

南安扶茂工业园开元片区
土地征收成片开发方案

南安市人民政府

二零二三年二月

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/城市新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.....	- 5 -
(一) 成片开发位置、范围、面积.....	- 5 -
(二) 实施周期.....	- 5 -
(三) 基础设施条件.....	- 5 -
四、必要性和科学性分析.....	- 8 -
(一) 必要性分析.....	- 8 -
(二) 科学性分析.....	- 9 -
五、主要用途和实现功能及公益性用地比例.....	- 11 -
六、实施计划.....	- 11 -
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.....	- 12 -
(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	

发的情形.....	- 12 -
八、效益评估.....	- 13 -
(一) 土地利用效益评估.....	- 13 -
(二) 经济效益评估.....	- 13 -
(三) 社会效益评估.....	- 14 -
(四) 生态效益评估.....	- 14 -
九、结论.....	- 15 -
十、附图.....	- 16 -
十一、附表.....	- 17 -

一、概述

（一）编制背景

根据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正版）第四十五条的第(五)项规定和《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，在国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区，由县级以上地方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，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土地征收。

南安地处泉州、厦门两大中心城市之间，也是泉州的经济和人口大市，在“强产业、兴城市”双轮驱动部署中，南安抢抓中心城市和城市群的发展机遇，全面融入泉州“跨江发展、跨域融合”发展战略，勇当排头兵，接受厦门和泉州中心市区辐射，对接翔安机场和东南国际航运中心，加强与周边城市战略协同、一体发展，建成厦漳泉都市圈的次中心。南安扶茂工业园着力打造水暖厨卫、日用制品（主要是塑胶制品、纸制品和卫生巾）、服装纺织鞋业、生物医药业、物流业五大产业。为重构产业生态推动产业转型升级，坚持新发展理念，坚持推进高质量发展，积极推进南安水暖、厨卫创新转型，助力打造具有世界影响力的“水暖厨卫之都”，需要对处于南安扶茂工业园近期产业发展主要区域的开元片区进行成片开发。

本方案涉及工业用地等经营性用地，实施成片开发，进一步促进土地集约节约利用，推动南安市产城融合发展和资源有效配置，完善基础设施和公共设施配套建设。为此，南安市政府组织编制了本方案。

（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》（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）；
4. 《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）；
5. 《福建省土地征收成片开发方案编制参考指南（试行）》（闽自然资发〔2021〕6号）；
6. 《产业结构调整指导目录（2019年本）》；
7. 《南安市土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善方案》；
8. 《南安市城市总体规划（2017-2030年）》；
9. 《南安扶茂工业园控制性详细规划》；
10. 《南安市国民经济与社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

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 2022 年 12 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%。

截至 2022 年 12 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%，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

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）2019 年开发区土地集约利用评价排名第 47（共参评 93 家），2020 年排名第 23（共参评 93 家），2021 年排名第 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。

本方案位于南安扶茂工业园内，涉及面积 9.3058 公顷，不属省级开发区内。

（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、第四批、第六批、第七批、第八批、第九批、第十批、第十一批、第十二批、第十三批、第十五批和 2022 年度第一批、第四批土地征收成片开发方案。目前，南安市无连续两年未完成实施计划的土地征收成片开发方案，符合自然资规〔2020〕5 号文的规定。

三、基本情况

（一）成片开发位置、范围、面积

本方案四至：东邻德鹏翔建材实业公司、九牧集团卫浴项目；西至福金北路；南至茂盛西路；北至茂华西路。涉及南安市美林街道溪州村，共 1 个街道 1 个村；涉及国有土地面积 2.1287 公顷。

根据实地勘测调查，本方案成片开发范围总面积 9.3058 公顷，其中：农用地 5.7623 公顷（耕地 2.3558 公顷），建设用地 3.4600 公顷，未利用地 0.0835 公顷。

（二）实施周期

综合考虑当地经济社会发展状况等因素，本方案实施周期为 3 年（2023 年至 2025 年）。

（三）基础设施条件

1. 交通

本方案位于南安扶茂工业园（以下简称园区），片区距泉南高速（G72）南安北出入口约 5 公里，泉南高速安溪连

接线南安西（仑苍）高速出入口约 5.3 公里，南距漳泉肖铁路南安火车站约 6.5 公里，北距兴泉铁路（货客二用铁路）南安北站区约 1.2 公里，片区内可通过扶茂工业园茂盛路、福金北路、茂华西路与外界连接，这些便捷的交通线路为本片区的原材料和产品快速运输提供了便利及可靠的保障。

2. 给排水

给水：现状用水由南安市美林自来水厂及沿柳美北路、南金公路引入 DN600 给水管供给。美林自来水厂水源取自山美水库下游东溪，水厂供水量为每天 20 万立方米。

排水：排水体制采用雨污分流制。园区内茂盛路、茂庆路、福飞北路、福昌路等道路上，已建设 DN500-DN1400 雨水管道，雨水经雨水管道就近排入溪流、沟渠中，最终汇入西溪。

污水：南安市污水处理厂已于 2006 年建成并投入运行，污水处理厂设计处理规模为近期 5.0 万 m³/d，远期 10 万 m³/d，园区已在西区建设污水提升泵站。污水则经管径 DN300-DN600 的污水管道输至污水提升泵站，再排入污水处理厂统一处理达标后排放。

3. 供电

扶茂工业园南部现有一座 110kV 坵洋变电站，现状装机容量为（2×40MVA）；中部有现状 110KV 扶茂变和美林变，现状装机容量分别为（1×63MVA）、（2×50MVA），电源引

自贵峰 220KV 变电站 ($2 \times 180\text{MVA}$) 和玉叶变 220KV 变电站 ($2 \times 180\text{MVA}$)。扶茂工业园用电由现状坵洋变电站、扶茂变电站及美林变电站联网供应。另一座 220kV 变电站 (220kV 玉田变)，位于仑苍镇西侧，一期容量 $1 \times 240\text{MVA}$ ，终期容量 $3 \times 240\text{MVA}$ ，可以满足片区的供电需求。

4. 供气

管道燃气供应方面，目前南安市管道燃气供应已经具有一定的规模，气源为我省进口 LNG 利用工程，供应上暂时采用从秀屿港用 LNG 槽车运输至八尺岭高中压调压计量站（现为八尺岭 LNG 气化站），再通过气化由中压管道至园区；目前园区管道主要由沿南金公路敷设 De315 中压管道至茂盛中路，为九牧集团及辉煌水暖等提供生产、生活用气，并预留其他厂区用气量，满足片区供气需求。

5. 通信网络条件

目前电信的网络主要由电缆、光纤、模块机房、接入网、EPON 设备、交接箱等构成。园区由省东电信模块局（容量 5920 门）提供配线线路。基本可以保障片区今后的通信需求。

本园内新设扶茂邮政支局和溪州邮政支局。邮政所面积 300 平方米，能提供全套邮政业务功能。

四、必要性和科学合理性分析

（一）必要性分析

1. 保障水暖厨卫项目建设

当前，南安的经济总量已相当于中国地级市的中游水平，“泛家居”区域品牌也显现出强大聚合效应，各种优势资源正加速向南安汇聚。为此，建设现代化新南安的发展部署，需以“泛家居”跨界融合为引领，融合石材陶瓷、水暖厨卫、消防安防、家具家电、鞋服轻纺等传统家居产品优势，补齐科技创新和研发设计短板，推动产业链条、市场渠道的大融合和大重构，打造全球特色家居的标杆。更高起点系统谋划城市发展格局、产业布局，更高规格建好城乡基础设施、公共服务配套，更高品质推进宜居环境建设、民生保障改善，加快打响“石博天下、水暖万家，芯动全球、智领未来，海丝源头、成功故里”等城市品牌。本方案拟建水暖厨卫产业项目大力促进南安发展产业布局。

2. 提升土地利用效率

面对新的发展机遇，南安市在总体规划中明确突出将产业发展线索作为重点，强调以产业为导向，通过引导城乡生产力布局实现空间整合重构；在市域整体层面对产业布局 and 空间集聚提出清晰的引导和控制，全面整合提升产业发展平台；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。本方案选址在区位优势优越的南安扶茂工业园，吸引大批企业进入扶茂工业园进行建设投资，新增工业厂房和项目用地相较以往有所增加，因此更需要提升用地效率，合理利用容积率进行建设，将充分挖掘地块内面积 2.1287 公顷国有存量建设用地的潜力，合理调整水暖厨卫产业布局，加强与周边地区区域交通和地方产业的对接，推动小微企业集群发展，促进用地节约集约，提高土地利用综合效益。

3. 完善基础设施和公共服务设施

本方案通过城镇道路路网项目和防护绿地结合周边区域开发建设，迎合新时代发展建设需求，改善区域对外交通，增强城市功能，补齐过往发展中的短板，改善群众生活环境、为园区企业和职工出行提供便利，提升公共服务水平和质量，促进区域协调发展。通过提供较为便利的交通条件和市政基础设施条件，为区内与区外的交通对接起到完善和优化的作用，能够较好的发挥路网的联通效应，进而提高区域路网的整体经济效益，并有效联结周边地块，从而有力发挥产业的集群效益，实现市政道路衔接过渡和谐，公共设施资源共享。

（二）科学合理性分析

本方案地势较为平坦，范围内工程地质条件较好，未涉及使用生态林地以及河流水域；排水通畅，通风情况良好；相关单位将全面加强园区防洪排涝、防灾减灾规划建设。目

前园区内公共服务配套设施仍需优化改善建设条件，有利于加快设施建设。

本片区位于扶茂工业园作为南安工业集中区的重要组成部分之一，结合其区位条件，总体定位为南安城市西北组团（扶茂一省新）综合服务中心，包括以水暖厨卫为主导的高端生产性服务中心和组团生活性服务中心，其在功能定位上对于南安来说是发展的中的重要区域。为此，如何做好工业园区的整体经济发展及功能目标的实现，对于整体园区的开发、建设及发展进程是至关重要的。本方案拟建水暖厨卫项目，周边配套城镇道路路网项目和防护绿地，减少对周边居民和环境的影响，充分利用园区的基础配套设施，减少资源浪费，边界划定符合控规、指南的相关要求。

成片开发范围位于泉州市重点管控单元，有关单位将严格准入要求，拟引进的项目行业类别属于金属制品加工行业，按照《产业结构调整指导目录（2019年本）》执行，不属于限制类或淘汰类目录，不涉及化学品和危险废物、高VOCs（挥发性有机物）排放项目，不涉及有色等污染企业，污水经企业预处理后排放至市政污水管网，汇集至南安市污水处理厂，其设施排水执行《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）中的一级A标准，符合“三线一单”管控要求，确保不在环境准入负面清单内。

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 9.3058 公顷，主要用途为工矿用地。其中工矿用途面积 5.2291 公顷，实现水暖厨卫工业项目建设功能；交通运输用途面积 3.4016 公顷，实施城镇道路设施建设，实现完善城镇内部交通系统功能；绿地与开敞空间用途面积 0.6751 公顷，实现保护路基、防止风沙和水土流失、隔音，兼顾卫生隔离、美化城市的防护林功能。

公益性用地包括绿地与开敞空间用途和交通运输用途，合计 4.0767 公顷，占用地总面积 43.81%，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 9.3058 公顷，其中涉及已完成实施面积 2.1287 公顷，故拟安排实施项目面积 7.1771 公顷，计划实施周期为 2023-2025 年，3 年内实施完毕，其中：2023 年实施面积 3.4016 公顷，完成比例 47.40%，拟建城镇道路项目；2024 年实施面积 0.6444 公顷，完成比例 8.98%，拟建设防护绿地项目；2025 年实施面积 3.1311 公顷，完成比例 43.62%，拟建设工业用地项目。

七、合规性分析

（一）国土空间规划

本方案成片开发范围已纳入城镇开发边界的城镇集中

建设区内，南安市人民政府承诺方案获批后，将该成片开发方案统筹纳入国土空间规划及“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》第二章提出：水暖厨卫打造全球产研销中心，实现向智能加工、行业中心、消费引领、全球竞合方向协同发展。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，第三产业增加值比重提高至40%。

本方案位于南安扶茂工业园，拟建水暖厨卫项目将有利于助力形成产业集聚效应，完善水暖厨卫产业链，有利于完成规划目标、任务。本方案已纳入南安市2023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情形

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、饮用水水源保护区和生态公益林，不涉及50年以上历史建筑和历史文物等各类保护区和其他法律法规规定不允许占用或开发的情形。

八、效益评估

（一）土地利用效益评估

本方案通过充分利用周边便利交通等优势，进行资源整合开发，合理布局各类项目用地，实现土地利用由粗放型向集约型转变。在资源承载规模合理的基础上，通过拟建水暖厨卫项目、防护绿地和城镇道路网项目，配套公共设施，进行集中建设，形成布局集中、产业集聚、用地集约的产业园区，提高土地集约利用程度。同时，本方案工业用地面积为 5.2291 公顷，容积率不低于 1.0、建筑系数不低于 40%，预计投资强度不低于 1856 万元/公顷，土地利用效益可行。

（二）经济效益评估

本方案实施成片开发后，有利于促进区域经济的发展。一是通过水暖厨卫项目建设，强化区域盈利能力，加强产业集聚优势，完善地区区域招商引资环境，吸引外来人口，加快产业结构调整和经济转型进程；二是周边聚集众多水暖厨卫企业，产业集群有利于降低劳务、材料、运输、交易等成本，同时路网项目的建设可以提高产品集散效率，增强企业的市场竞争力；三是企业预计投资 9730 万元在当地建厂并添加设备，其中土建投资 4200 万元，设备投资 2650 万元，这些固定资产将成为当地的潜在资产；四是预计年产值 17500 万元，每年预计创造税收不低于 1730 万元，将为地方财税做出贡献，有利于当地政府推进经济建设，创造更大的

经济效益。

（三）社会效益评估

本方案实施成片开发，规划公益性用地为 4.0767 公顷，将进一步完善当地基础设施配套水平，改善和加快项目建设区域的基础设施、公共配套设施等的建设，可为周围居民创造就业机会和工作岗位，增加就业人数。实施成片开发后，预计新增就业人口及带动就业约 780 人，增强群众的获得感和幸福感。

（四）生态效益评估

一是本方案规划防护绿地 0.6751 公顷，加强片区绿地系统建设，可以起到防尘、降噪等作用，改善区域生态环境质量。

二是根据南安市水暖厨卫产业转型升级工作方案，有关单位将严格产业准入，对不符合产业规划、环境污染严重、资源消耗高的项目不予准入。同时，引导企业节能降耗、降本增效，助推水暖厨卫产业绿色发展、循环发展。同时，加强生态环境保护措施，加强对噪声、大气、水污染等环境的管控，严格落实排放标准，严控悬浮物等的指标排放。

三是在土地利用、开发、规划等过程中将严格按照相关法律法规落实环境保护措施，确保满足周边及下游环境质量与安全要求。在土地征收后，开发建设过程中，严格按照《工矿用地土壤环境管理办法(试行)》第七条要求，开展工矿用

地土壤和地下水环境现状调查开展工矿用地土壤和地下水环境现状调查。开发过程中剥离的表土，将单独收集和存放，符合条件的优先用于土地复垦、土壤改良、改造和绿化等，禁止将重金属或者其他有毒物质超标的工业固体废物、生活垃圾或者污染土壤用于土地复垦。

九、结论

本土地征收成片开发方案符合南安市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，已纳入南安市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，能够促进南安市经济社会可持续发展。

十、附图

南安扶茂工业园开元片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
二〇二二年十一月

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
泉州再德土地调查评估有限公司

十一、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、街道）	村		合计	其中：耕地		
集体土地	美林街道	溪州村	7.1771	5.7623	2.3558	1.3313	0.0835
	集体土地小计		7.1771	5.7623	2.3558	1.3313	0.0835
国有土地小计			2.1287	0	0	2.1287	0
总计			9.3058	5.7623	2.3558	3.4600	0.0835

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	工矿用地	工业用地	5.2291	56.19	水暖厨卫产业项目建设	2
2	交通运输用地	城镇道路用地	3.4016	36.55	完善基础设施、城镇道路	1
3	绿地与开敞空间用地	防护绿地	0.6751	7.26	保护路基、防止风沙和水土流失、隔音, 兼顾卫生隔离、美化城市的防护林	1
合计			9.3058	100		43.81

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	水暖厨卫产业项目	工业用地	3.3113
2	城镇道路项目	城镇道路用地	3.4016
3	防护绿地	防护绿地	0.6444
合计			7.1771

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
7.1771	3.4016	47.40	0.6444	8.98	3.1311	43.62