

南安市滨江机械装备制造基地（二、三期） 杏埔地块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） 必要性.....	5
（二） 科学合理性.....	6
五、 主要用途、实现功能及公益性用地比例.....	7
六、 拟建项目及实施计划.....	8
七、 合规性分析.....	8
（一） 国土空间规划.....	8
（二） 国民经济和社会发展规划、年度计划.....	8
（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.....	9

（四） 产业政策符合情况.....	9
八、 效益评估.....	9
（一） 土地利用效益.....	9
（二） 经济效益.....	10
（三） 社会效益.....	10
（四） 生态效益.....	11
九、 征求意见情况.....	12
（一） 听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者意见	12
（二） 征求集体经济组织和农民意见.....	12
十、 结论.....	12

一、概述

（一）编制背景

1、 编制背景

“十三五”期间，南安市在推动高质量发展中坚守实体、厚积成势，经济实力实现新跨越，城市形象焕发新颜值，营商环境再攀新高度，“十三五”得以顺利收官。2021年是“十四五”规划的开局之年，对如何贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，推进“五位一体”、“四个全面”，推动全方位高质量发展提出了新的要求。

为推动机械装备智能化转型，巩固提升“四轮一带”，全力发展高端、绿色、智能、可循环铸造产业集群，霞美镇将加快“两溪一湾”霞美段、武荣大桥、江滨南路周边收储地块等项目征迁力度，有序建设滨江三期、光电二、三期项目。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

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、《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）；
- 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、《南安市土地利用总体规划（2006-2020年）》调整完善成果；
- 7、《南安市城市总体规划（2017-2030年）》；

- 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 $\geq$ 500 公顷。2019 年和 2020 年，我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 116.1328 公顷 $\geq$ 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

本方案涉及南安市霞美镇杏埔村、张坑村、长福村，共 1 个镇 3 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 10.9594 公顷，

其中：农用地 4.4693 公顷（耕地 2.7717 公顷），建设用地 6.4901 公顷，无未利用地。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）必要性

1、是打好经济先锋战、稳步落实“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。

霞美镇以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，抓项目、促转型，力争主要经济指标增幅继续保持全市前列。本方案的实施，有利于推动机械装备智能化转型，整合制造业产业链资源，提升综合竞争力，实现经济高质量发展的目标。

2、是加快产业集聚，培育产业集群的需要

本方案位于滨江机械装备制造基地，该产业基地位于霞美镇，距泉三高速公路泉州出入口仅 3 公里，距晋江机场 20 公里，距福厦高速铁路泉州站 13 公里，受两城市强力辐射，是一个充满经济活力和发展机遇、随时可成为新经济增长点的区域。其次，该基地产业基础良好，已形成产业集群。泉州汽配、工程机械企业上千家，年产值突破 100 亿元，在全省乃至全国都初具集群优势。园区中霞美机械(汽配)起步较早，从事汽配营销的人员众多，仅泉州市汽配市场的经营者中就占有 85%，这可为产业基地建设提供人才、资金、信息支持。本方案实施

后，有利于实现产业集聚、资源集聚、人气集聚，形成区域联动、齐头并进新格局。

3、是园区发展转型升级的需要

商务办公区是城市经济集聚发展的一种重要空间现象。作为以信息处理、资源调配、决策控制为主要内容的商务办公活动的空间载体，商务办公区是城市资本、信息、高端人才等生产要素最为密集的区域，亦是城市经济发展的控制和决策中心。本方案的实施，为园区集中生产要素，促进企业高端化、现代化转型具有重要意义。

4、节约集约利用土地，提高土地利用效率的需要

南安市鼓励工业集中布局、产业集聚发展、土地节约集约利用。本项目选址在霞美镇，位于滨江机械装备制造基地，毗邻光电信息产业基地、成辉国际五金机电城及泉州(南安)高端装备智造园等多个产业园区，聚集上千家制造业企业，产业集聚可以优化经济结构、转变发展方式、实现集约化发展，提高土地利用综合效益。

5、完善公共服务配套设施的需要

以保障民生、改善民生为重点，加快发展各项社会事业，推进基本公共服务均等化，实现经济与社会发展良性互动，基本建成与人民群众需求相适应的公共服务体系和社会保障体系，切实提高居民生活水平。本方案内城镇道路用地的建设打通了城市内循环，加快了城市路网建设，有助于加快构建“内联便捷、外联畅通、无缝对接”的区域性交通枢纽体系。公园绿地，不仅承担减轻污染、改善环境的作用，更能满足市民散步休闲、锻炼游憩、舒缓压力的精神要求。

（二）科学合理性

1、地形地貌

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。

本方案位于南安市霞美镇，区域内现状地类以耕地及园地为主，植被覆盖率高。

2、基础设施条件

交通条件：南接省道 308 线，通过 308 线与南安和泉州串成一线，泉三高速和福厦高铁横穿本区域。

给排水条件：给水方面，主要由市政自来水管网供给；排水方面，采用雨污分流制；排污方面，经预处理后通过区域污水管网纳入污水处理厂进行处理。

供电：电源引自规划区北侧 220kv 埔当（霞美）变。

供气：西气东输三线工程南安段共 81.94 公里，途经南安东田、溪美、柳城、霞美、丰州、康美、洪濑、洪梅、乐峰等 9 个乡镇(街道)，并设置分输阀室和截断阀室四座，分输清管站场一座，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。

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 10.9594 公顷，主要用途为商业用地、城镇道路用地、工业用地及公园绿地。商业用地面积 4.8633 公顷，主要实现商业办公功能；城镇道路用地面积 3.9541 公顷，够完善当地交通基础

设施建设，实现对外交通及规划区内部交通路网连接畅通，为周边居民工作和生活的出行提供便捷；工业用地面积 1.4773 公顷，实现壮大制造业、促进智能制造技术产业结构优化的功能；公园绿地面积 0.6647 公顷，是城市绿地系统的重要组成部分，为居民提供休闲游憩等功能。具体见附表 2。

公益性用地包含城镇道路用地、公园绿地，合计 4.6188 公顷，占用地总面积的 42.14%，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 10.9594 公顷，其中涉及已完成实施面积 4.3705 公顷，拟安排实施项目面积 6.5889 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 0.8394 公顷，完成比例 12.74%；2022 年实施面积 4.0239 公顷，完成比例 61.07%；2023 年实施面积 1.7256 公顷，完成比例 26.19%。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”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制造业基础高级化，有助于城市功能配套不断完善，城市能级显著提升，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、生态红线、生态公益林、湿地、饮用水水源保护区和其他法律法规规定不允许占用或者开发的土地，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

本方案拟引进机械制造企业，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，项目区拟安排商业用地作为滨江机械装备制造基地的办公配套，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。

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益，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 1.4773 公顷，拟投资总额 30000 万元，拟创造多个就业岗位，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 10153.66 万元/公顷，工业用地地均税收预计为 507.68 万元/公顷，达到了节约集约用地的目的。

（二）经济效益

本方案成片开发范围内拟引进机械制造企业，企业预计投资 15000 万元，预计年产值达到 10500 万元，工业用地地均产出预计不低于 7107.56 万元/公顷，每年预计创造 750 万元税收，工业用地地均税收预计不低于 507.68 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。

此外，本成片开发范围内预计可出让工业用地、商业办公用地 6.3406 公顷，预期土地出让收入为 6544.51 万元。

（三）社会效益

1、 增加就业机会，提高人均收入

预计机械制造企业投产后可创造 200 个工作岗位，办公项目和工业项目建成后，将带来大量的人口集散，增加了餐饮、住宿等第三产业的需求，为当地及周边农民、城乡居民创造就业机会和工作岗位，提高城乡居民收入水平。

2、 促进服务业发展，推动城镇产业结构优化升级

本方案拟建商业办公项目，办公楼宇为发展第三产业提供基本场所，为提升产业能级、加快经济结构调整创造了基础条件。高端企业集办公楼形成了密集的人才流、资金流和信息流，极大地推动了现代

服务业的发展，使经济活动要素因空间聚集而促成资源利用效率的提高、规模经济效益的扩大和成本的降低，促进城镇产业结构调整升级。

3、保障公共利益，为经济社会持续健康发展保驾护航

本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 42.14%，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。

（四）生态效益

1、本方案成片开发项目选址充分考虑生态效益，加强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、项目施工过程中，清运渣土垃圾及流体物品，采取遮盖防尘措施，路面勤打扫、勤洒水；设立临时垃圾堆场，水泥、石灰、沙土等建筑材料集中堆放，及时清理垃圾和边角余料。

3、按照环境管理标准的要求严格组织基地内的企业进行生产，对于污染较重且无法得到有效治理的项目，坚决禁止准入基地，对于拟建企业，后续管理中引导其以“节能、降耗、减污”为目标，有效地控制污染。

4、本方案项目生产过程中生活污水预处理后达标排放，生产废气处理后可达标排放，固废做到无害化处置，项目排放的污染物不会对区域环境质量底线造成冲击。

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1位人大代表、1位政协委员、3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3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。

附图 1

南安市2021年度第*批次土地征收成片开发方案（0*方案）

成片开发位置示意图



南安市人民政府 编制
二〇二一年四月

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

南安市自然资源局 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	霞美镇	杏埔村	0.0087	0.0087	0	0	0
	霞美镇	张坑村	2.8882	1.0795	0.6394	1.8087	0
	霞美镇	长福村	5.2860	3.3811	2.1323	1.9049	0
集体土地小计			8.1829	4.4693	2.7717	3.7136	0
国有土地小计			2.7765	0	0	2.7765	0
总计			10.9594	4.4693	2.7717	6.4901	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	城镇道路用地	3.9541	36.08	便捷交通	1
2	绿地与开敞空间用地	公园绿地	0.6647	6.06	绿化	1
3	工矿用地	工业用地	1.4773	13.48	发展机械制造业	2
4	商业服务用地	商业用地	4.8633	44.38	办公	2
合计	-	-	10.9594	100	-	42.14

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	城镇道路用地	0.2483
2	工业项目地块	工业用地	1.4773
3	商业项目地块	商业用地	4.8633
合计			6.5889

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		2022 年		2023 年	
	完成面积	比例	完成面积	比例	完成面积	比例
6.5889	0.8394	12.74	4.0239	61.07	1.7256	26.19