

惠安县城镇低效用地再开发专项规划

(2025-2035 年)

文本

(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

前 言

2022 年，国务院批复《泉州市盘活利用低效用地试点工作方案》，从统筹优化配置空间资源、推进全域土地综合整治、推进城镇低效用地开发、妥善处理各类历史遗留建设用地问题四大方面，支持泉州全面提升土地节约集约利用水平，支撑实体经济高质量发展和城市品质提升。2023 年 3 月，泉州市委市政府印发《泉州市推进盘活利用低效用地试点工作方案》，明确编制城镇低效用地再开发专项规划，确保城镇低效用地再开发有序推进。同年 5 月，惠安县印发《惠安县推进盘活利用低效用地试点工作方案》，明确试点工作目标、主要任务，要求以试点为契机全力挖掘土地潜能、重塑发展空间。

惠安县是泉州市域副中心城市、北翼综合服务中心、临港石化基地，为贯彻落实《泉州市推进盘活利用低效用地试点工作方案》与《惠安县推进盘活利用低效用地试点工作方案》，科学、有序指导惠安县的城镇低效用地再开发工作，充分发挥城镇低效用地再开发对优化资源配置、提升城区发展能级、推动产业高质量发展、促进城乡高品质建设的支撑作用，为全面推进中国式现代化惠安新实践、奋力建设海丝现代化工贸港口旅游城市提供土地要素保障，特编制本规划。

目 录

第一章 总则	1
第一条 规划目标	1
第二条 指导思想	1
第三条 规划原则	1
第四条 规划依据	2
第五条 规划定位	4
第六条 规划期限	5
第七条 规划范围	5
第二章 规划基础	6
第八条 低效用地概念	6
第九条 低效用地资源现状	6
第十条 城镇低效用地在开发潜力评价	7
第三章 低效用地再开发目标	9
第十一条 总体目标	9
第十二条 指标体系	9
第四章 再开发策略与行动	11
第一节 提升城市中心能级、补足公服设施短板	11
第十三条 立足市域副中心，完善城市功能结构	11
第十四条 锚定北翼服务中心，提升中心城区服务能级	11
第十五条 补齐公服设施短板，构建高品质城乡生活圈	12
第二节 保障产业发展空间，提升产业发展效率	13
第十六条 统筹划定工业区块线，全面保障产业用地需求	13

第十七条 强化园区土地整备，推动产业园区整治提升	13
第十八条 完善产业园区配套，推动建设高品质产业社区	13
第三节 串联山水文旅节点，塑造全域魅力空间	14
第十九条 落实生态优先战略，提升全域空间魅力	14
第二十条 活化利用文化遗产，塑造特色文化体验空间	15
第五章 再开发单元划定与指引	16
第二十一条 再开发单元划定原则	16
第二十二条 再开发单元划定结果	16
第二十三条 再开发模式	16
第二十四条 再开发单元指引	17
第六章 实施保障	25
第二十五条 工作组织	25
第二十六条 规划保障	25
第二十七条 政策保障	26
第二十八条 资金保障	26
附件一：再开发单元划定汇总表	28
附件二：近期再开发重点项目表	29

第一章 总则

第一条 规划目标

为深入贯彻落实中央城市工作会议精神，推动城市发展方式由外延扩张向内涵提升转变，根据《泉州市盘活利用低效用地试点工作方案》、《泉州市推进盘活利用低效用地试点工作方案》《惠安县推进盘活利用低效用地试点工作方案》等文件精神，衔接落实县级国土空间总体规划，充分发挥城镇低效用地再开发对完善城市功能、改善人居环境、传承历史文化的重要作用，科学、有序地指导惠安县的城镇低效用地再开发工作，实现低效城镇土地资源的有效配置，特编制本规划。

第二条 指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届二中、三中、四中全会精神，认真落实中央城市工作会议部署，牢牢把握中国式现代化对城市工作提出的新要求。深入践行“人民城市”重要理念，传承弘扬“晋江经验”，贯彻落实“六个始终坚持”，以人民为中心，规划统筹引领，加快盘活利用低效用地，提升土地节约集约利用水平，为全面推进中国式现代化惠安新实践、奋力建设海丝现代化工贸港口旅游城市提供土地要素保障。

第三条 规划原则

规划统筹，连片开发。坚持规划先行，对城镇低效用地再开发的区位、范围、规模、时序等进行统筹安排，推进再开发单元整体统筹、集中连片开发。

空间统筹，优化布局。聚焦城市发展战略，通过城镇低效用地再开发释放存量建设用地，支撑建设惠安县“一屏一带一区，一心两轴三片”的国土空间开发保护总体格局，引导国土空间结构优化。

功能统筹，补齐短板。根据中心城区与各园区、乡镇总体功能导向，通过低效用地开发优化城市用地功能配比，补民生和产业短板，优化城市功能结构，促进城市中心功能提升、实现公共服务均等化。

增存统筹，内涵发展。统筹中心城区与各园区、乡镇增量和存量用地投放，以增带存、增存联动，提升土地节约集约利用效率，支撑惠安内涵式发展。

时序统筹，分步实施。推进城镇低效用地有序均衡开发，结合城市发展需要、单元整体推进和点状项目先试先行，细化时序安排，有计划、分步骤推进改造。

第四条 规划依据

《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 29 号，2019 年修正）

《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，2019 年修正）

《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18 号）

《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23 号）

《自然资源部关于进一步加强国土空间规划编制和实

施管理的通知》(自然资发〔2022〕186号)

《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》
(自然资发〔2023〕43号)

《自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知》(自然资发〔2023〕171号)

《自然资源部关于扩大深化低效用地再开发试点工作的通知》(自然资发〔2025〕83号)

《自然资源部办公厅关于印发<支持城市更新的规划与土地政策指引(2023版)>的通知》(自然资办发〔2023〕47号)

《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》(自然资发〔2024〕104号)

《自然资源部办公厅关于印发《城中村改造国土空间规划政策指引》的通知》(自然资办发〔2024〕30号)

《自然资源部办公厅关于进一步加强规划土地政策支持老旧小区改造更新工作的通知》(自然资办发〔2024〕25号)

《自然资源部 住房和城乡建设部关于进一步支持城市更新行动若干措施的通知》(自然资发〔2025〕226号)

《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》(自然资发〔2022〕178号)

《城市存量空间盘活优化规划指南》(TD/T 1111-2025)

《福建省人民政府关于进一步推进工业用地提质增效促进工业经济高质量发展的通知》(闽政〔2022〕19号)

《福建省自然资源厅关于发布福建省工业项目建设用地控制指标的通知》（闽自然资发〔2024〕31号）

《中共泉州市委泉州市人民政府关于印发<泉州市推进盘活利用低效用地试点工作实施方案>的通知》（泉委发〔2023〕6号）

《泉州市人民政府办公室关于印发泉州市工业产业区块线管理暂行规定的通知》（泉政办规〔2024〕5号）

《泉州市国土空间总体规划（2021-2035年）》

《泉州市城市规划管理技术规定（2018年版）》

《泉州市城镇低效用地调查评价方案》（2023年）

《泉州市县级城镇低效用地再开发专项规划编制指南（试行）》（2025年）

《惠安县国土空间总体规划（2021-2035年）》

《惠安县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》

《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 规划定位

本规划属国土空间规划体系“五级三类”中的专项规划，是指导全县城镇低效用地再开发工作的纲领性文件与行动指南，是落实《惠安县国土空间总体规划（2021-2035年）》

《泉州市城镇低效用地再开发专项规划（2023-2035）》的重要手段，是指导开展城镇低效用地再开发工作及详细规划编制的重要依据，引领实现全县城镇低效用地再开发工作有序推进、低效城镇用地资源有效配置。

第六条 规划期限

规划基期年为 2025 年、目标年为 2035 年，近期与泉州盘活利用低效用地试点期保持一致，至 2027 年。

第七条 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。

第二章 规划基础

第八条 低效用地概念

低效用地是指经第三次全国国土调查及最新年度国土变更调查确定为建设用地中的布局散乱、利用低效、用途不合理、建筑危旧、设施落后的存量建设用地。包含低效工矿用地、低效城镇用地和低效村庄用地，其中低效城镇用地分为低效居住用地、低效商服用地、低效设施用地。

第九条 低效用地资源现状

经低效用地调查评价，面向 2027 年试点期惠安县全域城镇低效用地共 214 宗，合计 5.29 平方千米。

面向 2035 年惠安县全域城镇低效用地共 1132 宗，合计 22.81 平方千米，占全县城镇开发边界内现状建设用地的 26.60%。其中：

低效工矿用地 7.62 平方千米，占低效用地总规模的 33.41%；

低效居住用地 8.42 平方千米，占低效用地总规模的 36.91%；

低效商服用地 0.38 平方千米，占低效用地总规模的 1.68%；

低效设施用地 0.25 平方千米，占低效用地总规模的 1.10%；

低效村庄用地 6.14 平方千米，占低效用地总规模的 26.91%。

表 1 惠安县城镇低效用地统计表（面积单位：平方千米）

镇区		低效村庄用地	低效工业用地	低效居住用地	低效商服用地	低效设施用地	合计
崇武镇	宗数	51	134	12	2	3	202
	面积	1.61	1.17	0.31	0.006	0.004	3.10
东岭镇	宗数	23	36	8	0	1	68
	面积	0.25	0.28	0.20	0	0.020	0.75
东桥镇	宗数	1	32	25	0	0	58
	面积	0.014	0.66	0.41	0	0	1.09
黄塘镇	宗数	30	49	13	0	1	93
	面积	1.02	0.55	0.47	0	0.012	2.04
净峰镇	宗数	1	16	44	0	5	66
	面积	0.046	1.29	1.24	0	0.011	2.59
螺城镇	宗数	3	18	53	6	3	83
	面积	0.032	0.36	1.51	0.010	0.007	1.92
螺阳镇	宗数	44	109	39	0	2	194
	面积	1.01	1.36	1.21	0	0.028	3.61
山霞镇	宗数	26	76	10	1	5	118
	面积	0.46	0.79	0.21	0.30	0.090	1.87
涂寨镇	宗数	35	66	23	2	0	126
	面积	1.30	0.59	0.51	0.029	0	2.42
辋川镇	宗数	3	35	11	1	0	50
	面积	0.065	0.36	0.45	0.035	0	0.91
小岞镇	宗数	9	10	21	0	5	45
	面积	0.20	0.075	1.57	0	0.046	1.89
紫山镇	宗数	10	13	5	0	1	29
	面积	0.13	0.14	0.32	0	0.032	0.61
经开区（镇统计数据未剔除经开区）	宗数	113	182	41	1	1	338
	面积	2.84	2.49	1.23	0.03	0.0013	6.60
合计	宗数	236	594	264	12	26	1132
	面积	6.14	7.62	8.42	0.38	0.25	22.81

第十条 城镇低效用地在开发潜力评价

结合多源数据，从战略导向、价值导向和实施导向三个维度构建低效用地再开发潜力评价指标体系，综合评价每个地块的再开发潜力，并将评价结果分成高、中、低三种潜力。

高潜力用地面积 5.76 平方千米，空间集聚特征明显，主要分布在群盛、城北、涂寨、净峰、小岞等重点单元或近期

拟改造范围内，该区域人口集聚、土地价值较高、交通可达性好，与近期重点改造项目重合度较高。

中潜力图斑面积 6.13 平方千米，相对分散，主要分布在高潜力图斑外围，由于交通、区位等条件相对较差，导致改造动力较低，再开发潜力相对较小。

低潜力图斑面积 10.92 平方千米，此类图斑空间分布相对分散，功能混杂，权属复杂，近期缺乏改造动力和参与主体，改造困难，作为远期改造目标。

第三章 低效用地再开发目标

第十一条 总体目标

围绕惠安建设“海丝现代化工贸港口旅游城市”的战略目标，探索盘活低效用地的“三个逻辑转向”，从项目思维转向系统思维、从政府主导转向市场配置、从开发思维转向运营思维，通过城镇低效用地再开发，优化用地功能、提升用地效率、改善人居品质，推动增强城市核心竞争力、城市高质量发展、建设美丽宜居城市，全面推进惠安“强产业、兴城市、活文化”。

2027 年（试点期末），盘活城镇低效用地 5 平方千米，完成市级专项规划指标分解的 3.73 平方千米的盘活任务。基本完成再开发单元低效用地再开发，支撑推动城市中心提级、产业空间提效、历史资源活化、公共服务健全、生态系统修复，形成一批具有示范性的试点项目，实现建设用地效率和人居环境品质显著提升。

2035 年，盘活城镇低效用地 15-20 平方千米，平均每年推动低效用地再开发 1-1.5 平方千米，通过城镇低效用地再开发，提升城区发展能级，完善城区综合服务功能；推动产业高质量发展，提升先进制造产业效率；促进城乡高品质建设，打造品质宜居示范样板。基本实现城市有序建设、适度开发、高效运行，全面提升建设用地节约集约利用水平。

第十二条 指标体系

衔接《泉州市盘活利用低效用地试点工作方案》要求，落实市级专项规划指标分解要求，围绕试点期内全县盘活城

镇低效用地的总体目标，构建空间利用和效益贡献两个维度构建城镇低效用地再开发指标体系。

表 2 惠安县城镇低效用地再开发规划指标体系

指标 维度	指标项	指标类 型	单位	目标值
空间 利用	城镇低效用地处置率	预期性	%	70%（以面向试 点期 5.29 平方 千米为基数）
	单位 GDP 建设用地使用面积年下降率	约束性	%	4%
	批而未供土地年度处置率	约束性	%	25
	闲置土地年度净减少率	约束性	%	15
效益 贡献	拉动投资额	预期性	亿元	228
	新增投用产业空间面积	预期性	万平方米	228
	新增产业配套设施面积	预期性	万平方米	38
	新增商务办公和重大公服设施面积	预期性	万平方米	15
	历史城区街区新增商业服务和公共服务 设施面积	预期性	万平方米	1
	新增公园绿地面积	预期性	公顷	46

第四章 再开发策略与行动

第一节 提升城市中心能级、补足公服设施短板

第十三条 立足市域副中心，完善城市功能结构

围绕中心城区提质增效，强化低效用地再开发结构引导与资源配置，完善“两核引领、轴带集聚、组团布局”中心城区空间格局，分区域提出市域再开发指引。

“两核”：“县城中心综合服务核”结合低效用地再开发重点补足行政办公、商业休闲、商务金融、产业创新服务等功能。“城西新城综合服务中心”重点完善公共服务体系，培育商务金融、商业休闲等功能。

“轴带集聚”：依托玉屏大道打造城西综合交通枢纽、综合公共服务中心、城市公园、工业园区等重大功能节点，通过城镇低效用地再开发重点植入高等级商业商务设施，引导补足公服配套、商业商贸，公园绿地等功能。

“组团布局”：围绕县城中心与城西新城，重点补足社区级服务设施，提升城镇综合服务职能，加快惠安新型城镇化进程。

第十四条 锚定北翼服务中心，提升中心城区服务能级

推动老城综合服务核更新改造。坚持以“微改造、精提升”为导向，活化利用具有历史文化价值的既有建筑，转型为文化馆、文化宫等公共文化设施。结合低效用地再开发和滨河岸线生态修复，因地制宜植入点状、多样化的小型文化空间与休闲服务设施，延续老城肌理与记忆，塑造兼具人文底蕴与生活魅力的高品质服务核心。

高标准建设新城综合服务中心。以既有惠安县博物馆、图书馆为文化锚点，进一步补充高等级公共服务功能，规划新增一处集体育赛事、全民健身、文体活动于一体的大型多功能体育场所，并配套建设游泳馆设施，构建文体服务集群。依托高铁连接线的区域交通优势，沿线两侧重点布局高等级商业、商务及创新服务设施，强化产业与服务功能集聚，着力将新城中心打造为引领惠安未来的核心增长极。

第十五条 补齐公服设施短板，构建高品质城乡生活圈

完善县镇公共服务设施，利用低效用地补短板。聚焦存在较多低效用地的螺阳、崇武、小岞、净峰、涂寨等重点镇，积极挖潜存量空间资源，通过功能复合、设施合用、建筑改建与空间扩建等多种方式，优先用于补齐教育、医疗、文化、体育等镇级公共服务设施短板。结合社区与乡村生活圈建设，因地制宜增补便民商业、社区养老、公共活动场地等“小微”设施，切实优化镇区人居环境与服务品质。

分类引导低效空间实施改造，实现宜居宜业宜游与城乡融合发展。结合全县低效用地再开发，合理植入生活服务与生产配套设施，推动工业片区向产城融合、功能复合的现代社区转型。加强辋川、崇武镇历史建筑与特色风貌建筑的活化利用，在保护文化遗产的基础上，适度补充社区公共服务与旅游服务功能，促进历史资源的当代转化与文旅融合发展。通过盘活利用乡村闲置宅基地与经营性建设用地，统筹配置乡村生活与生产服务设施，完善公共配套，支撑乡村产业发展与社区功能提升。

第二节 保障产业发展空间，提升产业发展效率

第十六条 统筹划定工业区块线，全面保障产业用地需求，**强化政策激励，增存联动推进区块线内低效工业用地连片改造。**划定 44 个工业区块线，推动线内 5.35 平方千米低效工业用地盘活利用。增量工业用地优先区块线内工业发展，推动园区成片连片开发，积极运用提容增效、标准厂房、分割出让等鼓励政策，盘活闲置厂房与用地，提高土地集约利用程度。

引导开发边界外低效工业用地整理至邻近区块线内。综合考虑规划定位、产业集聚等因素，积极运用土地置换、土地换物业、指标腾挪转换等方式，推动零散工业用地有序向邻近的产业区块线内集聚，鼓励区块线内建设多层厂房，引导制造业空间布局优化，推动上下游产业集聚发展，提高土地产出效益。

第十七条 强化园区土地整备，推动产业园区整治提升，**开展园区低效工业用地整备，整体提升园区功能品质。**全面摸排园区内增存用地权属和历史遗留用地问题，综合运用土地置换、土地归宗、协商收购、历史遗留用地处置、三边地政策等措施，对园区内增存用地进行统一整备，推动园区成片连片改造。

第十八条 完善产业园区配套，推动建设高品质产业社区，**明确产业社区设施配置标准。**对接惠安“1563”产业体系，按照“类型特色化、空间定制化、功能混合化、配套差异化”，结合产业链和创新链融合发展需要，因地制宜探索构建综合

服务社区、科研创新社区、先进制造与石化产业社区、活力宜居社区，研究产业社区建设标准和功能复合指引，完善产业服务体系。

推进产业社区低效用地再开发。重点结合产业园区低效用地再开发，植入生活及生产配套设施，完善产业园区配套服务功能。适度推动产业社区低效工矿用地工改商，补充商业服务设施；推动有条件的产业社区低效工矿用地工改居，适用于建设保障性租赁住房、人才公寓。推动满足村民自住外富余的出租房源用作园区保障性租赁住房。

第三节 串联山水文旅节点，塑造全域魅力空间

第十九条 落实生态优先战略，提升全域空间魅力

优化面海利用，推动海岸资源集约与生态化利用。对海域实行分类分区保护管理，推进沿海特色化差异化发展，高质量建设小岙、崇武等特色魅力海岸；鼓励将生态保护型项目与低效用地再开发项目组合实施，实现生态效益与经济效益双赢。

活化沿山资源，推动山林用地活化与生态功能提升。结合低效用地植入文旅康养项目，有序开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用试点示范，分批打造山间民宿集聚区，明确开发利用及续期条件，依法办理集体土地流转手续，仍按集体农用地管理。

统筹环田发展，推动耕地保护与田园生态景观重塑。通过“联动平衡”“开发容量转移”等措施，推动边角地整治。

对闲置空房、零散建设用地实施“拆旧复垦”“拆旧复绿”，将闲置农房改造为精品民宿，配套建设生态化污水处理设施、乡土植物景观带，减少旅游活动对农田环境的干扰。

第二十条 活化利用文化遗产，塑造特色文化体验空间

推动“功能复合”，植入新旧融合业态。鼓励对质量较好建筑进行多功能活用，引入文物展示区、游客中心等完善配套设施。重点支持将历史文化遗产空间用于扶持老字号、非遗项目，以及承载文化价值的商业产业。积极引入高品质、新业态特色小店，培育包括文化艺术机构、大师工作室、小型孵化器、共享办公等在内的创新产业集群，营造宜商宜居环境。

第五章 再开发单元划定与指引

第二十一条 再开发单元划定原则

以惠安县城空间发展战略为引领，以项目实施为支撑，以低效用地分布为基础，统筹兼顾战略性、实施性、政策性与经济效益，并在规模、类型上体现多样性。

将城市重点片区纳入再开发单元。核心聚焦中心城区与东岭、黄塘、崇武等重点镇；中心城区以世纪大道、国道 324、林辋溪等路边、山边、海边、溪边等重点线性空间与城市展示界面作为重要的考虑要素。

将低效用地连片成片地区纳入再开发单元。聚焦螺城镇、螺阳镇、崇武镇及经开区等重点低效用地集中连片地区。

将有积极改造意愿的地块、项目，按照集中连片原则纳入再开发单元，每镇重点推进至少 1 个单元。

第二十二条 再开发单元划定结果

惠安县统筹划定 16 处再开发单元，根据规划功能定位将再开发单元分成 7 处强产业型、8 处兴城市型、1 处活文化型三种类型。16 处再开发单元总面积为 14.19 平方千米，单元内共有城镇低效用地 4.36 平方千米。其中低效工矿用地 3.36 公顷、低效居住用地 0.86 公顷、低效村庄用地 0.08 公顷、低效商服用地 0.04 公顷，低效设施用地 0.02 公顷。

第二十三条 再开发模式

落实泉州市低效用地再开发专项规划明确的六类低效用地再开发模式，实施差异化、精准化的分类引导，指导再开发项目实施，实现土地集约利用与城市品质提升的协同推

进。项目涉及多个低效用地类型的，再开发模式路径可组合使用，鼓励成片连片推进低效用地再开发，释放政策最大红利。

提容增效型指在不改变土地权属和土地性质的前提下，通过提高土地容积率和建筑面积提升用地效率。拆旧立新型指通过统一规划重构空间和功能布局，可改变土地权属，拆除场地内全部建筑、构筑物，整体进行重新规划、重新建设，实现单元升级。保护传承型指以保护各级各类历史文化要素为重点，衔接落实保护规划，通过文化遗产活化利用等方式促进地区发展与遗产保护。品质更新型指在不改变既有空间格局、保留既有建筑空间的前提下，通过精细化的改造措施及手段，提升品质、激发活力。腾笼换鸟型指不改变建筑主体结构，仅通过改变建筑使用功能、内部空间、外立面、场地改造等进行改造。综合整治型指以土地整理、复垦、开发和城乡建设用地增减挂钩为依托，整体推进农用地和建设用地整理，优化“三生”空间格局，强化要素保障。

第二十四条 再开发单元指引

1. 崇武单元

崇武单元为强产业单元，再开发模式以提容增效型为主，品质更新型为辅，主导功能为工业生产、居住生活、公共服务。重点通过产业升级转换，形成创新发展体系，协调古城功能，彰显古城特色文化价值，推动单元再开发。近期盘活低效用地 11.98 公顷，占单元现状低效用地总面积的 57.05%；远期 9.02 公顷，近远期共占单元现状低效用地总面积的

100%。通过低效用地再开发实现新增居住生活和商业商务功能建筑量占全部建筑量比例不低于 40%。单元规划总建筑面积控制在 42-63 万平方米之间。

2.福建惠芯人工智能智造产业单元

惠芯人工智能智造产业单元为强产业单元，再开发模式以提容增效型为主，主导功能为工业生产、科创研发。通过重点对接引进集成电路化合物封装测试和下游光器件、光模组、激光器、传感器以及智能制造、电子信息等产业链项目，在园区内规划建设滨水人才公园及智慧生态产业园。近期盘活低效用地 18.22 公顷，占单元现状低效用地总面积的 100%。通过低效用地再开发实现新增产业配套设施功能建筑量占全部建筑量比例不低于 20%。单元规划总建筑面积控制在 36.26-60.44 万平方米之间。

3. 惠安经开区城南单元

惠安经开区城南单元为强产业再开发单元，再开发模式以提容增效型为主，主导功能为工业生产和产业服务。通过加快低效工业用地开发，完善产业配套设施，推进标准化园区建设，促进产业空间提质增容。近期盘活低效用地 18.52 公顷，占单元现状低效用地总面积的 74.99%，远期 6.18 公顷，近远期共占单元现状低效用地总面积的 100%。通过低效用地再开发新增工业生产、产业服务功能建筑量占全部建筑量比例不低于 85%，单元规划总建筑面积控制在 81-108 万平方米之间。

4. 惠安经开区惠东单元

惠安县经开区惠东单元为强产业再开发单元，再开发模式以提容增效型为主，品质更新型为辅，主导功能为工业生产和公共服务。通过鼓励工业企业自主更新改造，高品质打造现代化、高标准、功能完善的大数据产业园，推动产业社区建设。近期盘活低效用地 27.39 公顷，占单元现状低效用地总面积的 64.98%。通过低效用地再开发重点补充居住生活、商业服务、公共服务功能建筑量占全部建筑量比例不低于 40%，单元规划总建筑面积控制在 30-60 万平方米之间。

5. 净峰单元

惠安经开区城南单元为强产业再开发单元，再开发模式以提容增效型为主，主导功能为工业生产和产业服务。通过加快低效工业用地开发，完善产业配套设施，推进标准化园区建设，促进产业空间提质增容。近期盘活低效用地 18.52 公顷，占单元现状低效用地总面积的 74.99%，远期 6.18 公顷，近远期共占单元现状低效用地总面积的 100%。通过低效用地再开发新增工业生产、产业服务功能建筑量占全部建筑量比例不低于 85%，单元规划总建筑面积控制在 81-108 万平方米之间。

6. 群胜世纪科技产业园单元

群胜世纪科技产业园单元为强产业再开发单元，再开发模式以提容增效型为主，拆旧立新型为辅，主导功能为工业仓储、科创研发和商业服务。通过鼓励企业自主更新改造，探索引入新型产业用地，实施村居成片开发，引导产业转型

升级。近期盘活低效用地 41.16 公顷，占单元现状低效用地总面积的 88.04%，远期 43.45 公顷，近远期共占单元现状低效用地总面积的 92.95%。通过低效用地再开发通过低效用地再开发新增产业配套和商业服务功能建筑量占全部建筑量比例不低于 30%，单元规划总建筑面积控制在 122-142 万平方米之间。

7. 辋川集镇单元

辋川集镇单元为活文化再开发单元，再开发模式以品质更新型为主，腾笼换鸟型为辅，主导功能为居住生活和商业服务。通过推进北部乡土文化风貌修复、乡居基础设施改造、生态环境修复工作，提升单元空间品质和传承历史文化。近期盘活低效用地 1.34 公顷，占单元现状低效用地总面积的 82.63%，远期 0.28 公顷，近远期共占单元现状低效用地总面积的 100%。通过低效用地再开发重点补充商业服务、公共服务功能建筑量占全部建筑量比例不低于 30%，单元规划总建筑面积控制在 1.6-2.5 万平方米之间。

8. 城北单元

城北单元为强产业再开发单元，再开发模式以提容增效型为主，腾笼换鸟型为辅，主导功能为工业生产、居住生活。通过整合工业用地部分，引导企业建设标准化园区，开展居住社区环境与配套设施提升，统筹生产与生活设施布局共享，打造全天候的创新活力产业社区。近期盘活低效用地 32.70 公顷，占单元现状低效用地总面积的 99.53%；远期 0.15 公顷，近远期共占单元现状低效用地总面积的 100%。通过低效

用地再开发实现居住和工业功能建筑量占全部建筑量比例不低于 60%，单元规划总建筑面积控制在 40-65 万平方米之间。

9.东桥单元

东桥单元为兴城市再开发单元，再开发模式以提容增效型为主，拆旧立新型为辅，主导功能为工业生产、商业商务功能。通过将原有旧厂房改造为标准厂房，引入惠工机械等高新入驻。完善商业配套服务设施建设，推进商业开发、公寓式酒店建设。谋划产业社区建设，推进工业园区改扩建，促进产城融合与产业转型升级。近期盘活低效用地 9.94 公顷，占单元现状低效用地总面积的 25.34%；远期 39.22 公顷，近远期共占单元现状低效用地总面积的 100%。通过低效用地再开发重点补充生产配套、商业服务功能建筑量占全部建筑量比例不低于 70%，单元规划总建筑面积控制在 120-150 万平方米之间。

10.黄塘单元

黄塘单元为兴城市再开发单元，再开发模式以品质更新型为主，提容增效型为辅，主导功能为生活居住、工业生产。通过建设标准化园区，推动片区工业用地提质增效，对黄塘村进行改造，按照 15 分钟生活圈标准完善配套服务设施。近期盘活低效用地 35.01 公顷，占单元现状低效用地总面积的 80.93%；远期 8.25 公顷，近远期共占单元现状低效用地总面积的 100%。通过低效用地再开发重点补充社区服务、公服配套、产业配套功能建筑量占全部建筑量比例不低于 50%，单

元规划总建筑面积控制在 200-220 万平方米之间。

11.螺阳南单元

螺阳南单元为兴城市再开发单元，再开发模式以拆旧立新型为主，提容增效型为辅，主导功能为生活居住、工业生产。通过提升居住效率和环境品质，提质增效产业区业态，完善产业配套，优化布局城市公园，实现片区的综合优化。近期盘活低效用地 0.41 公顷，占单元现状低效用地总面积的 1.5%；远期 27.09 公顷，近远期共占单元现状低效用地总面积的 100%。通过低效用地再开发重点补充公共服务、商业商务、产业配套功能建筑量占全部建筑量比例不低于 40%，单元规划总建筑面积控制在 200-250 万平方米之间。

12.涂寨单元

涂寨单元为兴城市再开发单元，再开发模式以品质更新型为主，提容增效型为辅，主导功能为工业生产、产业配套、公共服务。通过健全产业链条、建设配套设施，推动园区产业升级，鼓励工业用地集约利用，盘活低效用地厂房，优化园区风貌。近期盘活低效用地 7.35 公顷，占单元现状低效用地总面积的 57.32%；远期 5.47 公顷，近远期共占单元现状低效用地总面积的 100%。通过低效用地再开发重点补充居住生活和商业商务功能建筑量占全部建筑量比例不低于 40%。单元规划总建筑面积控制在 20.5-32.0 万平方米之间。

13.西苑-惠泉单元

西苑-惠泉单元为兴城市再开发单元，再开发模式以拆旧立新型为主，腾笼换鸟型为辅，主导功能为公共服务、居住

生活和商业服务。通过启动西苑片区和邮政片区文物保护、教育扩容、生态修复工作，提升空间品质，强化生态格局，传承历史文化，推进产业发展，全面支撑片区提质转型。近期盘活低效用地 34.72 公顷，占单元现状低效用地总面积的 100%。通过低效用地再开发重点补充居住生活、商业商务、社区公共服务功能建筑量占全部建筑量比例不低于 70%，单元规划总建筑面积控制在 140-150 万平方米之间。

14.紫山单元

紫山单元为强产业再开发单元，再开发模式以品质更新型为主，提容增效型为辅，主导功能为工业生产、居住生活。通过整合内外矿业区，推进工改居，工改商，加强公园等公共空间建设，结合嘉惠片区，推进地块施工建设，完善幼儿园等公共服务设施配套，打造绿色居住活力单元。近期 16.01 公顷，占单元现状低效用地总面积的 81.54%；远期 3.63 公顷，近远期共占单元现状低效用地总面积的 100%。通：通过低效用地再开发实现新增居住和商业商务功能建筑量占全部建筑量比例不低于 45%，单元规划总建筑面积控制在 40.20-60.30 万平方米之间。

15.小岙单元

小岙单元为活文化再开发单元，再开发模式以提容增效型和腾笼换鸟型为主，品质更新型为辅，主导功能为公共服务、产业配套和文旅商业服务功能。单通过整合七里湖工业区和火电厂填海区，联动小岙美术馆旅游补充特色化文化旅游体验及配套设施，打造滨海特色旅游新亮点。近期盘活低

效用地 5.76 公顷，占单元现状低效用地总面积的 79.65%；远期 1.47 公顷，近远期共占单元现状低效用地总面积的 100%。通过低效用地再开发实现新增文化旅游和商业商务功能建筑量占全部建筑量比例不低于 35%，单元规划总建筑面积控制在 10-25 万平方米之间。

16.山霞单元

山霞单元为兴城市再开发单元，再开发以提容增效型为主，品质更新型为辅，主导功能为工业生产、居住生活。通过引入高能级企业，提升土地使用效率，整合旧村片区，提升居住品质，完善公服配套，提升公共空间。近期盘活低效用地 15.42 公顷，占单元现状低效用地总面积的 46.45%；远期 17.78 公顷，近远期共占单元现状低效用地总面积的 100%。通过低效用地再开发实现新增居住和产业配套功能建筑量占全部建筑量比例不低于 40%，单元规划总建筑面积控制在 66-90 万平方米之间。

第六章 实施保障

第二十五条 工作组织

借助试点工作领导小组会议、领导小组办公室会议、工作组和工作专班会议等调度协调机制，强化县镇联动，逐级传导力量、集聚资源、压实责任、狠抓落实。特殊情况和重大问题应当及时召开各层级工作会议，及时研讨交流工作信息，部署推进决策落地。重大情况及时向县领导小组报告。

第二十六条 规划保障

构建“总体规划-城镇低效用地再开发专项规划-再开发单元详细规划-项目实施方案”的规划编制体系。城镇低效用地再开发专项规划落实县级国土空间总体规划要求，并指导乡镇级国土空间总体规划和单元详细规划编制。再开发单元详细规划编制过程中，应落实专项规划中确定的城镇低效用地再开发指引要求，以单元统筹城镇低效用地再开发，增存结合，统筹空间功能布局，整体优化空间结构。项目实施方案应以单元详细规划为操作依据，综合考虑土地、空间、资金、产业等维度，平衡各方利益诉求，进一步明确城镇低效用地再开发项目的再开发目标、路径，并对空间布局、土地整理、利益平衡、开发时序等做出安排和指引，指导项目实施。项目实施方案范围与低效再开发单元范围重叠较大时，可考虑项目实施方案与再开发单元详细规划一体编制。

第二十七条 政策保障

构建由 1 套实施方案、N 项专项政策组成的“1+N”政策体系。实施方案明确城镇低效用地开发总体导向，N 项专项政策细则是全流程指导低效用地再开发的具体操作文件，打通实施关键环节，包括空间规划类专项政策、土地整备与供应类专项政策、审批服务类专项政策、财税金融类专项政策、实施监管类专项政策五类。空间规划类专项政策聚焦规范化各类型低效用地再开发规划编制工作以及规划管控；土地整备与供应类专项政策侧重于完善土地收储、土地置换、土地分割并宗、土地供应方式等工作路径，为再开发提供制度保障；审批服务类专项政策主要聚焦简化审批环节、压缩办理时限、创新审批方式，为再开发项目提供高效便捷的审批服务保障；财税金融类专项政策致力于提高市场主体改造动力，通过财政投入、税费减免、信贷支持、债券融资等方式，为再开发提供资金保障和成本激励；实施监管类专项政策注重健全过程监管机制、刚性约束和动态调整要求，保障项目落地实施。

第二十八条 资金保障

加大财政支持力度。财政部门加强资金统筹，将土地收储、基础设施建设、土地出让收益等各类财政资金优先用于低效用地再开发。在防范政府债务风险的前提下，对符合条件的低效用地再开发项目，依法依规支持申请地方政府专项债券、政策性金融等资金，并积极争取纳入上级专项计划或重大项目清单，争取专项资金支持。

吸引多元化资本参与。鼓励原土地使用权人、国有企业、社会资本等市场主体参与低效用地再开发，对积极参与改造的企业主体，按规定落实税收减免、行政事业性收费和城市基础设施配套费减免等政策。探索“多元利益平衡”“多主体共建共享”的土地增值收益分享机制，完善原土地权利人货币化补偿标准，拓展实物补偿、物业返还、房票安置等补偿途径。探索分不同区域、不同用地类别改变用途后，以公示地价（或市场评估价）的一定比例核定补缴地价款，激发市场主体参与积极性。

附件一：再开发单元划定汇总表

序号	行政区	单元名称	面积（公顷）	单元类型	低效用地面积（公顷）
1	螺城镇	城北单元	86.15	兴城市型	32.86
2	黄塘镇	黄塘单元	104.90	兴城市型	43.17
3	崇武镇	崇武单元	83.54	强产业型	21.00
4	山霞镇	山霞单元	109.02	强产业型	33.20
5	涂寨镇	涂寨单元	46.03	兴城市型	12.95
6	辋川镇	辋川集镇单元	56.09	强产业型	1.62
7	净峰镇	净峰单元	108.33	强产业型	92.54
8	小岞镇	小岞单元	73.86	活文化型	7.23
9	紫山镇	紫山单元	51.84	兴城市型	18.01
10	东桥镇	东桥单元	76.40	兴城市型	39.36
11	螺阳镇	群盛世纪科技产业园单元	82.15	强产业型	46.75
12	螺城镇	西苑-惠泉单元	74.28	兴城市型	12.18
13	螺阳镇	螺阳南单元	115.86	兴城市型	27.50
14	东桥镇、东岭镇、涂寨镇	惠安县经开区惠东单元	261.45	强产业型	21.05
15	螺阳镇	惠安县经开区城南单元	58.74	强产业型	24.70
16	螺阳镇、涂寨镇	福建惠芯人工智能智造产业单元	30.22	强产业型	1.59

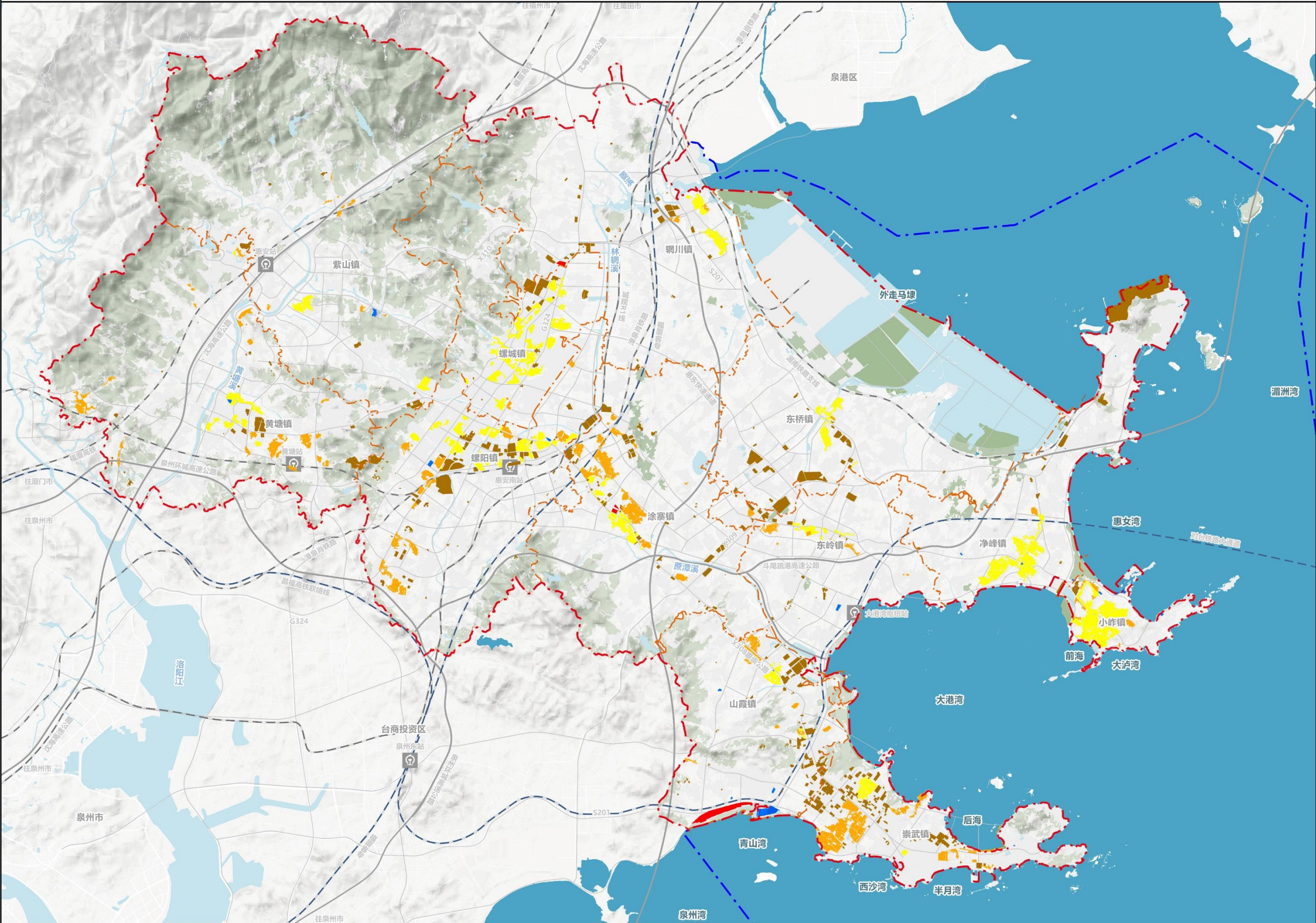
附件二：近期再开发项目表

序号	行政区	项目名称	项目类型	实施时序
1	螺城镇	西苑-惠泉片区项目	兴城市	2027
2	涂寨镇	涂寨片区改造项目	兴城市	2027
3	螺城镇	聚星国际试点项目	兴城市	2027
4	螺阳镇	螺阳镇物业小区整镇更新改造提升项目	兴城市	2025-2027
5	东岭镇	惠安县域次中心（东岭）商贸文化主题街区改造	兴城市	2024-2026
6	紫山镇	凤凰城实验小学教学综合楼	兴城市	2024-2025
7	崇武镇	五峰中学教学综合楼	兴城市	2024-2025
8	螺城镇	中新花园 B 型小商品市场盘活项目	兴城市	2026-2030
9	螺城镇	惠安第三中学新建项目（校区扩建）	兴城市	2026-2028
10	涂寨镇	涂寨镇第二中心小学项目	兴城市	2024-2025
11	涂寨镇	岩峰中学宿舍楼及食堂附属配套工程	兴城市	2024-2025
12	东桥镇	惠安县东桥镇应急指挥与社区服务综合体项目	兴城市	2026-2030
13	净峰镇	净峰中心小学扩建项目	兴城市	2026-2027
14	东岭镇	东岭智慧文体活动中心	兴城市	2026-2027
15	螺城镇	螺城镇霞园社区综合服务大楼	兴城市	2026-2027
16	涂寨镇	涂寨镇区商业综合体	兴城市	2026-2028
17	崇武镇	惠安县崇武镇管网空白区消除项目	兴城市	2025-2029
18	东桥镇	金钳酒店配套项目装修工程	兴城市	2025.08-2026.05
19	螺阳镇	群盛世纪科技产业园项目	强产业	2027
20	东桥镇	惠安南王科技(绿色食品包装)产业园项目	强产业	2027
21	涂寨镇	泰狮物流产业园	强产业	2027

22	涂寨镇、螺阳镇	福建惠芯人工智能智造产业园项目	强产业	2027
23	净峰镇	泉州船厂修船改扩建项目	强产业	2027
24	螺阳镇	群盛世纪人才公寓及配套设施	强产业	2023-2030
25	螺阳镇	惠安经济开发区城南园东拓片区	强产业	2027
26	东岭镇	新能源产业园	强产业	2027
27	螺阳镇	高新技术产业园	强产业	2027
28	黄塘镇	惠安绿色经济产业园	强产业	2027
29	涂寨镇	涂寨寨顶山矿坑花园	强产业	2026-2028
30	东岭镇	泉州市宝象日化有限公司办公楼	强产业	2025.03-2026.06
31	崇武镇	崇武镇潮乐工业区道路工程（二期）	强产业	2025.01-2026.12
32	崇武镇	橘若崇武古渡码头园区项目	活文化	2027
33	辋川集	辋川集镇改造提升项目	活文化	2027
34	东桥镇	屿头山红色纪念公园文旅融合提升项目建设工程	活文化	2027-2028
35	东岭镇	彭城刘氏文化溯源及传统村落提升工程	活文化	2026-2030
36	螺城镇	孔庙及刘氏民居周边建筑风貌整治	活文化	—
37	涂寨镇	涂寨镇新型城镇化基础设施建设项目（一期）古街	活文化	2023.12-2028.12

惠安县城镇低效用地再开发专项规划

城镇低效用地分布图



图例

基础信息

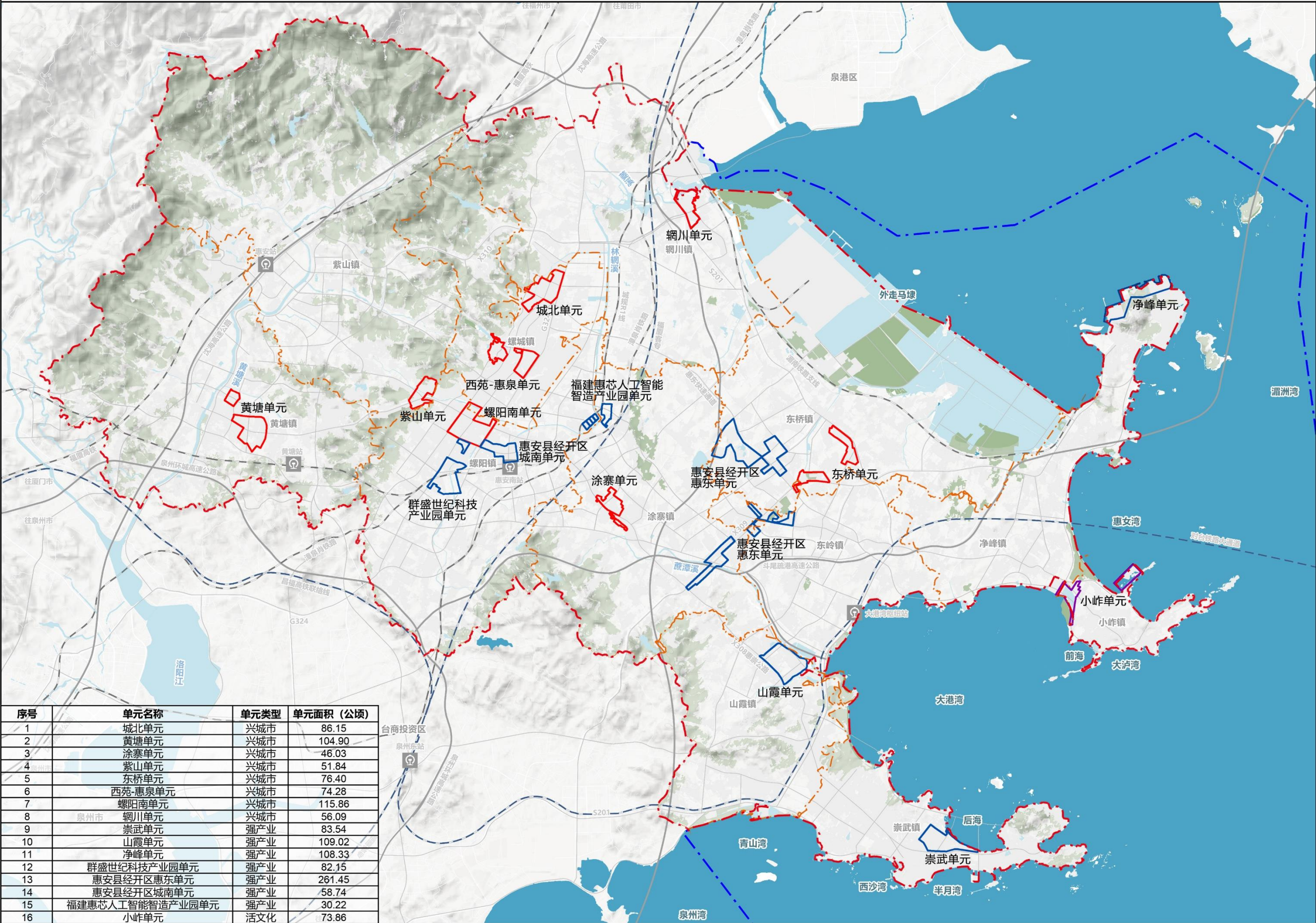
- 县域界线
- 海域边界
- 镇界线
- 客运高铁
- 货运铁路
- 高速公路
- 普通公路

低效用地类型

- 低效商服用地
- 低效居住用地
- 低效工矿用地
- 低效村庄用地
- 低效设施用地

惠安县城镇低效用地再开发专项规划

城镇低效用地再开发单元分布图



0

1

2

5km

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

再开发单元类型

兴城市再开发单元

强产业再开发单元

活文化再开发单元

序号	单元名称	单元类型	单元面积 (公顷)
1	城北单元	兴城市	86.15
2	黄塘单元	兴城市	104.90
3	涂寨单元	兴城市	46.03
4	紫山单元	兴城市	51.84
5	东桥单元	兴城市	76.40
6	西苑-惠泉单元	兴城市	74.28
7	螺阳南单元	兴城市	115.86
8	辋川单元	兴城市	56.09
9	崇武单元	强产业	83.54
10	山霞单元	强产业	109.02
11	净峰单元	强产业	108.33
12	群盛世纪科技产业园单元	强产业	82.15
13	惠安县经开区惠东单元	强产业	261.45
14	惠安县经开区城南单元	强产业	58.74
15	福建惠芯人工智能智造产业园单元	强产业	30.22
16	小岞单元	活文化	73.86

组织编制单位：惠安县自然资源局

编制单位：广州市城市规划勘测设计研究院有限公司

编制时间：2026.08

04