

南安市官桥镇科创片区一期土地征 收成片开发方案

南安市人民政府

二〇二一年二月

目录

一、 编制概述	1
(一)编制背景	1
(二)编制目的	1
(三)编制意义	2
(四)编制原则	2
(五)编制依据	3
(六)编制对象	4
(七)编制技术说明	5
二、 成片开发的基本情况	6
(一)区域概况	6
(二)成片开发总体情况	10
(三)成片开发土地利用现状	11
(四)成片开发土地权属情况	13
(五)成片开发规划用地情况	14
(六)成片开发现状基础设施条件	15
(七)成片开发实施周期	15
三、 成片开发的必要性分析	16
(一)法规政策提出的新要求	16
(二)遵照福建省自然资源厅的统一部署	16
(三)推动产业发展，保障重点项目落地的需要	16
(四)完善园区公共配套设施和基础设施建设的需要	16

(五)提升园区形象，改善园区环境的需要	17
四、 成片开发的合法合规性分析.....	17
(一)规划符合情况.....	17
(二)涉及永久基本农田情况.....	22
(三)涉及生态红线及其他各保护区情况.....	22
(四)其他合法合规情况.....	23
五、 成片开发的主要用途、功能及公益性用地比例	23
(一)主要用途及实现的功能.....	23
(二)公益性用地配比情况.....	27
六、 成片开发实施计划.....	28
(一)拟建项目情况.....	28
(二)开发时序安排.....	28
七、 成片开发效益评估.....	30
(一)土地利用效益.....	30
(二)经济效益.....	30
(三)社会效益.....	30
(四)生态效益.....	32
八、 征求意见及论证情况.....	32
(一)征求集体经济组织和村民意见.....	32
(二)听取人大代表、政协委员和有关专家意见.....	32
(三)公开征求意见.....	33
(四)省自然资源厅论证情况.....	33

九、 结论	33
十、 附件	33
(一)附图	33
(二)附表	34
(三)其他材料.....	34

一、编制概述

(一) 编制背景

“十四五”时期是我国由全面建成小康社会向基本实现社会主义现代化迈进的关键时期；是“两个一百年”的历史交汇期，这个时间正值中华民族发展之路的重要性拐点，中国正处于从旧常态跃迁到新常态，从高速增长向高质量发展转型的攻坚期。南安市为贯彻新发展理念，坚持稳中求进工作总基调，以全方位推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，全面开展产业部署，推动产业地标崛起，推动城乡规划、产业发展、基础设施、公共服务融合协同，打造“城人产”融合发展示范区，推进经济社会高质量发展，实现县域发展综合实力全国领先，为此，南安市政府积极引进立邦绿色涂料、韵达福建（官桥）产业园等项目，为了保障项目顺利进展，为促进集约用地，注重生态环境保护，加快经济社会可持续发展，完善基础设施和公共配套设施建设，根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地征收成片开发标准（试行）》、《福建省土地征收成片开发方案报批实施细则（试行）》、《福建省土地征收成片开发方案编制参考指南（试行）》等相关文件的要求，结合南安市国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城市总体规划等相关规划，南安市组织编制该土地征收“成片开发”方案。

(二) 编制目的

通过编制南安市官桥镇科创片区一期土地征收成片开发方案，掌握该片区节约集约利用状况，优化用地规模，引导建设项目用地节约集约利用，同时为保障项目落地，促进土地资源节约、高效利用，促进产业发展，提高当地居民就业率和提高生活水平。也为建设项目用地预审管理、办理供地手续提供依据。

(三) 编制意义

1、有利于城市统一规划建设

成片开发是综合开发的基础，为了达到综合开发、高效利用的目的，需要在一个相对成片的区域内，综合考虑各种业态，居住和配套，开发和保护，经济与文化，生产、生活和生态等多种需求，各方面统筹考虑，综合平衡，合理布局，统一规划，统一实施。因此，土地征收成片开发方案的编制有利于城市统一规划建设。

2、有利于城市公益性基础设施配套建设

“成片开发”能够在连续的空间上经济且系统地供给基础设施与公共服务产品。没有政府的统一组织，通过市场方式提供大面积、系统性的公益性基础设施的可能性较小。此外，城市公益性基础设施的布局也需要结合其他经营性功能进行配置，独立的宗地开发建设将导致设施零散布局，其覆盖服务人群数量和对区域发展的正向外部辐射效应都将大打折扣，难以保障公益性基础设施的服务效率。

3、有利于节约集约利用土地

与宗地开发相比，“成片开发”可以在空间上连续、大面积、系统性地供给城市生产、生活的各类服务功能，充分发挥城市的集聚效益。同时，零散式开发建设易导致宗地形状各异、边界交错等问题，用地形状不规整会带来实际土地利用效率的低下。

4、有利于公平保障被征地农民权益

在土地征收补偿安置过程中，“成片开发”对于保障公平补偿具有积极意义，政府组织统一征收有利于同区位土地的被征收人实现同地同价补偿安置，避免由于宗地零散式开发带来的实施周期不同而导致补偿安置价格不一，引起社会稳定的问题。

(四) 编制原则

土地征收“成片开发”应当坚持新发展理念，以人民为中心，注重保护耕地，注重维护农民合法权益，注重节约集约用地，注重生态

环境保护，促进当地经济社会可持续发展。

1、依法依规的原则

方案编制应遵循有关法律法规和政策依据，成片开发符合《中华人民共和国土地管理法》、《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）》等规定。同时，方案编制符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划等相关规划、计划。

2、公共利益的原则

方案编制坚持以人民为中心，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，兼顾群众特别是被征地农民合法权益和片区群众长远利益。

3、生态优先的原则

方案编制着眼生态优先、绿色发展，不占用永久基本农田，不涉及各类自然保护区、生态红线和城市饮用水源保护地和重要环境敏感区等；合理设置生态绿化用地，实现土地综合开发利用与生态建设的和谐统一。

4、节约集约的原则

方案编制深入贯彻新发展理念和节约集约优先战略，每类建设项目都依据经济社会发展情况、实际用地需求、土地综合开发相关政策等合理确定建设总规模和用地面积，容积率、建筑密度、建筑限高等，提高土地节约集约利用水平。

5、公开的原则

方案编制充分征求集体经济组织和村民的意见，充分听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者的意见，方案公开公示。

(五) 编制依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正）；
- 3、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；

- 4、《中华人民共和国环境保护法》（2014年4月24日修订）；
- 5、《中华人民共和国水土保持法》（2010年12月25日修订）；
- 6、《中华人民共和国森林法》（2019年12月28日修订）；
- 7、《基本农田保护条例》（2011年1月8日修订）；
- 8、《自然资源部农业农村部关于加强和改进永久基本农田保护工作的通知》（自然资规〔2019〕1号）；
- 9、《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）；
- 10、《土地利用现状分类》（GB0T21010-2017）；
- 11、《县级土地利用总体规划编制规程》（TD0T1024-2010）；
- 12、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)》；
- 13、《福建省土地征收“成片开发”方案报批实施细则（试行）》；
- 14、《福建省土地征收成片开发方案编制参考指南（试行）》；
- 15、《南安市人民政府关于公布实施南安市 2019 年度中心城区及乡镇土地定级和基准地价的通知》（南政文〔2020〕175号）；
- 16、《南安市人民政府关于调整全市征地补偿标准的通知》（南政文〔2017〕35号）；
- 17、《南安市城市总体规划（2017-2030年）》调整完善成果；
- 18、《南安市土地利用总体规划（2006-2020年）》；
- 19、《泉州经济技术开发区官桥园区控制性详细规划调整》；
- 20、《南安市 2019 年国土空间开发保护现状评估报告》；
- 21、官桥镇永久基本农田划定成果；
- 22、官桥镇生态红线、生态林、湿地、饮用水源保护区等各类法定保护区范围；
- 23、其他相关资料。

（六）编制对象

本次土地征收成片开发方案编制对象为南安市官桥镇科创片区一期土地征收成片开发，项目位于南安市官桥镇和铺村、岭兜村和内都

村，在泉州市经济技术开发区官桥园区（南安市官桥经济开发区）控制性详细规划范围内，用地总面积 53.3402 公顷（800.10 亩），全部落在南安市土地利用总体规划允许建设区和有条件建设区内，符合国民经济和社会发展规划，方案将纳入国民经济和社会发展年度计划，公益性用地比例 40.59% 满足国家不低于 40% 的要求，不涉及占用永久基本农田和生态保护红线，不落在福建南安经济开发区范围内。南安市辖区无已批准的土地征收成片开发方案。

（七）编制技术说明

1、土地征收成片开发

根据《福建省土地征收“成片开发”方案报批实施细则（试行）》，土地征收成片开发是指在国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区，由市、县人民政府组织的对一定范围的土地进行的综合性开发建设活动。在国土空间规划批准之前，依据现行土地利用总体规划实施，即在“土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内”视为“城镇开发边界内”，并与正在编制的国土空间规划充分衔接。

现南安市国土空间规划尚未批准，本成片开发范围是以现行土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围为依据确定。

2、公益性用地

根据《福建省土地征收“成片开发”方案报批实施细则（试行）》《福建省土地征收成片开发方案编制参考指南（试行）》，公益性用地是指基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地。成片开发范围内公益性用地分类采用《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（试行）进行分类。

（1）公益性用地分类：农业设施建设用地——村庄内部道路用地；居住用地——城镇社区服务设施用地、农村社区服务设施用地；公共管理与公共服务用地——机关团体用地、科研用地、文化用地、教育用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地；交通运输用地——铁路用地、公路用地、机场用地、港口码头用地、管道运输用地、城

市轨道交通用地、城镇道路用地、交通场站用地、其他交通设施用地；公用设施用地——供水用地、排水用地、供电用地、供燃气用地、供热用地、通信用地、邮政用地、广播电视设施用地、环卫用地、消防用地、干渠、水工设施用地、其他公用设施用地；绿地与开敞空间用地——公园绿地、防护绿地、广场用地；特殊用地——军事设施用地、使领馆用地、宗教用地、文物古迹用地、监教场用地、殡葬用地、其他特殊用地。

(2) 特殊情况

A、居住用地中保障性安居工程等，提供相应证明材料，可按公益性用地认定；

B、三调地类中的沟渠，在《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》中为干渠的，提供相应证明材料，可按公益性用地认定。

(3) 公益性用地比例计算方式

公益性用地比例计算采用成片开发范围内的现状（存量土地）和规划的公益性用地面积之和，除以成片开发范围总面积，得到公益性用地比例。

3、编制方法

土地征地成片开发方案编制采用定性分析与定量评价相结合的方法。对项目的基本情况、必要性分析、合规性分析等采用定性分析，对项目用地规模、开发时序和年度计划、效益评估等采用定量分析。

二、成片开发的基本情况

(一) 区域概况

1、地理位置

南安市位于福建省东南沿海，晋江中游，地理坐标为北纬 $24^{\circ}34'30''$ - $25^{\circ}19'25''$ ，东经 $118^{\circ}08'30''$ - $118^{\circ}36'20''$ 。东接鲤城区、丰泽区、洛江区，东南与晋江市毗邻，南部与厦门翔安区的大、小嶝岛及

金门县隔海相望，西南与同安区交界，西通南安市，北连永春县，东北与仙游县接壤。辖区最南为石井镇的大佰岛，最北为向阳乡的洋坪自然村，最东端是洪濑镇的大洋村，最西端是翔云乡的椒岭村。



图2-1 南安市地理位置示意图

官桥镇地处南安市南部沿海，东邻晋江市磁灶镇、内坑镇，西接厦门市同安区，南通水头镇，北近泉州城。现下辖 22 个行政村和 7 个社区，土地总面积 120 平方公里，人口 11.11 万多人。

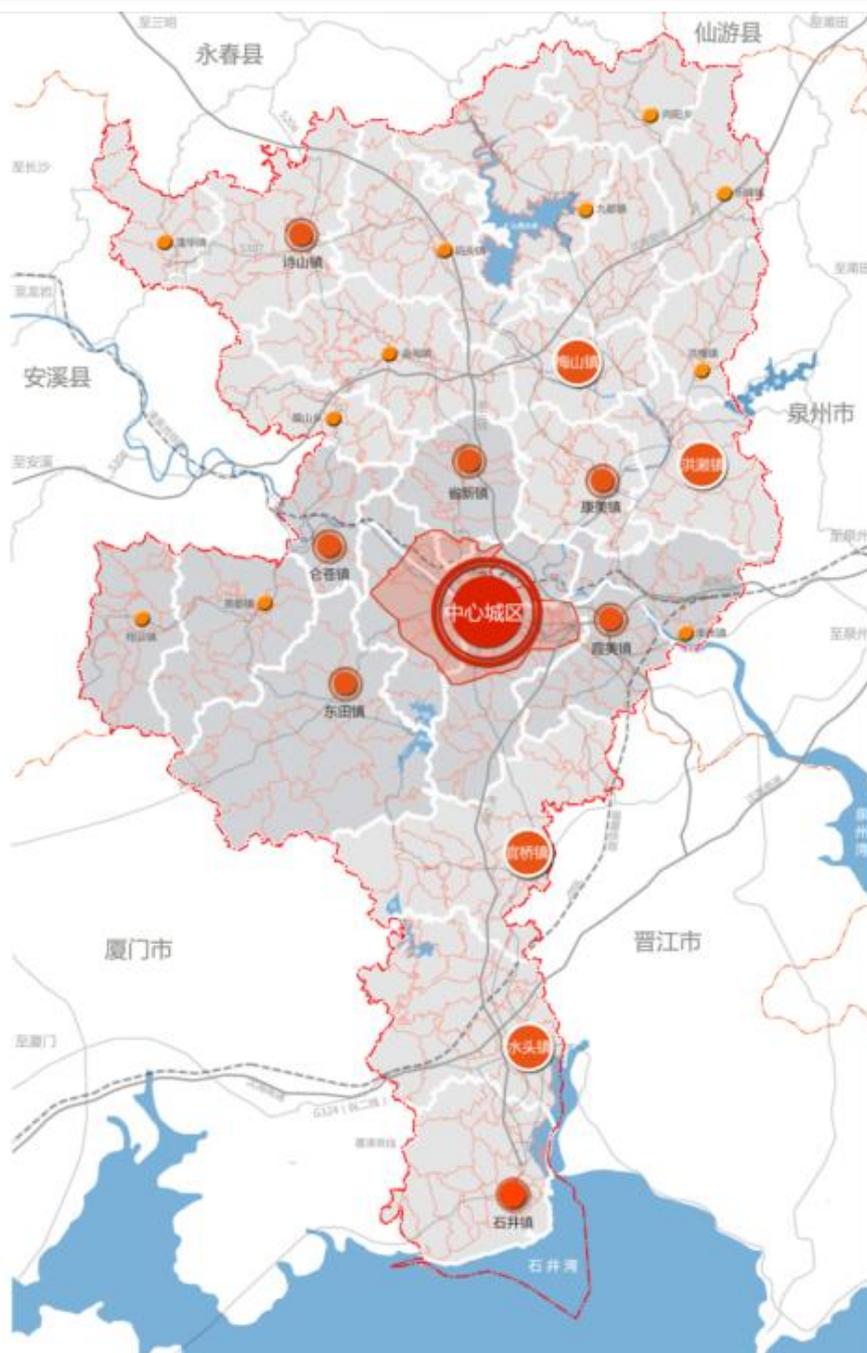


图2-2 官桥镇在南安市的地理位置图

2、自然条件

南安市位于戴云山脉东南麓，地势自西北向东南逐渐下降，由中山低山逐渐过渡到丘陵台地，形成明显阶梯状倾斜。南安市属南亚热带海洋性季风气候，一年内四季分明冬季较短，气候温暖湿润。多年年均降水量为 1500mm，降水时空分布不均，干湿季明显，降水主要集中在 5-9 月，降水量从东南沿海向西北部山丘递增。境内主要有属于晋

江的东溪、西溪干流及所属支流。东溪源于永春雪山，流入南安的都，先后纳有诗溪、淘溪、罗溪、梅溪等四大支流。西溪源于安溪感德镇，经南安的仑苍，沿途纳有英溪、东田溪、檀溪等三条支流。东西溪在丰州镇双溪口汇合为晋江，流入泉州的笋江。鹏溪源于东田镇，汇聚了官桥境内的小河，流入晋江九十九溪，九溪流经水头、石井由江崎入海。

3、社会经济状况

2019年，南安市全年实现地区生产总值（GDP）1295.44亿元，按可比价格计算，比上年增长8.0%。按常住人口计算，人均地区生产总值85790元，比上年增长21.2%。

2019年，南安市全年实现工业增加值711.44亿元，比上年增长8.5%，工业对经济增长的贡献率达60.7%。全年完成规模以上工业产值2600.10亿元，比上年增长8.0%。全年规模以上工业实现销售产值2541.57亿元。

2019年，南安市全年固定资产投资（不含农户）比上年同期增长15.5%。其中，项目投资同比增长7.2%；房地产开发投资90.41亿元，同比增长45.6%。

2019年，官桥镇完成工商税收6.08亿元，规模以上工业产值259.69亿元，限上商业销售额7.27亿元。全年获评全市A类乡镇绩效考评优秀。

4、交通发展状况

南安区位优势，交通便捷。福厦高速公路，国道324线，省道307、308线，沿海大通道，漳泉肖铁路以及建设中的泉三高速公路、福厦高速铁路过境而过，国家二类口岸石井港可直航香港、金门、马祖、澎湖和厦门、上海、广州等沿海大中城市，市区距晋江机场30公里，距厦门机场80多公里，交通四通八达、方便快捷，是福建东南沿海大通道的重要节点。

官桥镇地处福、泉、厦公路交通要道，为联接南安、晋江、泉州等发达（县）市的重要交通枢纽，距南安—惠安高速公路南安官桥收

费站仅 10 公里。324 国道横贯全镇。东经泉州直达福州；国道 358 线北上可经南安市区到永春、德化，经安溪可达闽西北；西接晋江内坑可达石狮市；南往同安可达厦门市、漳州市。

(二) 成片开发总体情况

本方案涉及南安市官桥镇和铺村、岭兜村和内都村，共 1 个镇 3 个村，不涉及国家级和省级开发区，位于泉州市经济技术开发区官桥园区（南安市官桥经济开发区）控制性详细规划范围内。根据实地勘测调查，本次成片开发范围总面积 53.3402 公顷（800.11 亩）。项目区范围：北至水田，南至林地，西至林地，东至城镇住宅用地。



图2-3 成片开发范围在南安市的位置示意图



图2-4 成片开发范围在官桥镇的位置示意图

(三) 成片开发土地利用现状

根据南安市“三调”统一时点土地利用变更调查成果数据，本次成片开发范围总面积 53.3402 公顷，土地利用现状以农用地为主，面积 39.4798 公顷，占本成片开发范围总面积的 74.02%；其次为未利用地，面积 11.0096 公顷，占本成片开发范围总面积的 20.64%；建设用地面积最小，为建设用地 2.8508 公顷，占本成片开发范围总面积的 5.34%，详见表 2-1 和图 2-5。

其中，农用地以林地为主，面积 24.0146 公顷，占本成片开发农用地面积的 60.82%；其次为种植园地，面积 7.9860 公顷，占本成片开发农用地面积的 20.23%；其他农用地 1.3412 公顷，面积比例最小，仅占本成片开发农用地面积的 3.40%；耕地 6.1380 公顷，占本成片开发农用地面积的 15.55%。

建设用地中住宅用地 2.3804 公顷，占本成片开发建设用地面积的

比重最大，高达 83.50%；特殊用地 0.0154 公顷，占本成片开发建设用地的比例最小，仅有 0.54%；工矿用地 0.4166 公顷，占本成片开发建设面积的 14.61%；交通运输用地 0.0384 公顷，占总面积的本成片开发建设用地面积 1.35%。

未利用地以其他土地为主，面积 8.4841 公顷，占本成片开发未利用地面积的 77.06%；湿地面积比例最小，仅有 0.0899 公顷，占本成片开发未利用地面积的 0.82%；水域及水利设施用地 2.4356 公顷，占本成片开发未利用地面积的 22.12%。

表2-1 成片开发范围土地利用现状面积统计表

一级地类		二级地类	总面积 (公顷)	比例 (%)	和铺村 (公顷)	岭兜村 (公顷)	内都村 (公顷)
农用地	耕地	水田	5.7173	10.72	1.0605	4.6568	/
		水浇地	0.3903	0.73	0.3903	/	/
		旱地	0.0304	0.06	0.0304	/	/
		小计	6.1380	11.51	1.4812	4.6568	/
	种植园地	果园	7.9860	14.97	4.6542	/	3.3318
	林地	乔木林地	9.9334	18.63	1.4221	1.9800	6.5313
		灌木林地	0.4526	0.85	0.0155	/	0.4371
		其他林地	13.6286	25.55	0.5966	7.3832	5.6488
		小计	24.0146	45.03	2.0342	9.3632	12.6172
	草地	其他草地	0.6299	1.18	/	0.4159	0.2140
	交通运输用地	农村道路	0.1226	0.23	/	0.0645	0.0581
水域及水利设施用地	坑塘水面	0.5887	1.10	0.5887	/	/	
农用地小计			39.4798	74.02	8.7583	14.5004	16.2211
建设用地	工矿用地	采矿用地	0.4166	0.78	0.4166	/	/
	住宅用地	城镇住宅用地	0.0007	/	/	0.0007	/
		农村宅基地	2.3797	4.46	/	1.6388	0.7409
		小计	2.3804	4.46	/	1.6395	0.7409
	特殊用地	特殊用地	0.0154	0.03	0.0154	/	/
	交通运输用地	公路用地	0.0384	0.07	0.0384	/	/
建设用地小计			2.8508	5.34	0.4704	1.6395	0.7409
未利用地	水域及水利设施用地	河流水面	2.4356	4.57	0.1481	2.0532	0.2343
	湿地	内陆滩涂	0.0899	0.17	0.0899	/	/
	其他土地	裸土地	5.3247	9.98	/	/	5.3247

南安市官桥镇科创片区一期土地征收成片开发方案

一级地类	二级地类	总面积 (公顷)	比例 (%)	和铺村 (公顷)	岭兜村 (公顷)	内都村 (公顷)
	裸岩石砾地	3.1594	5.92	/	0.0410	3.1184
	小计	8.4841	15.90	/	0.0410	8.4431
	未利用地小计	11.0096	20.64	/	/	/
合计		53.3402	100	9.2287	16.1399	16.9620

备注：数据来源于南安市“三调”统一时点更新成果数据库，数据包含存量土地的利用现状数据。

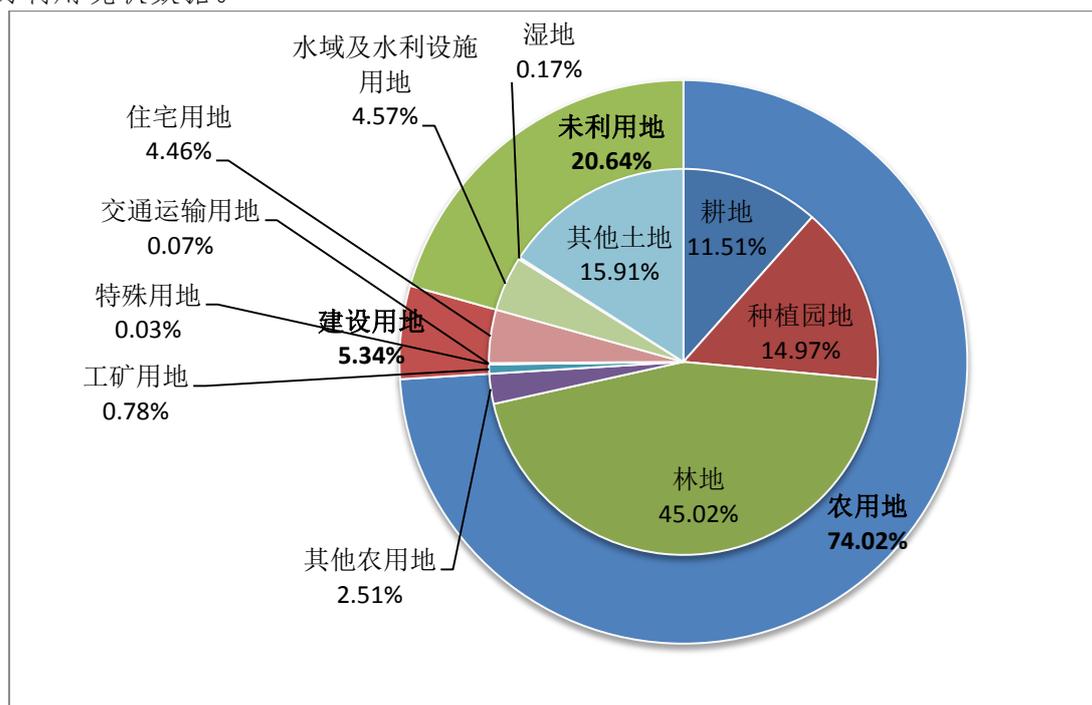


图2-5 成片开发范围土地利用现状地类结构图

(四) 成片开发土地权属情况

根据南安市“三调”统一时点更新成果数据库，结合实际调查，本成片开发土地权属清晰，不存在争议。本成片开发范围总面积 53.3402 公顷，其中征收国有土地面积 2.0165 公顷，占本成片开发范围总面积的 3.78%；征收集体土地面积 47.3833 公顷，占本成片开发范围总面积的 88.83%；存量土地面积 3.9404 公顷，占本成片开发范围总面积的 7.39%。

表2-2 成片开发区范围土地权属统计表

用地方式	被用地单位		面积(公顷)	占比(%)
	乡(镇)	村(组)		
征收集体土地	南安市官桥镇	和铺村	9.1900	17.23
		岭兜村	13.9909	26.23
		内都村	24.2024	45.37
征收集体土地小计			47.3833	88.83
征收国有土地	国有单位		2.0165	3.78
存量土地			3.9404	7.39
总计			53.3402	100

(五) 成片开发规划用地情况

本次成片开发范围总面积 53.3402 公顷，规划用途类型包括工业用地、公路用地、交通场站用地、环卫用地、消防用地、公园绿地和防护绿地等 7 种用途，其中工业用地 31.6920 公顷，占本成片开发范围总面积的 59.41%；公路用地 12.2345 公顷（含存量土地 3.9404 公顷，占本成片开发范围总面积的 7.39%），占本成片开发范围总面积的 22.95%；交通场站用地 0.8388 公顷，占本成片开发范围总面积的 1.57%；环卫用地 0.2090 公顷，占本成片开发范围总面积的 0.39%；消防用地 0.8436 公顷，占本成片开发范围总面积的 1.58%；公园绿地 3.0570 公顷，占本成片开发范围总面积的 5.73%；防护绿地 4.4653 公顷，占本成片开发范围总面积的 8.37%。

表2-3 成片开发规划用地统计表

序号	一级土地用途	二级土地用途	面积 (公顷)	比例 (%)	备注
1	工矿用地	工业用地	31.6920	59.41	
2	交通运输用地	公路用地	12.2345	22.95	其中存量土地 3.9404 公顷
3		交通场站用地	0.8388	1.57	
4	公用设施用地	环卫用地	0.2090	0.39	
5		消防用地	0.8436	1.58	
6	绿地与开敞空	公园绿地	3.0570	5.73	
7		防护绿地	4.4653	8.37	
合计			53.3402	100	

(六) 成片开发现状基础设施条件

1、交通条件

根据实地勘测调查，园区内现有交通道路主要有南北达大道、东西主干道、园区中路、西三路、北三路等，满足本成片开发交通需求。

2、给排水条件

根据实地勘测调查，园区用水由金浦水厂供给，水源由路经的沿海三镇供水管道三通闸阀引接，具备良好供水条件。

雨水通过雨水管网排入城市雨水管或排洪渠，就近排入天然水体。建设后污水可直接排入园区污水处理设施。

3、供电条件

根据实地勘测调查，园区电力设施由泉州市电业局运行和管理，园区内部建成有西庄 110kV 变电站（2*50MW），区内 110kV 及以上变电站及其电源线由东北至西南方向穿越本区，能够满足本成片开发供电需求。

4、通讯条件

根据实地勘测调查，固定电话业务由南安电信公司提供，移动通信业务由南安移动、南安联通、南安电信三家公司提供，有线电视业务由南安广播电视局提供，能够满足本成片开发通讯网络服务需求。

5、供气条件

根据实地勘测调查，园区燃气气源以天然气为主，液化石油气为辅。天然气供应方式为管道供应，由宝洋 LNG 储配站为园区用户供气。液化石油气供应方式为瓶装供应，由现状液化石油气储配站供应。

综上所述，本成片开发所在区域水、电基础设施齐全，具备良好的建设条件。

(七) 成片开发实施周期

综合考虑当地社会经济发展状况、市场需求情况、资金筹措等因素，本方案实施周期为三年（2021 年-2023 年）。

三、成片开发的必要性分析

(一) 法规政策提出的新要求

新《中华人民共和国土地管理法》第四十五条规定，依据当地国民经济和社会发展规划、国土空间规划，统筹兼顾，合理安排，需组织编制土地征收成片开发方案，并纳入国民经济和社会发展规划年度计划。同时，《自然资源部土地征收成片开发标准（试行）》对土地征收成片开发方案编制内容和要求提出了明确的规定。根据这些法规政策的要求，南安市开展本次土地征收成片开发方案。

(二) 遵照福建省自然资源厅的统一部署

为了贯彻落实《中华人民共和国土地管理法》、《自然资源部土地征收成片开发标准（试行）》等有关规定，福建省自然资源厅发出《福建省土地征收成片开发方案报批实施细则》，部署全省开展土地征收成片开发方案的编制工作，并对土地征收成片开发方案工作提出明确要求，土地征收成片开发方案按照规定开展编制工作。

(三) 推动产业发展，保障重点项目落地的需要

《南安市 2021 年政府工作报告》强调要做好产业链，抓好科牧数字化工厂、立邦绿色涂料等项目；做活服务链，发展现代物流业，加强农村物流配送体系建设，引进韵达福建（官桥）产业园，为了保障重点项目落地，加快推进项目建设工作，尽快落实项目建设条件，亟需编制本次土地成片开发方案，保障立邦绿色涂料、韵达福建(官桥)产业园等项目的顺利进展。

(四) 完善园区公共配套设施和基础设施建设的需要

本次成片开发方案位于泉州经济技术开发区官桥园区，园区交通路网尚未健全，对外交通的联十一线、园区中路和园区西北部对内交通用地均尚未建设，这将影响园区对外集疏运功能和各功能片区之间

联系功能，从而限制园区的发展。同时，园区内公园绿地、消防用地、环卫用地等公共配套设施用地不足。为了园区能够快速发展，满足园区的公共配套设施和基础设施建设的需要，园区需通过本次成片开发方案的实施，完善园区内公共配套设施与基础设施的建设，促进周边文化、教育、卫生、社会福利等各项社会事业的迅速发展，带动区域经济增长，提升居民生活品质与幸福指数。

(五) 提升园区形象，改善园区环境的需要

产业园区是区域经济发展、产业调整和升级的重要空间聚集形式，担负着聚集创新资源、培育新兴产业、推动城市化建设等一系列的重要使命，也逐渐成为对外开放，招商引资的重要载体。园区运营者也愈加重视探索产业园的可持续发展道路，重视产业园区建设，不断优化园区发展环境，为产业园区塑造品牌。

本次成片开发方案位于泉州经济技术开发区官桥园区，泉州经济技术开发区官桥园区是南安市重点发展的园区。通过本次成片开发方案的实施，推进道路、绿化等基础设施建设，完善功能配套，以进一步提升园区整体形象，为园区企业创造更为优良的创业发展环境。本次成片开发方案将引进智能制造、物流基地及相关配套企业，进一步提升园区的承载能力、影响力、环境吸引力，这将有利于园区招商选资和进一步建设发展项目。

四、成片开发的合法合规性分析

(一) 规划符合情况

1、符合南安市国民经济和社会发展规划、年度计划

2021年是“十四五”规划的开局之年，“十四五”经济社会发展的主要预期目标和重点任务是：至2025年力争地区生产总值迈进2000亿大关，一般公共预算总收入和一般公共预算收入翻一番，各项主要经济指标增速高于全省、泉州市平均水平。一是坚持创新引领，推动

产业地标崛起。深入实施创新驱动发展战略，推进产业关键共性技术攻关、产学研用深度融合、产业链融通创新，至 2025 年，全社会 R&D 经费投入占 GDP 比重达 2%。聚焦产业基础高级化、产业链现代化，加快 5G、物联网、工业互联网、人工智能等“新基建”布局建设，推动优势制造业智能化、网络化、数字化转型，培育壮大半导体、电子信息、智能制造、高端装备、数字经济等新产业、新业态，至 2025 年，石材陶瓷、机械装备、日用轻工率先迈入千亿产业集群，培育一批 500 亿级“新星”产业群，工业总产值突破 5000 亿元。

本次成片开发方案的实施引进立邦绿色涂料、韵达福建(官桥)产业园、卫生巾与成人纸尿裤生产与物流基地等项目，符合国民经济和社会发展规划的发展定位和要求。

2、符合《南安市土地利用总体规划（2006-2020 年）》

根据《南安市土地利用总体规划（2006-2020 年）（调整完善）》数据库，本次成片开发范围位于土地利用总体规划确定的允许建设区和有条件建设区，其中涉及允许建设区面积 0.6330 公顷，涉及有条件建设区面积 52.7072 公顷，未涉及限制建设区和禁止建设区。涉及有条件建设区的地块将依据有关规定办理规划调整，同时，与正在编制的南安市国土空间规划做好充分衔接工作，保证将本次成片开发范围全部纳入正在编制的南安市国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区。



图4-1 成片开发范围与土地利用总体规划管制区套合图

3、符合《南安市城市总体规划（2017-2030年）》

根据南安市城市总体规划（2017-2030年），南安市域城乡空间结构规划为“双城、双轴、三带”，其中“双城”即中心城区与南翼新城。南安市南翼新城是泉州市南翼新城的重要组成部分，南安市新经济中心与对外交流平台，是城市未来发展的战略地区。南翼新城重点发展港

口物流、商贸、产业服务等产业，成为南安内陆地区对外联系通道与窗口，推动南安陆海统筹发展。加强区域对接，完善服务设施建设，重点提升城市环境的吸引力与产业平台的竞争力。在产业空间布局上是以“产业服务中心+产业集群”的产业空间组织模式，对现有产业园区进行整合，形成“1心+5集群+14园区”的产业园区布局体系，14园区包括泉州经济技术开发区（南安）官桥园区，以官桥园区为平台，加强与泉州的产业合作。以安海湾为载体，加强产业要素联系，共同发展湾区经济。

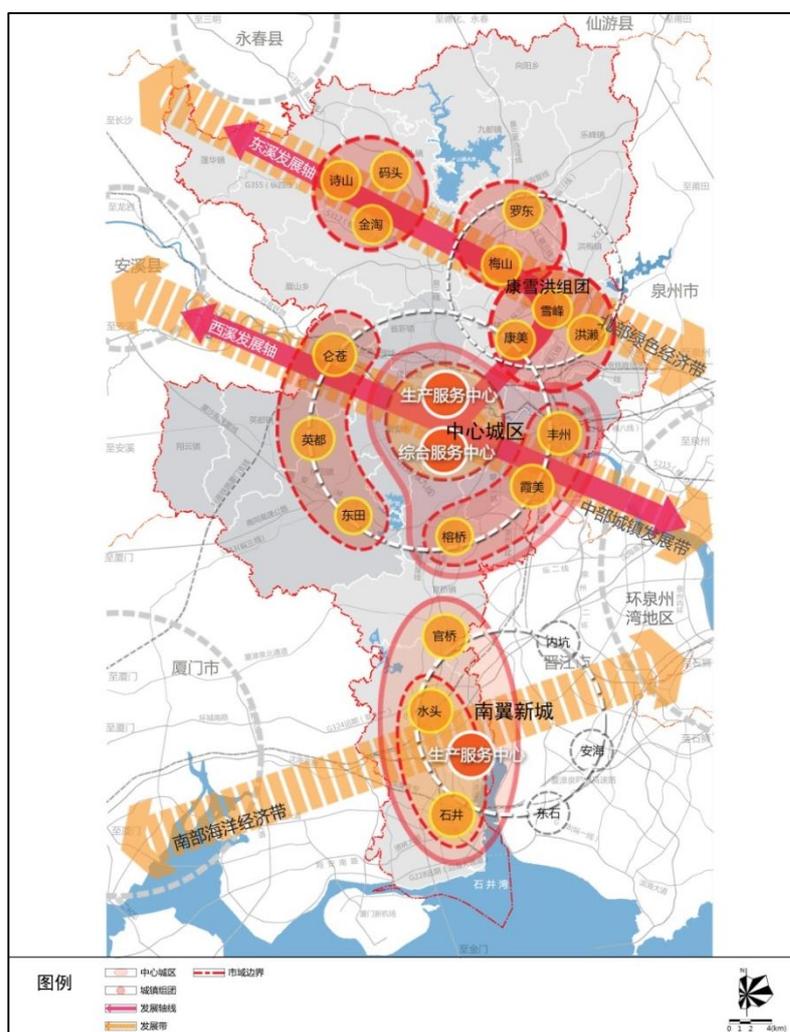


图4-2 南安市域城乡空间结构规划图

本次成片开发范围位于南安市官桥镇官桥园，在城乡空间结构上属南安市城市总体规划中的南翼新城，属工贸型城镇，在产业空间布局上符合南安市城市总体规划中规划的“1心+5集群+14园区”的产业

园区布局体系。因此，本次成片开发方案在产业定位和用地性质上符合南安市城市总体规划，并且不涉及总体规划中的强制性内容，建设用地总量上也没有突破总体规划中的控制规模。

4、符合《泉州市经济技术开发区官桥园区(南安市官桥经济开发区)控制性详细规划》

本次成片开发范围全部位于泉州市经济技术开发区官桥园区(南安市官桥经济开发区)控制性详细规划(调整)范围内,范围内用地性质与控规保持一致,符合该地块的控制性详细规划。

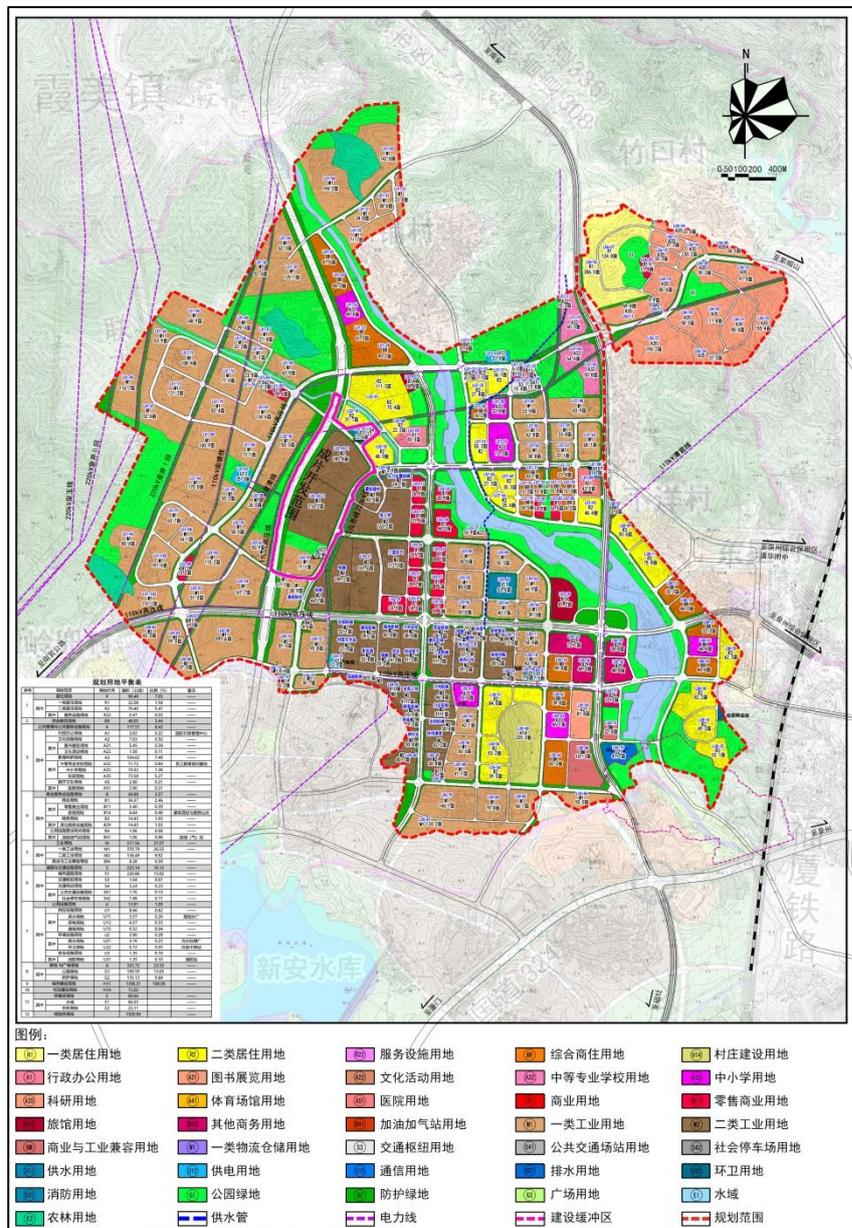


图4-3 成片开发范围与控制性详细规划套合图

(二) 涉及永久基本农田情况

根据南安市永久基本农田数据库，本次成片开发范围不涉及占用永久基本农田，符合成片开发送审报批的要求。

(三) 涉及生态红线及其他各类保护区情况

通过与南安市生态保护红线及其他各类保护区成果套合，本次成片开发范围内不涉及生态保护红线及其他各类保护区，符合成片开发项目送审报批的要求。

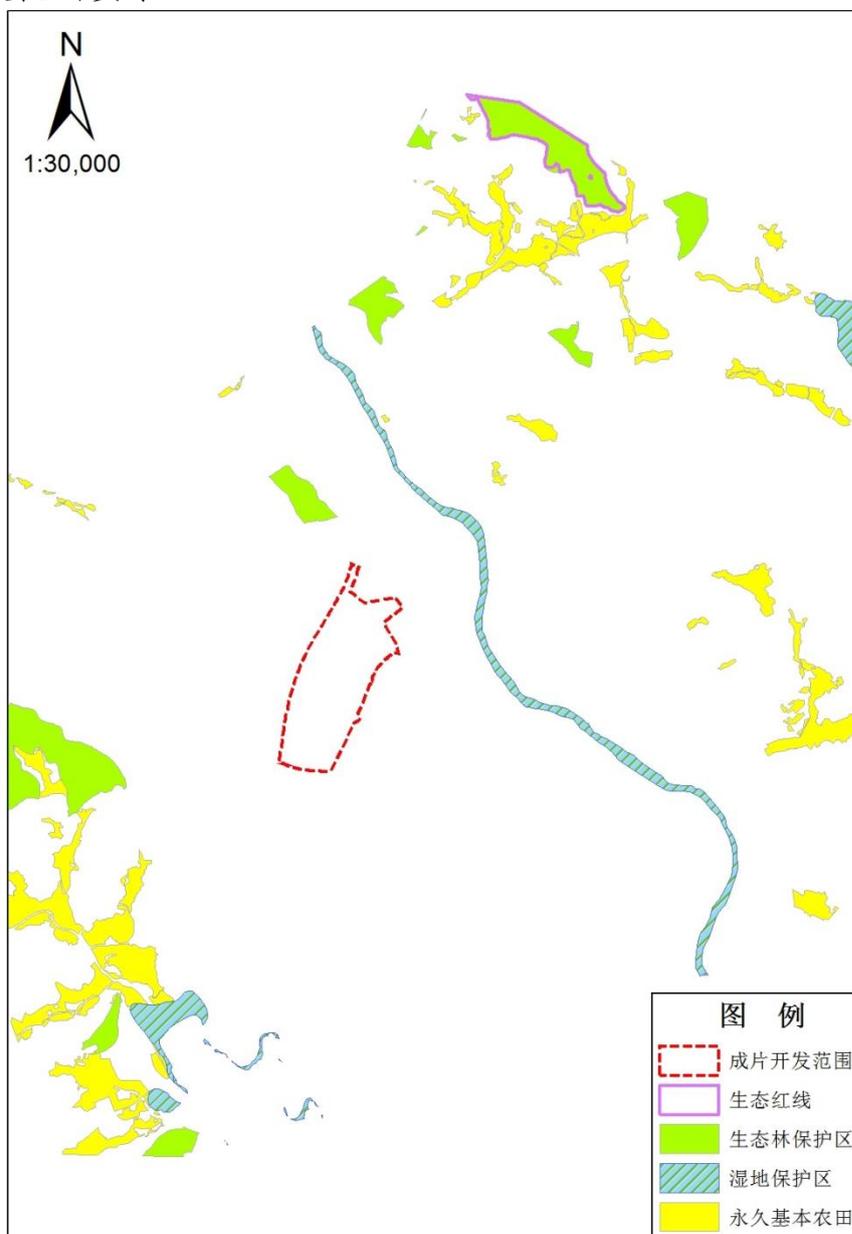


图4-4 成片开发范围与永久基本农田及其他各类保护区套合图

(四) 其他合法合规情况

1、批而未供和闲置土地情况

2019年和2020年，南安市批而未供土地处置率分别为33.52%和22.4%，均已超过15%。

2019年和2020年，南安市闲置土地处置率分别为76.89%和52.72%，均已超过15%。

符合《福建省土地征收“成片开发”方案报批实施细则（试行）》关于批而未供土地和闲置土地的要求。

2、土地利用效率情况

本次成片开发范围不位于开发区，南安市共有1家省级以上开发区，福建南安经济开发区（省级以上）不属于连续三年排在全省后三名的情况，符合《福建省土地征收“成片开发”方案报批实施细则（试行）》关于开发区土地利用效率的要求。

3、已批准土地征收成片开发方案实施情况

南安市辖区内无已批准土地征收成片开发方案。

4、耕地占补平衡情况

本次成片开发范围总面积53.3402公顷，其中涉及耕地面积6.1380公顷。本成片开发实施过程中，范围内涉及的耕地占补平衡由南安市组织落实，做到耕地占补平衡数量质量双到位。

五、成片开发的主要用途、功能及公益性用地比例

(一) 主要用途及实现的功能

本方案共14个地块，用地总面积53.3402公顷，主要用途为工业用地、公路用地、交通场站用地、消防用地、环卫用地、防护绿地、公园绿地。其中，工业用地3个，面积31.6920公顷；公路用地5个，面积12.2345公顷；交通场站用地1个，面积0.8388公顷；消防用地1个，面积0.8436公顷；环卫用地1个，面积0.2090公顷；公园绿地1个，面积为3.0570公顷；防护绿地2个，面积4.4653公顷。详见图5-1

和表 5-1。

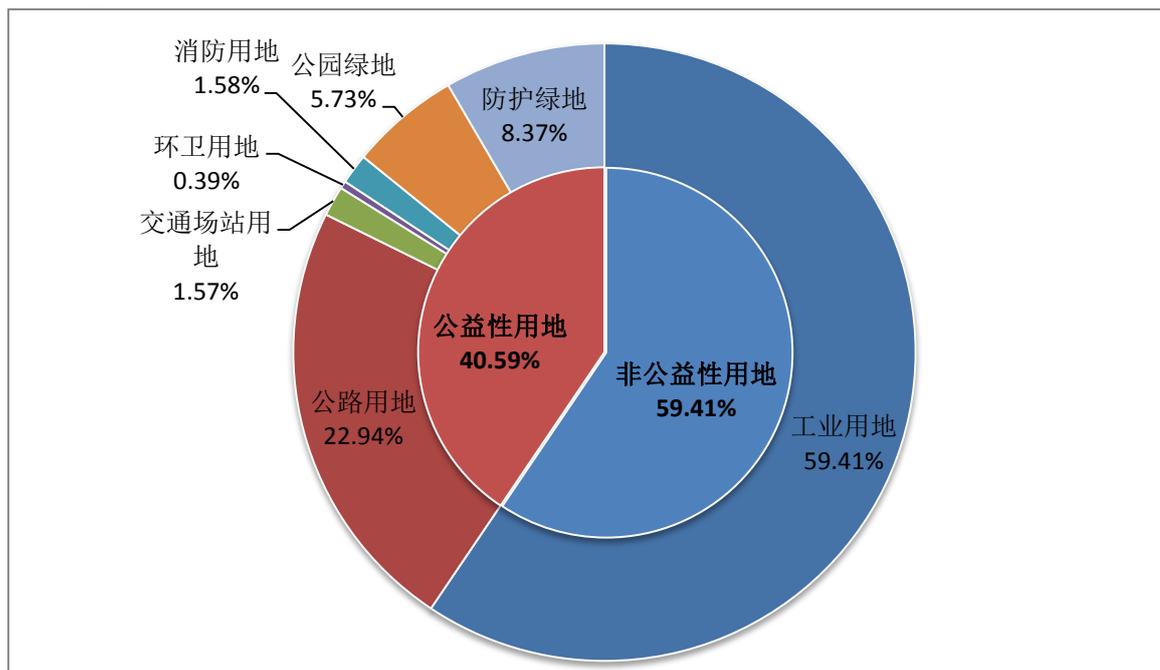


图5-1 成片开发范围土地用途结构图

1、工业用地实现的功能

本方案工业用地共有 3 个地块，拟引进项目有立邦投资有限公司项目（DK8）、上海韵毅实业有限公司项目（DK9）和福建安琪儿卫生用品有限公司项目（DK12）。

立邦投资有限公司项目用地，建设水性涂料智能制造基地，将建设成第四代新型智能化、绿色涂料工厂，生产立邦新型乳胶漆涂料（水性乳胶漆）、新型仿石材涂料（砂壁）、特种干粉砂浆、节能保温装饰一体板等系列产品。该项目的实施能够促进园区智能制造业的发展，进一步完成政府号召的实施智能制造行动计划，促进园区及周边地区经济的发展。

上海韵毅实业有限公司项目用地，建设韵达福建（官桥）产业园，设立智能化快递中心、智能化快运中心、供应链中心（包含电商中心、云仓中心、冷链中心、供应链金融中心）、结算中心等。该项目是打造园区物联网中心的重大投资项目，是南安市现代物流业补短板的重要突破口。

福建安琪儿卫生用品有限公司项目用地，建设卫生巾与成人纸尿裤

裤生产与物流基地，建设现代化的无尘车间，采用国际领先专利技术的智能型生产机器，人机界面的全控管理流程，生产当下最舒适、贴身、健康、安全的的婴儿两片式拉拉成长裤、在线环腰纸尿裤、成人内裤型纸尿裤、成人纸尿裤、成人卫生护理垫及相关卫生护理用品。该项目的实施能够促进园区智能制造业的发展，进一步完成政府号召的实施智能制造行动计划，促进园区及周边地区经济的发展。

2、公路用地实现的功能

本方案公路用地共有 5 个地块，拟建联十一线（DK1）、西九路（DK4）、西三路(北段)(DK6)、园区一路（DK13）和北五路（DK14）。公路用地实现的功能主要是交通运输功能，完善园区交通基础设施，便于当地居民的生活出行。其中，联十一线（DK1）和园区一路（DK13）主要承担园区对外集疏运功能，其他道路（九路（DK4）、西三路(北段)（DK6）、北五路（DK14））主要承担承担园区内各功能片区之间联系功能和各功能片区内部各地块联系交通。

3、交通场站用地实现的功能

本方案交通场站用地（DK2）共有 1 个地块，拟建公共交通场站用地，完善园区公共交通配套设施建设，提供换乘服务并具备多种配套功能的场所，主要功能包括始发客流集散、客流换乘、运营调度、车辆停放、车辆清洗、车辆小修等，保持园区环境整洁。

4、消防用地实现的功能

本方案消防用地（DK3）共 1 个地块，拟建消防站，为园区安全设施，消防站的建设能够提高全园区的消防法制观念和消防安全意识，提高园区火灾防控，预防和减少火灾，维护园区社会稳定的有效途径，保障居民安全。

5、环卫用地实现的功能

本方案环卫用地（DK11）共 1 个地块，拟建垃圾中转站，为园区环卫基础设施，作为附近垃圾的暂时存放和整理场所，集中压缩各种生活垃圾，减少运输次数，从而减少整个垃圾运输的成本，降低环卫工人的劳动强度，同时能够减少蚊蝇的滋生，杜绝二次污染，美化周

边环境，保持园区环境的整洁。

6、公园绿地实现的功能

本方案公园绿地（DK10）共 1 个地块，建设公共空间，为居民提供游憩之用，同时具有保护和改善环境的功能。

7、防护绿地实现的功能

本方案防护绿地（DK5 和 DK7）共 2 个地块，防护绿地的建设能够起到卫生、隔离和安全防护的功能，改善园区自然条件、卫生条件，同时为园区防灾避难提供一定的场所。

表5-1 地块用途、面积及实现功能统计表

地块编号	项目名称	土地用途	用地面积 (公顷)	实现功能	公益性类型
DK1	联十一线	公路用地	6.8980	交通运输，完善交通基础设施建设，便于出行	01
DK2	公共交通场站用地	交通场站用地	0.8388	完善公共交通配套设施建设	01
DK3	消防站	消防用地	0.8436	消防站，安全设施，提高园区火灾防控，保障居民安全	01
DK4	西九路	公路用地	0.3141	交通运输，完善交通基础设施建设，便于出行	01
DK5	防护绿地一	防护绿地	0.1524	卫生、隔离和安全防护功能，改善园区自然条件、卫生条件和防灾避难	01
DK6	西三路(北段)	公路用地	1.0820	交通运输，完善交通基础设施建设，便于出行	01
DK7	防护绿地二	防护绿地	4.3129	卫生、隔离和安全防护功能，改善园区自然条件、卫生条件及防灾避难	01
DK8	立邦投资有限公司	工业用地	12.0292	发展智能制造业，建设水性涂料智能制造基地	02
DK9	上海韵毅实业有限公司	工业用地	14.6648	发展现代物流业，建立智能化快递中心、智能化快运中心、供应链中心结算中心等	02
DK10	公园绿地	公园绿地	3.0570	建设公共空间，为居民提供游憩之用，同时具有保护和改善环境的功能	01
DK11	垃圾中转站	环卫用地	0.2090	垃圾中转站，环卫基础设施，附近垃圾的暂时存放和整理	01

南安市官桥镇科创片区一期土地征收成片开发方案

地块编号	项目名称	土地用途	用地面积 (公顷)	实现功能	公益性类型
DK12	福建安琪儿卫生用品有限公司	工业用地	4.9980	发展智能制造业，建设日常生活用品智能制造基地	02
DK13	园区一路	公路用地	3.2575	交通运输，完善交通基础设施建设，便于出行	01
DK14	北五路	公路用地	0.6829	交通运输，完善交通基础设施建设，便于出行	01
合计			53.3402		

备注：公益性用地类型中“01”代表公益性用地，“02”代表非公益性用地。DK13（园区一路）和DK14（北五路）为存量土地。

（二）公益性用地配比情况

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条对公共利益范围的界定，以及《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》中的用地用海分类，公益性用地一般包括公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地和特殊用地等。

根据本次成片开发范围拟用地类型情况，土地征收成片开发范围公益性用地包括公路用地（属交通运输用地）12.2345公顷，交通场站用地（属交通运输用地）0.8388公顷，消防用地（属公用设施用地）0.8436公顷，环卫用地（属公用设施用地）0.2090公顷，防护绿地（属绿地与开敞空）4.4653公顷，公园绿地（属绿地与开敞空）3.0570公顷，合计面积21.6482公顷，占本成片开发用地总面积的40.59%（详见图5-1和表5-1），因此，本土地征收成片开发范围内的公益性用地占比，满足《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）和《福建省土地征收“成片开发”方案报批实施细则（试行）》规定的公益性用地面积比例不低于40%的要求。

六、成片开发实施计划

(一) 拟建项目情况

根据本成片开发拟安排项目情况，本成片开发方案共涉及 12 个项目，其中基础设施类项目 4 个，面积 9.1329 公顷；市政公用设施类项目 2 个，合计用地面积 1.0526 公顷；绿化景观类项目 3 个，面积 7.5223 公顷；工业开发类项目 3 个，面积 31.6920 公顷。

表6-1 成片开发项目统计表

序号	项目类型	项目名称	土地用途	建设类型	用地面积(公顷)
1	基础设施类项目	联十一线	公路用地	拟建	6.8980
2		西九路	公路用地	拟建	0.3141
3		西三路(北段)	公路用地	拟建	1.0820
4		公共交通场站用地	交通场站用地	拟建	0.8388
		小计			9.1329
5	市政公用设施类项目	消防站	消防用地	拟建	0.8436
6		垃圾中转站	环卫用地	拟建	0.2090
		小计			1.0526
7	绿化景观类项目	防护绿地一	防护绿地	拟建	0.1524
8		防护绿地二	防护绿地	拟建	4.3129
9		公园绿地	公园绿地	拟建	3.0570
		小计			7.5223
10	工业开发类项目	立邦投资有限公司	工业用地	拟建	12.0292
11		上海韵毅实业有限公司	工业用地	拟建	14.6648
12		福建安琪儿卫生用品有限公司用地勘测定界图	工业用地	拟建	4.9980
		小计			31.6920
	合计				49.3998

备注：拟用地类型参照《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。

(二) 开发时序安排

根据《福建省土地征收“成片开发”方案报批实施细则（试行）》的要求，综合考虑本次成片开发项目的建设规模、内容、投资额度和强度以及所需开发资金后，确定本方案拟安排实施项目面积 49.3998 公顷，

计划实施周期为 2021 年-2023 年，2023 年内实施完毕，具体年度实施计划安排如下：

2021 年，实施面积 12.0292 公顷，占 2021 年度实施总面积的 24.35%。

2022 年，实施面积 14.8738 公顷，占 2022 年度实施总面积的 30.10%，其中市政公用设施类项目 0.2090 公顷，工业开发类项目 26.6940 公顷。

2023 年度，实施面积 22.4968 公顷，占 2023 年度实施总面积的 45.55%，其中基础设施类项目 9.1329 公顷，市政公用设施类项目 0.8436 公顷，绿化景观类项目 7.5223 公顷，工业开发类项目 4.9980 公顷。详见情况表 6-2。

表6-2 成片开发开发时序表

单位：公顷、%

项目类型	项目名称	用地面积	2021 年		2022 年		2023 年	
			完成面积	比例	完成面积	比例	完成面积	比例
基础设施类项目	联十一线	6.8980	/	/	/	/	6.8980	13.96
	西九路	0.3141	/	/	/	/	0.3141	0.64
	西三路 (北段)	1.0820	/	/	/	/	1.0820	2.19
	公共交通 场站用地	0.8388	/	/	/	/	0.8388	1.70
市政公用设施类项目	消防站	0.8436	/	/	/	/	0.8436	1.71
	垃圾中转 站	0.2090	/	/	0.2090	0.42	/	/
绿化景观类项目	防护绿地 一	0.1524	/	/	/	/	0.1524	0.31
	防护绿地 二	4.3129	/	/	/	/	4.3129	8.73
	公园绿地	3.0570	/	/	/	/	3.0570	6.19
工业开发类项目	立邦公司	12.0292	12.0292	24.35	/	/	/	/
	上海韵毅 实业有限 公司	14.6648	/	/	14.6648	29.68	/	/
	福建安琪 儿卫生用 品有限公 司	4.9980	/	/	/	/	4.9980	10.12
合计		49.3998	12.0292	24.35	14.8738	30.10	22.4968	45.55

七、成片开发效益评估

(一) 土地利用效益

本项目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，提高现有用地使用效益，实现土地利用由粗放型向集约型的根本转变。成片开发对节约集约利用土地有着积极意义，项目建成后，本成片开发将是人口聚居、建筑密集的区域，也是物质生产、商品消费、信息交换等功能的集中地，这种集聚效益将促进该片区的不断发展。同时，可以在空间上连续、大面积、系统性地供给城市生产、生活的各类服务功能，充分发挥城市的集聚效益。

(二) 经济效益

成片开发成本主要包括征地补偿费用、办理各项报批手续需要缴纳的有关税费以及前期开发成本。通过成本测算，预计本方案成片开发成本约 16404.82 万元。根据项目特点，公益性用地拟采用划拨方式供应，不计供应收益，工业用地地块预期出让收入为 15901.15 万元。

为公共利益的需要，本方案成片开发范围内公益性用地占比超过 40%，通过财政前期的投入创造招商引资条件，多家企业的进驻，对经济的推动作用意义重大。首先，产业结构升级后，生产力水平得以提高，工业经济发展提质增效；其次，本项目位于泉州市经济技术开发区官桥园区，园区内聚集各家企业，产业集群有利于降低劳务、材料、运输、交易等成本，增强企业的市场竞争力；再次，本方案成片开发范围内企业预计投资 230000 万元在当地建厂并添加设备，这些固定资产成为当地的潜在资产；最后，本方案成片开发范围内企业预计年产值达到 320000 万元，每年创造 18560 万元税收，财政收入的提高，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

1、完善基础设施及公共服务配套设施。本次成片开发区域内用地

性质是综合多样的，既有公益性用地，也有经营性用地，整体基础设施由政府统一供给，在统一规划指导下实施建设。公益性用地的比例占本成片开发面积的 40.59%，保证经营性用地的收益覆盖公益性用地的投资，在土地开发过程中将不同规划用途土地上产生的增值收益进行公平分配，保障区域统一的配套建设，补足公共服务短板。

2、增加就业机会，提高人均收入，改善生活质量。项目建成后将招引各类企业 3 家，提供 1600 人就业岗位，创造了新的就业机会，随着企业的入驻，商业、服务业等第三产业会蓬勃发展，原从事农业生产的居民的就业渠道将会拓宽，通过吸收当地的农民到企业工作，增加农民的收入，解决了部分剩余劳动力的就业问题，减轻了社会负担。

3、增加地方税收，促进经济发展。本项目通过培育加速达产后年产值不低于 32 亿元，亩均税收不低于 1.856 亿元，项目的建设不但能使企业投资、经营者获得经济效益，还增加了政府的财政收入，促进当地经济发展。

4、推动产业结构优化升级。发展智能制造产业，推动区域现有的产业结构优化升级，产业发展向更高水平演进，提升产业的技术水平，提高产出质量，促进产业结构合理化，引导生产要素向更高效率部门流动，提升资源配置效率与生产效率；同时在产业结构优化调整的过程中，产业集聚产生的规模报酬递增效应可进一步提升福利水平，由此形成的新产业结构也将为经济高质量发展提供新的发展动力。并带动商业、金融等相关服务业的发展，促进区域经济的发展。为南安市，乃至泉州市整合现有工业、调整产业布局、产业结构、产业规模指明了方向。

综上所述，项目的实施，不仅将带动当地经济的发展，提高当地的工业产值，实现城市经济发展向城镇辐射，带动乡镇社会经济的发展，还将加速周边片区的开发建设，推动官桥镇城市化进程，形成合理的空间布局。

(四) 生态效益

1、土地开发建设对生态环境有着重要影响，土地开发建设导致土地利用结构发生变化，将农业用地为非农业用地，改变土地利用方式，从而改变地表植被的种类及覆盖程度，本成片开发实施过程将严格对涉及的耕地实行占补平衡。

2、本次成片开发方案拟建3个绿化景观类项目，包括新建1处公园绿地（面积3.0570公顷）和2处防护绿地（面积4.4653公顷），通过对这些绿化景观项目的实施，不仅提高了园区及周边绿化覆盖率，还能改善园区及周边的绿化环境，可以起到吸收有害气体、产氧、增湿、除尘和降噪等多种功能，具有良好的生态综合效益。同时，也满足了居民的日常锻炼和健康养生的需求。

3、本次成片开发方案拟建1处垃圾中转站（0.2090公顷），该项目的建设，能够在垃圾收集和运输过程中费用的节约，降低垃圾运输级处理过程的能耗，使园区及周边居民生活垃圾得到及时处理，提高园区及周边生活垃圾处理水平，改善园区及周边环境质量，改善园区及周边的环境面貌和居民的生活环境，为经济建设提供良好的环境条件，为区域经济可持续发展提供可靠的保障。

八、征求意见及论证情况

(一) 征求集体经济组织和村民意见

本方案已征求成片开发范围涉及的南安市1个镇3个村的3个集体经济组织的意见，均达到三分之二以上村民(或村民代表)同意的规定。

(二) 听取人大代表、政协委员和有关专家意见

2021年2月5日，南安市人民政府组织听取了1位人大代表、1位政协委员、2位社会公众和土地、规划、住建、经济、法律、环保、产业、交通、林业、农业等10位专家学者的意见，经充分讨论，同意本方案。

(三) 公开征求意见

20**年**月**日-日，本方案在南安市人民政府、南安市自然资源局门户网站进行了公开征求意见，公示期间未收到反对意见。

(四) 省自然资源厅论证情况

20**年**月**日，南安市已充分听取县级以上人大代表、政协委员、社会公众和有关专家意见，已充分征求成片开发范围内农村集体经济组织和农民意见，并经过集体经济组织三分之二以上村民代表同意的成片开发方案报送省自然资源厅，省自然资源厅于20**年**月**日召开专家论证，省级相关专家一致表示本成片开发方案符合相关规划、符合技术要求，数据真实可靠，内容完整，同意本成片开发方案。

九、结论

本次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，能够促进经济社会可持续发展。

十、附件

(一) 附图

- 1、成片开发位置示意图
- 2、土地利用现状图
- 3、土地利用总体规划图
- 4、拟建项目及用途布局图
- 5、开发时序图
- 6、公益性用地分布图

(二) 附表

- 1、土地利用现状及权属统计表
- 2、地块用途、面积及实现功能统计表
- 3、拟建项目、开发时序和年度实施计划统计表

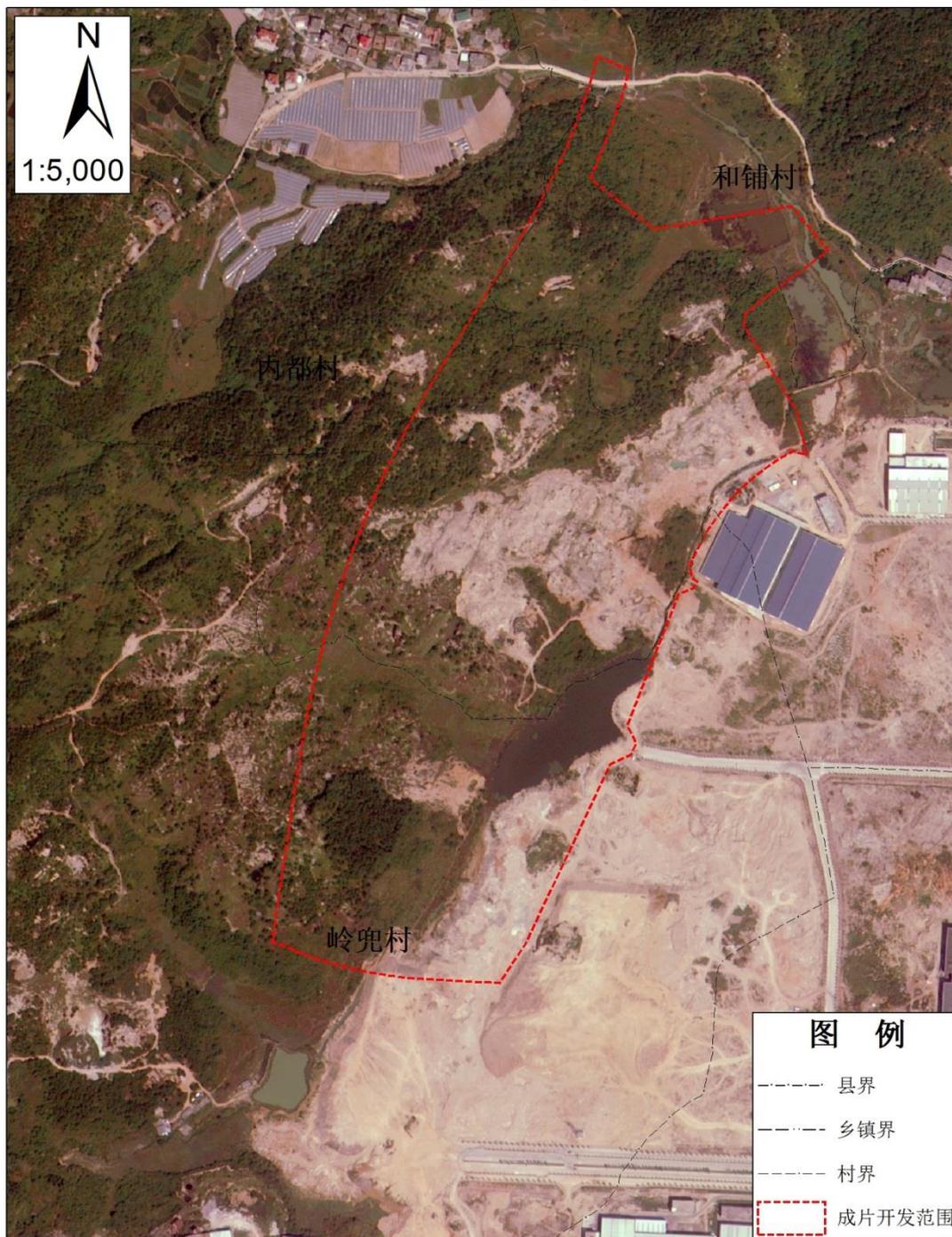
(三) 其他材料

- 1、勘测定界成果（开发范围坐标表）
- 2、开发方案纳入国民经济和社会发展规划年度计划的证明材料
- 3、村集体经济组织或村民委员会出具的意见函
- 4、其他有关材料

附图：

南安市2021年度第02批次土地征收成片开发方案（第1次）

位置示意图



南安市人民政府
二〇二一年二月 编制

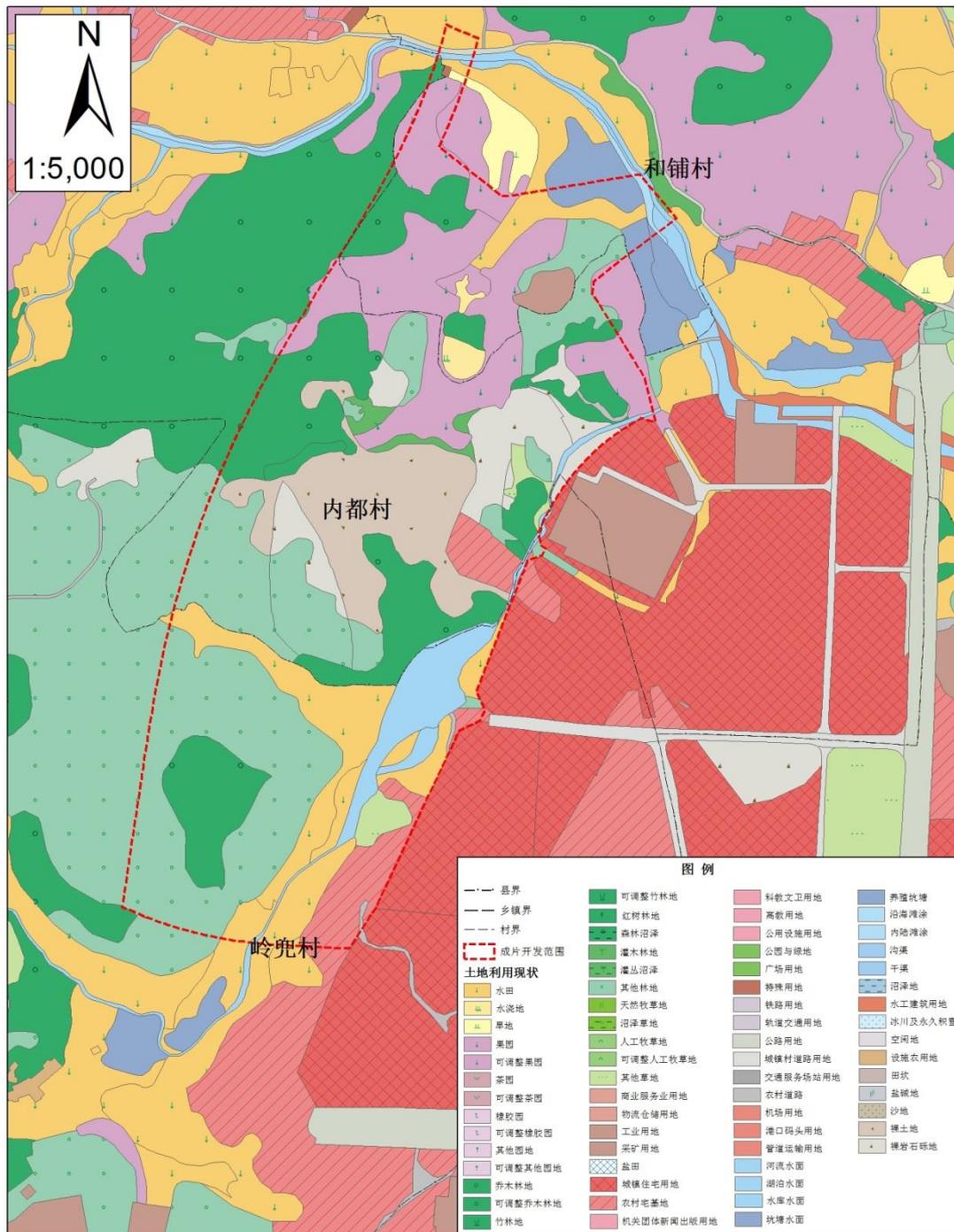
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

南安市自然资源局 制图
福建大地土地评估房地产估价有限公司

南安市官桥镇科创片区一期土地征收成片开发方案

南安市2021年度第02批次土地征收成片开发方案（第1次）

土地利用现状图



南安市人民政府
二〇二一年二月 编制

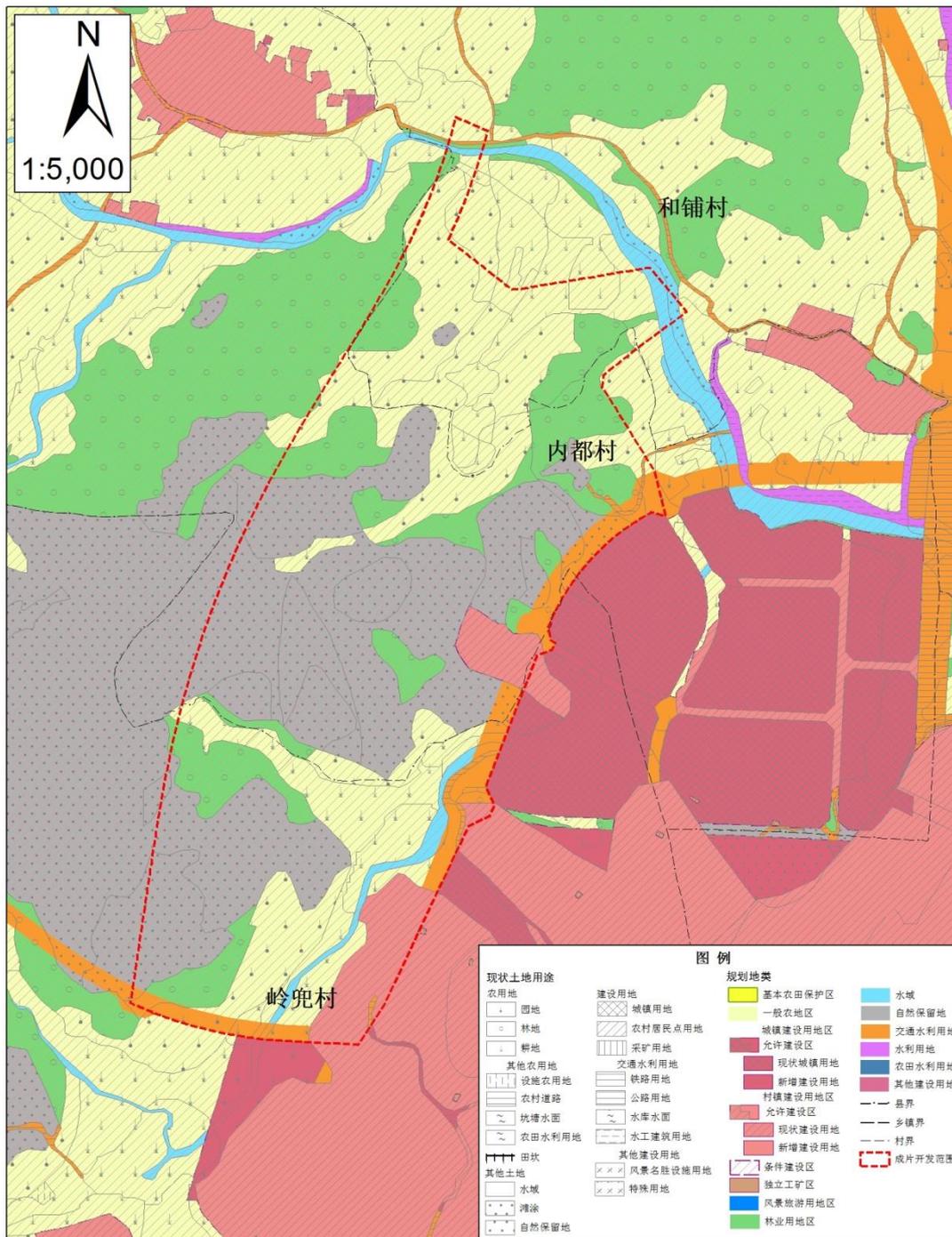
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

南安市自然资源局 制图
福建大地土地评估房地产估价有限公司

南安市官桥镇科创片区一期土地征收成片开发方案

南安市2021年度第02批次土地征收成片开发方案（第1次）

土地利用总体规划图



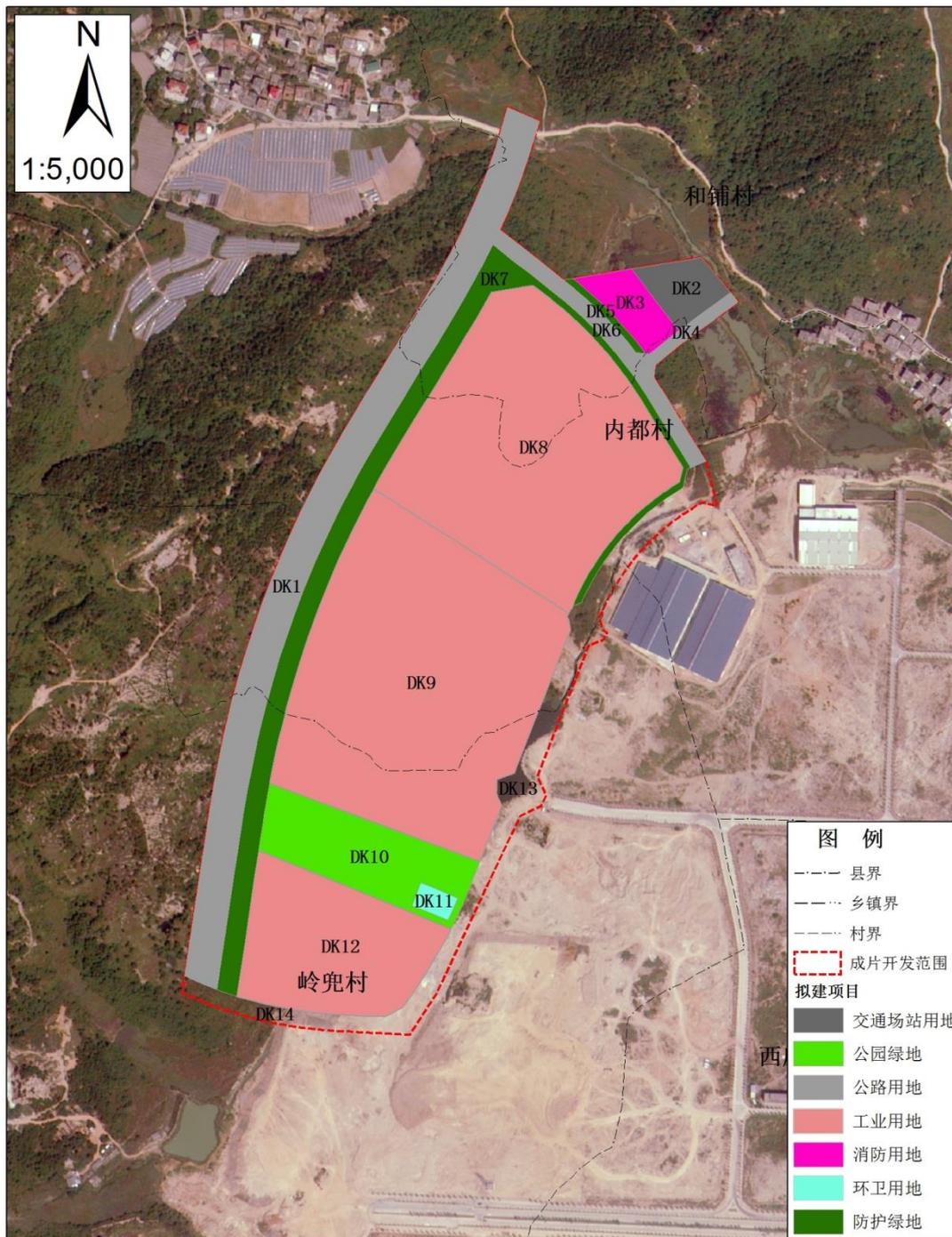
南安市人民政府
二〇二一年二月 编制

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
福建大地土地评估房地产估价有限公司

南安市2021年度第02批次土地征收成片开发方案（第1次）

拟建项目及用途布局图



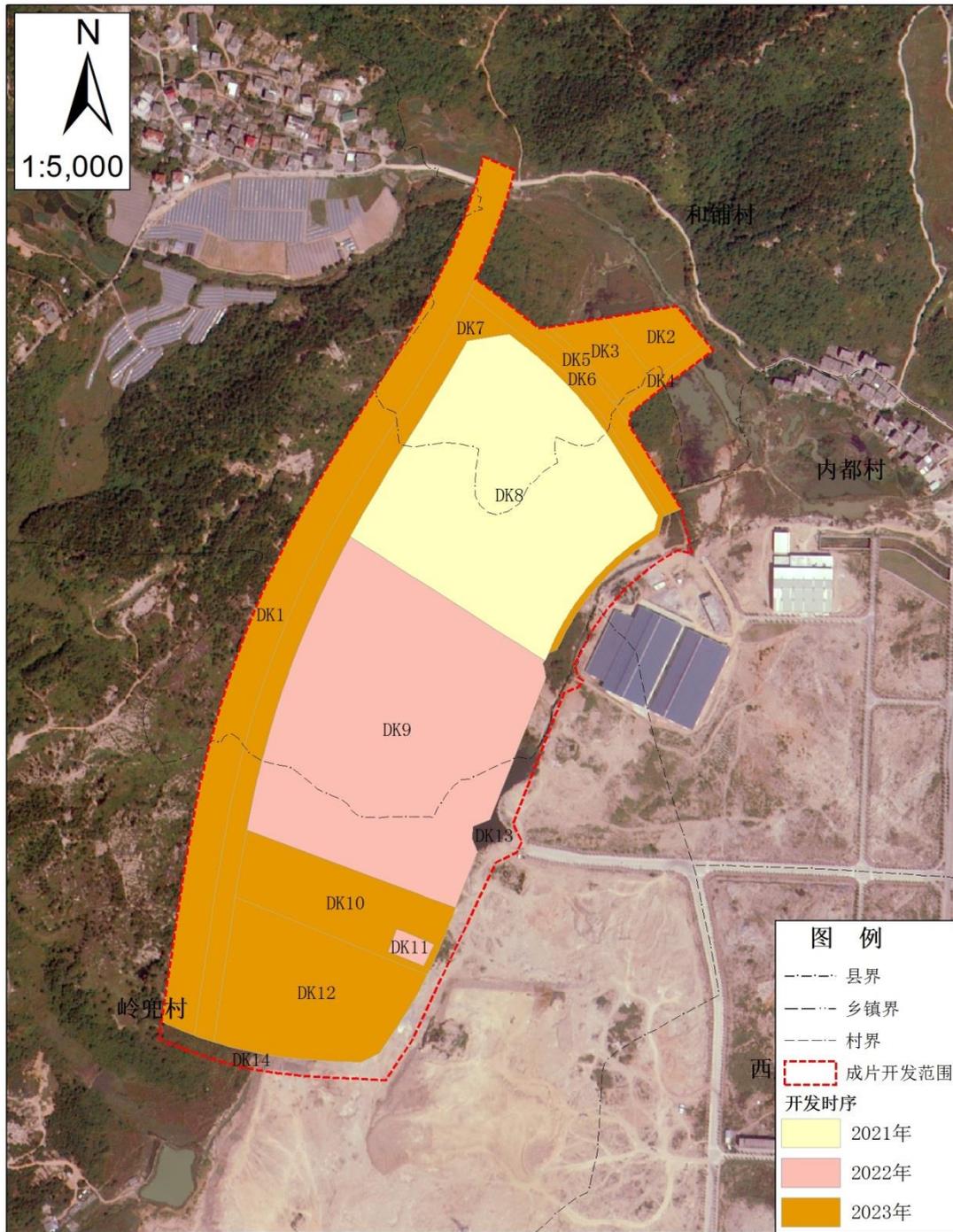
南安市人民政府
二〇二一年二月 编制

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
福建大地土地评估房地产估价有限公司

南安市2021年度第02批次土地征收成片开发方案（第1次）

开发时序图



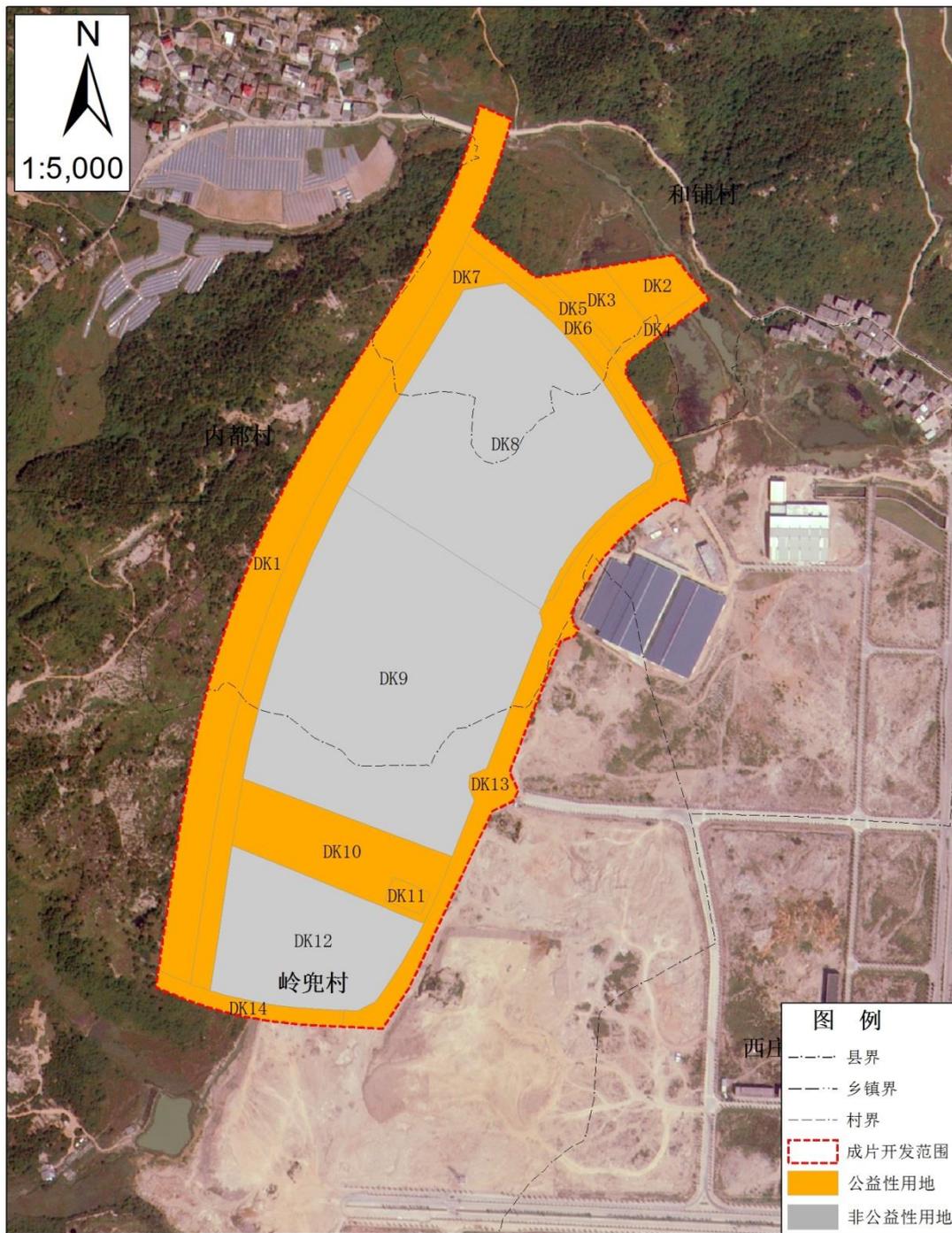
南安市人民政府
二〇二一年二月 编制

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
福建大地土地评估房地产估价有限公司

南安市2021年度第02批次土地征收成片开发方案（第1次）

公益性用地分布图



南安市人民政府
二〇二一年二月 编制

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
福建大地土地评估房地产估价有限公司

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	被用地单位		面积总计	农用地					建设用地					未利用地			
	乡（镇）	村（组）		合计	耕地	种植园地	林地	其他农用地	合计	工矿用地	住宅用地	特殊用地	交通运输用地	合计	水域及水利设施用地	湿地	其他土地
征收集体土地	南安市官桥镇	和铺村	9.1900	8.7580	1.4811	4.6542	2.0341	0.5886	0.4320	0.4166	/	0.0154	/	/	/	/	/
		岭兜村	13.9909	13.1845	3.8883	/	8.9132	0.3830	0.8064	/	0.8064	/	/	/	/	/	/
		内都村	24.2024	15.4543	/	3.1409	12.1277	0.1857	0.6050	/	0.6050	/	/	8.1431	/	/	8.1431
征收集体土地小计			47.3833	37.3968	5.3694	7.7951	23.0750	1.1573	1.8434	0.4166	1.4114	0.0154	/	8.1431	/	/	8.1431
征收国有土地	国有单位		2.0165	/	/	/	/	/	0.0384	/	/	/	0.0384	1.9781	1.8882	0.0899	/
征收国有土地小计			2.0165	/	/	/	/	/	0.0384	/	/	/	0.0384	1.9781	1.8882	0.0899	/
存量土地			3.9404	2.0830	0.7686	0.1909	0.9396	0.1839	0.9690	/	0.9690	/	/	0.8884	0.5474	/	0.3410
存量土地小计			3.9404	2.0830	0.7686	0.1909	0.9396	0.1839	0.9690	/	0.9690	/	/	0.8884	0.5474	/	0.3410
总计			53.3402	39.4798	6.1380	7.9860	24.0146	1.3412	2.8508	0.4166	2.3804	0.0154	0.0384	11.0096	2.4356	0.0899	8.4841

备注：土地利用现状数据来源于南安市“三调”统一时点成果数据库。

附表2

地块用途、面积及实现功能统计表

单位：公顷、%

地块编号	土地用途		拟用地面积	占比	实现功能	公益性用地类型
	一级类	二级类				
DK1	交通运输用地	公路用地	6.8980	12.93	交通运输，完善交通基础设施建设，便于出行	01
DK2	交通运输用地	交通场站用地	0.8388	1.57	完善公共交通配套设施建设	01
DK3	公用设施用地	消防用地	0.8436	1.58	消防站，安全设施，提高园区火灾防控，保障居民安全	01
DK4	交通运输用地	公路用地	0.3141	0.59	交通运输，完善交通基础设施建设，便于出行	01
DK5	绿地与开敞空	防护绿地	0.1524	0.29	卫生、隔离和安全防护功能，改善园区自然条件、卫生条件和防灾减灾	01
DK6	交通运输用地	公路用地	1.0820	2.03	交通运输，完善交通基础设施建设，便于出行	01
DK7	绿地与开敞空	防护绿地	4.3129	8.09	卫生、隔离和安全防护功能，改善园区自然条件、卫生条件及防灾减灾	01
DK8	工矿用地	工业用地	12.0292	22.55	发展智能制造业，建设水性涂料智能制造基地	02
DK9	工矿用地	工业用地	14.6648	27.49	发展现代物流业，建立智能化快递中心、智能化快运中心、供应链中心结算中心等	02
DK10	绿地与开敞空	公园绿地	3.0570	5.73	建设公共空间，为居民提供游憩之用，同时具有保护和改善环境的功能	01
DK11	公用设施用地	环卫用地	0.2090	0.39	垃圾中转站，环卫基础设施，附近垃圾的暂时存放和整理	01
DK12	工矿用地	工业用地	4.9980	9.37	发展智能制造业，建设生活用品智能制造基地	02
DK13	交通运输用地	公路用地	3.2575	6.11	交通运输，完善交通基础设施建设，便于出行	01
DK14	交通运输用地	公路用地	0.6829	1.28	交通运输，完善交通基础设施建设，便于出行	01
合计			53.3402	100		40.59

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；

2.实现功能：简要说明拟进行的生产经营活动；

3.公益性用地类型：公益性用地填“01”、非公益性用地填“02”，并在本列合计行填写公益性用地合计占比。

附表3

拟建项目、开发时序和年度实施计划统计表

单位：公顷、%

序号	项目名称	总用地面积（公顷）	2021 年		2022 年		2023 年	
			完成面积	比例	完成面积	比例	完成面积	比例
1	联十一线	6.8980	/	/	/	/	6.8980	13.96
2	西九路	0.3141	/	/	/	/	0.3141	0.64
3	西三路(北段)	1.0820	/	/	/	/	1.0820	2.19
4	公共交通场站用地	0.8388	/	/	/	/	0.8388	1.70
5	消防站	0.8436	/	/	/	/	0.8436	1.71
6	垃圾中转站	0.2090	/	/	0.2090	0.42	/	/
7	防护绿地一	0.1524	/	/	/	/	0.1524	0.31
8	防护绿地二	4.3129	/	/	/	/	4.3129	8.73
9	公园绿地	3.0570	/	/	/	/	3.0570	6.19
10	立邦投资有限公司	12.0292	12.0292	24.35	/	/	/	/
11	上海韵毅实业有限公司	14.6648	/	/	14.6648	29.68	/	/
12	福建安琪儿卫生用品有限公司	4.9980	/	/	/	/	4.9980	10.12
合计		49.3998	12.0292	24.35	14.8738	30.10	22.4968	45.55

附件：