

**南安再生石科技产业园区（一期）
土地征收成片开发方案**

南安市人民政府

2021年8月

一、概述

（一）编制背景

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条和《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，经营性用地项目应当先行编制土地征收成片开发方案经省级人民政府批准同意后方可申请实施土地征收。

为响应南安推行混合所有制园区发展的号召，抓住石材产业跨界融合再度升级的机遇，打造石材产业创新发展的高地，南安市人民政府决定规划建设南安再生石科技产业园区。本方案作为园区一期启动项目，主要涉及工矿用地等经营性用地，为加快推进项目建设，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规划，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年修订）
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)》
(闽自然资发〔2021〕6号)

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.《福建省人民政府办公厅关于加快推进工业企业“退城入园”转型升级的指导意见》
(闽政办〔2019〕52号)

8.《产业结构调整指导目录(2019年本)》

9.《南安市人民政府关于印发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的通知》
(南政〔2021〕12号)

10.《南安市土地利用总体规划(2006-2020年)调整完善方案》

11.《南安市城市总体规划(2017-2030)》

12.《南安市人民政府关于南安再生石科技产业园区控制性详细规划及城市设计的批复》
(南政文〔2021〕53号)

13.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 7 月底，南安市批而未供土地面积 614 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 7 月底，南安市闲置土地面积 109.5333 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 名（共参评 88 家），2019 年排名第 47 名（共参评 93 家），2020 年排名第 23 名（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

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 1 个，为南安市 2021 年度第一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方案连续两年未按方案实施的情形，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、面积、范围

本方案东与苏内水库为邻，西侧至狮头山，南至牛贵山，北至中泰集控区。涉及南安市水头镇仁福村、石井镇苏内村和下房村，共 2 个镇 3 个村；不涉及国有企业，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 99.387 公顷，其中：农用地 46.9439 公顷（其中：耕地 2.0708 公顷），建设用地 1.5613 公顷，未利用地 50.8818 公顷。

(二) 实施周期

综合考虑南安市当地社会经济发展状况等因素，本方案实施周期为 3 年(2021 年至 2023 年)。

四、必要性分析

（一）是促进工业园区经济发展，改善区域投资环境的需要

南安市域城镇空间结构为“双城、双轴、三带”，南部板块应积极加快产业转型升级，重点发展石材产业，商贸物流业，空港经济、临港产业、先进制造业、生态休闲、文化创意等新兴产业。提升实力南翼是要求以南部三镇一体化发展的思路，全面推进传统优势产业转型与提升，推动南部地区城镇功能的重构和整合，建设南安市南翼新城。水头组团是建设国际石材之都的核心区；石井组团重点发展空港经济、临港经济与现代物流等新兴产业。

本项目位于南翼新城水头和石井组团连接处，新建再生石科技产业园区，抓住破局变革的机遇，借势循环经济的东风，瞄准石材产业转型升级“下一站”，从“买全球卖全球”到筑起石材文化高地。通过高起点的规划、高标准的规划，强化设计赋能，推动全产业链建设，构筑循环经济的智能新典范，进一步提升园区整体形象，为园区企业创造更为优良的创业发展环境。

（二）是完善城市配套，便利周边居民和产业园区的需要

本项目拟建道路的建设将极大地改善苏内村、下房村和院

前村对外交通，为居民生活环境的改善、为居民出行提供便利、加强与城区的经济往来发挥重要作用。项目的建成为石井片区和再生石产业园区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了完善和优化的作用，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，并有效联结周边产业区，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。

（三）是产业布局调整，提高石材产业整体竞争力的需要

南安市聚焦产业基础高级化、产业链现代化布局建设。本项目的建设将进一步推进石材产业和物流行业的差异化、特色化、智能化发展，释放创新活力。石材业聚力打造全球石展示体验中心，加快建设再生石科技产业园等平台，打造集源头控制、设计研发、跨界融合、终端应用、展示体验于一体的高端产业链，挖掘石文化产业的独特魅力，探索产业园的可持续发展道路，重视产业园区建设，不断优化园区发展环境，为产业园塑造品牌。

通过多产业融合发展，相互“引流”，加快南安商贸物流建设，发展智慧物流仓储，打造闽西南区域商贸物流中心，从而助推南安的高质量发展。

（四）是落实国家基础设施投资、拉动内需的需要

（五）产业园区是区域经济发展、产业调整和升级的重要空间聚集形式，担负着聚集创新资源、培育新兴产业、推动城市化建设等一系列的重要使命，也逐渐成为对外开放，招商引资的重要载体。本方案在利用南翼新城石材集聚的区位优势，由政府主导，龙头企业参与，利用国家基础设施资金，加大基础设施投入，开发建设循环经济园区，将吸引和吸收优质企业园区入驻，推动项目建设，增加就业岗位，拉动内需。

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 99.387 公顷，主要用途为交通运输用地（公路用地）、绿地与开敞空间用地（含防护绿地、公园绿地）、公共管理与公共服务用地（科研用地）、工矿用地（工业用地）和仓储用地（物流仓储用地）。其中公路用地面积 17.3781 公顷，实现完善园区内道路设施建设功能；科研用地面积为 5.4716 公顷，实现研发孵化、科技体验等功能；公园绿地用地面积 13.2829 公顷，实现兴建公园，建设公共空间，美化环境功能；防护绿地用地面积 3.9768 公顷，实现道路安全防护、美化环境功能；物流仓储用地面积 10.2138 公顷，实现货物存储、中转、流通功能；工业用地面积 49.0638 公顷，实现石材、物流等行业项目建设功能。

公益性用地包括公路用地、公园绿地、防护绿地和科研用地，合计 40.1094 公顷，占用地总面积的 40.36%，符合自然资源规〔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 99.387 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 3.4105 公顷、完成比例 3.43%；2022 年实施面积 16.6305 公顷、完成比例 16.73%；2023 年实施面积 79.346 公顷、完成比例 79.84%。

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。南安市政府承诺方案获批后，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

南安市“十四五”时期经济社会发展主要目标：“世界石文化之都。石材产业向设计研发、跨界融合、终端应用、创意文化、C端销售、结算中心方向延展，石文化成为产业发展核心动力，建成引领全球石材产业发展潮流风向的重要产业中心”。

本方案符合南安市现行国民经济和社会发展规划。实施成片开发后，通过石粉、废料等废弃资源回收，打造智能石材循环经济园区，进一步增强南安市石材行业优势，推动“十四五”规划目标和任务的实现。本方案已纳入南安市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，不存在其他法律法规规定不允许占用或开发的情形。涉及生态公益林面积 0.0245 公顷，系公路用地占用，符合《福建生态公益林条例》关于使用公益林的规定。

八、效益评估

（一）土地利用效益评估

本方案选址在南安市再生石科技产业园区，毗邻中泰石材集聚区，聚集数百家石材企业，区位优势优越，产业聚集发达，物流仓储便捷，营商环境优良，通过因地制宜配置用地，合理安排用地规模、结构和布局，优化土地利用空间格局，实现以产业集聚发展促进用地节约集约，提高土地利用综合效益。本方案预计工业用地总投资不低于 12 亿元，工业用地投资强度不低于 2038 万元/公顷，符合《福建省工业项目建设用地控制指标(2013 年本)》要求。

（二）经济效益评估

本项目拟建道路建成后，将为园区内企业的生产、产品、材料运输提供有力的交通便利条件，对于改善区域投资环境，发展区域社会经济均有着十分重要的现实意义。本方案实施成片开发后，能够完善地区区域招商引资的社会环境和交通运输环境，基础设施是投资的重点之一，有利于吸收国家基础设施投资、拉动内需，促进产业结构调整，推动产业发展，提高第三产业比例，吸引外来人口，提升商业活力，成为新的城市经济增长点之一。在资源环境承载规模合理的前提下，合理设计用地规模、用地控制指标、开发强度控制指标，预计总投资不

低于 30.7 亿元，投资强度不低于 3088 万元/公顷，预计实现年纳税不低于 1.3 亿元。

（三）社会效益评估

本方案实施成片开发，一是在满足经营性用地需要的基础上，加强基础设施、公园绿地、防护绿地等用地配套，提高建设用地集约利用水平。本方案利用城市公共配套建设，加强公园、管网等市政建设，连接周边居民生活区和园区，缩小通行距离和通行时间，缩小城乡差距，实现城乡基础设施一体化和公共服务均等化，实现城乡经济社会的协调发展。二是可以吸收外来人口，带动就业，提升商业活力。实施成片开发后，将形成新的产业集聚，预计新增就业人口及带眷约 5000 人，有力吸引外来人口，带动周边村庄就业。同时，通过附建商业设施，改善园区基本居住生活条件。

（四）生态效益评估

本方案正在抓紧推进控规环评编制工作，落实现状调查和地表水分析，结合南安市石材产业转型升级工作方案，严格企业准入，提高入园环保门槛，助推石材产业绿色发展、循环发展。

为规避各种生态环境风险的发生，项目在建设之前及运营后必须采取适当措施。一是采取水环境影响减缓措施，如生产

废水经沉淀处理后循环利用、生活废水转输至污水处理厂统一处理后达标排放，通过采用各种无毒、无害或低害原材料和无污染或少污染的新工艺或新设备，提高工艺节水水平，从源头减少水资源消耗，降低单位增加值新鲜水耗指标。二是控制与减缓大气污染，提高入园企业环境门槛，从源头减少大气污染物的排放，同时规划园区内引进的企业必须以天然气为主要能源，禁止新上燃煤锅炉；另外，实行一系列企业生产废气污染防治措施，如通过洒水降尘、车间密闭、定期车辆运输、工作台下加高挡板等方式帮助降低粉尘污染，通过活性炭吸附、催化氧化等方式治理有机废气。三是在噪声方面，通过降低噪声路面、加强交通管理、种植绿化带、监控沿线的声环境质量等方式来控制交通噪声，通过采取建筑合理布局、隔声、消声、吸声等各种降噪措施来控制企业噪声。四是减少固体废物的排放，通过完善环卫基础设施建设来做好园区的生活垃圾转运工作；通过固废回收利用、采取清洁生产技术、加强对工业垃圾清运处置的监督管理等方式来控制工业固体废物；对于产生的危险废物在企业内暂存后运至相应类别的危废处置场处置，并严格按照五联单制度规范转运危险废物。严格遵照再生石行业主要污染物控制排放标准进行规划建设。

另外，采取一系列的生态环境保护措施和环境风险防控措施。一是做好土壤、地下水环境的污染防治，规划设置绿地

17.2597 公顷，加强恢复生态绿化功能，改变城市环境，使项目区域生态环境实现良性循环，实现人与自然、经济发展与资源环境协调、可持续发展。二是编制园区级的应急预案，根据区域环境承载力，建立健全环境风险防控体系，配合当地政府和完善所在片区环境预警体系、环境风险防控工程，环境应急保障体系，提升环境风险防控和应急响应能力。

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

南安市人民政府组织征求（听取）了人大代表、政协委员和相关专家学者的意见，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南安市的2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。

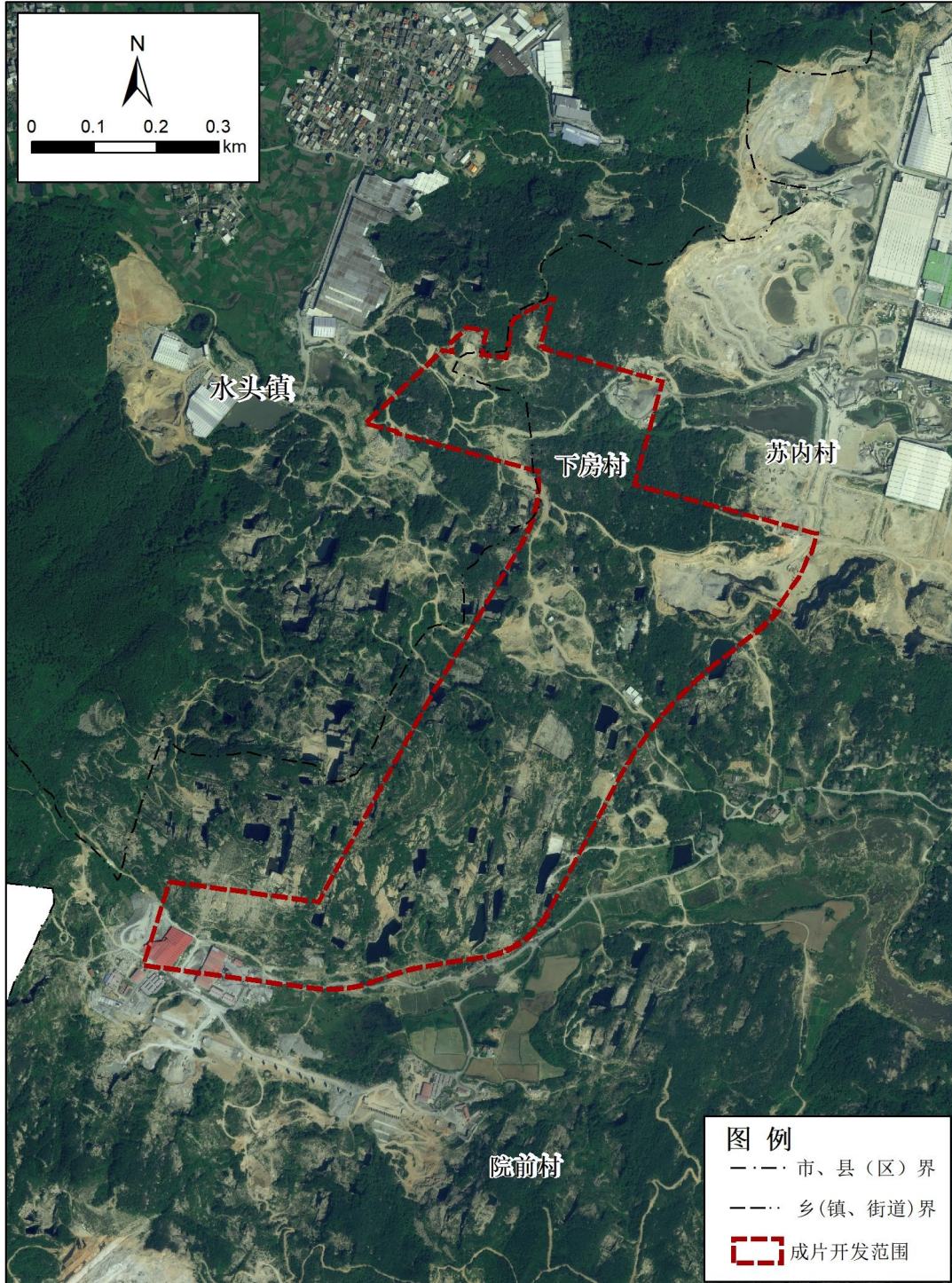
十、结论

本土地征收成片开发方案符合国民经济和社会发展规划、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。

十一、附图

南安市再生石科技产业园区（一期）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

十二、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	水头镇	仁福村	6.8291	5.8863	0.0000	0.0000	0.9428
	石井镇	下房村	8.9219	7.1202	0.3111	1.0764	0.7253
		苏内村	83.6360	33.9374	1.7597	0.4849	49.2137
集体土地小计			99.3870	46.9439	2.0708	1.5613	50.8818
国有土地小计			0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
总计			99.3870	46.9439	2.0708	1.5613	50.8818

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	仓储用地	物流仓储用地	10.2138	10.28	实现货物存储、中转、流通	2
2	工矿用地	工业用地	49.0638	49.36	实现石材、物流等行业项目建设	2
3	公共管理与公共服务用地	科研用地	5.4716	5.51	实现研发孵化、科技体验等	1
4	交通运输用地	公路用地	17.3781	17.49	实现完善园区道路设施建设	1
5	绿地与开敞空间用地	公园绿地	13.2829	13.36	实现兴建公园, 建设公共空间, 美化环境	1
6		防护绿地	3.9768	4.00	实现道路安全防护、美化环境	1
合计			99.387	100		40.36
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。						

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	仓储项目	物流仓储用地	10.2138
2	石材工业项目	工业用地	49.0638
3	科研项目	科研用地	5.4716
4	公路建设	公路用地	17.3781
5	山体公园	公园绿地	13.2829
6	绿化整治	防护绿地	3.9768
合计			99.3870

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
99.387	3.4105	3.43	16.6305	16.73	79.346	79.84