

南安经济开发区扶茂工业园阀门产业项目 土地征收成片开发方案

南 安 市 人 民 政 府

二〇二一年五月

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.....	4
三、 基本情况.....	4
（一） 成片开发位置、范围、面积.....	4
（二） 实施周期.....	5
四、 必要性分析.....	5
（一） 促进经济发展，落实“十四五”规划的需要.....	5
（二） 推动产业转型升级、发展制造业的需要.....	5
（三） 加强统筹规划，促进土地节约集约利用的需要.....	5
（四） 完善公共服务配套设施的需要.....	6
五、 主要用途、实现功能及公益性用地比例.....	6
六、 拟建项目及实施计划.....	6
七、 合规性分析.....	7
（一） 国土空间规划.....	7
（二） 国民经济和社会发展规划、年度计划.....	7

(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.....	8
(四) 产业政策符合情况.....	8
(五) 选址分析.....	8
八、 效益评估.....	9
(一) 土地利用效益.....	9
(二) 经济效益.....	9
(三) 社会效益.....	10
(四) 生态效益.....	10
九、 征求意见情况.....	11
(一) 听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者意见.....	11
(二) 征求集体经济组织和农民意见.....	11
十、 结论.....	11

一、概述

（一）编制背景

1、 编制背景

2021 年是“十四五”规划的开局之年，南安市对推动全方位高质量发展提出了新的要求。南安市紧扣区域产业发展大势，突出特色，做强做优产业，致力在区域产业格局中占据一席之地。

面对新的发展机遇，南安市在产业发展的重点区域，致力于提升基础能级，进一步结合和匹配优势产业链特征，进行空间的协同化、一体化布局。南安经济开发区推动企业入园步伐，增加产业集聚度，提高规模效益，同时积极拓展卫浴阀门产业链，壮大主导产业，优化产品和产业结构，协调衔接区域各项用地及基础设施的建设，引导区内建设可持续发展。为保障各项目科学布局，集约节约土地利用，促进产业合理发展和资源有效配置，提高基础设施和公共设施配套水平，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）》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，南安市组织编制土地征收成片开发方案。

2、 编制目的

通过编制本方案，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。

3、 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。

（二）编制原则

1、遵守法律法规、维护公共利益原则

本土地征收成片开发方案遵循相关法律、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年度计划，并符合国家产业政策和供地政策。

本土地征收成片开发方案以人民为中心，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

本土地征收成片开发方案坚持新发展理念，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

本土地征收成片开发方案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，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）；
- 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编制参考指南（试行）〉的通知》（闽自然资发〔2021〕6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）〉的通知》（自然资办发〔2020〕51号）；
- 6、《南安市城市总体规划（2017-2030年）》；
- 7、《南安市土地利用总体规划（2006-2020年）》调整完善成果；
- 8、《中共南安市委关于制定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的建议》；

9、 南安市永久基本农田划定成果；

10、 南安市生态红线、生态公益林、湿地、饮用水水源保护区等各类法定保护区范围；

11、 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 4 月底，南安市批而未供土地面积 595.8835 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 33.52% 和 22.4%，均已超过 15%。

截至 2021 年 4 月底，南安市闲置土地面积 105.0797 公顷 > 50 公顷。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《实施细则》的要求。

（二）开发区土地利用效率情况

本成片开发范围不在省级以上开发区范围内。

（三）已批准土地征收成片开发方案实施情况

南安市无已批准的土地征收成片开发方案。

三、基本情况

（一）成片开发位置、范围、面积

本方案涉及南安市仑苍镇辉煌村、美林街道珠渊村，共 1 个镇 1 个街道 2 个村；涉及 1 个国有单位，不涉及省级和国家级开发区，具体见附表 1 和附图 1。

根据实地勘测调查，本方案成片开发范围总面积 10.1254 公顷，其中：农用地 7.4181 公顷（耕地 0.2312 公顷），建设用地 2.6631 公

顷，未利用地 0.0442 公顷。具体见附表 1。

（二）实施周期

综合考虑当地社会经济发展状况等因素，本方案实施周期为三年（2021 年至 2023 年）。

四、必要性分析

（一）促进经济发展，落实“十四五”规划的需要

2021 年是开启全面建设社会主义现代化国家新征程和“十四五”规划的开局之年，南安市“十四五”经济社会发展的主要预期目标和重点是：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。

本方案位于福建南安经济开发区扶茂工业园区，南安经济开发区以推动全面、协调、可持续发展为主题，强调以产业为导向，在产业发展的重点区域，进一步结合和匹配优势产业链特征，进行空间的协同化、一体化布局。本方案的实施，通过引进卫浴阀门企业，通过整合周边水暖卫浴上下游产业项目，提升产业综合竞争力，促进经济发展，有利于落实“十四五”规划对各区域社会经济提出的要求。

（二）推动产业转型升级、发展制造业的需要

制造业是国民经济的主体，是国家创造力、竞争力和综合国力的体现。本方案综合考虑了南安经济开发区的产业发展趋势以及建设用地潜力等方面因素，其成片开发范围拟引进水暖阀门制造业企业，有利于突出卫浴阀门产业园区发展特色，培育壮大卫浴阀门制造的主导产业，拓宽扶茂工业园的产业链，优化产业结构与空间布局。

（三）加强统筹规划，促进土地节约集约利用的需要

为贯彻《推进工业用地节约集约利用若干措施》文件精神，综合

考虑南安市的产业发展趋势以及建设用地潜力等方面因素，本项目选址落位福建南安经济开发区扶茂工业园区，该园区毗邻高新技术园、美宇阀门园、辉煌工业园等多个水暖卫浴为主导产业的工业集中区。工业园区是产业集群发展、壮大区域经济的有效载体，通过园区水暖卫浴产业制造业大规模集聚，以产业集聚发展促进用地节约集约，提高土地利用效率，达到经济、环境、社会可持续发展的相互耦合。

（四）完善公共服务配套设施的需要

项目建设以人为本，推进基本公共服务均等化，实现经济与社会发展良性互动。目前该区域对外交通主要以南金路为主，用于区域内部间联系的道路较少，道路体系网有待完善。本方案规划公益性用地主要为城镇道路用地，通过本方案的实施，能够切实推进区域内路网建设，进一步完善园区基础设施建设，提高载体功能，利于满足生产企业和居民的多样化需求，提升园区产业配套能力，促进园区长期良性发展。

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 10.1254 公顷，主要用途为工业用地、城镇道路用地。工业用地面积 6.0452 公顷，实现发展制造业促进产业升级功能；城镇道路用地面积 4.0802 公顷，实现对外交通及园区联系内部各功能片区的功能。具体见附表 2。

公益性用地主要为城镇道路用地，合计 4.0802 公顷，占用地总面积的 40.30%，符合自然资规〔2020〕5 号文规定。

六、拟建项目及实施计划

本方案用地总面积 10.1254 公顷，其中涉及已完成实施面积 2.6162 公顷，故拟安排实施项目面积 7.5092 公顷，计划实施周期为 2021 年-2023 年，三年内实施完毕。其中：2021 年实施面积 0.7262 公顷，完成比例 9.67%；2022 年实施面积 6.0452 公顷，完成比例 80.50%；2023

年实施面积 0.7378 公顷，完成比例 9.83%。具体见附表 3、附表 4。

七、合规性分析

（一）国土空间规划

根据《南安市土地利用总体规划（2006-2020 年）》调整完善成果，本方案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，未涉及限制建设区和禁止建设区。南安市人民政府承诺，将本方案成片开发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

“十四五”南安市经济社会发展的主要预期目标和重点是：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。

本方案的实施有利于推动卫浴阀门制造业产业升级，产业技术创新，符合国民经济和社会发展规划的发展定位和要求，有利于完成规划目标和任务。此外，本方案已纳入南安市 2021 年度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

本方案未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土地。且不涉及历史文化名城名镇名村传统村落和文物建筑物、历史建筑物、传统风貌建筑物。

（四）产业政策符合情况

本方案拟引进卫浴阀门制造企业，不属于《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中的“限制类”和“淘汰类”范围，该项目的建设符合国家产业政策要求，也符合南安市产业培育方向。

（五）选址分析

1、 地形地貌

本方案位于南安市仑苍镇和美林街道，南安市地势西北高、东南低；由中山、低山逐渐过渡到丘陵、河谷平原，形成明显的阶状倾斜，地质基底岩属于华夏古陆，闽东南新华系火山岩基底隆起的一部分；裸露的母岩主要是朱罗系上统火山岩，其次燕山早、晚期的花岗岩。本方案成片开发范围内地形有一定坡度，但对工程建设的影响较小。

2、 基础设施条件

交通条件：靠近茂庆东路、南金路、双安高速路、茂盛路，交通条件较好。

给排水条件：给水方面，主要通过市政给水管网连接，规划由南安市区美林自来水厂（10 万吨）供给；排水方面，采用雨污分流制；排污方面，污水管道结合地形地貌，优选采用重力流自流排放，距离本方案成片开发范围 0.3 公里规划设置污水处理设施，对污水进行集中处理后排出。

供电：电源引自规划区 110kv 的美林变和扶茂变。

供气：南安市已铺设的市政中低压燃气管网 500 公里，覆盖了溪美、柳城、美林、水头、官桥、石井、霞美、仑苍、东田、省新、英

都、诗山、梅山、康美等 14 个乡镇(街道)，已投入使用。

通讯网络：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。

3、生态环境条件

本方案未占用永久基本农田，未占用生态保护红线，未占用其他各类自然保护区，没有压覆现状矿山，未发现有重要工业价值的矿产资源，未涉及污染地块。

综上，本方案成片开发所在区域地形较为平坦，地质条件较好，能够满足工程要求；水、电基础设施齐全，具备基本的建设条件，未占用法律法规规定不允许占用或开发的土地，选址合理。

八、效益评估

(一) 土地利用效益

成片开发对节约集约利用土地有着积极意义，本方案以生产性活动为主导，在实施过程通过严格遵循《关于公布实施〈福建省工业项目建设用地控制指标（2013 年本）〉的通知》（闽国土资综〔2013〕197 号）相关规定，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率，实现土地利用由粗放型向集约型的根本转变。

本方案拟安排工业用地 6.0452 公顷，将成为人口、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。方案实施后，工业用地投资强度预计为 827.1 万元/公顷，工业用地地均税收预计为 198.5 万元/公顷，达到了节约集约用地的目的。

(二) 经济效益

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，本方案拟安排工业用地 6.0452 公顷，通过基准地价系数修正法测算，

工业用地预期出让收入为 2901.67 万元。

本方案成片开发范围内拟引进阀门制造企业，与周边大量水暖卫浴企业协作联动，降低企业间劳务、材料、运输、交易等成本，增加企业的市场竞争力。企业预计投资 5000 万元，预计年产值达到 13000 万元，工业用地地均产出预计为 2150.47 万元/公顷，每年预计创造 1200 万元税收，工业用地地均税收预计为 198.5 万元/公顷，地方财政收入的提高，有利于当地政府持续推进经济建设，扩大经济效益。

（三）社会效益

1、推动产业结构优化升级

本方案的实施，有利于发挥水暖卫浴产业的集聚效应，刺激企业技术创新，推动水暖卫浴制造业向现代化、智能化方向发展。水暖卫浴的智能化，将带动南安市产业结构优化升级。

2、增加就业机会，提高人均收入

本方案成片开发范围内拟引进阀门制造企业，预计新增企业员工数量 110 人，除了提供企业内部就业岗位之外，该项目的建设及投产后，也将带动区域第二、三产业的发展，创造了新的就业机会，周边居民就业渠道得以拓宽，增加了居民的收入，有利于提高城乡居民的收入水平。

3、完善公共服务配套设施

本方案的实施，可以推动扶茂工业园区路网的建设，大力提升区域基础设施配套水平，有利于保障公共利益。本方案的实施不仅为园区的开发建设和招商引资工作提供良好的基础设施条件，也提高了当地居民工作生活的便利性，有利于推动经济社会持续健康发展。

（四）生态效益

1、本方案成片开发项目立足于生态环境的保护，注重耕地特别是基本农田保护，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。

2、本方案工业项目拟推行智能化、现代化建设，智能化的生产工艺可以有效减少能源、资源的消耗及环境污染，实现产业可持续发展。

3、本方案实施后拟完善配套道路的绿化系统，在主要交通干线两侧进行绿化植树，建设护林带，在道路上设置绿化分隔带，有效解决交通拥挤和堵塞问题，提高通行能力，改善园区整体环境。

4、项目建成后，将执行严格的垃圾管理制度，严格落实环保措施，对运营期间产生的废水、废气、固废和工业噪声等进行有效治理，做到各类污染物达标排放，控制环境污染，改善环境整体质量。

5、南安市人民政府承诺，将督促相关单位落实地表水环境影响分析工作并提出水环境保护措施。

九、征求意见情况

（一）听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者意见

2021年4月21日，南安市人民政府组织听取了2位人大代表、2位政协委员、2位社会公众和土地、规划、住建、经济、环保、产业、交通、林业、农业等11位专家学者的意见。经充分讨论，同意本方案。

（二）征求集体经济组织和农民意见

本方案已征求成片开发范围涉及的南安市1个镇1个街道办2个村集体经济组织的意见，均达到三分之二以上村民代表同意的规定。

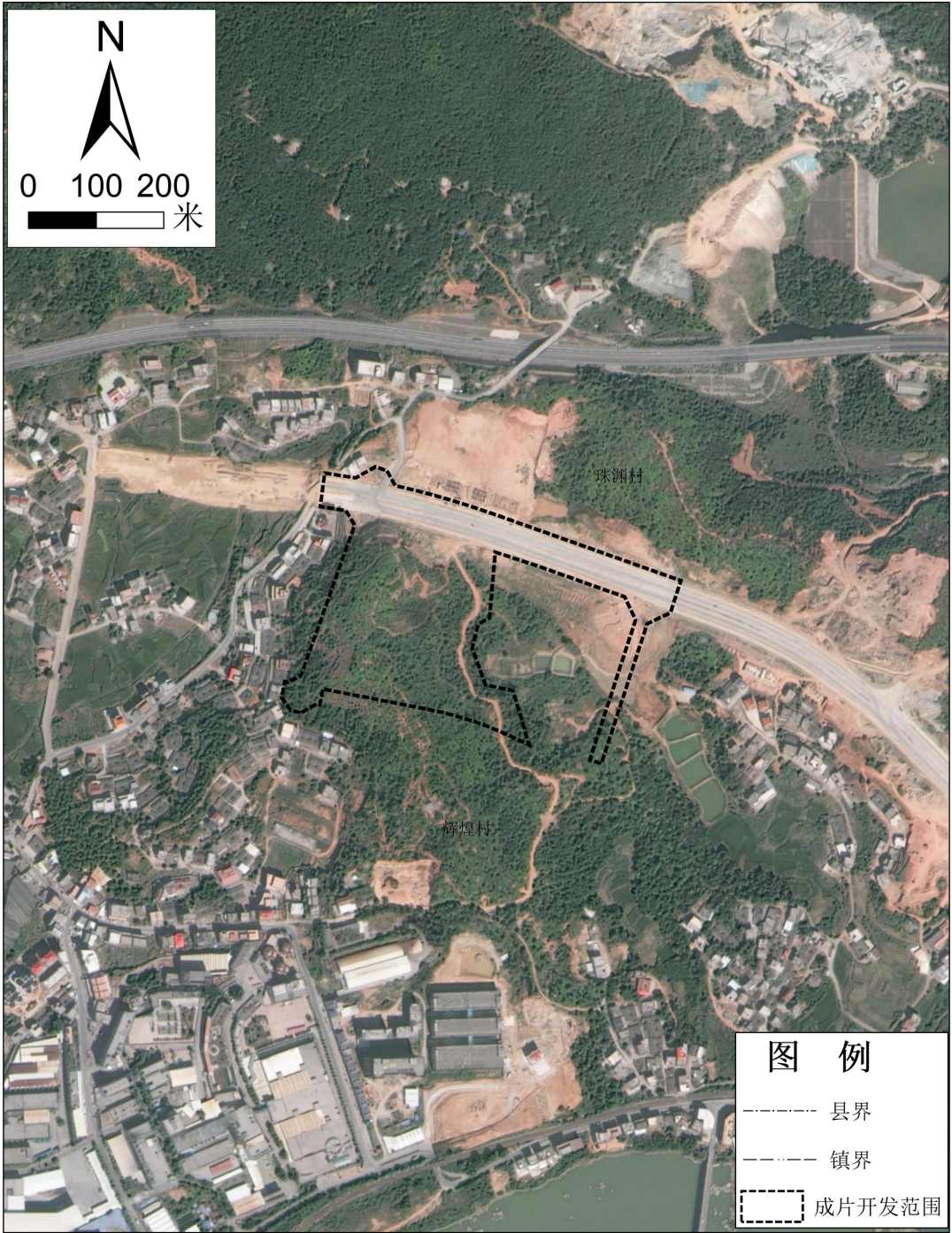
十、结论

本土地征收成片开发方案符合国民经济和社会发展规划、城乡规划、专项规划，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，已纳入国民经济和社会发展规划，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。

附图 1

南安市2021年度第*批次土地征收成片开发方案（**方案）

成片开发位置示意图



南安市人民政府
二〇二一年四月 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 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	美林街道	珠渊村	5.7311	5.6888	0.1834	0	0.0423
	仑苍镇	辉煌村	1.763	1.7293	0.0478	0.0318	0.0019
集体土地小计			7.4941	7.4181	0.2312	0.0318	0.0442
国有土地小计			2.6313	0	0	2.6313	0
总计			10.1254	7.4181	0.2312	2.6631	0.0442

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	二级				
1	工矿用地	工业用地	6.0452	59.70	发展制造产业	2
2	交通运输用地	城镇道路用地	2.8317	27.97	便捷交通	1
3		城镇道路用地	0.7378	7.29	便捷交通	1
4		城镇道路用地	0.5107	5.04	便捷交通	1
合计	—	—	10.1254	100	—	40.30

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	阀门产业项目	工业用地	6.0452
2	道路地块一	城镇道路用地	0.7262
3	道路地块二	城镇道路用地	0.7378
合计			7.5092

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	2021 年度		2022 年度		2023 年度	
	完成面积	比例	完成面积	比例	完成面积	比例
7.5092	0.7262	9.67	6.0452	80.50	0.7378	9.83