

南安市省新镇海西一期片区 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) 实施周期	5
(三) 基础设施条件	5
四、必要性和科学性分析	7
(一) 必要性分析	7
(二) 科学性分析	8
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	12
八、效益评估	13
(一) 土地利用效益评估	13
(二) 经济效益评估	13
(三) 社会效益评估	13
(四) 生态效益评估	14
九、结论	16
十、附图	17
十一、附表	18

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上报省政府同意后方可组织上报土地征收。

当前我国仍处于工业化和城镇化加快发展阶段，对矿产资源的需求巨大，但国内矿产资源不足，难以支撑经济增长，同时，发展循环经济、低碳经济、资源综合利用、推进再制造产业发展等一系列再生资源产业支持政策的出台，也为福建海西再生资源产业园的建设与发展提供良好的契机。

本方案位于国家“城市矿产”示范基地——海西再生资源产业园内，涉及工业用地、物流仓储用地等经营性用地，实施成片开发后，将助力打造集再生资源分拣、拆解、加工、交易、资源化利用、无害化处理为一体的产业链完整的现代化新型产业园区，促进南安市再生资源产业发展。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

本次土地征收成片开发遵循相关法律、法规和规程的规定，符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划，纳入当地国民经济和社会发展规划，并符合国家产业政策和供

地政策。

本次土地征收成片开发以人民为中心，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

本次土地征收成片开发坚持新发展理念，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

本次土地征收成片开发将落实最严格的耕地保护制度，尽量避让优质耕地。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，减少对土地资源的消耗和土地占有量，挖掘土地利用潜力，实现土地要素功效最大化，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. 《自然资源部关于印发〈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)

4. 《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)

5. 《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)

6. 《南安市城市总体规划(2017-2030年)》

7. 《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》

8. 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，南安市批而未供土地面积 399.0667 公顷 < 500 公顷。2021 年和 2022 年，南安市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，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为分别为 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

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），不存在连续三年排在全省后三名的情况，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

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、范围、面积

本方案成片开发范围，东至南金路，西至规划福金北路，南至规划福昌北路，北至垵后村。涉及垵后村、南金村和省身村，共 1 个镇 3 个村；涉及 1 个国有单位。

根据实地勘测调查，本方案成片开发范围总面积 45.2660 公顷，其中：农用地 32.0009 公顷（耕地 13.4807 公顷），建设用地 12.9750 公顷，未利用地 0.2901 公顷。

（二）实施周期

综合考虑南安市当地社会经济发展状况等因素，按照“严控增量、盘活存量、优化结构、提高效率”的原则，本方案实施周期为 3 年（批复后第一年至第三年）。

（三）基础设施条件

1. 交通条件

园区现状对外交通联系依托南金公路，南金公路现状宽度约 24 米，水泥路面，内部交通现状主要依托已建的二号路、四号路、五号路。园区规划对外交通由福金北路、南金公路和福昌北路承担，根据相关规划，福金北路和福昌北路红线宽度均为 42 米，南金公路的红线宽度为 50 米。规划区内道路分为主干路、次干路和支路三个等级。

2. 供电条件

目前本区主要由省新镇 110kV 许山变电站供电，主变两台，容量为 2X50MVA。片区内合理网络布局，优化电网结构，

提高电网的供电能力和安全可靠性能，保证供电质量

3. 给排水条件

园区现状由南安市美林水厂供水，水源为东溪水，规划从南安美林水厂沿南金路铺设一条 DN600 的供水管道至本区。消防给水管道与给水管道合用，规划给水供水管径 DN150-DN300。

排水采用雨污分流制，雨水经雨水管道就近排入水体；生活污水可直接排入污水管网，工业污水及特殊污水各企业应自行预处理达到排放标准后方可排入污水管网，并经污水管网排入园区规划的污水厂。污水管网按地形的走势顺坡排水，沿道路布置污水管道，规划污水管管径 DN400-DN600。

4. 通信条件

本区电信用户由南安电信局提供服务。同时，在区内设立接入网点(通信机房)，规划区内按 2000~3000 线为单位设立通信机房，新建的通信机房遵循共建共享的原则，即新建的通信机房由电信、移动、联通三家运营商共同建设，共同使用。

5. 燃气条件

本区规划气源为液化天然气，由省新天然气高中压调压站供给。本区规划气源接自规划天然气市政中压主管。

四、必要性和科学合理性分析

（一）必要性分析

1. 推动“城市矿产”示范基地建设的需要

随着社会经济的发展，工业规模不断扩大，人民生活物质水平不断提高，不论是工业废弃物还是生产生活垃圾与日俱增，这些堆积如山的“城市矿产”若得不到充分利用，将是一种浪费。为鼓励和规范再生资源的加工利用，国家提出了建立加工工业园区的办法，对资源再生企业进行集中管理。在可持续发展的新世纪，固体废弃物无害化、减量化和资源化处理技术开发应用及产业化，将会有一个广阔的前景。本方案为福建海西再生资源产业园区（一期），园区被国家发改委和财政部确定为第四批国家“城市矿产”示范基地，规模位居福建省之首。实施成片开发后，将综合利用资源能源，推动发展再生资源相关产业，助力“城市矿产”示范基地建设，从而提高资源利用率，最终实现资源、环境与经济社会可持续发展。

2. 促进再生资源产业链的需要

南安市是闽南地区传统的再生资源集散地，经过多年的发展，已成为闽南地区最大的废旧物资回收、分拣、初级加工、集散市场。同时，南安市是一个工业大市，享有“中国建材之乡”和“中国水暖器材之乡”的美誉，全市多门类的工业企业每年产生的大量废渣废料，为园区今后的发展奠定坚实的原料基础。本方案的建设可与当地的产业对接，形成产业链，从而降低了企业运行成本，促进发展源头减量、节

能循环、回收再造等核心技术，实现工业减量化、资源化、高效化，加快形成集分拣、拆解、加工、交易、资源化利用、无害化处理为一体的再生资源产业链。

3. 完善区域配套，促进产城融合

随着城市经济的不断发展，促进产城融合，带动当地经济社会的发展，吸收当地剩余劳动力，降低城市就业压力迫在眉睫。本方案结合园区基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地的建设，规划城镇道路用地和交通场站用地，对路网实施改造提升，加强与周边交通路网的规划衔接；规划排水用地、环卫用地和机关团体用地，完善片区基础设施和公服建设；规划工业用地和物流仓储用地，解决项目的用地需求，推动再生资源相关产业建设。从而统筹规划产业布局，挖掘存量建设用地潜力，有利于节约土地资源和节省建设成本，提高土地综合利用率。

（二）科学合理性分析

1. 选址合理性

本方案位于南安市省新镇海西再生资源产业园区内，处于南安市中心城区北部，距离中心城区 5 公里，南安市级工业园区“扶茂岭工业园区”与之相邻，县道“南金公路”在其东侧穿越，地理位置较为优越。片区整体地势较平坦，适宜建设，对外交通便捷。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。

2. 功能定位合理性

本方案拟引进再生资源等工业项目，符合南安市和福建

海西再生资源产业园区产业规划定位。有关单位将严格准入要求，方案拟引进的项目将按照《产业结构调整指导目录（2019年本）》执行，不属于限制类或淘汰类目录，不在环境准入负面清单内。

3. 布局合理性

本方案位于福建海西再生资源产业园区，将依托国家“城市矿产”示范基地的优势，规划工业用地和物流仓储用地等经营性用地，规范再生资源回收经营行为，壮大再生资源产业，规划排水用地和环卫用地等公益性用地，完善片区基础设施和公服建设，合理布局各类项目，促进再生资源回收行业健康有序发展，助力打造集再生资源分拣、拆解、加工、交易、资源化利用、无害化处理为一体的产业链完整的现代化新型产业园区。

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 45.2660 公顷，主要用途为工业用地。其中工业用地面积 23.7902 公顷，实现再生资源等工业项目建设功能；物流仓储用地面积 3.0589 公顷，实现物流仓储项目建设功能；城镇道路用地面积 10.5227 公顷，实现完善交通设施功能；交通场站用地面积 0.6684 公顷，实现社会停车场功能；机关团体用地面积 1.4255 公顷，实现园区管委会功能；排水用地面积 1.6264 公顷，实现污水处理厂功能；环卫用地面积 0.1132 公顷，实现垃圾转运站功能；水工设施用地面积 0.4092 公顷，实现防洪排涝功能；公园绿地面积 0.9146 公顷，实现净化空气、绿化美化环境功能；防护绿地面积 2.7369 公顷，实现道路防护、降低噪音、美化环境功能。

公益性用地包括城镇道路用地、交通场站用地、机关团体用地、排水用地、环卫用地、水工设施用地、公园绿地、防护绿地，合计 18.4169 公顷，占用地总面积 40.69%，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

本方案用地总面积 45.2660 公顷，其中涉及已实施面积 9.7529 公顷，故拟安排实施项目面积 35.5131 公顷。计划实施周期为批复后第一年至第三年，3 年内实施完毕，其中：批复后第一年实施面积 5.5022 公顷，完成比例 15.49%，拟实施路网项目；批复后第二年实施面积 12.1129 公顷，完成比例 34.11%，拟实施再生资源等工业项目；批复后第三年实施面积 17.8980 公顷，完成比例 50.40%，拟实施再生资源等工业、物流仓储、停车场、公园绿地、防护绿地和排水渠项目。

七、合规性分析

（一）国土空间规划

本方案已位于城镇开发边界的集中建设区内，我市承诺将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》中提出：“发挥国家‘城市矿产’示范基地优势，契合南安市工业转型升级需求，突出节能、环保和资源再生利用三大重点领域，加快推进海西再生资源产业园、海西熔铸熔炼集中区等园区建设，发展源头减量、节能循环、回收再造等核心技术，实现工业减量化、资源化、高效化，加快形成集分拣、拆解、加工、交易、资源化利用、无害化处理为一体的再生资源产业链。”

本方案符合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。本方案为2021年省重点项目，实施成片开发后将助力打造“城市矿产”示范基地，带动产业结构的调整和优化，契合南安市工业转型升级需求，有利于完成规划目标、任务。本方案已纳入南安市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情形

本方案不占用永久基本农田、生态保护红线等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

本方案通过合理安排用地规模、结构和布局，优化土地利用空间格局，因地制宜配置用地，提高现有土地利用效益。通过建立加工工业园区，对再生资源企业进行集中管理，助推再生资源产业链的建设。规划工业用地面积为 23.7902 公顷和物流仓储用地面积 3.0589 公顷，容积率分别为 1.0-3.0 和 1.0-4.0，投资强度预计均不低于 1800 万元/公顷，有利于提高土地利用效益。

（二）经济效益评估

本方案位于国家“城市矿产”示范基地——海西再生资源产业园内，基于再生资源产业基地的优势，实施成片开发后，能够完善地区区域招商引资的社会环境和交通运输环境，促进区域产业集聚，推动再生资源产业链发展。本方案预计投资不低于 4.8 亿元，年税收不低于 0.8 亿元，将为地方财政做出贡献，对打造绿色循环经济和促进南安市经济循环发展具有重要意义。

（三）社会效益评估

本方案结合福建海西再生资源产业园建设的契机，一是结合当地公路建设，加强与周边交通路网的规划衔接，优化基础设施布局；二是位于南安市中心城区北部的省新组团，有利于加强与周边区域的联系，吸引外来人口，带动剩余劳动力就业，预计新增及带动就业约 2700 人，促进提高居民收入水平；三是本方案拟建公益性用地面积为 8.6640 公顷，

提高供给体系质量，为加快园区及省新组团的建设发展步伐奠定基础。

（四）生态效益评估

本方案为福建海西再生资源产业园（一期），致力于集再生资源分拣、拆解、加工、交易、资源化利用、无害化处理为一体的产业链完整的现代化新型产业园区，一方面有利于节省大量原生资源，弥补原生资源不足，另一方面“变废为宝，化害为利”，为缓解资源环境约束作出积极贡献。

片区现状无污水排放设施，生活污水经化粪池处理后直接排放，实施成片开发后，将采用雨污分流制，雨水经雨水管道就近排入水体；生活污水可直接排入污水管网，工业污水及特殊污水各企业应自行预处理达到排放标准后方可排入污水管网，并经污水管网排入污水厂。

有关单位将在开发过程中采取行之有效的污染治理和综合利用措施后，严格遵守环保“三同时”制度，严格按照国家规定的标准进行规划建设，坚持生态优先、可持续发展原则，优先保护生态环境，构建良好生态环境基础。

片区绿地与开敞空间用地面积 2.6098 公顷，将于周边绿地结合，提高片区环境质量，起到隔绝噪音、净化空气、调节生态平衡等作用。

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。在土地利用、开发、规划、建设等过程中将严格按照相关法律法规落实生态环境保护

措施，统筹规划生产生活污水治理等污染防治设施措施，加强监督管理，确保满足周边及下游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、专项规划，已位于城镇开发边界的集中建设区内，已纳入南安市国民经济和社会发展年度计划，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、附图

南安市省新镇海西一期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
二〇二二年 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、街道）	村		合计	其中：耕地		
集体土地	省新镇	垵后村	18.6275	16.9338	11.5463	1.4295	0.2642
		南金村	1.9435	0.1250	0.0794	1.7926	0.0259
		省身村	14.9421	14.9421	1.8550	0.0000	0.0000
集体土地小计			35.5131	32.0009	13.4807	3.2221	0.2901
国有土地小计			9.7529	0.0000	0.0000	9.7529	0.0000
总计			45.2660	32.0009	13.4807	12.9750	0.2901

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	工矿用地	工业用地	23.7902	52.55	再生资源等工业项目建设	2
2	仓储用地	物流仓储用地	3.0589	6.76	物流仓储项目建设	2
3	交通运输用地	城镇道路用地	10.5227	23.25	完善交通设施	1
4		交通场站用地	0.6684	1.48	社会停车场	1
5	公共管理与公共服务用地	机关团体用地	1.4255	3.15	园区管委会	1
6	公用设施用地	排水用地	1.6264	3.59	污水处理厂	1
7		环卫用地	0.1132	0.25	垃圾转运站	1
8		水工设施用地	0.4092	0.90	防洪排涝	1
9	绿地与开敞空间用地	公园绿地	0.9146	2.02	净化空气、绿化美化环境	1
10		防护绿地	2.7369	6.05	道路防护、降低噪音、美化环境	1
合计			45.2660	100		40.69

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	再生资源等工业项目	工业用地	23.7902
2	物流仓储项目	物流仓储用地	3.0589
3	路网项目	城镇道路用地	5.5022
4	停车场项目	交通场站用地	0.3222
5	公园绿地	公园绿地	0.6329
6	防护绿地	防护绿地	1.9769
7	排水渠项目	水工设施用地	0.2298
合计			35.5131

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		批复后第三年	
	完成面积	比例	完成面积	比例	完成面积	比例
35.5131	5.5022	15.49	12.1129	34.11	17.8980	50.40