟墩塘村、马栏路村都已按规划建设竣工。

1995-2000年西塘镇村庄规划编制情况表

| 村名 | 编制完成时间 | 村名 | 编制完成时间 |
|------|---------|------|---------|
| 沙湾村 | 1995.1 | 小老虎村 | 1995.6 |
| 大老虎村 | 1995.6 | 龙潭下村 | 1995.8 |
| 龙潭中村 | 1997.8 | 龙潭上村 | 1997.8 |
| 马栏路 | 1997.12 | 陈敬村 | 1997.12 |
| 大江村 | 1998.4 | 烟墩塘 | 1998.4 |
| 细垌 | 1998.4 | 白蚝壳 | 1998.7 |
| 北背岭 | 1998.7 | 上关井 | 1998.12 |
| 下关井 | 1998.12 | 王屋村 | 1999.7 |
| 周屋村 | 1999.7 | 江边村 | 1999.10 |
| 撑排路 | 1999.11 | 古城岭 | 1999.11 |
| 冯家村 | 1999.11 | 小湾江 | 1999.11 |
| 曲湾村 | 1999.11 | 禾沟村 | 2000.1 |
| 红湾 | 1999.12 | 和兴新村 | 2000.3 |
| 旧村 | 2000.10 | 赤江村 | 2000.4 |
| 南漓 | 1998.11 | 大墩海 | |

1996-2001年高德镇村庄规划编制情况表

| 村名 | 编制完成时间 | 村名 | 编制完成时间 |
|-----|------------------|------|---------|
| 沟边村 | 1996.6(1999.1调整) | 龙沟芦 | 1997.1 |
| 老旧场 | 1998.7 | 新旧场 | 1998.7 |
| 石桥塘 | 1998.7 | 南 窑 | 1998.8 |
| 大山村 | 1998.8 | 横路山 | 1998.9 |
| 赤东村 | 1998.11 | 大王埠 | 1999.7 |
| 蕉根底 | 1999.7 | 江边湾村 | 1999.12 |
| 平阳村 | 1999.7 | 黄枝沟村 | 1999.12 |
| 大岭根 | 1999.12 | 竹根塘村 | 2000.1 |
| 西江村 | 2000.1 | 下坡村 | 2000.4 |
| 挹地村 | 2000.3 | 赎鸡山 | 2000.10 |
| 孙东村 | 2000.4 | 松柏岭 | 2000.12 |
| 包 家 | 2000.10 | 黄 家 | 2001.2 |
| 莲山沟 | 2001.3 | 草花岭 | 2001.6 |
| 统 村 | 2001.4 | | |

1993 年侨港镇村庄规划编制情况表

| 村名 | 编制完成时间 |
|-----|------------------|
| 亚平村 | 1993.8(2001.4修编) |

1991-1996 年咸田镇村庄规划编制情况表

| 村名 | 编制完成时间 | 村名 | 编制完成时间 |
|-----|---------|-----|---------|
| 电建村 | 1991.5 | 后背沙 | 1996.11 |
| 白虎头 | 1996.11 | 沙虫寮 | 1996.11 |

主要村庄规划简介

西塘镇和兴小康文明示范村规划 和兴小康文明示范村于 2002 年规划。该示范村位于西塘镇中部、火车站南侧，四川路与广东路之间。交通顺畅、卫生安全、建筑密度适宜、绿化覆盖率较高、公共设施配套、环境优美、具有乡土特色。整个村庄规划以居住建筑为主，居住建筑布置以三层半连体小住宅为主，布局比较整齐，有利于配套设施建设和环境卫生。居住建筑设计有两种户型，一种占地面积为 86 平方米，另一种占地面积为 80 平方米。原规划道路把村庄自然划分为南北两个组团，公共设施配置主要放在南面组团，充分利用了南面组团中心绿化的环境，创造一个良好的公共活动空间。

公共设施配置有：托儿所 1 处，占地面积 200 平方米，建筑面积 600 平方米。村民活动中心，占地面积 190 平方米，建筑面积 570 平方米。公共停车场 4 个，占地面积 400 平方米。公厕一座，占地面积 40 平方米。垃圾收集站 3 个。配电房 1 个。

和兴小康文明示范村的主要住宅用地规划指标表

| 项目名称 | 单位 | 数量 |
|--------|-----|---------|
| 总用地面积 | 平方米 | 39975.8 |
| 建筑占地面积 | 平方米 | 12560 |
| 总建筑面积 | 平方米 | 42400 |
| 绿地率 | % | 30 |
| 居住户数 | 户 | 153 |
| 居住人口 | 人 | 612 |

咸田镇电建村规划 电建村位于侨港镇西面，1997 年规划，规划指标：宅基地面积：7.46 公顷。现状户数：315 户，现状人口 1800 人。规划户数：590 户，规划人口 2520 人。

公共设施规划：市场 1 个、小学 1 个、幼儿园 1 个、卫生所 1 个、敬老院 1 个、村办旅游服务点 1 个、文化活动中心 1 个、停车场 4 个、公园 1 个、公厕 2 个。

咸田镇电建村用地平衡表

| 项目名称 | 面积 (公顷) | 比重 (%) | 人均 (平方米) |
|--------|---------|--------|----------|
| 住宅用地 | 13.6 | 44.6 | 32.4 |
| 公建用地 | 4.84 | 15.9 | 19.21 |
| 生产用地 | 2.54 | 8.3 | 10.08 |
| 道路用地 | 5.65 | 18.5 | 22.43 |
| 公共设施用地 | 0.68 | 2.2 | 2.70 |
| 绿化用地 | 3.18 | 10.5 | 12.62 |
| 总计 | 30.49 | 100 | 99.44 |

西塘镇新村东搬迁小区规划 该小区位于西藏路西侧，是2000年石化厂搬迁新村东的异地安置点，小区内道路完成硬底化，至2002年底入住率已达到60%以上。

新村东搬迁小区主要用地规划指标表

| 项目名称 | 单位 | 数量 |
|--------|-----|---------|
| 规划总用地 | 平方米 | 20307.5 |
| 建筑占地面积 | 平方米 | 6942 |
| 总建筑面积 | 平方米 | 24472 |
| 绿地率 | % | 36.5 |
| 居住户数 | 户 | 80 |
| 居住人口 | 人 | 240 |
| 停车位 | 辆 | 18 |

第三章 城乡建设

第一节 机构

1984年以前，辖区的城乡建设工作由北海市政府负责。1984年11月北海市郊区政府成立。1985年4月设立乡镇建设科，工作人员2人。同年8月，更名为郊区乡镇建设局，人员增至6人。1995年7月，郊区建设局更名为银海区城乡建设委员会。1996年8月市人民政府把乡镇、村庄规划和民房审批工作划归市规划局管理，银海区城乡建设委员会业务范围缩小，人员由6人减少到2~3人。2002年2月，城乡建设委员会改称建设局，编制2人，工勤1人，主要负责辖区50万元以下建筑工程施工许可证审核管理。1986年，西塘、高德、侨港、地角等乡相继成立农房办，编制2~3人。1994年农房办改称建设所。2002年各镇建设所改称建设站，编制、职能不变。

历任银海区（郊区）建设局局长（负责人）：林坚固、许其栋、郑志雄、张保英、郭克金、龚有明。

第二节 城区道路基础设施建设

道路建设

银海区道路建设项目列入北海市城市建设总体规划。经过多年建设，银海区内道路四通八达，交通便利。共有 18 条大小不同的道路贯穿全境。

辖区主要城区道路一览表

| 路名 | 路宽（米） | 公路走向 | 通车时间 |
|-------|-------|------|------|
| 西藏路 | 40 | 南北 | 1993 |
| 云南路 | 50 | 南北 | 1993 |
| 贵州路 | 40 | 南北 | 1993 |
| 四川路 | 80 | 南北 | 1993 |
| 南京路 | 40 | 南北 | 1993 |
| 广东路 | 60 | 南北 | 1993 |
| 长沙路 | 40 | 南北 | 1993 |
| 上海路 | 60 | 南北 | 1993 |
| 南珠大道 | 80 | 南北 | 1994 |
| 新世纪大道 | 80 | 东西 | 1993 |
| 江苏路 | 40 | 东西 | 1993 |
| 浙江路 | 40 | 东西 | 1993 |
| 银滩大道 | 80 | 东西 | 1994 |
| 金海岸大道 | 50 | 东西 | 1995 |
| 美景路 | 30 | 东西 | 1998 |

基础设施建设

银滩中区市政设施改造 2004 年进行银滩中区市政设施改造第一期工程。2005 年第二期改造工程完成了污水排放 A 标段 DN500 管道 1.2 公里和污水排放 C 标段 DN400 管道 300 米的敷设，建成检查井 6 座，对音乐喷泉改造；银滩中路绿化 12 万平方米，铺设人行道彩砖 3 万平方米；新埋设路牙 6000 米，建候车亭 16 座、60 米跨度桥 1 座，安装夜景灯光灯具近 300 座，安装路灯 700 杆（盏），新种棕榈科植物 900 株，改造铺设沥青路面面积达 10 万平方米，完成银滩中路入口段道路排水、绿化、亮化及路灯安装等工作。累计完成投资 1 亿元。海景大道建设 2005 年，第三段冠头岭段开始动工，第四段冯家江段于 2006 年开始动工建设。

北海大学经济园区周边市政设施配套工程 计划投资 2500 万元，通过公开招标，采用“BT”方式筹措资金，建设南珠大道、金海岸大道道路及排水沟工程，道路全长 2.33 公里。2005 年 8 月 12 日开工，至 10 月 13 日完成南珠大道和金海岸大道共 2.5 平方米半幅水泥路面及 1600 米排水管道，安装了单侧 43 杆 86 盏路灯，种植路树 750 株，完成产值 1000 万元。半幅道路路面的建成通车为北海第一所大学如期开学提供了配套保证。

冯家江新区市政基础设施配套建设 冯家江新区建设从 2005 年 12 月 18 日正式启动，年底

进行场地平整，市政道路等配套设施建设计划于2006年1月全面动工兴建。

第三节 小城镇建设

侨港镇

为安置被越南当局驱赶回来的华侨而新建的1个小城镇。1978年3月，被越南当局驱赶的大批华侨、难民从海上进入北海港。有船的、无船的大多居住或借住在船艇上，十分拥挤，还有不少难侨、难民露宿海滩、码头或流落街头，生活无着落。为使难民有个栖身的场所，北海市政府在深水港附近的地角镇边缘搭起1.4万平方米简易棚屋，装上电灯和自来水，作为暂时安顿难民的接待处。

1979年6月，经国务院侨务办公室和广西壮族自治区革命委员会批准，设立北海市华侨渔业公社，作为归国华侨、难民的安置点，由北海市直接管辖。1980年动工兴建，1984年11月2日更名为新港镇，1987年3月改称侨港镇。共投入建设资金：联合国785万美元和国内1350万人民币（其中自筹50万元）。到2002年，已建成美观、整齐的归侨住宅群组，其中归侨公寓楼66幢93740平方米，归侨私房100多栋13000平方米，居民住宅楼50多栋7500平方米。还建设了一大批公共设施，有镇办公楼、银行、工商所、邮电所、学校、医院、商店、敬老院、电影院、老人活动中心、公园等。建设主要道路15条，总长8400米。架设高压线路总长1700多米，低压线路总长13000米。建设深水机井6口，水塔2座，蓄水量260吨。铺设下水道7000多米。新建渔港港池2个，面积分别为45.52万平方米和9.2万平方米，可容纳1000多艘渔船停泊避风。在侨港半岛港池沿岸建设水产加工厂、冷冻厂、造船厂等。1993年至2002年，在滨海路沿线先后兴建了鸿华大酒店、彩云宾馆、路海宾馆、海珠宾馆、天湖宾馆等一批星级旅游度假酒店。

福成镇

地处银海区东部，是北海市一区三区的结合部，由于历史和其他的原因，福成镇政府驻地的圩镇得不到很好的规划建设和发展，圩镇脏、乱、差情况比较严重。1994年12月以前归合浦县管辖，1994年12月区域调整后福成镇划归银海区管理。镇政府采取“借鸡生蛋，自我造血，滚动发展”的发展模式，在镇财政极其困难的情况下，投入130多万元对福成的商业中心三角坡进行改造和建设。铺设街道800多米，依法拆除影响镇容镇貌的违章建筑5000多平方米，并通过政府拨出一点、企业赞助一点、居民捐献一点的集资方式分别在福成南旧区改建排污水沟1200多米，并投入3万多元在新建街建设排污水沟600多米，使居住区卫生状况得到改观。2000年，在镇政府的支持下，镇建设站牵头自筹20多万元的资金，对集镇的主要街道进行修复和美化。其中修复沥青路面1000多平方米，增植绿化带5000多平方米，修复路灯100多盏。1994~2002年，引进外来资金对福成镇进行改造，其中北海明城房地产公司开发的110亩“福兴花园”旧城改造已成为福成镇新的文化、商业集散地。通过筹资并引用上级资金

对福成广场进行改造的工程正在筹建中。

第四节 村庄建设

新中国成立前辖区建筑主要有清代和民国时期建筑，其中民国居多，清代较少，多为土坯房。1951~1985年由于当时经济发展缓慢，农村建房较少，村庄建设没有进行规划，都是村民自发建设的砖木结构平房。1985年8月郊区乡镇建设局成立以后，逐步对村庄进行规划，村镇建设加快，1989年经批准发证的民房406户，建筑面积6500平方米，1990年发证824户，建筑面积104011平方米。进入20世纪90年代以后，村镇建设进一步加快，新建民房都是砖混楼房，村庄卫生条件、居住环境明显改善，相当一部分住户用上自来水。1992年辖区民房报建465户，建设面积88836平方米，1993年620户，124150平方米。



新农村建设一角

1997-2002年银海区民房建设情况表

| 年份 | 户数（户） | 建设面积（平方米） |
|------|-------|-----------|
| 1997 | 125 | 41492.03 |
| 1998 | 87 | 27465.18 |
| 1999 | 87 | 23739.67 |
| 2000 | 95 | 28144.91 |
| 2001 | 187 | 68566.31 |
| 2002 | 60 | 15622.15 |

文明示范村

文明示范村建设始于20世纪80年代末90年代初，在北海市村镇办的支持下，根据自治区建设厅村镇处的要求，对一些离市区较远的村庄进行统一规划建设。主要内容包括制定村庄建设总体规划，科学合法用地，村庄建设布局合理，基础设施、公用设施逐步配套，生产生活环境良好。主要形式有民建公助和村民自筹资金进行建设两种形式。至2002年，辖区建成的文明示范村有西塘镇的大墩海村、包屋村、细垌村、陈敬村、大敬一小敬一梁屋三村，咸田镇的电建村等。其中包屋文明示范村建设300户，电建文明村126户。

城中村改造

辖区有5个行政村坐落在城市规划区内，人口3万多。村庄的民房绝大多数是砖瓦结构的低矮平房，阴暗潮湿。由于缺乏规划，加上管理不到位，乱搭乱建情况严重。村庄没有排水系统，村庄道路狭窄弯曲，脏、乱、差问题突出。进入21世纪，为合理利用村庄建设用地，落实城市规划，优化城市空间布局，改善群众的居住条件和生活环境，2002年西塘镇和兴村委与金葵房地产开发公司合作，采取统一规划，统一设计，统一完成配套（通水、通电、通路）后，按家庭分户自筹资金建设。金葵房地产开发公司先后投入1200万元分2期对和兴村进行改造，建设小康示范村总面积4公顷，安排住户150户600人。2003年和兴村委与北海市金葵房地产公司合作，全面进行旧村改造，整个旧村改造面积13公顷，投入资金3500万元，共安排居民490户1500人。

第四章 房地产业

新中国成立初到20世纪80年代改革开放前，郊区的房地产业几乎为零。除行政机关和医疗文化等公益事业外，集镇村庄的房屋均以一家一户自筹资金、材料自发组织建造，以邻居、亲戚、熟练工匠帮工为主。进入80年代中期，城镇私人房产政策逐渐放宽，买房建房开始兴起。郊区人民政府成立后，经市人民政府同意于1985年4月成立北海市郊区房地产开发公司，初始时的开发权限仅限于市政府划给郊区政府的土地范围内，并于当年划定南珠路以北、政法路以东和南海路两侧13.3公顷；沈四村东南、湖海路以南、建设路以东1.33公顷和三合口村附近26.7公顷，合计41.33公顷作为郊区房地产开发及郊区机关办公楼建设用地，郊区房地产业正式步入正轨。1986年，郊区房地产公司开始对南珠路以北、政法路以东及南海路两侧13.3公顷土地进行综合开发。其中新安小区占地11.67公顷，户型为垂直分户连体住宅，占地面积分52平方米和104平方米两种，主干道楼层高5层，其他3~4层不等，总建筑面积15万平方米。1986年为解决地角镇渔民住宅困难，经市政府同意在沙井头征地3公顷作为地角新区开发建设用地，共规划连体独立分户式住宅158户，建筑面积3.8万平方米。90年代初是银海区房地产发展的高潮，其中城乡房地产公司在1992年开发的铜鼓新村占地3.4公顷，建成别墅45幢、公寓楼18幢438户，建筑面积6万平方米；华海房地产公司1993年开发的大小岭村东开发区占地面积6.13公顷，总建筑面积45618平方米，其中公寓楼8幢192户，连体垂直分户住宅242户。

第一节 住宅小区建设

北海银滩恒利海洋娱乐度假中心

位于北海市银滩国家旅游度假区的恒利海洋娱乐度假中心（俗称海泰别墅区），是海泰物业管理（北海）有限公司1993年开发建设的房地产项目，用地面积100公顷，共建房屋438

幢（其中别墅364幢，公寓楼54幢，其他建筑20幢）总建筑面积42.97万平方米。1994年，由于国家实施宏观调控而停建，只完成工程总量的70%，小区的道路、通讯、路灯、绿化、水电供应和排污等配套设施均未完善，房屋建设普遍存在工程质量问题。由于项目停工、不能按时交付使用，由此产生一系列的债权债务问题和司法纠纷问题，涉及国内15个省份86家单位（个人）和境外公司，司法涉讼案件多达53起，小区的202幢房屋被湖南、北京、江西、贵州、广东、四川、广西等13家法院查封。海泰问题是北海房地产历史遗留问题的缩影，曾被外界戏称为全国最大的豪华烂尾别墅群和“泡沫经济博物馆”。

1999年12月，最高人民法院、广西壮族自治区党委、自治区高级人民法院特别授权北海市委、市政府成立专门的工作组对海泰问题进行处理。2000年1月，北海市成立了海泰物业管理（北海）有限公司涉讼案件工作领导小组，2000年6月，《北海市关于海泰物业管理（北海）有限公司债务问题的处理方案》经广西壮族自治区党委批准正式实施。工作小组按照处理债务、整改工程、确认产权、盘查资产的顺序，经3年的努力，解决了海泰别墅区涉讼案件的司法查封和债权债务的清偿问题，完成了因涉讼案件被司法查封房屋产权确认登记工作，并从2003年开始进行房屋工程质量整改工作。该工程项目已于2006年4月底全面完成配套和装饰工程。

碧雅苑

位于北海市云南南路，1997年由广西碧雅投资股份有限公司和北海盛世碧雅房地产有限公司共同开发建造。1999年园区占地12.50公顷，设前后花园、高尔夫球场、游泳场、网球场、门球场等设施，集商住、娱乐、休闲为一体，是欧式建筑与中国典雅园林景观的综合体。建有别墅84栋、会所公寓1幢、酒店服务楼1幢、配套服务楼2栋、酒店式公寓10栋，建筑面积达91940平方米。主服务楼内建筑包括中餐厅、西餐厅、KTV包厢、会议室多功能厅等。服务大楼建筑面积6948平方米，酒店公寓共1071套，建筑面积52055平方米。

华侨新寓小区

是北海市华侨投资开发区管委会下属国企单位北海市侨盛房地产综合开发公司投资建设的综合型小区，位于侨港镇港口路西侧，距海滨浴场约300米。小区占地8.4公顷，1993年开工建设，总投资4000万元。小区一期安居工程，建公寓楼4幢182户、别墅62幢，建筑面积3.8万平方米；二期开发单体、双连体别墅16幢31户、公寓楼3幢66户，建筑面积1.88万平方米；三期时尚公寓建设7幢多层公寓190户，建筑面积2.5万平方米，其中社区商业建筑面积约1500平方米，绿化率达35%。

白金花园度假村

白金花园度假村位于广东南路与金海岸大道交汇处，距北海银滩1000米，总占地面积33455平方米，1993年由北海泛海置业有限责任公司投资2800万元仿意大利建筑风格建造，共建成单体别墅74幢，总建筑面积19836平方米。

深海花园

深海花园位于广东南路以西，江苏路以北，距北海银滩 2000 米，总用地面积 102400 平方米，规划用地面积 85396 平方米，1996 年由深圳市中湘泰实业有限公司投资 1 亿元进行开发建设，1998 年竣工，建筑占地面积 24858 平方米，总建筑面积 100266 平方米，共建成双联体别墅 112 幢，是广东南路居住条件最成熟、配套设施最齐全的小区。

福兴花园

位于福成镇广场东面，福成江西面，是福成镇城镇改造项目的重要组成部分。项目由北海市明城房地产公司、福成镇农工贸总公司共同投资开发。首期占地 7.5 公顷，由农贸市场、江滨公园、汽车站、商业街、住宅小区等组成。配备有医院、学校、市场、公园等设施，是福成镇商业、文化、娱乐中心。住宅区有别墅、连体住宅。小区地理位置优越，规划超前，配套设施完善，充分体现人与自然融为一体的居住新文化。商业街：共有四条总长达 800 米的商业街，是福成镇繁荣的购物、观光道之一。江滨公园：占地 20 亩，是福成镇唯一的公园。农贸市场：建筑面积 3600 平方米，是福成镇最大的综合市场，经营范围包括农副产品批发、零售、日用百货等。宾馆：占地 0.7 公顷，位于环境优美的江滨公园旁，面临福成江，是福成最豪华的宾馆。汽车站：占地 1.3 公顷。至 2002 年，已完成农贸市场和 35 幢居民楼，以及道路、排水系统、通电等工程的建设。

教师住宅区

为解决郊区教师住房问题，1987 年起由郊区政府划地并组织教职工集资先后兴建 3 个教师住宅项目。

园丁楼 共 3 幢公寓式住宅，分别建于地角、西塘、高德三镇校园内，1987 年动工兴建，1988 年建成入住，至 2002 年，共有 50 户教师迁入新居。

公园路教育住宅区 占地 3.35 亩，建 2 层连体住宅 21 户，每户占地面积分别为 36 平方米（7 户）、72 平方米（8 户）、67.2 平方米（6 户），1988 年动工建设，1989 年建成入住。

南海路教育住宅区 占地 15 亩，建 2 层连体住宅 90 幢，占地面积有 40 平方米和 64 平方米 2 种，1989 年动工，1991 年建成。

第二节 综合开发

贵州经济开发区

是贵州省委、省政府为实施南下开放战略，于 1992 年经与广西壮族自治区政府和北海市政府协商后，作为贵州省的对外窗口在北海购地建立起来的，并确定了“政府组织协调、企业为主体、财政信贷启动”的方针和“统一组织、统一规划、统一建设”的实施原则。在建立北海贵州经济开发区的同时，成立副厅级综合性的北海贵州宏宇国际集团总公司（后更名为北海贵州宏宇实业总公司），由宏宇公司统一管理贵州经济开发区并负责在北海开展内引外联和商

贸工作。

宏宇公司于1992年10月13日在北海正式成立，注册资金1亿元。宏宇公司成立后即组织贵州省内56家企业共同出资6000万元购买了117.93公顷土地，并于1992年12月18日开工建设贵州经济开发区，1993年进行房屋开发，进展顺利，投资9000万元完成供水、供电和道路建设等，在当时是北海基础设施最完善、全面开发最好的开发区，宏宇公司也成为在北海最有影响的大型企业之一。

1994年，受国家宏观经济调控政策的影响，贵州经济开发区的开发基本停了下来，进入开发区的贵州企业也大都撤了回去。1995~1996年开发区仅完成龙珠新村、顺意花园2个房产项目，建筑面积分别为1.65万平方米和1.5万平方米。1997年北海市进行土地盘整时，将北海贵州经济开发区的土地调整为80.63公顷，并更名为北海贵州小区。2002年后，随着北海经济形势的好转，贵州小区的开发才逐步得到恢复。

北海华侨投资开发区

成立于1992年3月，开发区位于北海四川南路，距港口货运集装箱码头5000米，距国际客运码头1000米，与“天下第一滩”——北海银滩相距3000米。开发区总用地为177.49公顷。开发区划分为4个相对独立、又相互配套的功能小区，即北海中国侨城、工业区、商业区和居住区。

至2002年底，开发区周边干道已全线贯通，市政大配套全部建成。同时，开发区投入4268.88万元进行小区配套建设。组织实施平整土地、修建小区道路、架设供电通讯线路、铺设给排水和排污管道工程。区内道路、供电、通讯和给排水等基础配套基本到位，实现了“五通一平”。

开发区立足“侨”字优势，坚持外引与内联相结合，全力开展招商引资工作。截至2003年底，开发区累计引进马来西亚、新加坡、阿根廷、中国香港和澳门及国内各地75家客商前开投资开发，引进项目86个（其中外资27个、内联59个），项目合同投资额29.95亿元（其中外资1.3098亿美元）。开发土地面积56.65公顷，完成基建投资3.99亿元，施工面积26.9万平方米，并有18个项目竣工交付使用。进区工业企业8家，涉及海产品精深加工、印刷感光材料、塑料机械、制冰、玻璃钢等行业。企业总投资1.62亿元（其中外资796万美元），累计实现产值2.58亿元，出口创汇1261万美元。

北海大学园区

位于北海市中心南部银海区内。1993年12月经自治区批复成立北海大学筹备委员会。1995年，市政府征用银海区西塘镇曲湾村委、下村村委和龙潭村委集体土地共258公顷用做北海大学校园用地。2002年12月，市政府与中国教育投资管理集团有限公司签署《北海大学经济园区合作开发建设意向书》，大学园区规划占地20平方公里，总投资100亿元，分教学区、高科技产业区、国际文化交流区、风情旅游区和师生生活区五大功能模块。到2005年，北京航空

航天大学北海学院、北海合浦卫生学校已在园区落户，园区一期工程已完成教学楼、综合楼、教师公寓、学生公寓等 5.7 万平方米建设。同时还建设完成了标准运动场和市政道路等相关的配套设施。

银海区工业园

银海区工业园位于广东南路，距北海银滩 1500 米，总占地面积 44 公顷。1993 年银海区政府投资 3000 万元建成东西走向 40 米宽主干道和南北走向 3 条 20 米宽的支路，完成“三通一平”等基础设施配套，至 2002 年先后有北海高级建筑陶瓷公司、北海耀海高科技通讯实业公司、北海市智能达细化工总公司、北海思海高级卫浴洁具有限公司、北海海力神实业公司等 18 个工业企业进驻办厂，总建筑面积 12.8 万平方米，建设总投入为 1.5 亿元。

企业简介

北海市城乡房地产开发公司 前身为郊区房地产开发公司，成立于 1985 年 4 月，是郊区人民政府出资开办的国有企业，为北海市成立最早的两家专营房地产开发企业之一，为广西房地产协会常务理事单位。

公司注册资金 1000 万元，具有房地产开发二级资质。拥有一批房地产复合型的高素质专业技术人员，共有职工 28 人，其中研究生 5 人，大专（含本科学历）7 人；中级职称 11 人，初级职称 8 人；具有经纪、物管等专业从业资格证书的 18 人。公司成立至 2002 年共开发 4 个住宅小区，共计开发建筑面积逾 20 万平方米，取得了较好的社会效益和经济效益，公司成为北海市的品牌企业。1986 年及 1989 年率先开发的沙井头小区和新安小区，较好地解决了地角渔民（侨民）的安置问题及银海区（时为郊区）职工住房难问题，同时为北海市房地产业提出新的业内课题和经验。1992 年开发铜鼓新苑住宅小区，总投资 7000 万元，建筑面积 6 万平方米。该小区是北海市建成的几个成熟小区之一。公司有预见性地规避政策风险，在宏观政策调控的不利形势下，成功地完成了开发及销售任务，销售额达 1.2 亿元，项目利润 6000 万元。1994 年，公司由于业绩突出，荣获广西十强房地产企业及北海市十佳百强企业称号。

1998 年起，公司不断摸索企业的改制方向，于 2005 年 11 月成功完成了企业的有限责任公司改制，更名为北海市城乡房地产开发有限公司。

北海市银海区建筑工程公司 成立于 1984 年 12 月（时称郊区建筑公司），是银海区直属唯一建筑施工三级企业，下辖高德、咸田工程处。公司拥有高级工程师 3 人，工程师 8 人，助理工程师 10 人，技术员 8 人，助理会计师 6 人，会计员 4 人，助理经济师 4 人，统计员 1 人。以及有资质的项目经理 22 人，有上岗证的施工员 8 人，质检员 8 人，预算员 3 人，财会员 10 人，安全员 2 人，操作工人 300 人。具有承建 24 米跨度以下的工业厂房、50 米高度以下的构筑物、16 层以下的建筑物的能力。

至 2002 年，公司累计完成建筑面积 10 万平方米，完成总造价 5500 万元，承建的代表性工程有北海市高级陶瓷公司主厂房及办公楼、海滩公司综合楼、铜鼓新村建设小区、银海区机

关幼儿园、银滩土地分局综合楼、北海市明珠制药厂、海力神有限公司厂房等。工程合格率为100%，公司于1994年被银海区政府评为先进企业。

各乡镇20世纪80年代发展起来的建筑施工企业有银海区第二建筑公司、西塘建筑公司、福成建筑公司、侨港建筑公司、咸田建筑公司，在2002年按新规定实行资质到位时未获得审批通过而终止。