

海西有色金属集中管理区（二期）  
土地征收成片开发方案

南安市人民政府  
2021年4月

## 一、概述

### （一）背景

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条第一款第（五）项和第二款规定，经营性用地项目需报省级人民政府批准同意后方可实施土地征收。海西再生资源产业园二期有色金属熔炼熔铸区范围内涉及工矿用地，按照《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，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农用地转用和土地征收。

### （二）编制原则

#### 1. 遵守法律法规、维护公共利益原则

土地征收成片开发应遵循相关法律、法规和规程的规定，符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划和城乡规划，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。

土地征收成片开发要以人民为中心，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

土地征收成片开发应当坚持新发展理念，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

土地征收成片开发应落实最严格的耕地保护制度，尽量避让优质耕地。要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》
2. 《自然资源部办公厅关于规范开展建设项目节地评价工作的通知》（自然资办发〔2021〕14号）
3. 《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）
4. 《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，以下简称《实施细则》）
5. 《福建省土地征收成片开发方案编制参考指南（试行）》
6. 《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）
7. 《资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价指南

（试行）》（自然资办函〔2020〕127号）

8. 《南安市土地利用总体规划（2006-2020年）》
9. 《南安市城市总体规划（2017-2030）》
10. 《福建海西再生资源产业园二期控制性详细规划》
11. 《福建海西再生资源产业园二期控制性详细规划环境影响报告书》（南环保〔2019〕192号）
12. 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3月底，南安市批而未供土地面积587.1378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33.50%和20.17%，均已超过15%。

截至2021年3月底，南安市闲置土地面积82.0803公顷>50公顷。2019年和2020年，南安市闲置土地处置率分别为14.77%和52.72%，不属于连续两年处置率低于15%的情形。

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（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），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**

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、面积、范围**

本方案涉及省新镇南金村和垵后村，共 1 个镇 2 个村；不涉及国有单位，不涉及省级和国家级开发区。

根据实地勘测调查，本方案成片开发范围总面积 11.2982 公顷，其中：农用地 9.7038 公顷（其中：耕地 2.9718 公顷），建设用地 1.3050 公顷，未利用地 0.2893 公顷。

### **（二）实施周期**

综合考虑当地南安市当地社会经济发展状况、海西再生资源产业园区经济发展条件、项目征收、环境影响等因素，本方案实施周期为 3 年（2021 年至 2023 年）。

### **（三）基础设施条件**

#### **1. 交通条件**

本方案位于中心城区北部省新镇，距离省新镇政府所在地约 9 公里，距眉山乡人民政府所在地约 10 公里，距 S7221、G72 南安收费站约 13 公里，距南安火车站 13 公里，距南安石井港 49 公里、泉州港 39 公里，距晋江机场 39 公里，对

外交通便捷，交通区位优势明显，通过 X329 可快速联系中心城区和高速公路，形成快捷的对外交通体系。

园区现状为水泥路面，立面宽度 7 米，其他道路为机耕路及乡间小路，道路路面较为狭窄，路网通行能力和路网密度相对较低，现状交通基础条件较差。

## 2. 气候条件

方案所在园区属亚热带海洋性季风气候，年均温度 20.9℃，七月平均温度 28.8℃，一月平均温度 7.3-12.3℃，年降雨量 1600 毫米左右，无霜期 340 天以上，气候条件较好。

## 3. 地形条件

本方案周边为丘陵，园区内总体地势呈南高北低，起伏变化较大。需要进行一些土方建设，对其土地平整，再规划建设工业及其他公用设施。

## 4. 水源条件

本方案周边范围没有自来水厂，周围各个村庄取水主要引自地下水或者山泉水，取水较为不便。产业园区内工业用水量较大，而现状地势较高，工业企业取水用水存在困难。

## 5. 建筑条件

本方案现状为村庄建设用地，建筑质量良莠不齐，区内有部分村民住宅，建筑多为底层建筑，其建筑结构、外观、环境等均较差，无完整的配套设施，根据园区发展要求，有少量的拆迁。

#### 四、必要性分析

**（一）是城市发展扩张的必然要求。**省新组团作为南安市重要组团，需大力支持其产业发展。省新组团以省新镇为依托，扩展原有几个产业园区规模。由于该组团位于中心城区北端，被高铁及高速分隔，空间相对独立。在此基础上，省新组团定位为自给自足，产业配套相对完善的独立组团，作为中心城区功能扩展、产业用地增加的长远预留空间。通过“产业服务中心+产业集群”的产业空间组织模式促进南安现代化产业创新体系的形成，使产业向目标园区集聚发展。

**（二）是优化产业布局，促进南安市乃至整个泉州地区循环经济发展的需要。**随着经济的高速发展和工业化进程的不断深入，日益严重的环境污染和资源能源危机已对人类的生存和社会的发展构成威胁。发展再生资源循环经济已成为综合解决资源、环境和经济发展的一条有效途径。作为循环经济的内容之一，再生资源产业在“十四五”期间拥有更广阔的市场空间，南安市按照国家的战略部署，出台各类优惠政策，大力推动海西再生资源产业园区落户省新镇。产业发展的同时，生态文明建设也是增强产业可持续发展能力必不可少的环节，本方案通过以“生态文明”理念为引领，积极提高资源利用效率，制定能源消耗总量控制目标，逐步打造绿色循环经济，严格执行主要污染物排放总量控制，强化污染物减排，改善人居环境质量，提升可持续发展能力，打

造现代化生态宜居城市。

**（三）是加强行业集中管理，优化生态环境的要求。**从园区周边居民生活环境层面来看，零散分布的小作坊缺乏环保设施和防控措施，污染物排放对周边环境造成严重影响。在经济快速发展的同时，工业生产易导致污染物排放过量，环境问题逐渐突出。南安市尤其是省新镇存在一定量的熔炼小作坊，这些作坊大多规模小且分散，企业生产过程中直接排放废气，严重影响周边居民生产生活，并且目前污水及固体废弃物处理设施不够完善，环境风险防控体系及环境管理能力不足，必须逐步治理改造现有污染企业，加强环境监管力度。本方案拟建设有色金属管理区，实行工业污染的集中处理和集中控制，强化清洁生产和污染物的达标排放，科学、合理地布局各种类型的工业项目，提高对新增企业的环保准入要求，限制污染产业的发展。在改善环境的同时，贯彻清洁生产思想，降低园区总的物耗、水耗和能耗，降低工业企业成本，以提高企业收益。

**（四）是居民对自身生活环境的高标准要求，使地区更注重“以人为本”的发展理念。**工业的发展带动周边居民就业，提升居民收入及地区整体收入之后，居民更加关注周围生活环境品质。片区在工业企业建设的同时，完善区内的固体废弃物配套设施，包括逐步完善三大固体废弃物处置系统，即收集系统、运输系统和处置系统。使人居环境和生活品质得到提升，满足居民的利益需求。



## 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 11.2982 公顷，主要用途为交通运输用地（公路用地）、工矿用地（工业用地）、公用设施用地（含环卫用地、供电用地、消防用地、其他公用设施用地）、绿地与开敞空间用地（防护绿地）、陆地水域（含河流水面、坑塘水面）。其中公路用地面积 2.0784 公顷、实现完善园区道路设施建设，实现人员与车辆通行功能；工业用地面积 6.752 公顷、实现有色金属回收、废弃资源利用与处理工业项目建设功能；环卫用地面积 0.1236 公顷、建设垃圾转运站，实现垃圾中转处理功能；供电用地面积 0.4018 公顷、建设电力场所，实现电力保障功能；消防用地面积 0.1325 公顷、建设消防站，实现区域消防安全保障功能；其他公用设施用地面积 0.2833 公顷、建设蓄水池，实现蓄水、调节环境功能；防护绿地面积 1.4892 公顷、实现道路安全防护，美化环境功能；河流水面面积 0.0076 公顷、实现排水、景观环境改善功能；坑塘水面面积 0.0298 公顷、实现水域保护和改善功能。

公益性用地包括公路用地、环卫用地、供电用地、防护绿地、河流水面和坑塘水面，合计 4.5461 公顷，占用地总面积的 40.24%，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

本方案拟安排实施项目面积 11.2982 公顷，计划实施周

期为 2021 年-2023 年，3 年内实施完毕，其中：2021 年实施面积 3.3 公顷、完成比例 29.21%；2022 年实施面积 3.452 公顷、完成比例 30.55%；2023 年实施面积 4.5462 公顷、完成比例 40.24%。

## 七、合法合规性分析

### （一）国土空间规划

南安市国土空间规划暂未批准实施，依据现行土地利用总体规划实施，本方案成片开发范围位于《南安市土地利用总体规划（2006-2020 年）》确定的城镇建设用地范围内，其中位于允许建设区面积 1.9249 公顷，有条件建设区面积 9.3733 公顷。我市承诺方案获批后，将土地征收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

本方案符合南安市现行国民经济和社会发展规划，海西再生资源产业园二期有色金属熔炼熔铸区作为福建海西再生资源加工园区的重要组成部分，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。坚持以人为本，高起点、高标准的规划建设，科学、合理的利用园区内空间资源，统筹安排各项用地，注重环境保护，适度超前建设，促进再生资源产业集聚，使园区成为产业链完整的工业企业园区。本方案的实施有利于南安市“十四五”规划目标、

任务的实现，拟建的项目主要为废弃资源综合利用业，严格按照《产业结构调整指导目录（2019年本）》执行，引进的项目不属于限制类或淘汰类目录。方案已纳入南安市2021年度国民经济和社会发展规划。

### **（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**

本方案不涉及占用永久基本农田、生态保护红线，不涉及占用自然保护区、湿地、风景名胜区、饮用水水源保护区、和历史文物等各类保护区。本方案涉及生态公益林，其中部分生态公益林已经林业部门批准，其余生态公益林拟用作基础设施，符合《福建生态公益林条例》的有关规定。

## **八、效益评估**

### **（一）土地利用效益评估**

本方案现状地形为山地丘陵，坡度较大，通过对园区内场地进行平整及基础设施建设，并建设工厂、污水处理厂等设施，提高原有土地的利用效率。

园区内的土地使用强度遵循环境与开发效益协调、自身发展与区域条件协调、开发强度与景观视线协调等原则，合理安排用地规模、结构和布局，优化土地利用空间格局，提高现有土地使用效益，在保障开发效益与营造特色空间之间取得平衡，可以实现土地集约节约利用。本区保留公益性用地面积为4.5462公顷，在符合自然资规〔2020〕5号文公益

性用地占比一般不低于 40%的规定这一前提下，通过把剩余用地面积 6.7520 公顷用作工业开发建设，提高土地利用效率，其中厂房建设用地的容积率保持在 1.0-2.2，一般仓库、污水处理厂、变电站、公园、防护绿地等用地容积率保持在 1.0 以下。原有土地在满足经营性用地需要的基础上，加强基础设施、防护绿地等用地配套，使有色金属熔炼熔铸区用地集约利用水平得到提高，土地利用效益较好。

### **（二）经济效益评估**

本方案成片开发的实施将大力促进工业发展，通过工业产业建设，提高园区经济收益。

南安市是一个工业大市，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资源基础。园区内拆除部分现状居民住宅，建设福建海建环保科技有限公司厂房及其他工程、福建铠彦有色金属回收利用有限公司场地设施等工业设施，工业用地面积达到 6.7520 公顷，成片开发中工业用地预计投资 13500 万元，其中土建投资 11000 万元，其他投资 2500 万元。预计未来工业用地单位每公顷收入 7000 万元，促使园区乃至南安市的经济得到快速发展。

### **（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，园区人口主要为工业就业人口。工业的发展，吸引外来人口及解决周边居民就业问题，提高周边居民收入水平，提升居民生

活幸福度。

园区参照现有工业项目及闽南地区工业园的经验指标，取每公顷工业用地 80-120 个就业人口，工业用地 6.7520 公顷，可安排就业人口约 540-810 人，取中间值约 650 人。为周边居民创造大量就业机会和工作岗位，预计解决周边及外来人口就业 650 人，减少失业人口数量，具有较好的社会效益。

#### **（四）生态效益评估**

本方案统筹南安市总体规划及福建海西再生资源产业园（二期）控制性详细规划，与用地布局、排水工程相协调，解决雨水、污水排放，改善园区内生态环境。

一是成片开发范围内不占用永久基本农田、生态保护红线和自然保护区、湿地、风景名胜区、饮用水水源保护区、和历史文物等各类保护区。园区内通过建设污水处理厂、垃圾转运站等设施，使工业固体废物综合利用率达到 98%，危险固废安全处置率达 100%。二是园区内的绿地为防护绿地，面积为 1.4892 公顷，占方案总用地面积的 13%。其防护绿地为水系周边防护绿地及工业用地之间的绿化防护带，污水处理厂、垃圾转运站与周边用地间的绿化防护带和水系周边的绿化防护带，满足《福建海西再生资源产业园二期控制性详细规划环境影响报告书》的要求。园区内分布着众多工业企业，企业绿化与园区绿化融为一体，使生态环境得以保护和改善。三是园区已编制《福建海西再生资源产业园二期控制

性详细规划环境影响报告书》并取得批复，本次拟引进的项目符合控规环评要求，对于今后引导周边有色金属行业退城入园，建设有色金属集中管理区，减少污染排放具有重要意义。

## 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5月，南安市人民政府组织听取了人大代表、政协委员、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村民意见

本方案已征求成片开发范围涉及的1个镇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。

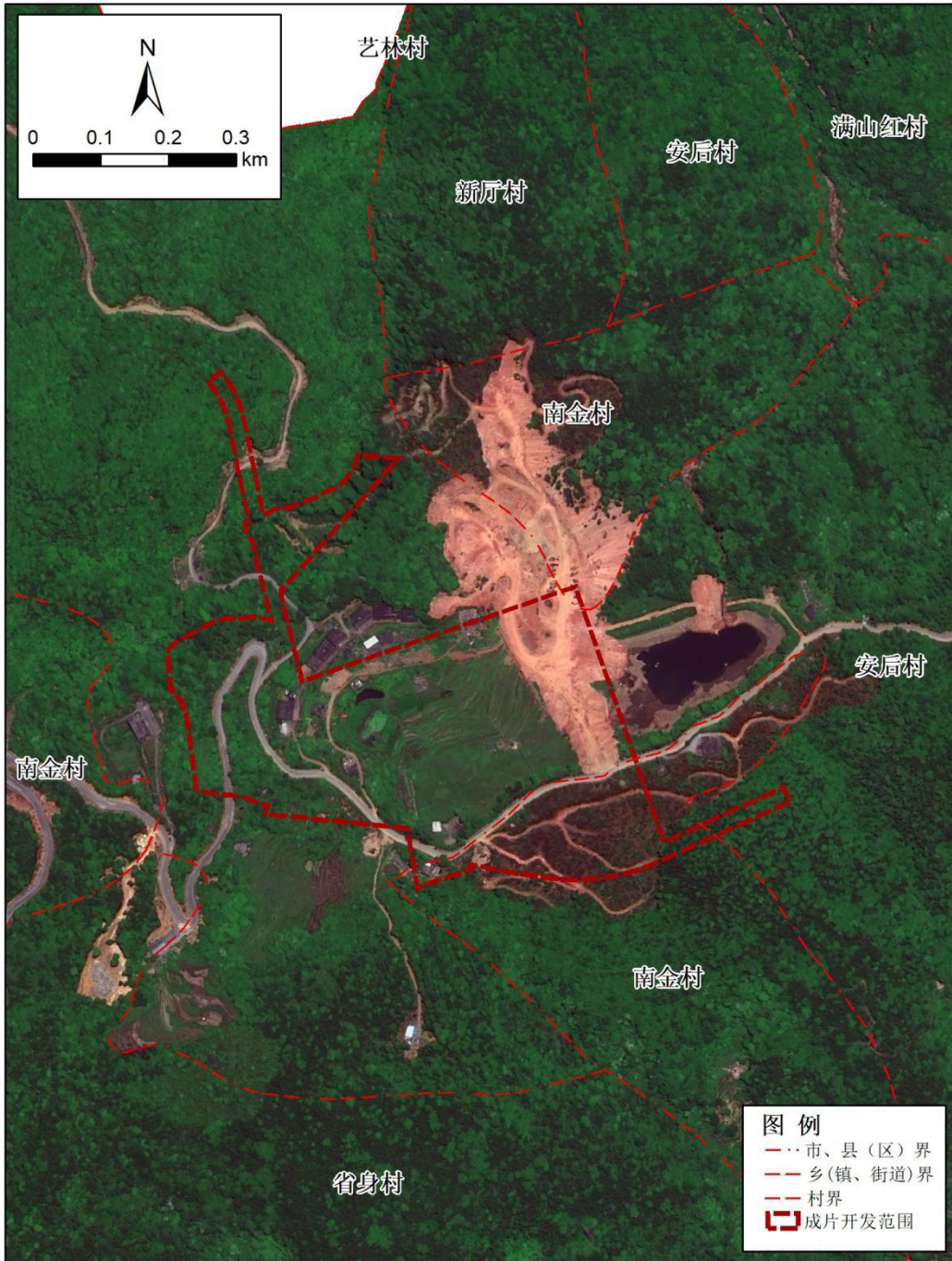
## 十、结论

本土地征收成片开发方案符合国民经济和社会发展规划、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。

# 海西有色金属集中管理区（二期）土地征收成片开发方案

海西有色金属集中管理区（二期）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

## 海西有色金属集中管理区（二期）土地征收成片开发方案

### 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	南金村	1.8430	1.8430	/	/	/
		垵后村	9.4552	7.8608	2.9718	1.3051	0.2893
集体土地小计			11.2982	9.7038	2.9718	1.3051	0.2893
国有土地小计			/	/	/	/	/
总计			11.2982	9.7038	2.9718	1.3051	0.2893



海西有色金属集中管理区（二期）土地征收成片开发方案

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	2.0784	18.40	完善园区道路设施建设，实现人员与车辆通行	1
2	工矿用地	工业用地	6.7520	59.76	实现有色金属回收、废弃资源利用与处理等工业项目建设	2
3	公用设施用地	环卫用地	0.1236	1.09	建设垃圾转运站，实现垃圾中转处理	1
4		供电用地	0.4018	3.56	建设电力场所，实现电力保障	1
5		其他公用设施用地	0.2833	2.51	建设蓄水池，实现蓄水、调节环境	1
6		消防用地	0.1325	1.17	建设消防站，实现区域消防安全保障	1
7	绿地与开敞空间用地	防护绿地	1.4892	13.18	实现道路安全防护，美化环境	1
8	陆地水域	坑塘水面	0.0298	0.26	实现水域保护和改善	1
9		河流水面	0.0076	0.07	实现排水、景观环境改善	1
合计			11.2982	100		40.24

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。

海西有色金属集中管理区（二期）土地征收成片开发方案

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	道路与交通设施完善建设	公路用地	2.0784
2	福建海建环保科技有限公司预申请用地	工业用地	3.4520
3	福建铠彦有色金属回收利用有限公司预申请用地		3.3000
4	污水处理厂、垃圾转运站建设	环卫用地	0.1236
5	变电站建设	供电用地	0.4018
6	蓄水池建设	其他公用设施用地	0.2833
7	消防站建设	消防用地	0.1324
8	防护绿地建设	防护绿地	1.4892
9	水域整治	坑塘水面	0.0298
10	水域整治	河流水面	0.0076
合计			11.2982

注：按拟建设项目统计；用途统计应与《地块用途、面积及实现功能统计表》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	2021 年		2022 年		2023 年	
	完成面积	比例	完成面积	比例	完成面积	比例
11.2982	3.3	29.21	3.452	30.55	4.5462	40.24

注：实施总面积与附表 3 合计面积一致