

惠安县工业产业区块线划定成果说明

(公示稿)

惠安县自然资源局
广州市城市规划勘测设计研究院有限公司
2026 年 08 月

目 录

第一章 总则	1
第二章 划定思路	4
第三章 划定成果	7
第四章 管控办法	9

第一章 总则

第一条 规划目的

为深入贯彻落实《泉州市推进盘活利用低效用地试点工作实施方案》（泉委发[2023]6号）、《惠安县推进盘活利用低效用地试点工作实施方案》（惠委发[2023]3号）等文件精神，落实“划设工业产业区块线，引导工业企业向区块线内集中集聚”要求，保障惠安县工业产业发展空间，推动工业产业高质量发展，特编制本说明。

第二条 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，传承弘扬“晋江经验”，将工业产业区块线作为实现惠安工业产业高质量发展的重要抓手，全面推进惠安建设“海丝现代化工贸港口旅游城市”。

第三条 规划原则

本规划遵循“规模统筹、连片集聚、范围合理、产城融合”的基本原则。

规模统筹。在划定工业产业区块线时，需要合理确定全县工业产业区块线的总体规模，确保其既符合节约用地和集约用地的要求，又能与国土空间总体规划确定的城市用地规模以及城市经济的承受能力相适应。

连片集聚。工业用地连片集聚有助于提升土地利用效率、形成产业集聚效应、优化城市空间布局，工业产业区块线的划定应以连片集聚为原则，推动形成规模经济效应和产业集聚效应。

范围合理。工业产业区块线合理的范围划定是实施后续管理的重要前提，区块线的边界划定应统筹考虑增量和存量、现状和规划、各类园区范围等，统筹保证区块线功能的完整性和边界的合理性。

产城融合。坚持以人民为中心的理念，促进产-城-人融合发展，保障配套服务需求。通过合理的产业布局和资源配置，促进城市功能的完善和人口结构的优化，提升人民群众的获得感和满意度。

第四条 规划依据

《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）

《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月第二次修正）

《节约集约利用土地规定》（2019年修订）

《自然资源部福建省人民政府关于印发<泉州市盘活利用低效用地试点工作方案>的通知》（2022年12月）

《自然资源部关于完善工业用地供应政策支持实体经济发展的通知》（2022年11月）

《福建省土地管理条例》（2022年5月）

《泉州市自然资源和规划局关于进一步促进存量工业用地提质增效的指导意见（试行）》（2023年3月）

《惠安县国土空间总体规划（2021-2035年）》

《惠安县推进盘活利用低效用地试点工作实施方案》
（惠委发〔2023〕3号）

其他相关法律法规、政策规划或技术标准

第五条 规划范围

规划研究范围为惠安县行政辖区（不含台商投资区），规划范围为《惠安县国土空间总体规划（2021-2035 年）》划定的城镇开发边界，面积为 10348 公顷。

第六条 规划对象

工业产业区块是指为保障工业用地总规模，提高工业用地节约集约利用水平，需要严格控制和保护的以工业为主导功能的区块范围线。包括工业用地与其他配套用地。具体有：工业用地、仓储用地、居住用地、公服用地、商业用地、道路用地、公用设施用地等。

区块内的工业用地，指普通工业用地、新型产业用地以及用于支持工业发展的仓储用地、发展备用地等，包括国有用地和集体用地。

第七条 规划期限

衔接国土空间总体规划期限和泉州市盘活低效用地试点工作期限，规划期限为 2025—2035 年，近期至 2027 年，中期至 2030 年，远期至 2035 年。

第二章 划定思路

第八条 划定原则

夯实产业本底。依托惠安县现状基础扎实、连片集聚的工业用地、产业园区及产业基地，综合研判工业用地产出效益、开发建设条件、企业发展实际，夯实既有产业发展底盘，推动现状工业用地提质增效。优先将城镇开发边界内已落地的重大重点工业项目、近期实施提容增效的园区纳入工业产业区块线管控范围。

锚定战略布局。落实“十五五”规划与惠安县国土空间总体规划，衔接“一核、两极、两轴、四片”产业发展格局，对接“1563”现代产业体系，立足长远战略视角前瞻谋划全县产业发展空间。结合县域总体发展导向与产业演进趋势，统筹优化全域产业空间战略布局，划定产业空间保护底线，健全刚性空间保障机制，推动产业发展与产业空间协同落地。

坚持连片集聚。充分衔接惠安县已批复控制性详细规划以及泉惠石化产业园、经开区一区七园等相关规划成果。通过科学划定工业产业区块线，合理引导全县先进制造业、战略性新兴产业空间落位，推动产业集聚发展、集中布局、规模提质，促进产业项目向区块内定向集聚，实现产业空间集约高效配置。

实施分级管控。工业产业区块线分为一级和二级两类分级管控。一级工业产业区块线是保障我县工业长远发展的工业用地管理底线，是先进制造业、战略性新兴产业发展的核心载体；二级工业产业区块线是为稳定我县一定时期工业用

地总规模、未来可根据城市发展需要逐步引导转型的工业用地过渡线。

第九条 核心指标

1.区块线范围划定尽量在城镇开发边界内，与国土空间规划不冲突。

2.工业产业区块线规模占规划城镇建设用地（城镇开发边界）比例：不少于 30%。

3.纳入区块的工业用地占规划工业用地的比例：不少于 80%。

4.单个区块内工业用地占比：不少于 60%，保证工业用地的主导功能，个别区块确难达到目标的可下浮至 55%。

5.单个区块最小面积：大于等于 2 公顷，解决泉州用地破碎、散乱的问题，引导工业用地聚集发展。

第十条 划定方法

结合多类边界要素、现状/规划情况，在城镇开发边界内连片集中划定工业区块线。原则上以管理边界、道路边界、地块边界、自然地理实体边界等为界，在城镇开发边界内，结合现状工业用地分布，规划产业布局，划定连片集中的建设用地作为工业区块线范围，引导全县工业及相关产业集聚、集中、规模化发展。

一级工业产业区块线应包含：①基础较好、集中连片工业用地；②国家级、省级开发区，市级、县（市、区）级重点产业园区、开发区、产业集群用地；③国家、省、市、县（市、区）重大产业项目、产业龙头企业、规模以上工业企业

业等重要企业的工业用地；④规划新增连片工业用地、重点工业项目意向用地以及对产业发展有重大保障的工业备用地；⑤其他经研究需要纳入的工业用地。

二级工业产业区块线应包含：①现现状及一定时期（5年以上）内保留工业用地功能、未来可根据城市发展适当调整的工业用地；②现状工业基础较好，在现行规划为非工业主导功能，但近期仍需保留工业用途的；③现状产出效率较低，在现行规划为非工业主导功能，但近期可通过转型、整治等保留工业用途、提升产出效率的产业组团、产业地块。④未来发展方向尚未明确、但意向作为产业发展的用地。

第三章 划定成果

第十一条 划定情况

惠安县共划定 44 个工业区块，总面积 47.80 平方千米，主要分布于泉惠石化工业园、惠安经开区等地，支撑石化、石雕石材、鞋服箱包、食品饮料等产业集聚发展。一级控制线 23 个，面积 38.79 平方千米，占区块线总面积 81.15%；二级控制线 21 个，面积 9.01 平方千米，占区块线总面积 18.85%。

第十二条 指标落实

本次划定工业产业区块线共纳入现状工业用地（变更调查）面积共 25.34 平方公里，占全县的 85%；

2.纳入工业用地（工业用地调查）面积共 20.49 平方公里，占全县的 82%。（要求 $\geq 80\%$ ）符合要求；

3.工业产业区块线内工业用地占比均超过 60%，占比最低的区块为 60.17%。（要求 $\geq 60\%$ ）符合要求；

4.工业产业区块线规模占城镇开发边界规模的 44.39%。（要求 $\geq 30\%$ ）符合要求；

5.工业产业区块线内规划工业用地面积占全域规划工业用地比重 64.82%；

6.单个区块最小面积 3.57 公顷。（要求 ≥ 2 公顷）符合要求。

第十三条 规划衔接

落实国土空间总体规划：划定的工业产业区块绝大部分位于城镇开发边界内；不涉及生态保护红线、永久基本农田。区块线划定成果与惠安县国土空间总体规划的产业空间布局密切关联，符合未来产业发展方向。

产业发展格局衔接情况：本次划定的工业产业区块与惠安县“一核、两极、两轴、四片”的产业发展格局相契合，结合全县“1563”现代产业体系规划与现有优势产业，明确了每个区块线的主导发展产业。本次划定成果已完成与泉惠石化产业园、“一区七园”边界范围的衔接。

第四章 管控办法

第十四条 划定与调整

惠安县工业产业区块线按一级控制线和二级控制线分级划定。一级控制线是保障工业长远发展的工业用地管理底线，是先进制造业、战略性新兴产业发展的核心载体；二级控制线是为稳定一定时期工业用地总规模、未来可根据城市发展需要适当调整的工业用地管理过渡线。区块线范围划定必须在城镇开发边界内，若城镇开发边界调整，区块线可按程序根据城镇开发边界范围调整优化。

结合工业产业发展实际情况，经论证确需优化工业产业区块线范围的，应遵循“底线规模不减少、产业布局更合理”的原则，落实规模占补平衡、占一补一的要求。一级控制线的优化应进行规模占补平衡；二级控制线的优化原则上进行规模占补平衡，因市级以上重点项目建设和市级重点功能平台发展需要的，经批准可进行规模调整。

工业产业区块线的优化包括一般调整和重大调整 2 种类型工业产业区块线的重大调整包括以下情形：①一级控制线规模占补平衡超过该区块线总面积的 10%；②一级控制线调整为二级控制线；③二级控制线规模减少；④涉及省级以上园区范围内调出区块线。工业产业区块线的一般调整为重大调整以外的其他情形。

第十五条 用地结构

工业产业区块线内应以工业用地为主，全县纳入一、二级工业产业区块线内的工业用地面积不少于全县工业用地总面积的 80%，单个区块线内工业用地占比不少于 60%，个别区块线难以满足的，可适当下浮 5%。

第十六条 用途管制

（1）工业产业区块线一级控制线内规划工业用地应予以严格保护，除因公共服务设施、市政和交通基础设施、绿地、广场、租赁型人才住房和保障性住房等公共利益需要外，严格限制线内工业用地调整其他非工业用途，严控调整为居住、商业等经营性用途。

（2）二级控制线内的工业用地确需开展城市更新改造或基础设施建设需改变功能的，需按调整程序和权限报批，其后按照批准的详细规划予以实施。二级控制线范围内的工业企业可实施技改和厂房改扩建，满足生产需求。

（3）二级工业产业区块线内的其他用地应优先保障市政基础设施、环保设施和生产性服务设施等。在符合规划的前提下，鼓励在工业产业区块线内非工业用地上适当安排会议展示、商业零售、餐饮酒店、人才住房等产业配套功能，推动产业区块线从单一生产功能向城市综合功能转型。

第十七条 土地供应

（1）在区块线内工业用地出让方面，全县每年区块线内工业用地出让中，普通工业用地供应面积原则上不得低于当年度工业用地供应总面积的 60%。

鼓励创新用地腾挪制度，确保工业用地增量面积不低于减量面积的条件下，鼓励零散现状工业用地向工业集聚区腾挪集聚。在组织普通工业用地出让时，优先出让工业产业区块线内工业用地，全县每年新增用地中用于工业用地的比例原则上不宜低于 35%。对工业产业区块线内的重点产业项目用地，出让底价给予一定优惠。

（2）鼓励工业产业区块线内的各类配套设施集中统一设置。工业项目进行改建、扩建的，其配套设施应同步设计、同步报批、同步建设、同步验收。

（3）鼓励新增产业项目在符合国土空间规划的前提下进行高强度开发；鼓励现有工业用地在符合国土空间规划、不改变用途的前提下，提升品质，改良业态，提高开发强度。

第十八条 产业准入

（1）严禁向禁止类工业项目供地。严禁限制发展类产业投资新建项目和简单扩大再生产。闲置发展类产业项目只能进行技术改造，对不符合产业政策和土地利用规划，不符合安全生产和环保距离要求的企业，予以清退淘汰。

（2）新建工业项目原则上应在区块线内选址，着力推进战略性新兴产业、未来产业、高端制造业、生产性服务业等产业项目在高新区、战略性新兴产业基地、未来产业集聚区等现有工业园区集中布局。鼓励以产业链为纽带，在工业园区集中布局相关产业生产、研发、供应、上下游产品服务项目及公共服务项目，促进产业集聚发展。

（3）调入区块线内的产业用地应符合城乡规划、土地利

用总体规划，且应为现状工业用地或物流仓储用地。调入的产业用地应按产业、环境保护、安全监管、消防等方面的标准进行整治提升。

第十九条 奖励激励政策

（1）鼓励结合低效用地专项规划和土地整治等手段对工业产业区块线内的工业用地和相邻用地统筹考虑，统一改造。对低效工业用地改造过程中的边角地、夹心地、插花地等非建设用地，在面积原则上不超过5亩且累计面积不超过改造开发项目总面积的10%、无法单独出具规划条件的前提下，按规定办理农用地转让和土地征收后，允许以协议出让方式供应给周边产业项目作为增资扩产用地（商品住宅用地除外）。

（2）鼓励通过依法回收、承租改造、政府回购、股份合作、空间置换等方式，对旧工业园区进行集中连片改造，统一规划建设，为重大产业项目和高技术、高成长型企业等提供空间保障。

（3）鼓励工业用地提容增效，建设工业楼宇。在满足规划管控、消防、建筑结构安全的前提下，支持和鼓励先进制造业向高层工业楼宇发展。在不改变土地用途（二级分类）和符合市政容量、交通容量、环境承载力、景观风貌等要求的前提下，鼓励企业通过厂房改造、厂区改造、内部土地整理、开发建设地下空间等途径提高工业土地利用效率。对工业用地符合规划、产业政策和安全要求、不改变土地用途，依法申请增加容积率的，支持变更规划条件，经批准后不再

增收土地价款和城市基础设施配套费用。

（4）鼓励区块线内工业用地中的各类配套设施集中统一设置。工业项目进行改建、扩建的，其配套设施应同步设计、同步报批、同步建设、同步验收。

（5）可选择条件成熟的产业用地，通过依法收回、承租改造、政府收购、股份合作、空间置换、指标交易等方式，统一规划建设，进行连片改造，为高端制造业、高成长性企业和重大产业项目提供用地保障。

第二十条 监督管理

工业产业区块线内用地如涉及饮用水水源保护区环境空气质量功能区一类区、河涌水系、历史文化名城保护对象以及国土空间总体规划、历史文化名城相关保护规划等上位规划划定的刚性管控空间要素的，应按照相关法律法规和管理要求管控。

建立区块线内产业项目全周期监管制度，分别在项目建成投产、达产后每隔5年、出让（租赁）年期到期前1年等阶段，由各乡镇组织对产业发展监管协议约定事项的履行情况进行核查，并根据履约核查情况依法依规进行处置后，形成履约核查处理报告，并按批次报送县政府，未落实合同要求的启动清退程序。加强区块线内工业产业结构升级，强化工业绿色发展理念。

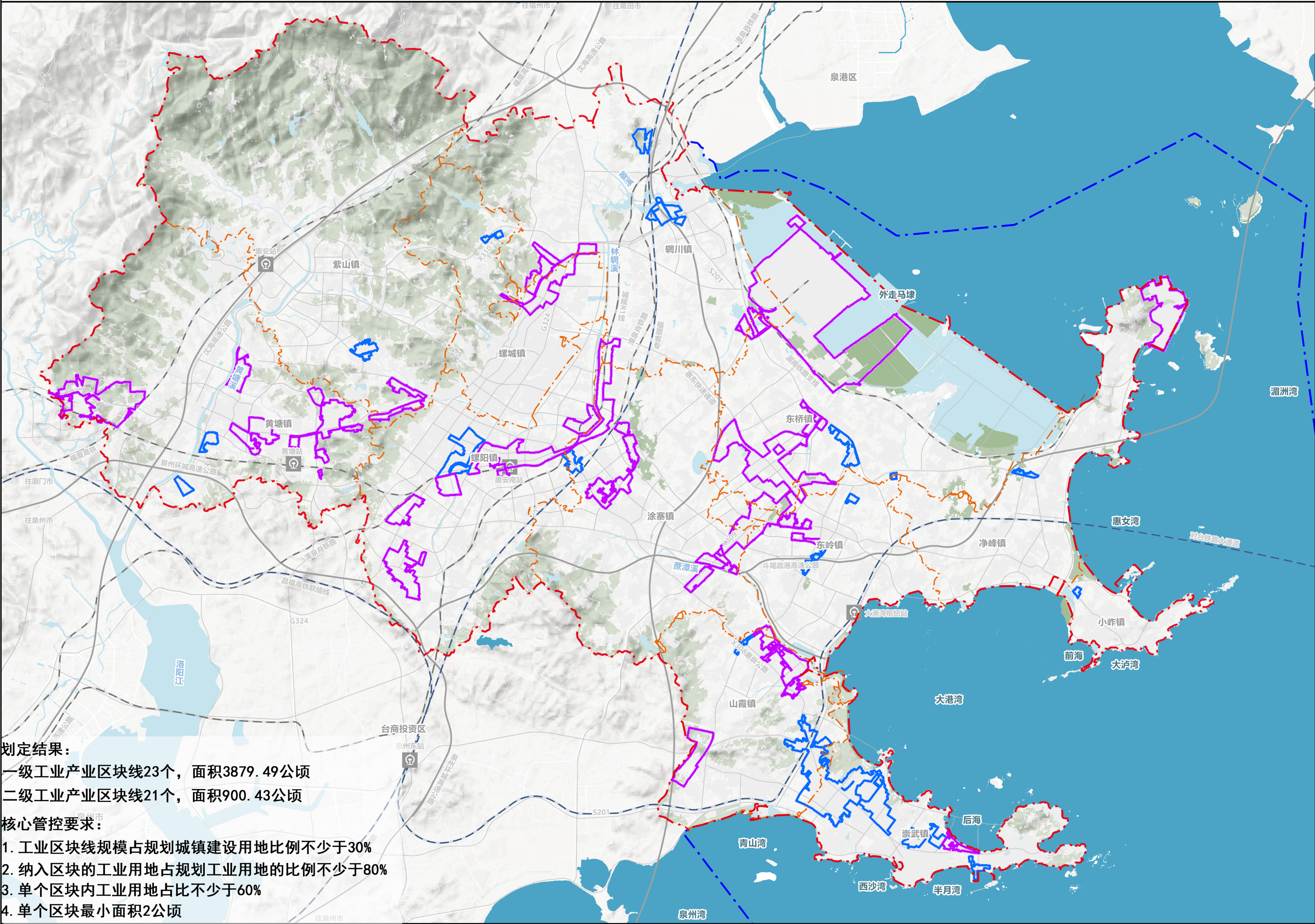
附表：区块线详细信息汇总表

区块编号	区块等级	区块面积 (亩)	区块内工业用地比重 (%)	产业发展方向
HA001	一级	3718.86	67.39	精密机械、集成电路、电子信息
HA002	一级	718.11	76.64	生物医药
HA003	一级	1298.90	77.90	纺织、鞋服箱包制造
HA004	一级	2090.69	70.95	食品加工、物流
HA005	一级	2772.60	72.29	石化、船舶制造
HA006	一级	888.66	68.92	食品加工
HA007	一级	3048.54	62.80	箱包、纸制品、物流
HA008	一级	4327.69	64.09	半导体、集成电路、人工智能
HA009	一级	709.23	67.48	半导体、集成电路、人工智能
HA010	一级	144.96	79.13	半导体、集成电路、人工智能
HA011	一级	668.38	84.31	半导体、集成电路、人工智能
HA012	一级	775.10	68.53	石材全产业链
HA013	一级	1758.23	66.87	纺织、鞋服箱包制造
HA014	一级	1846.20	70.11	半导体、集成电路、人工智能
HA015	一级	20048.70	86.18	石化产业
HA016	一级	32.53	99.19	物流
HA017	一级	9388.49	64.34	新材料、新能源、纸质品
HA018	一级	227.33	77.26	新材料、新能源、纸质品
HA019	一级	463.39	60.70	石材全产业链
HA020	一级	1083.95	71.83	石材全产业链、物流
HA021	一级	316.13	75.95	石材全产业链
HA022	一级	1504.15	63.73	石材全产业链
HA023	一级	361.67	65.98	石材加工、海洋生物医药、冷链物流
HA024	二级	474.98	66.32	新材料、新能源
HA025	二级	264.22	70.33	其他制造业
HA026	二级	301.64	86.73	食品制造
HA027	二级	133.31	70.42	建材
HA028	二级	1451.54	70.45	食品制造、鞋服箱包制造
HA029	二级	367.54	84.28	半导体、集成电路、人工智能
HA030	二级	103.72	90.12	鞋服箱包制造

HA031	二级	760.70	84.53	新材料
HA032	二级	602.27	80.02	新材料、纺织
HA033	二级	116.11	95.21	新材料
HA034	二级	106.67	88.46	新材料、新能源、纸质品
HA035	二级	171.53	83.49	新材料、新能源、纸质品
HA036	二级	5364.47	85.66	石材全产业链
HA037	二级	1400.78	84.97	石材全产业链
HA038	二级	790.11	79.45	石材加工
HA039	二级	235.80	67.59	渔业加工、海洋生物医药、 冷链物流
HA040	二级	142.18	87.59	生物医药、食品制造
HA041	二级	75.32	77.55	新材料
HA042	二级	126.84	78.59	石材全产业链
HA043	二级	463.20	95.35	石雕、机械、服装鞋帽
HA044	二级	53.59	88.71	其他制造业

惠安县城镇低效用地开发专项规划

工业产业区块线划定图



图例

基础信息

- 县域界线
- 海域边界
- 镇界线
- 客运高铁
- 货运铁路
- 高速公路
- 普通公路

工业产业区块线类型

- 一级工业产业区块线
- 二级工业产业区块线