

惠安县螺阳镇城南新区二期 土地征收成片开发方案

惠安县人民政府

二〇二三年十一月

目录

一、概述	1
(一) 编制背景	1
(二) 编制原则	1
(三) 编制依据	2
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	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
1. 交通条件	5
2. 供电条件	5
3. 给排水条件	6
4. 供气条件	6
5. 通信条件	7
四、必要性和科学合理性分析	8
(一) 必要性分析	8
(二) 科学合理性分析	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.....	12
七、合规性分析.....	13
(一) 国土空间规划.....	13
(二) 国民经济和社会发展规划、年度计划.....	13
(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.....	13
八、效益评估.....	14
(一) 土地利用效益评估.....	14
(二) 经济效益评估.....	14
(三) 社会效益评估.....	14
(四) 生态效益评估.....	15
九、征求意见情况.....	16
(一) 听取各界意见.....	16
(二) 征求村集体经济组织和农民意见.....	16
十、结论.....	17
十一、附图.....	18
十二、附表.....	19

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上报省政府同意后方可组织上报土地征收。

“十四五”时期，惠安县坚持把发展经济着力点放在实体经济上，扎实推进“抓开放招商促项目落地”专项行动。本方案涉及工业用地和商业用地等经营性用地，通过实施成片开发，将充分发挥交通区位优势，规划建设智能制造产业园，引进联东U谷·惠安数控装备产业园、中创·智能智造产业园、嘉利通农（渔）产品加工及冷链物流园等一批招商项目，推动园区企业与县域其他相关企业的协作配套，实现上下游对接。为及时保障项目落地投产，惠安县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，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。

4. 生态优先、保护环境原则

土地征收成片开发应当坚持保护优先、积极采取各种措施实现生态环境的保护和建设。

（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. 《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,以下简称《实施细则》);

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. 《自然资源部关于印发〈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);

7. 《产业结构调整指导目录(2019年本)》;

8. 《惠安县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》;

9. 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 2023 年 7 月底，惠安县批而未供土地面积 275.4 公顷 < 500 公顷。2021 年和 2022 年，惠安县批而未供土地处置率分别为 23% 和 29.63%，均已超过 15%。

截至 2023 年 7 月底，惠安县闲置土地面积 142.8667 公顷 > 50 公顷。2021 年和 2022 年，惠安县闲置土地处置率分别为 24.10% 和 13.16%，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

惠安县共有 2 家省级以上开发区，福建惠安经济开发区（省级）2020 年开发区土地集约利用评价排名第 47，2021 年排名第 45，2022 年度排名第 51；福建惠安惠东工业园区（省级）2020 年开发区土地集约利用评价排名第 50，2021 年排名第 40，2022 年排名第 45；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。本方案不在省级和国家级开发区范围内。

（三）已批准土地征收成片开发方案实施情况

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、范围、面积

本方案位于惠安县螺阳镇，东至国道 324，西临漳泉肖铁路，南至溪东工业区、溪西村，北至廖厝前工业区。涉及惠安县螺阳镇东风村、盘龙村、溪西村和下埔村，共 1 个镇 4 个村；涉及 1 个国有单位，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 44.3078 公顷，其中：农用地 26.7006 公顷（耕地 23.2905 公顷），建设用地 16.0083 公顷，未利用地 1.5989 公顷。

(二) 实施周期

综合考虑当地经济社会发展状况等因素，本方案实施周期为批复后 3 年（批复后第一年至批复后第三年）。

(三) 基础设施条件

1. 交通条件

本方案位于惠安县城南南拓西片区，片区内对外交通主要依托国道 324，向南可以连接洛江和泉州市区，向北连接泉州市区，是片区现状南北交通的动脉。周边规划建设二重环湾快速路，通车后将更加便利交通，可达性强。

2. 供电条件

现状用电由 110kV 溪西变（2*50MVA）提供，近期 10kV 架空线路暂时保留，对地块建设实施造成影响时先行沿规划

道路迁改，有条件可结合市政道路建设进行缆化。近中期新建中压线路若不具备缆化敷设条件，可沿市政道路上绿化隔离带先以架空线形式布设。。

3. 给排水条件

给水：本方案规划由城南水厂供水，城南水厂已启动三期扩建工程，扩建后供水规模达到 17 万吨/日，远期规模为 24 万吨/日。供水干管主要有 DN1000 给水管沿 324 国道往北供应。

污水：尚无完善的污水处理系统。区内大部分现状污水基本沿天然沟系雨污合流自然排放，生活污水和部分生产废水未经处理直接排放，就近汇入水体，对周边环境造成污染。规划污水管主要沿道路顺坡敷设，并就近接入现状污水主干管网。近期污水管网将结合《惠安县供水与污水规划建设与管理实施方案》进行建设。

排水：规划按遭遇 20 年一遇山洪设计，排涝标准均按 20 年一遇涝水不漫溢，防潮标准为 50 年一遇。

4. 供气条件

近期采用天然气和液化石油气同时作为城市燃气气源。管道气供应使用天然气，对于管道气供应区域以外或没有条件使用管道气的用户采用液化石油气为气源。

规划中、远期随着管道气用户的不断增加，天然气用户占的比例会越来越大，成为主气源，而非管道气用户仍采用液化石油气为气源。所以规划中、远期燃气以天然气为主气

源，以液化石油气为辅助气源。

5. 通信条件

目前通过通信架空线满足现有和在建用户的电信需求。规划新建通信管道均为综合通信管道，应根据各使用单位发展需要，按统建共用的原则进行建设。主要采用Φ110的塑料波纹套管，管孔数根据道路两侧地块功能分别设为24孔、18孔、12孔、9孔等型式，其中有有线电视占用1~2孔。

通信管道原则上埋设在道路西、南侧人行道或慢车道下，埋深0.8-1.2米。管道穿越道路时，改用镀锌钢管作纵向连通。

四、必要性和科学合理性分析

（一）必要性分析

1. 是发展商贸，提升商业活力的需要

基于环泉州湾发展战略实施的整体机遇背景，根据区域发展诉求，将打造以创新制造和商贸物流为主导功能，基础设施完善的环泉州湾融合发展要节点。

本区域依托国道 324，在连接城区的重要节点，利用原有收储的工业用地，规划建设商业服务业，发展商贸活动，提升商业活力，促进与周边地区经贸联系，加快惠南新区建设，助力区域高质量发展。

2. 是产业转型升级的需要

当前，实体经济面临产业结构失衡、自主创新能力不强等问题，为此惠安县坚持把发展经济着力点放在实体经济上，主动融入国家制造业高质量发展试验区建设。深入开展质量提升行动，依托惠安县建筑、鞋服箱包、食品饮料、纸制品等产业规模优势、配套优势和先发优势，推动产业链上下游协同配套，多维度挖掘细分市场，提升产品质量和品牌培育，推动产业转型升级。

本方案通过成片开发的实施，利用园区平台优势，吸引高端装备制造、信息智能、新材料、农副食品加工等创新制造项目入驻，形成产业集聚效应，从而减少园区企业生产成本，提高整体生产效率。同时，集聚效应所带来的人流、物

流，可推动资金、人才、技术等创新要素向企业集聚，全面提高企业创新供给能力，加快产品、品牌、产业组织和商业模式创新，提升产业整体素质和企业竞争力，推进产业基础高级化。

3. 是招商引资，建设智能制造产业园区的需要

土地是城市重要的资源，针对惠安现有土地资源匮乏问题，需促进土地的优化节约利用。而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重要使命，也逐渐成为对外开放，招商引资的重要载体。产业园区的建设可统筹考虑经营性用地与公益性用地布局，防止低效重复建设，实现土地的综合利用和高效利用。

本方案依托国道 324，将溪东工业区和廖厝前工业区连成一片，形成联动，加快完善区域基础设施和公共服务体系，为企业创造更为优良的创业发展环境，提升园区整体形象，从而吸引和吸收优质企业入驻，更好地引导企业集约发展，提高土地综合利用率。

（二）科学合理性分析

片区地势相对平坦，抗震设防烈度为 7 度；规划按遭遇 20 年一遇山洪设计，排涝标准均按 20 年一遇涝水不漫溢，防潮标准为 50 年一遇；工程地质、气象条件均较好，具备开发条件。

本方案拟引进高端装备制造、信息智能、新材料、农副产品加工等项目，片区内企业依托国道 234，能够加快产品物流集散运输。在此规划建设智能制造产业园，将促进与周边企业形成产业集群，推动惠安优势创新制造产业的绿色健康发展，符合惠安县城南南拓西片区产城融合的要求。有关单位严格准入要求，拟实施的项目不属于《产业结构调整指导目录（2019 年本）》限制类或淘汰类目录，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 44.3078 公顷,主要用途为商业用地、工业用地。其中商业用地面积 0.3379 公顷,实现建设零售商业、批发市场及餐饮、旅馆等商业项目;工业用地面积 25.0119 公顷,实现建设高端装备制造、信息智能、新材料、农副食品加工等工业项目;公路用地面积 10.91 公顷,实现完善交通设施、道路通行功能;供水用地面积 5.2925 公顷,实现城南水厂供水功能;公园绿地面积 1.5461 公顷,实现提供净化空气、绿化美化环境功能;防护绿地面积 1.2094 公顷,实现道路防护、降低噪音、美化环境功能。

公益性用地包括公路用地、公园绿地和防护绿地,合计 18.958 公顷,占用地总面积 42.79%,符合自然资规〔2020〕5 号文规定。

六、实施计划

本方案用地总面积 44.3078 公顷，其中涉及已完成实施面积 15.6047 公顷，故拟安排实施项目面积 28.7031 公顷，计划实施周期为批复后第一年至批复后第三年，3 年内实施完毕，其中：批复后第一年实施面积 8.6635 公顷，完成比例 30.18%；批复后第二年实施面积 2.7272 公顷，完成比例 9.5%；批复后第三年实施面积 17.3124 公顷，完成比例 60.32%。

七、合规性分析

（一）国土空间规划

本方案位于城镇开发边界的集中建设区内，已将成片开发方案纳入正在编制规划期至 2035 年的国土空间规划及“一张图”。

（二）国民经济和社会发展规划、年度计划

惠安县“十四五”时期经济社会发展规划目标：“依托我县建筑、鞋服箱包、食品饮料、纸制品等产业规模优势、配套优势和先发优势，分领域实施转型提升专项行动，着力打造一批高端化、智能化、绿色化的百亿级产业集群”。

本方案符合惠安县现行国民经济和社会发展规划，方案的实施有利于完成“十四五”规划目标任务。本方案实施成片开发后，将助推企业的绿色转型升级，培育新的产业链和产业集群。本方案已纳入惠安县 2023 年度国民经济和社会发展计划。

（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，不存在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

本方案通过科学合理布局工业、城镇道路、防护绿地等各类用地，充分利用国道 324 交通区位优势，进行资源整合开发，为打造以创新制造和商贸物流为主导功能的片区奠定良好的基础，提高现有用地使用效益。本方案预计商业用地投资强度不低于 2500 万元/公顷，商业用地容积率 1.0-3.0，工业用地投资不低于 14.2 亿元，投资强度不低于 5600 万元/公顷，工业用地容积率不低于 1.0。

（二）经济效益评估

本方案实施成片开发后，利用智能制造产业园平台优势，吸引建筑、农副食品加工等相关企业入驻，调整产业结构，加强企业自主创新能力，推进产业基础高级化。本方案建成投产后，预计年产值不低于 22 亿元，年税收不低于 7500 万元，将为地方财政做出突出贡献，有利于财政税收的增加及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后，一是合理布局配套设施，依托国道 324，加快完善区域交通路网，为成片开发范围内企业产品运输提供便利，提高片区及其周边区域的生产能力，推动发展惠安县实体经济；二是规划工业用地，引进产业项

目，促进惠安县实体经济的快速发展，有效吸纳社会劳动力。本方案将为成片开发范围内及周边居民提供就业岗位，预计新增及带动就业人数约 900 人。

（四）生态效益评估

本方案将分区控制，分类指导，严格资源开发利用中的生态环境保护工作，遵守相关的法律、法规，依法履行生态环境影响评价手续，落实现状调查和地表水分析，严格产业准入。同时，引导企业节能降耗、降本增效，助推惠安实体经济制造业发展。

本方案规划设置绿地与开敞空间用地 2.7555 公顷，能防尘降噪。地表水执行《地表水环境质量标准》（GB3838-2002），水源按饮用水 II 类水质标准进行控制，其它地表水域按地表水 III 类水质标准进行控制。入驻工业企业产生的工业废水须经预处理达到《污水排入城镇下水道水质标准》（GB/T31962-2015）后，方可排入污水干管，最终排至污水处理厂；生活污水经化粪池消解后，经污水管网排至污水处理厂。

九、征求意见情况

（一）听取各界意见

我县已通过书面征求意见的方式，征求人大代表、政协委员、专家学者、社会公众以及惠安县财政、城管、发改、工信、农业、人社、水利、文旅、住建、交通、资源、生态环境、螺阳镇人民政府等相关部门对成片开发方案的意见建议，经充分讨论，均同意本方案。

（二）征求村集体经济组织和农民意见

我县已于发函征求成片开发范围内村集体经济组织和农民意见。方案所涉及的螺阳镇下埔村、盘龙村、东风村、溪西村均已出具了同意土地征收成片开发方案的回执函。均达到三分之二以上村民代表同意的规定。

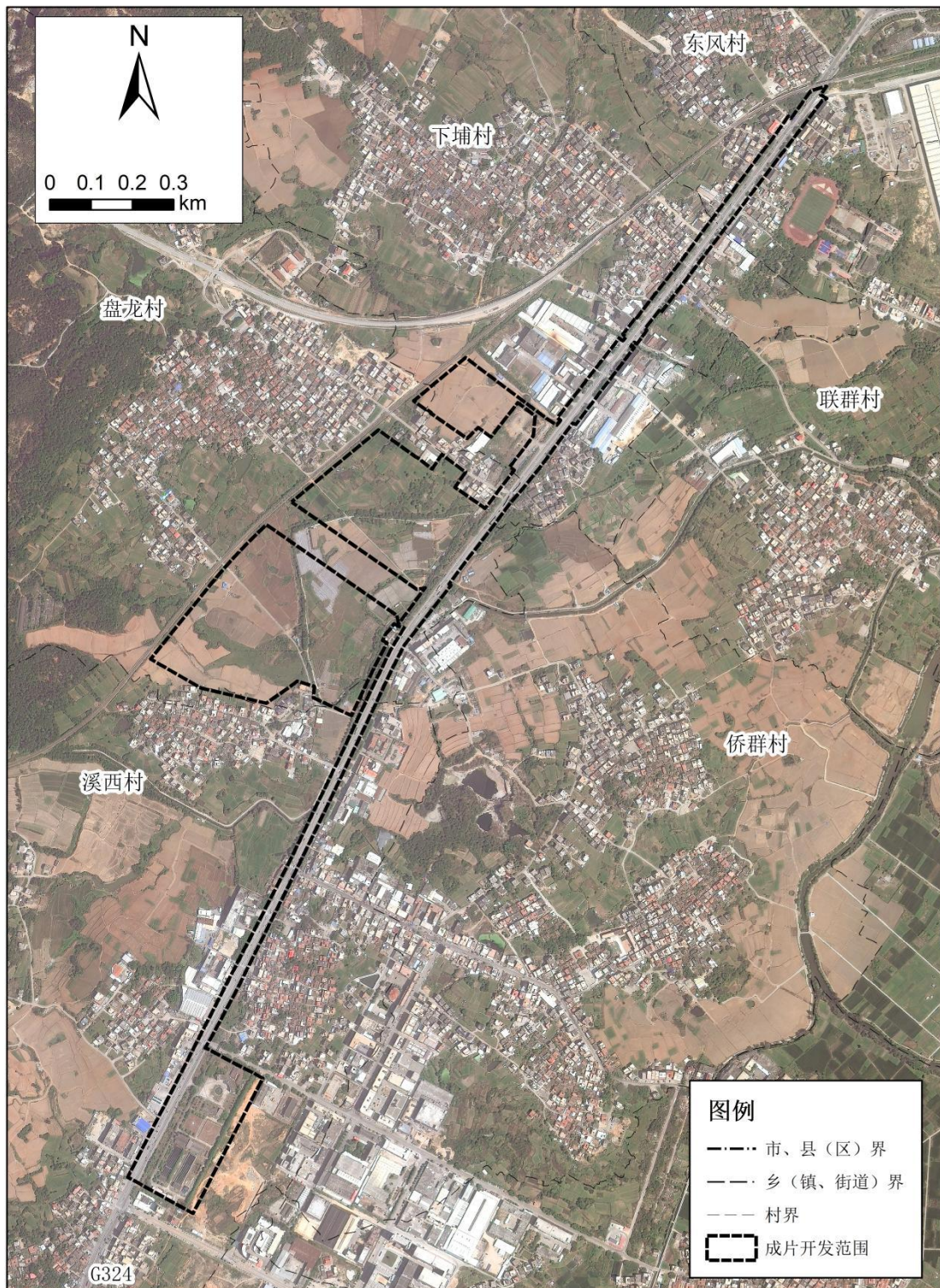
十、结论

本土地征收成片开发方案符合惠安县国民经济和社会发展规划、专项规划，已位于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，能够促进惠安县经济社会可持续发展。

十一、附图

惠安县螺阳镇城南新区二期土地征收成片开发方案

成片开发位置示意图



惠安县人民政府 编制
二〇二三年 月

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

惠安县自然资源局 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	螺阳镇	东风村	1.6056	0.0027	0	1.6029	0
		盘龙村	27.1087	23.7221	20.6452	1.8521	1.5345
		溪西村	8.4083	0.2803	0.2715	8.0636	0.0644
		下埔村	6.1605	2.6955	2.3738	3.4650	0
集体土地小计			43.2831	26.7006	23.2905	14.9836	1.5989
国有土地小计			1.0247	0	0	1.0247	0
总计			44.3078	26.7006	23.2905	16.0083	1.5989

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	商业服务业用地	商业用地	0.3379	0.76	建设零售商业、批发市场及餐饮、旅馆等商业项目	2
2	工矿用地	工业用地	25.0119	56.45	建设高端装备制造、信息智能、新材料、农副食品加工等工业项目	2
3	交通设施用地	公路用地	10.9100	24.62	完善交通设施、道路通行	1
4	公用设施用地	供水用地	5.2925	11.95	城南水厂供水	1
5	绿地与开敞空间用地	公园绿地	1.5461	3.49	净化空气、绿化美化环境	1
6		防护绿地	1.2094	2.73	道路防护、降低噪音、美化环境	1
合计			44.3078	100		42.79

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	工业项目	工业用地	25.0119
2	商业项目	商业用地	0.2905
3	路网项目	公路用地	0.6452
4	公园绿地	公园绿地	1.5461
5	防护绿地	防护绿地	1.2094
合计			28.7031

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	批复后第一年		批复后第二年		批复后第三年	
	完成面积	比例	完成面积	比例	完成面积	比例
28.7031	8.6635	30.18	2.7272	9.50	17.3124	60.32