

# 南安市洪都工业园区三期南部片区 土地征收成片开发方案

南安市人民政府

2023年4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、范围、面积 .....	5
(二) 现状基础设施条件 .....	5
(三) 实施周期 .....	6
四、必要性分析和科学合理性分析 .....	7
(一) 必要性分析 .....	7
(二) 科学合理性分析 .....	8
五、主要用途、实现功能及公益性用地比例 .....	9
六、拟建项目及实施计划 .....	10
七、合规性分析 .....	11
(一) 国土空间规划 .....	11
(二) 国民经济和社会发展规划、年度计划 .....	11
(三) 占用永久基本农田和其他法律法规规定不允许占用或	

开发的各类需要特殊保护的区域情况 .....	11
八、效益评估 .....	12
（一）土地利用效益 .....	12
（二）经济效益 .....	12
（三）社会效益 .....	12
（四）生态效益 .....	13
九、结论.....	15
十、附件.....	16

## 一、概述

### （一）编制背景

“十四五”时期，为高质量建设新时代新南安，规划目标指出要推进现代产业体系迈向中高端，巩固壮大机械装备、日用轻工、石材陶瓷、水暖厨卫、电子信息、五大制造业集群，实现机械装备、日用轻工、石材陶瓷三大产业集群产值超千亿，培育战略性新兴产业，做优现代服务业。洪都工业园区三期南部片区位于南安市东北部的洪濑镇，东临泉州市洛阳区，西接康美镇、雪峰经济开发区，南临霞美镇，北连梅山镇、洪梅镇。片区的发展以高技术、高附加值、低污染、低排放的轻工机械产业为主，且涉及到国民经济的大量行业，为居民的衣、食、住、行提供了许多性能不同的机电产品。

为了进一步解决园区轻工机械产业发展用地需求问题、完善园区基础配套设施，促进园区更快发展，南安市人民政府组织编制了本成片开发方案，该成片开发方案的实施有利于加快轻工机械产业的发展，推进洪都工业园区土地的有序开发，实现土地利用的综合效益，更好地促进南安市经济社会的持续发展。

### （二）编制原则

#### 1.遵守法律法规原则

《南安市土地征收成片开发方案(洪都工业园区三期南部片区)》编制坚持以相关法律和政策依据为准绳，严格遵循《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正版）、《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）、《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)等文件的相关要求,本方案位于城镇开发边界的集中建设区内,符合南安市“十四五”规划、专项规划,已纳入南安市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。

## **2.维护公共利益原则**

本次成片开发方案编制始终坚持以人民为中心,把解决人民群众最关心、最直接、最现实的利益问题作为根本出发点,充分征求成片开发区域内农村集体经济组织和村民代表的意见,切实维护被征收农村集体经济组织和失地农民的合法权益,将成片开发效益最大限度地惠及人民群众。

## **3.坚持生态优先保护原则**

坚持把绿色作为高质量发展的普遍形态,充分体现生态文明建设要求,坚持生态优先、绿色发展,不占用永久基本农田,不涉及各类自然保护区、生态保护红线、饮用水水源保护地和重要环境敏感区等。科学留置绿色空间,实现土地综合开发利用与生态建设的和谐统一。

## **4.符合节约集约用地原则**

本方案编制深入贯彻新发展理念和节约集约优先战略,依据成片开发区域的经济社会发展情况、实际用地需求及土地综合开发相关政策,科学合理确定各类建设项目的建设总规模、用地面积、容积率、建筑密度、建筑限高,提高土地节约集约利用水平。

### **(三)编制依据**

- 1.《中华人民共和国土地管理法》(2019年修正版);
- 2.《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);

- 3.《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）；
- 4.《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）；
- 5.《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）〉》（自然资办发〔2020〕51号）；
- 6.《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》；
- 7.南安市永久基本农田划定成果；
- 8.南安市生态保护红线划定成果；
- 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 2023 年 3 月底，成片开发项目所在南安市批而未供土地面积 399.0667 公顷 < 500 公顷。2021 年和 2022 年，批而未供土地处置率分别为 20.13% 和 26.95%，均已超过 15%。

截至 2023 年 3 月底，成片开发项目所在南安市闲置土地面积 192.6667 公顷 > 50 公顷。2021 年和 2022 年，南安市闲置土地处置率分别为 27.84% 和 33.47%，均已超过 15%。符合《实施细则》的要求。

### （二）开发区土地利用效率情况

本次成片开发范围不涉及省级以上开发区。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（共参评 88 家），2019 年排名第 47（共参评 93 家），2020 年排名第 23（共参评 93 家）；均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，2021 年、2022 年南安市经省人民政府批复的土地征收成片开发方案共 16 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、第六批次土地征收成片开发方案。目前，南安市无连续两年未完成实施计划的土地征收成片开发方案，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、范围、面积

本次成片开发位置地处南安市东北部的洪濑镇，紧邻 307 省道。距离兴泉铁路雪峰站约 2.0km，距离石砩隧道约 5.5km，距离南安市城区约 15km。本片区用地范围东临厝斗村空地，南至横三路，西至 307 省道，北侧临横二路，南北长约 0.6km，东西宽约 0.5km。本方案涉及南安市洪濑镇厝斗村，共 1 个镇 1 个村；涉及 1 个国有单位，不涉及省级以上开发区。

根据实地勘测调查，本方案成片开发范围总面积 4.1640 公顷，其中：农用地 1.0812 公顷（耕地 0.2195 公顷），建设用地 3.0828 公顷，未利用地 0 公顷。

#### (二) 现状基础设施条件

##### 1. 道路交通现状

洪都工业园区三期紧邻 307 省道，范围内有较为便捷的主干路，可达性强，能够给园区内的企业提供较大的交通便利。园区外有石砩隧道、213 省道、泉南高速等，距离张坑枢纽约 20 分钟，对外联系便捷。

##### 2. 市政设施现状

本片区供水系统完善，由城市给水管网集中统一供水，307 省道的 DN600 给水干管接入本片区 DN150—DN200 的给水管。水源由洪濑镇自来水厂提供，洪濑自来水厂布设在洪濑镇区北侧，规模 3.0 万 m<sup>3</sup>/d。

本片区排水体制为雨污分流制。片区污水经 1#、2#污水泵站提

升后纳入南安市东翼污水处理厂，南安市东翼污水处理厂采用较为先进的污水处理工艺，其规模为 8 万立方米/日。本片区防洪标准采用 20 年一遇，排涝标准采用 10 年一遇涝水不漫溢的排涝标准。

本片区电源引自福水线厝斗新村支线，电压等级为 10kv，利用周边开闭所进行用电负荷分配，片区内电力管线均采用电缆敷设。

片区电信、移动、联通等通讯信号实现全域覆盖。

### **（三）实施周期**

综合考虑当地社会经济发展状况等因素，本方案实施周期为批复后 2 年（批复后第一年至第二年）。

## 四、必要性分析和科学合理性分析

### （一）必要性分析

#### 1. 轻工机械产业应用和未来发展前景广阔

随着社会进步，洪濂镇轻工机械产业已逐渐渗透到各个领域，包括食品包装、塑料加工、日用化工、日用机电及其他轻工行业的专用机械和与之相关的模具、配件、仪表、自控、通讯等领域，还有研究、设计、制造、维修、检测、控制、使用等方面都与轻工机械产业紧密相连。

轻工机械未来的发展趋势并不是单一的轻工机械技术，它能够与先进的电子控制技术和软件工程技术紧密的结合起来，使轻工机械真正的信息化，智能化，敏捷化。洪都工业园区三期南部片区发展的轻工机械产业在未来就是朝着信息化，智能化，敏捷化发展，综合电子、信息、材料、能源、现代管理等学科进行产品设计、制造、检测等，能够生产出优质、高效、低耗、绿色，灵活的高端热门产品，发展前景广阔。因此，本成片开发项目的实施是必要的。

#### 2. 推进洪濂镇轻工机械产业高质量发展

近几年，南安市轻工机械产业发展迅速，但是洪濂镇轻工机械基础能力还存在薄弱环节，产业链现代化水平还有待于进一步提高，部分产品的可靠性、耐久性还需要继续提升。许多企业研发投入不足、产品技术含量低、技术储备不够，工艺手段相对落后，导致行业一些领域产能结构性过剩，特别是低端产品过剩，高端产品能力不足问题，与轻工机械产业高质量发展目标要求存在一定距离。

为推进洪濂镇轻工机械产业高质量发展，洪濂镇先进的轻工机械

产业亟需培育壮大。本次成片开发方案位于南安市洪濂镇洪都工业园区三期南部片区，重点发展以高技术、高附加值、低污染、低排放的轻工机械产业。片区的建设能够完善洪濂镇先进的轻工机械产业链，促进洪都工业园成为先进的轻工机械产业化基地和产业集聚区。

## **（二）科学合理性分析**

### **1.选址科学合理**

该片区位于南安市洪濂镇，紧邻 307 省道，园区外有石砩隧道、省道 213、泉南高速等，地理位置优越，交通便利，有利于项目生产所需原料、辅助材料和成品的运输，是发展轻工机械产业的理想场所。范围的划定从洪都工业园区用地需求入手，选择在集中连片，地势平坦的区域内做成片开发，充分考虑土地征收难易程度及周边地势是否可用。在供应链方面，能高效吸收来自洪都工业园区等成熟工业区的辐射；在人力资源方面，能招纳周边居民集聚区的剩余劳动力；在市场培育方面，能建立产业集群。

### **2.方案科学合理**

本次成片开发以《南安市洪濂厝斗片区 Z 单元控制性详细规划》规划的工业用地地块为基础，以完善园区基础配套设施，尽快开发投产为目标，选择洪都工业园区三期南部片区为成片开发区域，面积为 4.1640 公顷，其中拟建工业用地 2.4950 公顷，满足两年开发需求，结构布局、功能分区明确，规模合理。

本方案结合周边建成情况，在产业布局上满足了园区的建设需求、提供良好的交通设施条件，从区域整体规划、科学布局角度出发，可以充分发挥轻工机械产业带来的效益，促进片区土地高效利用。

## 五、主要用途、实现功能及公益性用地比例

本方案用地总面积 4.1640 公顷，主要用途为工矿用地。具体如下：

工矿用地面积 2.4950 公顷，占比为 59.92%，均为工业用地，实现为机械设备及零配件生产提供用地的功能。交通运输用地面积 1.6690 公顷，其中公路用地 0.9008 公顷，占比为 21.63%，实现改善地块交通网络，加强内部及对外交通联系的功能；城镇道路用地 0.7682 公顷，占比为 18.45%，完善交通运输路网，实现通行便捷。

公益性用地包含交通运输用地，合计 1.6690 公顷，占用地总面积的 40.08%，符合自然资规〔2020〕5 号文规定。

## 六、拟建项目及实施计划

本成片开发方案用地总面积 4.1640 公顷，其中已完成实施面积 1.1441 公顷，故本方案拟安排实施项目面积 3.0199 公顷，计划实施周期为批复后第一年至批复后第二年，2 年内实施完毕，其中：批复后第一年实施面积 1.0151 公顷，完成比例 33.61%；批复后第二年实施面积 2.0048 公顷，完成比例 66.39%。

## 七、合规性分析

### （一）国土空间规划

本方案位于城镇开发边界的集中建设区内。南安市人民政府承诺方案获批后，将本批次成片开发方案统筹纳入正在编制的国土空间规划及“一张图”，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》第三章第一节指出要实施产业强链、建链、补链工程，做大做强石材陶瓷、水暖厨卫、机械装备、电子信息和日用轻工五大千亿级的先进制造业集群，至 2025 年工业产值突破 5200 亿元。

根据《关于南安市土地征收成片开发方案（洪都工业园三期）纳入国民经济和社会发展的情况说明》，本方案已纳入南安市 2023 年国民经济和社会发展年度计划。

### （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的各类需要特殊保护的区域情况

经数据分析，成片开发范围内不涉及传统村落、文物建筑、传统风貌建筑、遗址等建筑；不涉及历史文化名城名镇传统村落和文物建筑历史建筑传统风貌建筑，也无 50 年以上的建筑；不涉及饮用水水源保护区；不涉及生态公益林、自然保护区等敏感区域；不涉及占用永久基本农田和生态保护红线和其他法律法规规定不允许占用或开发的，符合成片开发项目送审报批的要求。

## 八、效益评估

### （一）土地利用效益

洪都工业园区三期南部片区在开发建设的过程中，满足成片、综合开发与建设，集约高效利用土地，以避免分散建设带来的不必要浪费，保证最佳的规模效益。同时，合理安排用地规划、结构和布局，因地制宜配置用地，盘活存量用地，实现土地利用由粗放型向集约型的转变，片区的建设可以推进园区土地的有序开发，形成布局集中、用地集约的产业园区。

本方案的实施将严格按照《福建省人民政府关于进一步推进工业用地提质增效促进工业经济高质量发展的通知（闽政[2022]19号）》文件要求及根据《南安市洪濑厝斗片区Z单元控制性详细规划》的指标要求，片区开发工业用地容积率约 1.2，建筑系数 $\geq 40\%$ ，建筑高度  $H \leq 24m$ 。

### （二）经济效益

成片开发项目计划总投资约为 5000 万元，年销售收入约为 6600 万元，从测算情况看，片区整体收益较为可观。

良好的园区发展环境能够提升整个区域经济的发展水平，洪都工业园区三期南部片区建成后，可以强化洪濑镇经济发展基础支撑力，拉动周边地区相关产业的发展，吸引周边更多企业的入驻。本成片开发方案预计年纳税额为 390 万元，将为地方财政做出贡献，财政收入的增加，有利于当地政府持续推进经济建设，创造更大的经济效益。

### （三）社会效益

从长远来看，洪都工业园区三期南部片区的建设、建成投产产生

的就业促进效应是明显的，片区拟建工业用地 2.4950 公顷，可提供就业岗位约 100 个，不仅能直接提供一定数量的就业岗位，还可以通过产业关联，创造更多的就业机会，通过引进先进企业的管理理念，提高劳动者素质，扩大、完善工人、管理人员与企业家队伍，从而优化当地的社会结构，片区的实施对于维护社会稳定和谐具有十分积极的意义。

优化片区的道路，可以提高运输能力，减低货物运输成本，减轻道路压力，也为片区企业职工节约了出行时间，实现区域协调发展。片区建成后，所在区域交通便利，形成交通网络，促进园区的建设规模和拓展、开发。

#### **（四）生态效益**

洪都工业园区三期南部片区从保护环境、维持生态平衡、充分利用自然生态资源，尊重原生生态环境的要求出发。在施工期间按照《水土保持法》规定，严格执行开发项目水土保持“三同时”制度，有效控制各类开发建设活动中的水土流失，减少地表裸露，爱护植被，及时修复因施工损坏的地表植被保护环境，片区预防和治理水土流失治理率可达到 95%；严禁将未经处理的废水排入水域，严格控制污染源的产生；干燥时节对施工场地和材料运输道路配备洒水设施，使作业表面有一定的湿度以减少粉尘飞扬。

片区以轻工机械项目为主，显著特征是高技术、高附加值、低污染、低排放，对环境造成不良影响较小。片区对周边的水环境、大气环境、声音环境及固体废弃物处理做了相应的保护规划，合理利用水资源与控制水污染相结合，提高水资源重复利用率，各企业废水必须

先经各自厂内污水处理装置处理达标后方可外排；优化能源结构，提高能源利用效率，控制煤烟型污染，大气污染物排放严格执行GB16297-1996《大气污染物综合排放标准》二级标准。各类声功能区昼、夜间声级达到国家声环境质量控制标准；合理的配置树种，建立绿色声屏障，以减少噪声的影响；生活垃圾的处理采用定点收集垃圾，集中无害处理，焚烧和填埋并行，并发展综合利用，工业垃圾一般由企业自行收运或委托清运公司负责收运，可回收部分进入废品回收系统，不可回收部分进入南安市垃圾焚烧发电厂进行处置，有毒、有害垃圾等固体危险废物由具备危险废物收集、贮存、处置综合经营许可证的公司负责收集和处置。

在项目开发建设前，将进行环境影响初步分析，并依法开展与地表水环境影响相关评价，编制地表水环境监测计划，制定地表水环境保护措施。根据环境保护法等有关规定，认真落实各项污染治理措施，片区排水体制采用雨污分流制，提高片区污水处理能力，确保片区的开发建设不会对附近水源造成影响。开发建设过程中将严格按照《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；开发建设过程中剥离的表土，将单独收集和存放，符合条件的优先用于土地复垦、土壤改良、改造和绿化等，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。同时在土地开发、规划、建设等过程中将严格按照相关法律法规，积极落实生态环境保护措施、确保满足周边环境质量与安全要求。

## 九、结论

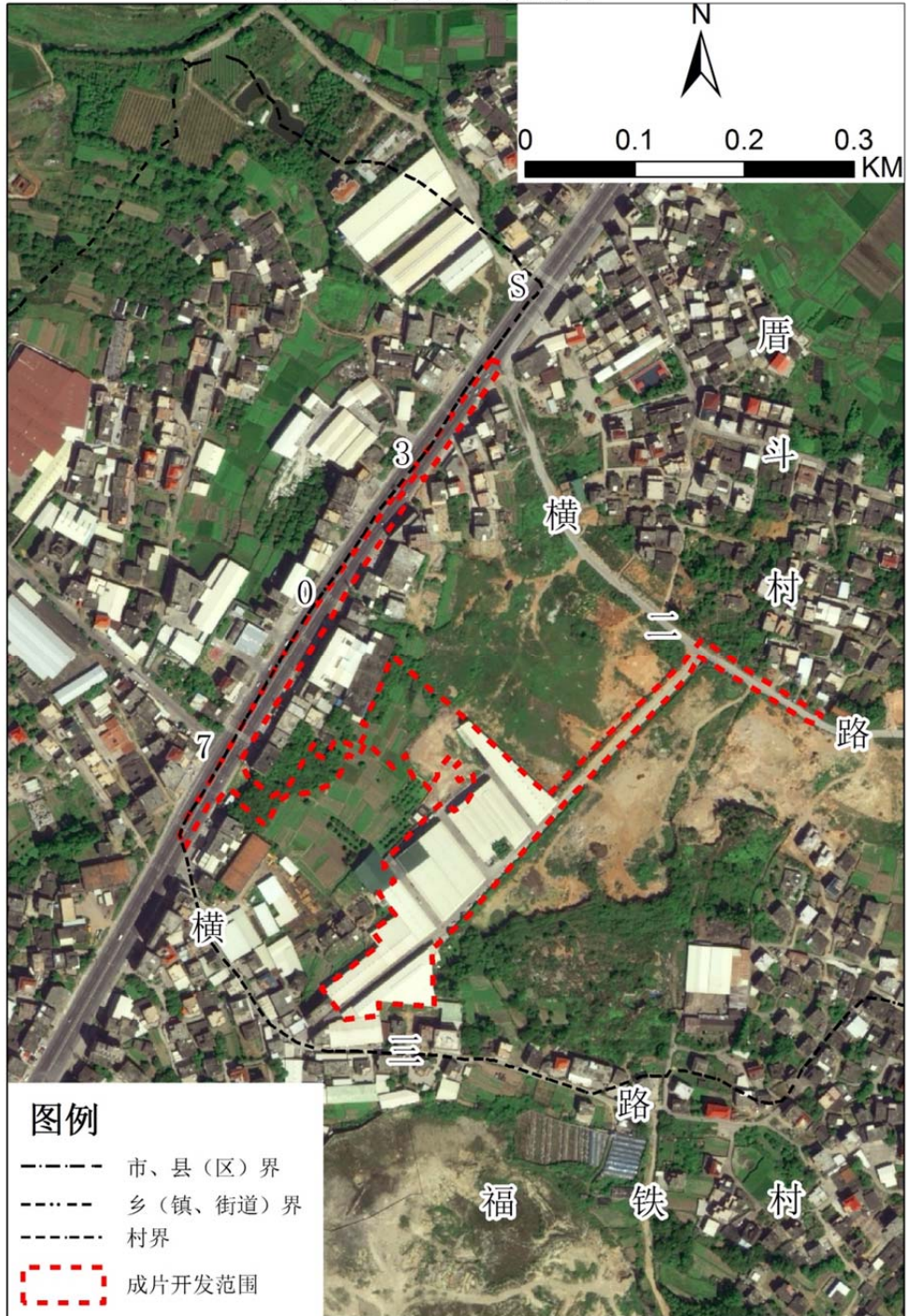
本土地征收成片开发方案符合南安市国民经济和社会发展规划、国土空间规划和专项规划，已纳入南安市国民经济和社会发展年度计划，符合自然资源部和省自然资源厅规定的标准，做到了保护耕地、维护农民合法权益、节约集约用地、保护生态环境，能够促进南安市经济社会可持续发展。

# 十、附件

详见附图、附表。

南安市洪都工业园区三期南部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  
二〇二三年一月

2000国家大地坐标系  
1985国家高程基准

南安市自然资源局  
福建省地质测绘院

制图

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	洪濑镇	厝斗村	3.3906	0.8379	0.2195	2.5527	0
集体土地小计			3.3906	0.8379	0.2195	2.5527	0
国有土地小计			0.7734	0.2433	0	0.5301	0
总计			4.1640	1.0812	0.2195	3.0828	0

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	交通运输用地	公路用地	0.9008	21.63	实现改善地块交通网络，加强内部及对外交通联系的功能	1
2		城镇道路用地	0.7682	18.45	完善交通运输路网，实现通行便捷	1
3	工矿用地	工业用地	2.4950	59.92	实现为机械设备及零配件生产提供用地的功能	2
合计			4.1640	100	公益性用地合计占比	40.08

- 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”，并在本列合计行填写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	土地用途	用地面积
1	道路工程项目	城镇道路用地	0.5249
2	轻工机械项目	工业用地	2.4950
合计			3.0199

注: 按拟建设项目统计; 用途统计应与附表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	批复后第一年		批复后第二年	
	完成面积	比例	完成面积	比例
3.0199	1.0151	33.61%	2.0048	66.39%

注：实施总面积与附表3合计面积一致