

南安市石井镇蔡仔山片区
土地征收成片开发方案

南安市人民政府

2022 年 1 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.....	7
(一) 必要性分析.....	7
(二) 科学合理性分析.....	9
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、合法合规性分析.....	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.....	13
八、效益评估.....	14
（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、征求意见情况.....	17
（一）听取人大代表、政协委员和有关部门意见.....	17
（二）征求集体经济组织和村民意见.....	17
（三）方案公示情况.....	17
十、结论.....	18
十一、附图.....	19
十二、附表.....	20

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。

在新的发展时期，石井镇与官桥镇、水头镇共同组成了南翼新城，成为南安市新兴的发展翼，南安市实施“南翼优先”战略，积极推动三镇资源整合、优势互补、一体建设；其中，在空间格局上转为石井片区的石井镇，结合泉州芯谷南安高新园区的落位，致力于发展战略性新兴产业。

为进一步加快南翼新城的经济发展水平，本方案位于石井片区内，涉及工业用地等经营性用地，实施成片开发后，将重点发展电子信息产业，进一步巩固壮大电子信息制造业集群。为保障项目顺利落地，南安市政府组织编制了本方案。

（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

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，尽量避让优质耕地。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. 《福建省土地征收成片开发方案报批实施细则（试行）》（闽自然资发〔2021〕3号，以下简称《实施细则》）
4. 《福建省土地征收成片开发方案编制参考指南（试行）》（闽自然资发〔2021〕6号）
5. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南

(试行)》(自然资办发〔2020〕51号)

6. 《南安市土地利用总体规划(2006-2020年)调整完善方案》

7. 《南安市城市总体规划(2017-2030年)》

8. 《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》

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 2021 年 12 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 2021 年 12 月底，南安市闲置土地面积 109.5333 公顷 > 50 公顷。2019 年和 2020 年，南安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 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），不属于连续三年排在全省后三名的情况，符合《实施细则》的要求。

（三）已批准土地征收成片开发方案实施情况

截至目前，南安市经福建省人民政府批复的土地征收成片开发方案共 4 个，为南安市 2021 年度第一批次、第四批次、第七批次、第十批次土地征收成片开发方案。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

本方案位于南安市石井镇，东接科院北路，西临溪东林场，南至成功大道，北至福厦高速（泉厦漳联盟高速），涉及石井镇岑兜村、溪东村、杨山村和院前村，共 1 个镇 4 个村；涉及 1 个国有单位，不涉及省级和国家级开发区。

根据实地勘测调查，本方案成片开发范围总面积 180.3047 公顷，其中：农用地 52.6424 公顷（其中：耕地 15.6672 公顷），建设用地 49.3732 公顷，未利用地 78.2891 公顷。

(二) 实施周期

综合考虑南安市当地社会经济发展状况、项目洽谈、资金筹集等因素，本方案实施周期为 3 年（2022 年-2024 年）。

(三) 基础设施条件

1. 交通条件

本方案主要依托南侧成功大道、西侧后科路、北侧泉厦漳联盟高速对外连接，交通便捷。

2. 给排水条件

目前现状科院路、省道 201 等市政道路下敷设了给水管，规划用水近期来自石井镇的苏内水厂，远期供水来自新建水厂，设计规模为 15 万 m³/日，由供水主管后海路 DN600、院小路 DN1000 供水管引入，规划给水管径为 DN200-DN1200。

目前已建成道路，包括科院路、成功大道等道路下已敷

设污水管道，规划严格采用雨污分流制，工业污水经管道汇入规划后井工业污水处理厂处理达标后排放，其设计规模为 5 万 m³/d，生活污水收集后最终汇入石井南部污水处理厂，污水管径为 DN300-DN1000；规划雨水管道系统采用重力流排放方式，雨水管道就近接入内湖、排洪渠或附近水体，雨水管径为 DN600-DN1500；规划防洪、涝水不漫溢两岸标准均按 20 年一遇确定。

3. 供电条件

目前由区外现状 220KV 邦吟变和现状 220KV 蟠龙变联络供电，远期规划由新建 220KV 石井变和 110KV 西井变联络供电，现状 110KV 郭前变和规划 110KV 芦科变联络和备用，基本可以满足供电需求。

4. 通信网络条件

目前主要以通信架空线为主，部分道路下敷设有地下光缆通道，规划广电信号取自周边现状，并建立完善畅通的电信管网，各种通信管线同路径敷设，采用共沟不共管的敷设方式。

5. 供气条件

目前主要采用瓶装液化气，仅少部分采用了管道燃气，规划远期逐步采用液化天然气，气源来自区外规划的 LNG 调压站，燃气管径为 DN160-DN315。

四、必要性和科学合理性分析

（一）必要性分析

1. 增强片区产业竞争力

目前，南安市仍面临产业结构不够优化，传统优势产业转型升级压力增大，行业龙头企业偏少，高新技术产业规模体量偏小，科技创新能力不强等一系列问题。作为闽西南区域协作的重要枢纽，石井片区与金门岛仅 6 海里之隔，在南安市发展布局中处于重要位置，具有得天独厚的地理位置优势，2020 年镇完成规模以上工业产值 266.89 亿元。在新技术不断涌现的当今社会，南安市紧抓电子信息产业未来发展方向，于石井片区设立“泉州芯谷”南安分园区，其定位为以三安高端半导体项目为龙头，集聚上下游产业链企业，打造全国重要化合物半导体产业基地。本方案位于“芯谷”园区内，为进一步强化科技创新能力，推动园区发展，通过实施成片开发，重点发展电子信息产业，有利于培育高新技术产业优势，达到扩大高新技术产业规模的目的，进一步增强片区产业竞争力。

2. 培育产业集群，引进人才

战略性新兴产业作为以重大技术突破和重大发展需求为基础，且科技含量高、知识技术密集、物资能源消耗少、成长潜力大、综合效益好的产业，对经济社会全局和长远发展具有重大引领带动作用，逐渐成为城市经济转型升级的引擎，其中，新一代信息技术是重点发展的战略性新兴产业之

一，电子信息产业作为新一代信息技术的主要载体，对战略性新兴产业发展起着至关重要的提升和支撑作用。针对南安市面临高新技术、中高端人才积累不足的问题，本方案通过统筹规划、系统布局，将保障电子信息产业项目用地，实施成片开发后，有利于实现企业的集约化发展，促进培育电子信息产业集群，进一步增强片区吸纳能力，为高素质人才的引进奠定良好的基础，助推今后高新技术产业健康发展。

3. 拉动区域经济增长

传统的电子信息产业链分为硬件、软件、服务三个领域，包括上游的电子材料、中游的电子元器件/硬件产业以及下游的软件和信息服务产业，其产业内涵较为丰富。在信息技术作为经济社会发展重要驱动力的形势下，电子信息产业对拉动区域经济增长具有十分重要的作用。方案实施后，将大力推动电子信息产业的稳定发展，并积极发挥其具有创新活跃、渗透性强、带动作用大等特点，牵引和带动传统产业转型升级，推动新产业、新业态的形成，有利于强化招商引资，着力培育新兴市场，促进信息消费，提升发展质量和效益，增强企业核心竞争力，为电子信息产业做大做强奠定基础，同时，电子信息产业项目的推进，结合商业、服务业的发展，将形成区域发展新动能，对带动园区及南安市的经济发展具有重要意义。

4. 促进与周边区域的互动合作

作为泉州连接厦门的重要门户，石井片区拥有着良好的

区位优势与交通条件。为进一步完善区域交通体系及基础设施条件，本方案通过科学合理布局交通运输用地、公用设施用地等项目用地，实施成片开发后，将保障今后各大入驻企业产品的生产和运输，结合停车场的建设，将为企业提供泊车服务功能，并有效加强与周边地块的联结，促进与周边区域的互动合作，加强技术学习与交流，为打造高新技术产业园区奠定良好基础。

（二）科学合理性分析

本方案位于南安市南翼新城的重要门户节点——石井片区内，区位优势明显，其整体地势起伏不大，适宜建设，方案将基于石井片区“泉州芯谷”南安分园区的资源优势、依托成功大道、福厦高速等道路带来的便利交通条件，拟实施电子信息等产业项目，通过大力培育发展将对战略性新兴产业起到强大的基础支撑和强劲的产业带动作用，有利于增强区域影响力。有关单位将严格准入要求，引进的项目行业类别不属于《产业结构调整指导目录（2019年本）》限制类或淘汰类目录，不在环境准入负面清单内。

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 180.3047 公顷，主要用途为工业用地，其中工业用地面积 103.1620 公顷，实现电子信息产业项目建设功能；公路用地面积 51.6439 公顷，实现完善园区道路设施建设、人员与车辆往来通行功能；防护绿地面积 11.7412 公顷、实现道路安全防护，美化环境功能；商业用地面积 4.3543 公顷，实现配套商业设施建设功能；排水用地面积 3.9880 公顷，实现污水处理功能；交通场站用地面积 3.6126 公顷，实现停车、泊车服务功能；消防用地面积 1.8027 公顷，实现消防与安全管理功能。

公益性用地包括防护绿地、公路用地、交通场站用地、消防用地、排水用地，合计 72.7884 公顷，占用地总面积的 40.37%，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

本方案总面积 180.3047 公顷，其中涉及已实施面积 39.8721 公顷，拟安排实施面积 140.4326 公顷，计划实施周期为 2022 年-2024 年，3 年内实施完毕。2022 年拟实施 39.1652 公顷，完成比例 27.89%，拟实施零售商业、电子信息等产业项目；2023 年拟实施 90.4284 公顷，完成比例 64.39%，拟实施社会停车场、路网及电子信息等产业项目；2024 年拟实施 10.8390 公顷，完成比例 7.72%，拟实施防护绿地、消防站项目。

七、合法合规性分析

（一）国土空间规划

南安市国土空间规划暂未批准实施，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。本方案位于允许建设区和有条件建设区，不涉及限制建设区和禁止建设区。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》中提出：“重点推进区域交通路网、市政配套、公共服务扩容提质和共建共享，发展芯片半导体、生命科学、信息技术、空港临港和文化旅游等产业，石井片区重点以“泉州芯谷”南安分园区为核心建设临空临港经济区和集成电路、生物医药等战略性新兴产业高地，打造科学城、未来港和高端产城区。”

本方案符合南安市现行国民经济和社会发展规划，实施成片开发后，通过科学合理的功能分区，统筹安排各项用地，重点聚焦电子信息产业，形成区域产业发展的接续力量，有力促进南安市“十四五”规划目标、任务的实现。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。

本方案不涉及历史文化名城、街区、名镇、名村、传统村落、文物建筑、历史建筑和传统风貌建筑，不涉及 50 年以上的建筑。

本方案不涉及省级以上重要湿地和省属国有林场，不占用生态公益林等相关保护区和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

本方案结合良好的交通区位优势和资源优势，重点推进电子信息产业朝集聚目标发展，促进打造电子信息制造产业集群，为高新技术产业园区的形成奠定坚实的基础，有效实现土地的集约利用，本方案预计工业用地总投资不低于 28.62 亿元，工业用地面积 102.6253 公顷，投资强度不低于 2789 万元/公顷，符合《福建省工业项目建设用地控制指标（2013 年本）》要求。本方案工业用地容积率不低于 1.0，以提高土地利用效益。

（二）经济效益评估

本方案位于南翼新城的石井片区内，通过实施成片开发，一方面将加强要素保障，强化精准招商，促进电子信息产业发展实现提速增效，加快推动科技成果的转化，促进补链、延链、强链；另一方面工业地块周边合理布局商业用地，将有利于吸引商家入驻，进一步提高区域商业经济发展水平。本方案预计建成投产后，产值不低于 23.1 亿元，税收不低于 2.31 亿元，有利于提高区域经济收益，为地方增加财政收入，推动南安市经济社会发展。

（三）社会效益评估

本方案通过实施成片开发，一是将有利于完善片区市政基础设施条件，营造良好的区域营商环境；二是作为电子信息企业入驻的发展平台，将积极引进技术与人才，增强区域

高新技术产业优势，推进产业化发展，提高市场竞争力，有利于增强石井片区的综合实力；三是电子信息产业具有“产品增值空间大、产业带动能力强、提供就业机会多、创新关联范围广”等特点，其繁荣发展将有利于增加居民就业机会和可支配收入，预计提供就业岗位 6000 个。

（四）生态效益评估

本方案将严格遵守环保“三同时”制度，做好污染防治工作，其中涉及废弃矿山生态环境综合治理工程，废弃矿山集中区域地类为农用地的，将按原地类复垦要求进行综合整治；列入工程包的采矿废弃地存在陡峭岩土质立面需采取分台阶复绿措施的，将“严格控制分台阶削坡范围，严格按设计方案实施，严格按期限完成”的原则实施分台阶削坡，产生的石料土方由施工方进行处理；规划工业污水通过管道汇入规划后井工业污水处理厂处理达标后排放；将加强危废管理，危废收集后统一由具有处理资质的单位进行处理；规划设置绿地 11.7412 公顷，使生态环境得以保护和改善。

本方案在土地利用、规划等过程中将严格按照相关法律法规落实环境保护措施，确保满足周边及下游环境质量与安全要求。

本方案将在土地征收后，开发建设过程中，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。

本方案将严格落实耕地占补平衡，在施工中将注意加强

耕地保护。涉及用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的，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。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。

九、征求意见情况

(一) 听取人大代表、政协委员和有关部门意见

(二) 征求集体经济组织和村民意见

(三) 方案公示情况

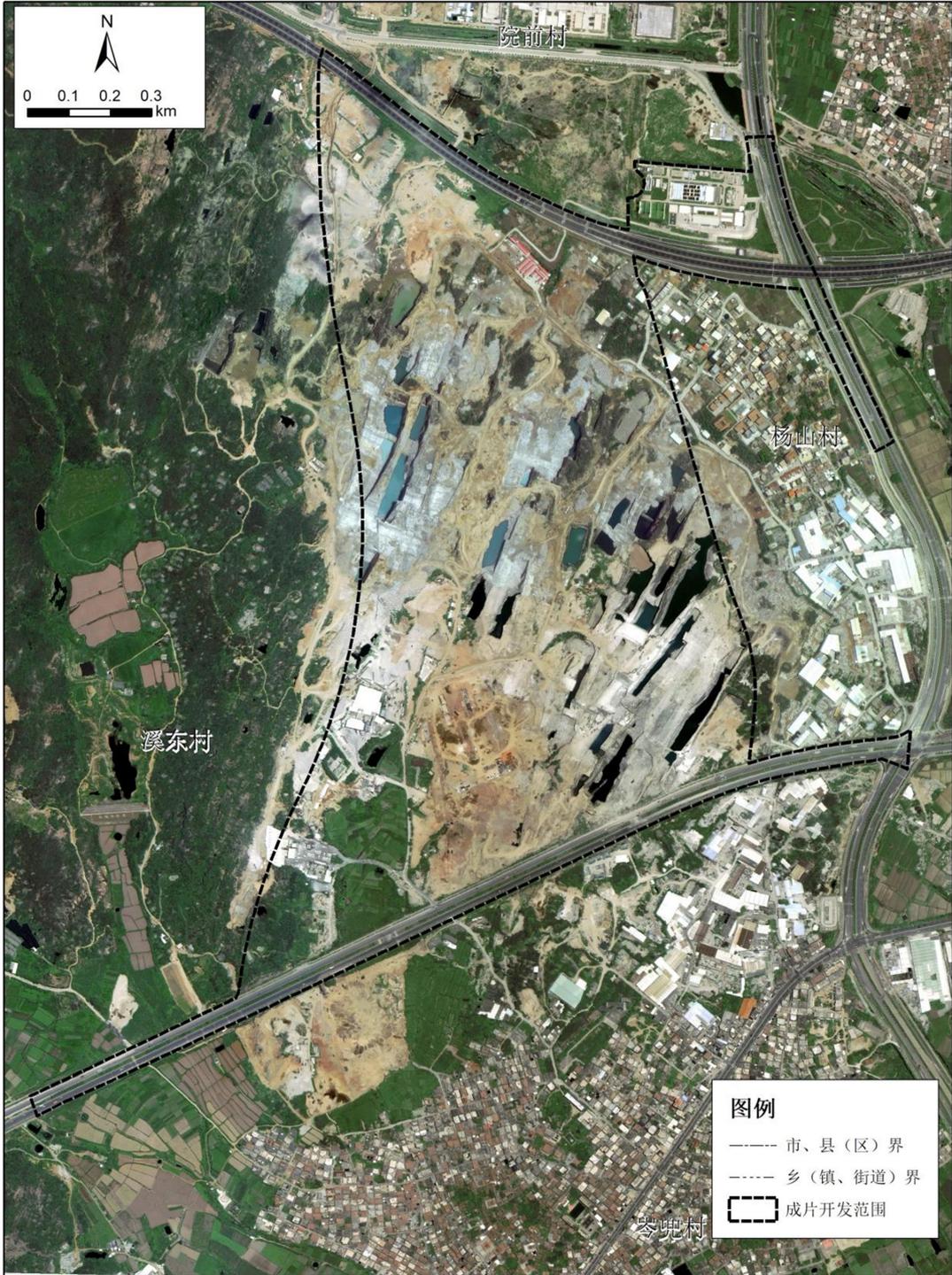
十、结论

本土地征收成片开发方案符合国民经济和社会发展规划、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规划年度计划，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。

十一、附图

南安市石井镇蔡仔山片区土地征收成片开发方案

成片开发位置示意图



南安市人民政府 编制
二〇二一年十二月

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

南安市自然资源局 制图

十二、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（镇、街道）	村		合计	其中：耕地		
集体土地	石井镇	岑兜村	0.1023	0	0	0.1023	0
		溪东村	68.7831	31.855	9.8027	4.2885	32.6396
		杨山村	66.2752	16.9356	5.0416	5.0512	44.2884
		院前村	5.2726	3.8518	0.8229	0.0597	1.3611
集体土地小计			140.4332	52.6424	15.6672	9.5017	78.2891
国有土地小计			39.8715	0	0	39.8715	0
总计			180.3047	52.6424	15.6672	49.3732	78.2891

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	绿地与开敞空间用地	防护绿地	11.7412	6.52	实现道路安全防护、美化环境功能	1
2	工矿用地	工业用地	103.162	57.22	实现电子信息产业项目建设功能	2
3	交通运输用地	公路用地	51.6439	28.64	实现完善区域内道路设施建设,车辆与人员往来通行功能	1
4		交通场站用地	3.6126	2.00	实现停车、泊车服务功能	1
5	商业服务业用地	商业用地	4.3543	2.41	实现配套商业设施建设功能	2
6	公用设施用地	排水用地	3.9880	2.21	实现污水处理功能	1
7		消防用地	1.8027	1.00	实现消防与安全管理功能	1
合计			180.3047	100		40.37

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	电子信息等产业项目	工业用地	102.6253
2	零售商业项目	商业用地	4.3543
3	防护绿地项目	防护绿地	9.1856
4	社会停车场项目	交通场站用地	3.6126
5	路网项目	公路用地	19.0014
6	消防站项目	消防用地	1.6534
合计			140.4326

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
140.4326	39.1652	27.89	90.4284	64.39	10.8390	7.72