

# 南安市仑苍镇广东海置五金产业园 区土地征收成片开发方案

南安市人民政府  
二〇二二年十二月

## 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.....	5
三、基本情况 .....	5
(一) 成片开发区基本情况.....	5
(二) 现状基础设施条件 .....	6
(三) 实施周期 .....	7
四、必要性和科学合理性分析.....	7
(一) 必要性分析 .....	7
(二) 科学合理性分析 .....	9
五、主要用途、实现功能及公益性用地比例.....	10
(一) 主要用途及实现功能.....	10
(二) 公益性用地比例 .....	10

六、拟建设项目及实施计划.....	10
七、合规性分析 .....	11
(一) 国土空间规划 .....	11
(二) 国民经济和社会发展规划、年度计划.....	11
(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 区域情况 .....	12
(四) 与历史文化名城名镇名村传统村落和历史建筑保护工作的 衔接 .....	12
八、效益评估 .....	13
(一) 土地利用效益 .....	13
(二) 经济效益评估 .....	13
(三) 社会效益评估 .....	14
(四) 生态效益评估 .....	15
九、结论 .....	15
附图 .....	16
附表 .....	18

# 一、概述

## （一）编制背景

水暖厨卫产业是南安市的重要支柱产业，目前已形成具有南安地方特色的水暖厨卫产业集群，开创了“南安供销大军跑全国、全国水暖行业跑南安”的新局面，成为全国三大水暖产业基地之一。为了全面提升和奠定南安水暖行业在全国的领先地位，建立产品质量长效机制，大力培育区域品牌，加快产业集聚，进一步促进企业高质量发展，南安市积极谋划打造千亿产业集群发展规划，提出了实现水暖厨卫产业千亿产值的目标和卫浴、陶瓷和橱柜业产业分布和区域品牌提升计划，力争在“十四五”期间实现水暖厨卫千亿产业集群的目标，积极推动南安水暖厨卫产业进一步发展。

本方案位于南安市仑苍镇，仑苍镇作为国内外具有影响力的五金水暖阀门生产加工的重要基地，以水暖产业园区为依托带动南安市五金水暖产业集群发展，被誉为“中国水暖之乡”、“中国卫浴之都”和“乡镇企业一枝花”。为加快聚力打造全球水暖厨卫产研销中心，做大做强中国水暖城，提升仑苍镇水暖厨卫产业的影响力和辐射力，加快仑苍五金水暖产业集聚效应，合法保障产业发展用地需求，不断推动仑苍镇产城融合示范镇建设，进一步促进南安市社会经济可持续发展，特编制本次成片开发方案。本方案的编制是南安市打造更具竞争力现代产业体系的重要举措，对实现支柱产业集群和带动经济发展具

有重要意义。

## **（二）编制原则**

### **1、依法依规原则**

本方案的编制遵循相关法律、法规和规范要求，片区土地用途符合国民经济和社会发展规划等相关规划，符合“三区三线”划定成果，项目建设纳入南安市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。

### **2、公共利益优先原则**

本片区的开发坚持以人民为中心，为维护公共利益的需要，提高片区内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地的比例，片区公益性用地占比大于40%；同时，本方案的编制兼顾群众的现实和长远利益，维护群众合法权益，充分征求片区范围内农村集体经济组织和农民的意见。

### **3、严格保护耕地原则**

本方案编制落实最严格的耕地保护制度，片区范围的确定通过布局优化，避让永久基本农田和优质耕地，尽量少占和不占一般耕地。

### **4、节约集约用地原则**

本方案的编制坚决贯彻节约集约用地制度，片区范围和用地布局根据仑苍镇的经济社会发展状况、实际用地需求、土地利用相关政策等确定。规划用地布局科学合理，有利于优化资源配置，节约集约利用土地，提高土地利用效率。

## 5、因地制宜、确保开发必要原则

本片区开发坚持新发展理念，立足镇区的长远发展，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。本方案编制符合仑苍镇发展要求，针对性强，着重解决实际问题。

### （三）编制依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正版）；
- 2、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正版）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修订版）；
- 4、《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）；
- 5、《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）；
- 6、《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）；
- 7、《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）；
- 8、《自然资源部办公厅关于北京等省（区、市）启用“三区三线”划定成果作为报批建设项目用地用海依据的函（自然资办函〔2022〕2207号）》；
- 9、《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》；

- 10、《南安市城市总体规划（2017-2030年）》；
- 11、《南安市仑苍镇总体规划（2010-2030年）》；
- 12、《南安市仑苍镇高新区控制性详细规划》；
- 13、其他相关法律法规、规程和规划等。

## **二、编制条件**

### **（一）批而未供土地和闲置土地情况**

#### **1、批而未供土地情况**

截至2022年7月底，南安市批而未供土地面积495.6667公顷<500公顷。2020年和2021年，南安市批而未供土地处置率分别为20.17%和20.13%，均已超过15%。符合《实施细则》关于批而未供土地和闲置土地的要求。

#### **2、闲置土地情况**

截至2022年7月底，南安市闲置土地面积74.6公顷>50公顷。2020年和2021年，南安市闲置土地处置率分别为52.72%和27.84%，不存在连续两年处置率低于15%的情形。符合《实施细则》关于批而未供土地和闲置土地的要求。

### **（二）开发区土地利用效率情况**

南安市目前共有1家省级以上开发区（南安经济开发区）。南安经济开发区2019年土地集约利用评价在全省排名第47（共参评93

家)，2020 年开发区土地集约利用评价排名第 23（共参评 93 家），2021 年开发区土地集约利用评价排名第 47（共参评 93 家），均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。

本次成片开发不涉及国家级开发区。

### **（三）已批准土地征收成片开发方案实施情况**

截至目前，南安市经福建省人民政府批复的土地征收成片开发方案共15个，为南安市2021年度第一批次、第二批次、第三批次、第四批次、第六批次、第七批次、第八批次、第九批次、第十批次、第十一批次、第十二批次、第十三批次、第十五批次和2022年度第一批次、第四批次土地征收成片开发方案。不存在已批准实施的土地征收成片开发连续两年未按方案实施的情形，符合《实施细则》的要求。

## **三、基本情况**

### **（一）成片开发区基本情况**

本方案位于仑苍镇高新区南侧，处于仑苍镇联盟村与大泳村交界处，北至高新技术园南路，南至高新技术园南二路，西至高新技术园西路，东至高新技术园东路。

本方案涉及南安市仑苍镇联盟村、大泳村，共 1 个乡镇 2 个村，不涉及省级和国家级开发区，不涉及国有用地，土地权属清晰，界址清楚，无争议，具体见附图位置示意图。



根据实际勘测调查，本方案成片开发范围总面积 8.5893 公顷，其中农用地 0.4974 公顷（含耕地 0.0463 公顷），建设用地 8.0919 公顷，未涉及未利用地。

## **（二）现状基础设施条件**

### **1、道路交通**

本片区区位优势便捷，片区范围内高新技术园南路、高新技术园西路、高新技术园东路和宝成路分布其中，片区距离国道 358 不足 500 米，道路条件满足片区交通需求。

### **2、供水条件**

本片区近期供水主要来源于仑苍镇第一水厂，远期规划区供水由仑苍新建第二水厂供给，周边生活用水、消防用水及其他用水均由市政给水管网提供，项目建设后可直接接入现有市政管网。新建第二水厂位于西溪北岸高新园村，设计规模 7 万 m<sup>3</sup>/d，其水量、水质及供水设施均可满足项目建成后运营的要求。

### **3、排水条件**

本片区规划污水严格按雨污分流进行设计，污水管网采用重力流，管径 DN400，沿道路西侧或南侧布置，污水经收集后汇集到污水主干管中，最终输送至高新区西翼污水处理厂。本片区雨水采用重力流排放方式，充分利用河流位置、地形、规划道路划分汇水区域，雨水管沿道路东侧或北侧敷设，结合道路竖向、地形地势就近排入附近水体。

### **4、供电条件**

本片区现状供电主要来源 110 千伏仑苍变电站和区外规划 110 千伏水暖城变电站联合提供，线路采用架空敷设为主，现状与规划变电站供电能力充足，均能满足片区内的用电需求。

## 5、燃气条件

本片区燃气引自镇区规划 LNG 高中压调压站，燃气管道呈环状和枝状相结合布置，管径为 DN90-DN160，管道敷设于西侧或南侧人行道下，燃气量充足，可满足片区燃气用户需求。

## （三）实施周期

综合考虑当地社会经济发展状况以及土地征收和项目建设安排等因素，本方案实施周期为 3 年（2023 年-2025 年）。

# 四、必要性和科学性分析

## （一）必要性分析

### 1、促进水暖厨卫产业发展，落实“十四五”规划实施的需要

南安市“十四五”提出要不断巩固壮大石材陶瓷、水暖厨卫、机械装备、电子信息、日用轻工五大制造业产业集群，推进现代产业体系迈向中高端，实现南安产业升级取得新跨越。五金水暖厨卫产业作为南安市重要的支柱产业，在全国占据水暖设备 80% 的市场，在南安形成具有地方特色的水暖厨卫产业集群。本方案以五金产业园区为开发方向，与南安“十四五”所规划的产业发展方向相符合，是水暖厨

卫产业集群化发展的重要举措，片区的开发建设有利于带动仑苍水暖产业进一步集聚，加速提升南安市水暖产业的行业竞争能力，打造全国水暖厨卫产业发展示范区，可有效促进仑苍镇产城融合快速发展，实现南安市中部发展轴产业升级取得新跨越，是“十四五”规划实施的重要之举。

## **2、增加当地居民就业收入，促进仑苍全国千强镇建设的需要**

本方案五金产业园区与周边产业集中连片，有利于技术交流及产业集群发展，项目建成后，其劳动密集型的工业生产性质将为当地新增大量就业机会，吸收下岗职工与闲置人口再就业，有利于增加当地居民收入，解决当地就业问题；此外，本方案的实施还可带动水暖相关行业上下游产业的发展，为片区发展带来大量的人流、物流、信息流和资金流，吸引更多工业企业入驻，增强区域经济竞争力，对于搞活当地经济，提高仑苍镇综合实力产生积极而深远影响，有利于提升仑苍镇全国千强镇综合实力地位。

## **3、强化土地储备，保障土地要素供应的需要**

土地资源要素保障是城市高质量发展不可或缺的核心，成片开发作为土地储备制度的重要工具，可有效保障土地要素的供应。南安市十四五规划提出要加速中部水暖厨卫产业和机械装备制造产业集聚发展，结合泛家居产业联盟的建设，形成以协作和集聚为特征的产业综合发展带。产业项目落地建设亟需土地供应，通过成片开发对南安市支柱产业发展提供土地储备，稳步推进土地供应，增强城市支撑和承载能力，为仑苍镇社会经济发展规划提供空间及经济上的支持。

## **（二）科学合理性分析**

### **1、选址适宜性**

本方案选址位于仑苍镇高新区南侧，处于联盟村与大泳村交界处，临近国道 358 线，片区内规划高新技术园道路纵横交错，交通便利，区位优势较好；片区产业发展类型与周边现有工业园区形成水暖产业集群，选址契合仑苍镇现有工业生产片区发展方向。

本方案少量占用耕地，不占用基本农田，不涉及生态保护红线及各类保护区，不涉及历史文化名城名镇名村传统村落和历史建筑保护，片区不存在与法定范围线冲突的情形，选址适宜合理。

### **2、规模布局合理性**

本方案以五金产业园区建设为主，开发范围总面积为 8.5893 公顷，符合“县（市）成片开发范围一般不小于 4 公顷”的规定。本片区用地布置中，公路用地等公益性用地比例达 41.39%，符合公益性用地面积不低于 40%的要求。片区处于城镇开发边界的集中建设区范围内，片区范围规模与布局合理合规。

### **3、功能定位合理性**

根据《南安市仑苍镇高新区控制性详细规划》（评审稿），规划以仑苍“全国水暖之乡”和“中国卫浴名镇”为载体，以市场、龙头企业为导向，依托产业、区位、交通优势，将高新区打造成以五金水暖厨卫为主的产业园区。本方案以五金产业园区建设为主，区位交通便捷，符合仑苍镇高新区以水暖厨卫产业为主的发展定位，片区开发功能定位方向合理。

## 五、主要用途、实现功能及公益性用地比例

### （一）主要用途及实现功能

本方案用地总面积 8.5893 公顷，主要为两个一级类用途，具体包括交通运输用地和工矿用地，其中：

1、**交通运输用地**：公路用地面积 3.5550 公顷，占用地总面积的 41.39%，实现交通运输功能。

2、**工矿用地**：工业用地面积 5.0343 公顷，占用地总面积的 58.61%，实现工业生产功能。

具体见附表 2 地块用途、面积及实现功能统计表。

### （二）公益性用地比例

本方案内公益性用地为交通运输用地（公路用地）1 个一级类用途（1 个二级类），合计 3.5550 公顷，占用地总面积的 41.39%，符合自然资源部《土地征收成片开发标准（试行）》（自然资规〔2020〕5 号）公益性用地面积不低于 40%的要求，具体详见附表 2。

## 六、拟建设项目及实施计划

本方案用地总面积 8.5893 公顷，拟安排实施项目面积 5.0343 公顷，计划实施周期为 2023 年-2025 年，三年内实施完毕。其中：2023 年实施面积 1.4876 公顷，完成比例 29.55%；2024 年实施面积 1.6180 公顷，完成比例 32.14%；2025 年实施面积 1.9287 公顷，完成比例

38.31%。具体见附表3 拟建项目统计表和附表4 开发时序和年度实施计划统计表。

## **七、合规性分析**

### **（一）国土空间规划**

本次成片开发范围位于城镇开发边界的集中建设区内。南安市人民政府承诺方案获批后，将该成片开发方案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：在规划目标方面，要推进现代产业体系迈向中高端，巩固壮大石材陶瓷、水暖厨卫、机械装备、电子信息、日用轻工五大制造业集群，实现石材陶瓷、机械装备、日用轻工三大产业集群产值超千亿，培育战略性新兴产业，做优现代服务业；在水暖厨卫产业发展方面，要聚力打造全球水暖厨卫产研销中心，做大做强中国水暖城，提升水暖泵阀交易会的影响力和辐射力，实现水暖厨卫产业向智能加工、行业中心、消费引领和全球竞合化方向发展。本方案的编制有利于保障产业发展用地需求，可有效推进南安市产业集群区域品牌建设，是南安市产业升级及产城融合发展的重要举措。

本方案以广东海置五金产业园区建设为主，符合国民经济和社会

发展规划的要求，有利于完成规划目标和任务，已纳入南安市 2022 年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区域情况**

#### **1、涉及永久基本农田情况**

经南安市自然资源局核实，本方案片区内不涉及永久基本农田，符合国家和福建省对土地征收成片开发片区不得占用永久基本农田的限制要求。

#### **2、涉及生态保护红线和各类保护区情况**

经相关部门核实，本方案片区不涉及占用生态保护红线、河道蓝线、生态公益林、自然保护地、已批复的县、乡（镇）级集中式饮用水水源地敏感区域及其他各类保护区。

### **（四）与历史文化名城名镇名村传统村落和历史建筑保护工作的衔接**

本方案片区范围内不涉及历史文化名城名镇名村传统村落和文物建筑、历史建筑、传统风貌建筑，不涉及国保、省保、区保等保护单位及其建设控制地带和一般文物，不涉及 50 年以上建筑等。

## 八、效益评估

### （一）土地利用效益

本次成片开发范围 8.5893 公顷，片区开发通过合理安排用地规模、结构和布局，因地制宜配置用地，其中公益性用地 3.5550 公顷，非公益性用地 5.0343 公顷，形成集中集约型工业生产片区。该片区建设以工业用地为主，方案实施过程中将按照《南安市仑苍镇高新区控制性详细规划》规定的工业用地绿地率在 10%-20%之间，容积率控制在 1.0-3.0 之间，建筑密度 $\geq$ 40%的要求，合理开发工业用地，严格控制开发强度。同时，片区规划与周边地块做好相应衔接，已充分考虑与周边环境的协调性，有利于促进区域集中连片发展，在立体空间综合利用方面，工业用地按照限高厂房控制 24 米以下，办公建筑限高控制在 50 米以下的要求，保障片区内土地高效的立体空间开发利用，提高土地利用效率，优化现有土地利用空间格局，从而增加土地利用价值。

### （二）经济效益评估

本方案以工业用地为主，以开发建设五金产业园区为主要方向，片区周边区域开发建设较为成熟，方案建成后，与周边工业园区集中连片，有利于五金水暖产业集群化发展，同时依托仑苍水暖厨卫优势产业将带动上下游产业和相关外围产业共同发展，通过辐射带动作用吸引更多工业企业入驻，该片区产业集群发展有利于增强区域经济实



力，拉动当地经济增长，为城市发展储蓄后备力量，为仑苍镇经济的可持续、高质量发展与防范金融风险的能力提供坚实的后盾。

经测算，本成片开发预计总投资 1.13 亿元，投资强度 1856 万元/公顷，项目建成后，依托五金水暖支柱产业预计远期可带来超 2 亿元/年的工业产值收入，年均亩产税收按 15 万元/年计算，预计每年可增加产值税收 1130 万元以上，整体经济效益可观，可有效缓解仑苍镇的财政收入压力。

通过本次成片开发方案实施，为仑苍镇发展带来一定经济收益，可促进南安市当地的税收，片区工业园会对乡镇经济社会的发展产生积极的带动作用，提高当地居民收入，产业基地员工人数的增加有利于带动周围其他产业的发展，对相关行业发展起到积极带动作用，可进一步提高南安市的经济实力，促进当地经济可持续发展。

### **（三）社会效益评估**

本方案的实施在带动产业发展的同时，也将促进当地社会和谐稳定。片区项目建成后，可促进当地人民的就业，区域内规划工业用地 5.0343 公顷，预计将提供就业岗位超 150 个，吸收剩余劳动力，缓解了城市就业压力，增加当地居民收入，缩小贫富差距。项目生产以专业化生产流程为主，片区新增就业群众可在工业生产过程中积累经验，掌握相应专业技能，获得终身受用的一技之长，可有效解决居民当下及未来就业困难问题，有利于消除社会不稳定因素，促进社会安定。同时，片区范围内道路面积 3.5550 公顷，涉及多条市政道路，有利

于完善道路交通网络，可有效缓解当地居民工作及生活出行的交通压力，提升出行便利度和满意度。

#### **（四）生态效益评估**

本次成片开发方案依法依规，科学设计，有序对土地进行成片综合开发，建设完善市政道路、配套完善的市政给、排水、排污设施工程，统筹规划生产污水治理及污染防治设施，推进工业生产与生态协同发展，有效解决片区给、排水、污水处理问题，控制片区自然地表水土流失，提高片区抗自然灾害能力，营造片区更加适宜生产生活的良好生态环境，促进片区生态环境良性循环，不会使片区开发造成较大生态环境影响。项目建设将严格遵循生态优先原则，扎实推进生态建设，持续优化生态环境，对周边大气环境、生态环境、土壤环境等的影响较小，在环境及安全卫生防护距离方面，符合有关规范要求。

### **九、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，在城镇开发边界的集中建设区内，已纳入国民经济和社会发展规划年度计划，符合部省相关规定的要求，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

南安市仑苍镇广东海置五金产业园区土地征收成片开发方案

## 成片开发位置示意图



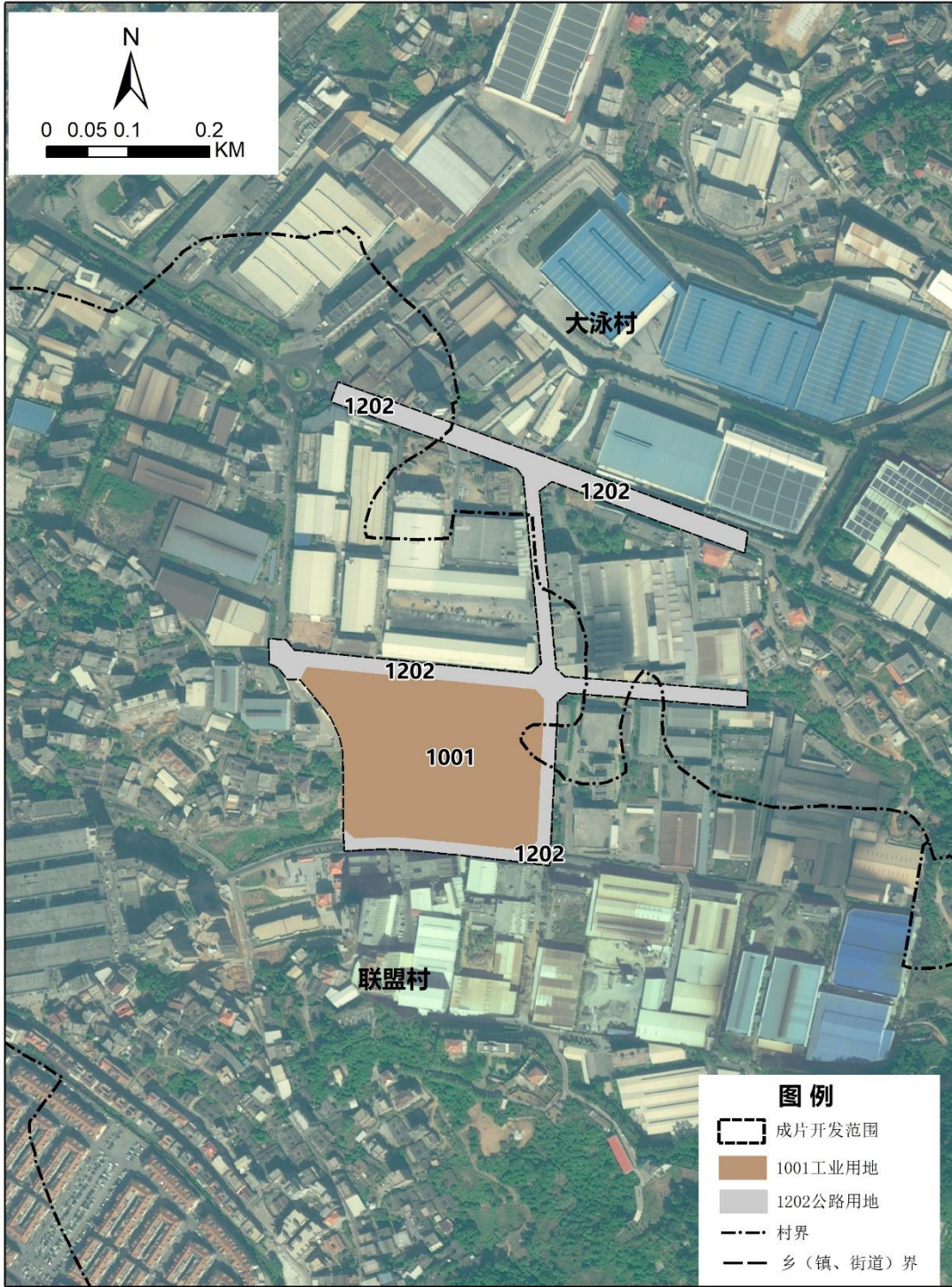
南安市人民政府 编制  
二〇二二年十二月

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  
福建省城乡规划设计研究院



### 拟用地布局图



南安市人民政府 编制  
二〇二二年十二月

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  
福建省城乡规划设计研究院

## 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	村		合计	其中：耕地		
集体土地	仑苍镇	联盟村	6.9782	0.4974	0.0463	6.4808	0
		大泳村	1.6111	0	0	1.6111	0
集体土地小计			8.5893	0.4974	0.0463	8.0919	0
国有土地小计			0	0	0	0	0
总计			8.5893	0.4974	0.0463	8.0919	0

附表2 地块用途、面积及实现功能统计表

单位：公顷

序号	一级类	二级类	拟用地面积	占比	实现功能	是否公益性用地
1	交通运输用地	公路用地	3.5550	41.39%	交通运输	1
2	工矿用地	工业用地	5.0343	58.61%	工业生产	2
合计			8.5893	100.00%	——	41.39%

- 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”，该列合计行为公益性用地合计占比。

附表3 拟建设项目统计表

单位：公顷

序号	项目名称	土地用地用途	用地面积
1	广东海置五金产业园区	工业用地	5.0343
合计			5.0343

注：按拟建设项目统计；用途统计与附表2 二级类一致。

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	2023 年		2024 年		2025 年	
	完成面积	比例	完成面积	比例	完成面积	比例
5.0343	1.4876	29.55%	1.6180	32.14%	1.9287	38.31%

注：实施总面积与附表3 合计面积一致。