

南安市仑苍镇阀门城土地征收 成片开发方案

南安市人民政府

二〇二二年九月

目录

一、概述.....	1
(一) 编制背景.....	1
(二) 编制原则.....	2
(三) 编制依据.....	3
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.....	5
三、基本情况.....	5
(一) 成片开发位置、范围、面积.....	5
(二) 现状基础设施条件.....	5
(三) 实施周期.....	6
四、必要性和合理性分析.....	6
(一) 必要性.....	6
(二) 科学合理性.....	7
五、主要用途、实现功能及公益性用地比例.....	8
(一) 主要用途及实现功能.....	8
(二) 公益性用地比例.....	9
六、拟建项目及实施计划.....	9
七、合规性分析.....	9
(一) 国土空间规划.....	9

(二) 国民经济和社会发展规划、年度计划	10
(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 情况	10
(四) 与历史文化名城名镇名村传统村落和历史建筑保护工作的 衔接	11
八、效益评估	11
(一) 土地利用效益	11
(二) 经济效益评估	12
(三) 社会效益评估	13
(四) 生态效益评估	13
九、结论	14
十、附图	15
十一、附表	17

一、概述

（一）编制背景

2020年1月1日，新修订的《土地管理法》正式实施，其第四十五条规定“在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要用的，可以依法实施征收”，2020年11月5日，自然资源部印发了《土地征收成片开发标准(试行)》(以下简称《标准》)，明确了成片开发标准、流程、土地征收成片开发方案的内容等。福建省自然资源厅相应制定《福建省土地征收成片开发方案报批实施细则(试行)》和《福建省土地征收成片开发方案编制参考指南(试行)》，进一步明确细化了土地征收成片开发报批相关要求。上述政策的出台，通盘考虑了我国和我省时下经济社会发展需求，是贯彻落实新《土地管理法》、规范土地征收成片开发方案审查报批工作、保障经济和社会发展用地需要、维护被征收农村集体经济组织和农民的合法权益的需求。

本方案位于南安市仑苍镇，仑苍镇是中国千强镇之一，作为国内外具有影响力的水暖阀门生产加工的重要基地，被誉为“乡镇企业一枝花”、“水暖之乡”和“中国卫浴之都”。为深入贯彻落实上级决策部署，充分践行新发展理念，深化土地供给侧结构性改革，聚焦高质量发展这一条主线，持续实施两个振兴，深入推进三大建设，加快将仑苍镇打造成水暖厨卫重点镇、南安西部产城融合示范镇和社会治理先进镇，合法保障南安市经济发展需求，保障南安市产业项目的用地需求，不断壮大石材陶瓷、水暖厨卫、机械装备、鞋服轻纺等传统

制造业支撑能力，补齐南安市各类用地短板，落实最严格的耕地保护和节约集约用地制度，切实维护好农民的合法权益，促进经济社会可持续发展，顺利完成南安市十四五规划的国民经济和社会发展规划预期目标和主要任务，建成机制活、产业优、百姓富、生态美的现代化新南安，特编制本次成片开发方案。

（二）编制原则

1、依法依规原则

本方案的编制遵循相关法律、法规和规范要求，片区土地用途符合国民经济和社会发展规划、符合土地利用总体规划等相关规划，项目建设纳入南安市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。

2、公共利益优先原则

本片区的开发坚持以人民为中心，为维护公共利益的需要，提高片区内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地的比例，片区公益性用地占比大于40%；同时，本方案的编制兼顾群众的现实和长远利益，维护群众合法权益，充分征求片区范围内农村集体经济组织和农民的意见。

3、严格保护耕地原则

本方案编制落实最严格的耕地保护制度，片区范围的确定通过布局优化，避让永久基本农田和优质耕地，尽量少占和不占一般耕地。

4、节约集约用地原则

本方案的编制坚决贯彻节约集约用地制度，片区范围和用地布局

根据仑苍镇的经济社会发展状况、实际用地需求、土地利用相关政策等确定。规划用地布局科学合理，有利于优化资源配置，节约集约利用土地，提高土地利用效率。

5、因地制宜、确保开发必要原则

本片区开发坚持新发展理念，立足镇区的长远发展，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。本方案编制符合仑苍镇发展要求，针对性强，着重解决实际问题。

（三）编制依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
- 2、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 4、《城市规划编制办法（2006.4）》；
- 5、《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）
- 6、《自然资源部办公厅关于印发〈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）；
- 7、《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）；
- 8、《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）；
- 9、《福建省城市规划管理技术规定》；
- 10、《南安市仑苍镇土地利用总体规划（2006-2020年）》调整

完善方案；

- 11、《南安市仑苍镇总体规划修编（2009-2025）》；
- 12、《南安市国民经济和社会发展第十四个五年计划》；
- 13、其他相关技术规范、标准及其他相关资料。

二、编制条件

（一）批而未供土地和闲置土地情况

1、批而未供土地情况

截至2022年7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》关于批而未供土地和闲置土地的要求。

2、闲置土地情况

截至2022年7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%，不存在连续两年处置率低于15%的情形。符合《实施细则》关于批而未供土地和闲置土地的要求。

（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，即福建南安经济开发区（省级）。福建南安经济开发区（省级）2019年排名第47（共参评93家），2020年排名第23（共参评93家），2021年排名第47名（共参评93家），不存在连续三年开发区土地集约利用评价排名全省后三名的情形，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

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15个，为南安市2021年度第一批次、第二批次、第三批次、第四批次、第六批次、第七批次、第八批次、第九批次、第十批次、第十一批次、第十二批次、第十三批次、第十五批次和2022年度第一批次、第四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连续两年未按方案实施的情形，符合《实施细则》的要求。

三、基本情况

（一）成片开发位置、范围、面积

本方案位于中国水暖城南侧，仑苍镇仑苍村与联盟村、蔡西村三村交界处，北至仑蔡公路、东至山林地、南至蔡西村山林、西至仑苍村山林，涉及南安市仑苍镇仑苍村、蔡西村，共1个镇2个村，不涉及省级和国家级开发区，不涉及国有用地，土地权属清晰，界址清楚，无争议，具体见附图位置示意图。

根据实地勘测调查，本方案成片开发范围总面积20.3909公顷，其中农用地20.3909公顷（含耕地0.1917公顷）。

（二）现状基础设施条件

1、道路交通

本片区区位条件优越，交通便捷，距离省道308线不足1公里，距离国道358线仑苍镇高速出口不足5公里。

2、供水

本片区用水来自仑苍第一水厂，周边市政给水管网均已敷设到位，

项目建设及日后运营均可接入现有市政管网。

3、污水

本片区采用雨污分流制排水体制，根据地面的坡度和走向，沿规划区内道路西（南）侧敷设污水管道，污水经收集后进入358国道北侧污水干管，排入仑苍污水处理厂。

4、雨水

本片区均为自流区，充分利用地形、水系进行合理分区，雨水管道沿规划道路敷设，根据分散和直接的原则，以最短路线、较小管径排入附近水体，避免设置雨水泵站。

5、供电

本片区10千伏电源由区外现状110千伏仑苍变电站和区外规划110千伏水暖城变电站联合提供。

（三）实施周期

综合考虑当地社会经济发展状况等因素，本方案实施周期为3年（2022年-2024年）。

四、必要性和合理性分析

（一）必要性

1、节约集约土地利用发展的需要

本次成片开发范围地处仑苍镇中心镇区南侧，通过成片开发，可以在空间上连续、大面积、系统性地供给生产、生活各类服务功能，充分发挥城市的集聚效益，通过仑苍中学新校区的建设，着力解决设施和土地使用之间的关系，优化空间资源配置，避免镇区用地的分散

化，有利于强化土地规划的整体控制作用和避免盲目投资、过度超前和低水平重复建设浪费土地资源，建设一个集约高效、空间有机的有序城区。

2、推动仑苍镇产城融合发展的需要

作为水暖之乡，水暖阀门产业振兴是仑苍镇“振兴篇章”的重头戏，本片区依托县道314复线（环镇路）的建设，加强仑苍与英都联系，将阀门产业优势集聚，同时改变原镇区低端沿街商业模式，推动商业业态升级，打造阀门现代展销服务一体化的商业中心，创建设施服务均好，富有凝聚力的活力新片区。本次成片开发有助于仑苍镇快速提高水暖厨卫产业的行业市场竞争能力，加快建成更加成熟、更加完善的水暖阀门全产业链体系，推进产业结构调整和优化升级，加快仑苍本地第二产业发展的步伐，进一步完善镇区功能和塑造良好的仑苍形象，带动产业升级产城融合发展。

3、是保障“十四五”期间土地资源要素供应的需要

在南安市高质量发展的过程中，土地要素保障是不可或缺的核心。南安市“十四五”规划发展思路提出从南安实际出发，坚持开发循环，产城一体、人民至上、三生融合理念，着力破解发展不平衡不充分问题，全力打造海丝先行先试新门户、两岸融合发展示范区、东南沿海制造业基地、绿色生态美丽新市域、文明和谐善治幸福城。因此，通过成片开发做好土地储备，稳步推进土地供应，才能为“十四五”社会经济发展规划提供空间及经济上的支持。

（二）科学合理性

1、选址科学合理

本片区选址位于南安市仑苍镇位于仑苍镇中心镇区南侧深垵水库周边，依托现有的水库与山体特色风貌，结合基本农田保护要求，生态环境友好，是宜居宜业的新片区。此外，对外交通主要为东西向的国道358，道路红线宽度为30米，仑蔡公路道路红线宽度18米。对外交通较为便捷。

2、范围划定合理

本片区范围的划定主要将仑苍镇扩容潜力较大的用地纳入，形成较完整的片区以便于后续统筹谋划用地布局与建设管理。本片区用地范围总面积20.3909公顷，符合“县（市）成片开发范围一般不小于4公顷”的规定。

3、产业发展方向合理

本方案主要以水暖阀门产业建设为主，符合《南安市国民经济和社会发展规划第十四个五年规划》相关材料中的产业引导要求，已纳入2021年度南安市国民经济和社会发展规划，产业发展方向合理。

五、主要用途、实现功能及公益性用地比例

（一）主要用途及实现功能

本方案用地总面积20.3909公顷，主要为四个一级类用途，具体包括商业服务业用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地和居住用地，其中：

1、商业服务业用地：商业用地面积8.0806公顷，占地总面积的39.63%，实现零售商业功能。

2、公共管理与公共服务用地：教育用地7.1064公顷，占用地总面积的34.85%，科研用地1.2017公顷，占用地总面积的5.89%，实现完善教育配套服务和科研检测功能。

3、交通运输用地：城镇道路用地面积1.3386公顷，占用地总面积的6.56%，实现完善城市道路设施建设功能。

4、居住用地：城镇住宅用地2.6636公顷，占用地总面积的13.06%，实现实现人才居住、商业贸易功能。

具体见附表2地块用途、面积及实现功能统计表。

（二）公益性用地比例

本方案内公益性用地包括公共管理与公共服务用地（教育用地、科研用地），交通运输用地（城镇道路用地）2个一级类，合计9.6467公顷，占用地总面积的47.30%，符合自然资源部《土地征收成片开发标准（试行）》（自然资规〔2020〕5号）公益性用地面积不低于40%的要求，具体详见附表2。

六、拟建项目及实施计划

本方案总面积20.3909公顷，拟安排实施项目面积20.3909公顷，计划实施周期为2022年-2024年，三年内实施完毕，其中2022年实施面积3.8641公顷，完成18.95%；2023年实施面积7.1062公顷，完成34.85%，2024年实施面积9.4206公顷，完成46.20%。具体见附表3拟建项目统计表和附表4开发时序和年度实施计划统计表。

七、合规性分析

（一）国土空间规划

本方案位于《仑苍镇土地利用总体规划（2006-2020年）》调整完善方案的有条件建设区（面积：14.6415公顷）和限制建设区（面积：5.7494公顷）内，目前《南安市国土空间规划（2020-2035）》正在编制过程中，按照过渡期间国土空间规划实施管理政策执行。本次土地征收成片开发范围已纳入过渡期城镇开发边界集中建设区范围内，详见相关材料图4与报批的城镇开发边界关系图。承诺方案获批后，该片区范围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发展战略提出，要提升“海丝源头、成功故里、石博天下、水暖万家”城市品牌及泛家居产业区域品牌，在全方位推动高质量发展超越大局中走前列。水暖厨卫打造全球产研销中心，实现向智能加工、行业中心、消费引领、全球竞合方向协同发展。本方案的编制有利于推进实施城镇土地成片开发，是坚持规划统筹引领区域协调发展的举措。

本次成片开发以水暖阀门产业和仑苍中学建设为主，符合国民经济和社会发展规划的发展定位、要求，有利于完成规划目标、任务，已纳入南安市2022年度国民经济和社会发展计划。

（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情况

1、涉及永久基本农田情况

经南安市自然资源局核实，该片区不涉及占用永久基本农田，符

合国家和福建省对土地征收成片开发片区不得占用永久基本农田的限制性要求。

2、涉及生态保护红线和各类保护区情况

经相关部门核实,本片区不涉及占用生态保护红线、生态公益林、自然保护地、已批复的县、乡(镇)级集中式饮用水水源地敏感区域及其他各类保护区,符合国家和福建省对土地征收成片开发片区不得未取得相关部门审核同意私自占用各类保护区的限制性要求。

(四) 与历史文化名城名镇名村传统村落和历史建筑保护工作的衔接

根据《福建省人民政府办公厅关于加强历史文化名城名镇名村传统村落和文物建筑历史建筑传统风貌建筑保护利用九条措施的通知》(闽政办〔2020〕53号文)要求,经相关部门核实,该片区范围不涉及历史文化名城名镇名村传统村落和文物建筑、历史建筑、传统风貌建筑,不涉及国保、省保、区保等保护单位及其建设控制地带和一般文物,不涉及50年以上保护建筑等。

八、效益评估

(一) 土地利用效益

本方案拟征收现状农用地、建设用地等共计20.3909公顷,通过规划用地布局,整合10.7442公顷商业用地和城镇住宅用地,以及9.6467公顷公益性用地,形成布局集中、用地集约的宜居宜业新片区。该片区以商业用地和教育用地为主,根据《仑苍镇产城融合重点片区F基本单元控制性详细规划》片区内商业用地绿地率 $\geq 20\%$,容积率 \leq

3.0，建筑密度 $\leq 40\%$ ，教育用地绿地率 $\geq 30\%$ ，容积率 ≥ 0.8 ，建筑密度在20%-35%之间，方案在建设过程中，将严格按照相关标准进行布局和建设，合理安排建设用地规模、结构和布局。此外，将严格落实商业用地招标拍卖挂牌出让制度、强化用地管理等措施，提高土地节约集约利用水平，优化现有土地利用空间格局，从而提高土地利用效率。

（二）经济效益评估

1、推动主导产业发展，优化资源配置带动产业链延伸

阀门与水暖有着紧密的联系，阀门城的建设符合《南安市国民经济和社会发展第十四个五年规划》相关材料中的产业引导要求，该片区的建成投产将带动上下游产品产业链的延伸和外围服务企业配套发展，为南安市经济发展注入强大动力，有利于当地农民实现增收致富，改善生活。依托341县道（环镇路）的建设，加强仑苍与英都联系，整合仑苍、南安、安溪、英都的发展优劣势，以协同发展模式破解产业与空间难题，实现产业链整体升级协同分工。随着成片开发项目的推进与建设，整个成片开发区内将进行优化资源配置，提高资源的利用率，降低能耗，提高土地综合利用率。同时，仑苍中学迁建项目对于当地基础设施、社会服务容量、城市化进程也会形成良性促进作用。

2、为该片区带来良好的经济收益

根据国家发改委的《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》，项目通过成片土地开发形成可出让的商业用地面积8.0806公顷（合

121.2090亩),可出让的城镇住宅用地2.6636公顷(商住混合用地中,居住面积按照80%,总计折31.9632亩)地方政府土地税费收入按每亩5万元计(含新增建设用地有偿使用费、耕地开垦费、耕地占用税等)可带来766万元的收益。本方案城镇住宅用地2.6636公顷,若平均容积率取2.4,楼面价按7000元/m²计,可带来土地收益约1.49亿元。本方案商业服务业用地8.0806公顷,若平均容积率取3.0,楼面价按800元/m²计,可带来土地收益约0.65亿元。合计土地收益2.14亿元。

综上,本方案实施后将大幅增加片区固定资产投资,可直接带来的土地收益约2.22亿元,项目开发后可带来良好的经济效益,项目合理可行。

(三) 社会效益评估

1、有利于提供就业和增加收入

在项目的实施与运营过程中,增加了对地区劳动力的需求,直接和间接增加当地居民的就业机会,同时也会带动其他产业的就业人数增加,将间接增加居民收入,缩小贫富差距。

2、有利于带动相关社会服务行业发展

从长远来看,该片区的开发建设,将会提高从事该项目建设的有关材料供应商、施工方、运输行业及建设用地周围企业等的收入,增加当地的税收。同时带动相关社会服务行业发展,有利于经济可持续发展,项目的运营总体而言有利于提高居民生活与生产水平。

(四) 生态效益评估

本次成片开发在充分考虑区位优势和自然资源优势的基础上,充

分贯彻“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，兼顾耕地保护和生态保护，主动避让优质耕地、永久基本农田，且不涉及历史建筑和有价值的建筑构筑物。严格落实生态保护，节能减排目标责任制，完善污水处理、垃圾处理管网配套。严格控制“两高”和产能过剩行业项目，生态建设扎实推进，生态环境持续优化，对周边大气环境、生态环境、土壤环境等的影响较小，在环境及安全卫生防护距离方面，符合有关规范要求。

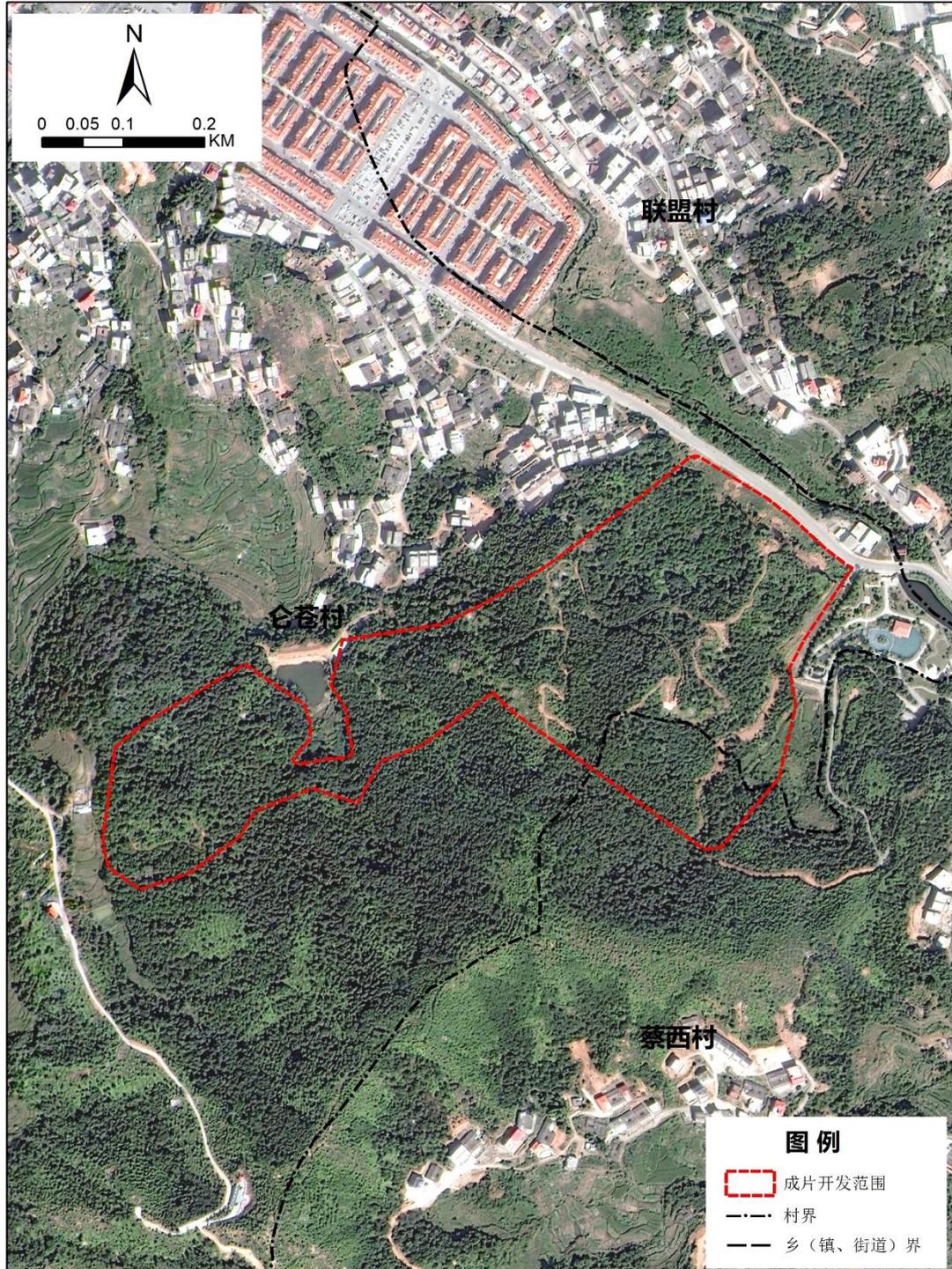
九、结论

本土地征收成片开发方案符合国民经济和社会发展规划，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，符合专项规划，已纳入国民经济和社会发展年度计划，符合部省相关规定的要求，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，能够促进经济社会可持续发展。

十、附图

南安市仑苍镇阀门城土地征收成片开发方案

成片开发位置示意图

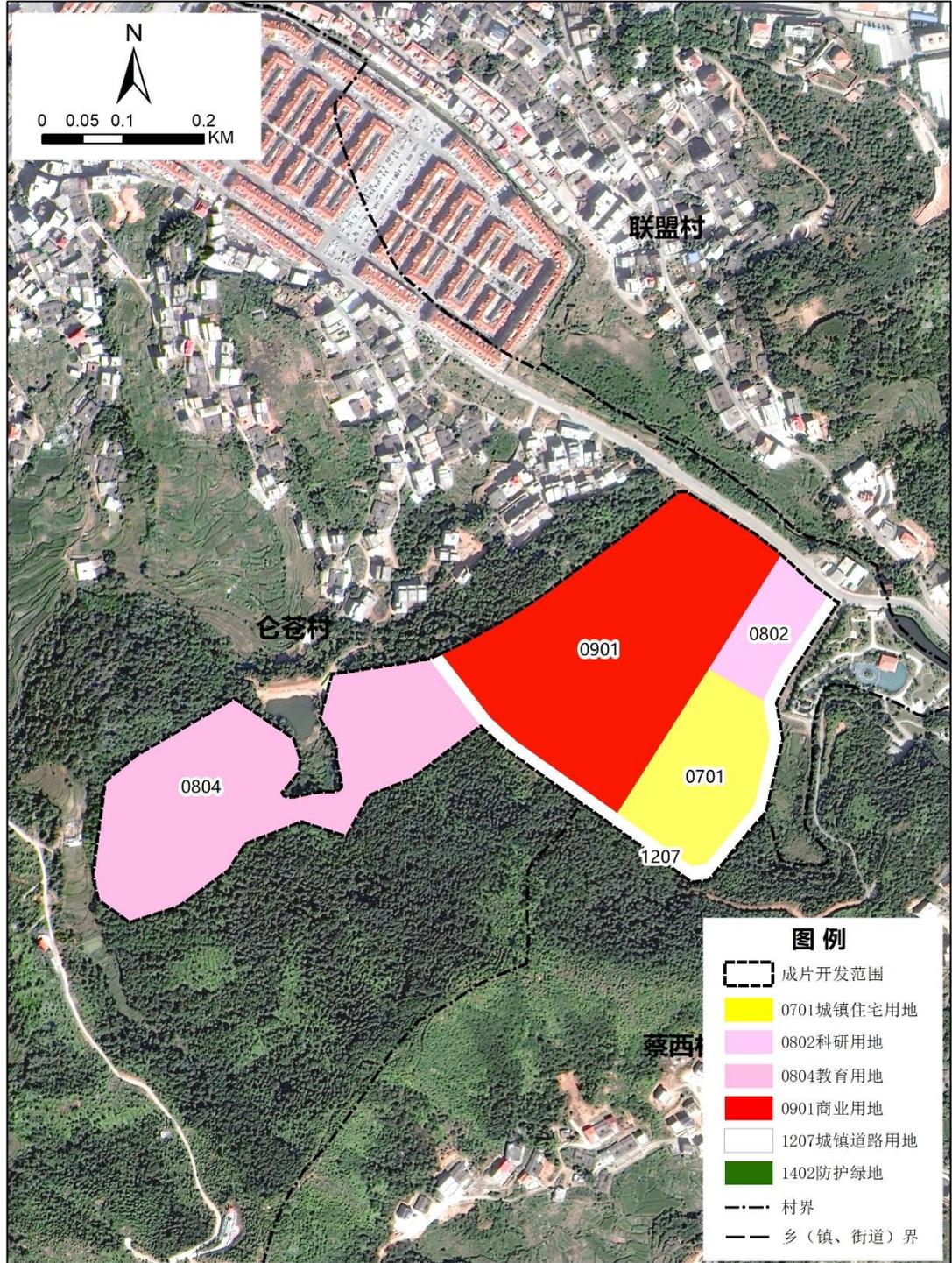


南安市人民政府 编制
二〇二二年七月

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
福建省城乡规划设计研究院

拟用地布局图



南安市人民政府 编制
二〇二二年四月

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

南安市自然资源局
福建省城乡规划设计研究院 制图

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
	乡镇	村		合计	其中：耕地		
集体土地	仑苍镇	仑苍村	18.3362	18.3362	0.1917	0	0
		蔡西村	2.0547	2.0547	0	0	0
集体土地小计			20.3909	20.3909	0.1917	0	0
国有土地小计			0	0	0	0	0
总计			20.3909	20.3909	0.1917	0	0

附表2 地块用途、面积及实现功能统计表

单位：公顷

序号	一级类	二级类	拟用地面积	占比	实现功能	是否公益性用地
1	公共管理与公共服务用地	教育用地	7.1064	34.85%	仓苍中学迁建	1
2		科研用地	1.2017	5.89%	水暖检测中心	1
3	交通运输用地	城镇道路用地	1.3386	6.56%	完善城市道路设施建设功能	1
4	商业服务业用地	商业用地	8.0806	39.63%	阀门城	2
5	居住用地	城镇住宅用地	2.6636	13.06%	实现人才居住、商业贸易功能	2
合计			20.3909	100.00%	——	47.30%

- 注：1. 土地用途：按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》进行划分，应与国土空间规划成果相衔接；
2. 实现功能：简要说明地块用途拟发挥的作用和效能；
3. 占比：为拟用地面积占土地征收成片开发范围面积的比例；
4. 是否公益性用地：公益性用地填“1”、非公益性用地填“2”，该列合计行为公益性用地合计占比。

附表 3 拟建设项目统计表

单位：公顷

序号	项目名称	土地用地用途	用地面积
1	仑苍中学迁建	教育用地	7.1064
2	城镇道路	城镇道路用地	1.3386
3	水暖检测中心	科研用地	1.2017
4	阀门城	零售商业用地	8.0806
5	住宅用地	城镇住宅用地	2.6636
合计			20.3909

注：按拟建设项目统计；用途统计与附表 2 二级类一致。

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
20.3909	3.8641	18.95%	7.1062	34.85%	9.4206	46.20%

注：实施总面积与附表3 合计面积一致。