

附件

晋江市池店镇中片区土地征收成片开发方案

(公示稿)

晋江市人民政府
二〇二二年五月

一、编制依据

依据《中华人民共和国土地管理法》、《土地征收成片开发标准（试行）》、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》、《晋江市土地利用总体规划（2006-2020）》（调整完善）、《晋江市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》、《晋江市池店镇中片区控制性详细规划》编制《晋江市池店镇中片区土地征收成片开发方案》。

二、基本情况

本方案涉及晋江市池店镇御辇村、唐厝村共1个镇2个村，范围总面积49.4831公顷。其中御辇村土地面积33.9292公顷，唐厝村土地面积9.3946公顷，使用国有土地面积6.1593公顷。东至经四路及南低干渠沿线，南至凤池路，西至经一路，北至池峰路。

农用地15.2231公顷（耕地2.1557公顷），占成片开发范围的30.76%；建设用地34.2600公顷，占成片开发范围的69.24%；未利用地0.0000公顷。

三、项目的必要性

本次成片开发是助力晋江经济发展、落实产业发展规划、及提升居民生活水平的需要。

四、规划土地用途分析

本方案用地总面积49.4831公顷，其中教育用地面积2.3758公顷，商业用地面积3.6191公顷，城镇住宅用地面积

20.6831 公顷，工业用地面积 3.7641 公顷，城镇道路用地面积 10.7868 公顷，通信用地面积 0.0666 公顷，公园绿地用地面积 2.0065 公顷，防护绿地用地面积 4.8158 公顷，河流水面面积 1.3653 公顷。

五、公益性用地情况

本方案公益性用地包含教育用地、城镇道路用地、通信用地、公园绿地、防护绿地、河流水面等，合计 21.4168 公顷，公益性比例 43.28%，符合自然资源部《土地征收成片开发标准（试行）》（自然资规〔2020〕5 号）公益性用地面积不得低于 40% 的要求。

六、规划符合情况

本方案符合国民经济和社会发展规划的发展定位、要求，有利于完成规划目标、任务，已纳入国民经济和社会发展年度计划。成片开发范围均位于土地利用总体规划确定的允许建设区或有条件建设区，承诺方案获批后，纳入国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区。

七、永久基本农田及生态保护情况

成片开发范围内不涉及永久基本农田、生态保护红线等，符合成片开发项目送审报批的要求。

八、实施计划

本次成片开发方案拟安排实施项目面积 42.3374 公顷，计划实施周期为 2022—2024 年，3 年内实施完毕。

九、征地农民利益保障

本片区建设涉及征地补偿与房屋征收标准依据《晋江市人民政府关于全面实行征地区片综合地价的通知》(晋政文〔2017〕46号)标准实施征地补偿。晋江市人民政府将严格按照规定履行征地前告知、现状调查及确认、听证、公告等程序。

十、效益评估

(一) 土地利用效益：本方案成片开发范围二类城镇住宅用地容积率不大于3.1；商业用地容积率不大于3.8；工业用地严格按照《福建省工业项目建设用地控制指标》(闽国土资综〔2013〕197号)要求，工业项目容积率为1.2-3.0，有利于有效缓解相关企业的生产场地需求和优化片区建设用地空间布局，提高城市建设紧凑度，提升建设用地集约利用水平，充分发挥产业的集聚效益。

(二) 经济效益：此次成片开发可带动房地产等固定资产投资外，还为当地政府带来新的税收增长点。预计可实现税收约3.0亿元及其他房地产相关费用等收入，工业产出均税收不低于20万元/亩，年纳税额不低于0.12亿元。有利于政府通过预算支出形式，用于经济建设、文教卫生、福利设施、行政管理等各方面进行财政再分配。

(三) 社会效益：本方案拟建的项目对完善片区公共服务配套设施、满足群众生活需求、提升人居环境、改善民生等方面具有巨大的促进作用。从多角度、宽视野统筹生活、

生产、生态空间，满足城市居民日益增长的精神文化和休闲娱乐需求，满足群众生活的方方面面。

本方案项目建成后，工业生产加工、商业及公共服务等各方面可为社会提供就业岗位，可提供就业岗位约 450 个。为当地及周边居民创造更多的就业机会，有利于吸收当地农村富余劳动力及外来人口，降低城市就业压力，减轻社会负担，消除社会不稳定因素，对和谐社会有着重要意义。

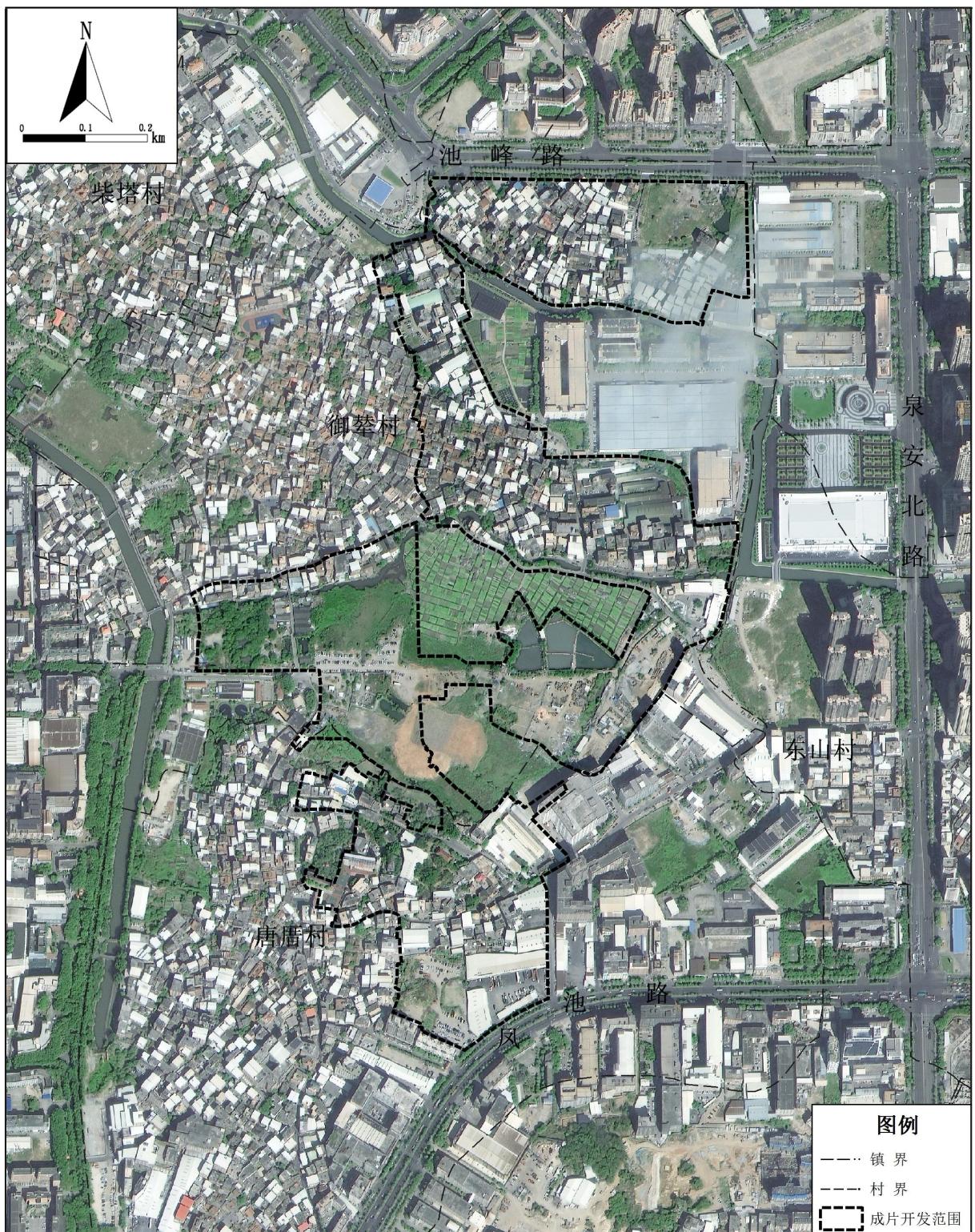
（四）生态效益：本方案成片开发范围开发将贯彻落实生态环境保护的要求，严格落实生态保护、节能减排目标责任制，完善污水处理、垃圾处理配套，实施道路绿化工程和城镇绿化工程。保证生态建设扎实推进，生态环境持续优化。严格保护河流环境，依法进行土壤污染状况调查，确保符合规划用途对土壤环境质量要求。

十一、结论

《晋江市池店镇中片区土地征收成片开发方案》符合土地征收成片开发的标准。

晋江市池店镇中片区土地征收成片开发方案

成片开发位置示意图



晋江市人民政府 编制

二〇二二年五月

2000国家大地坐标系

1985国家高程基准

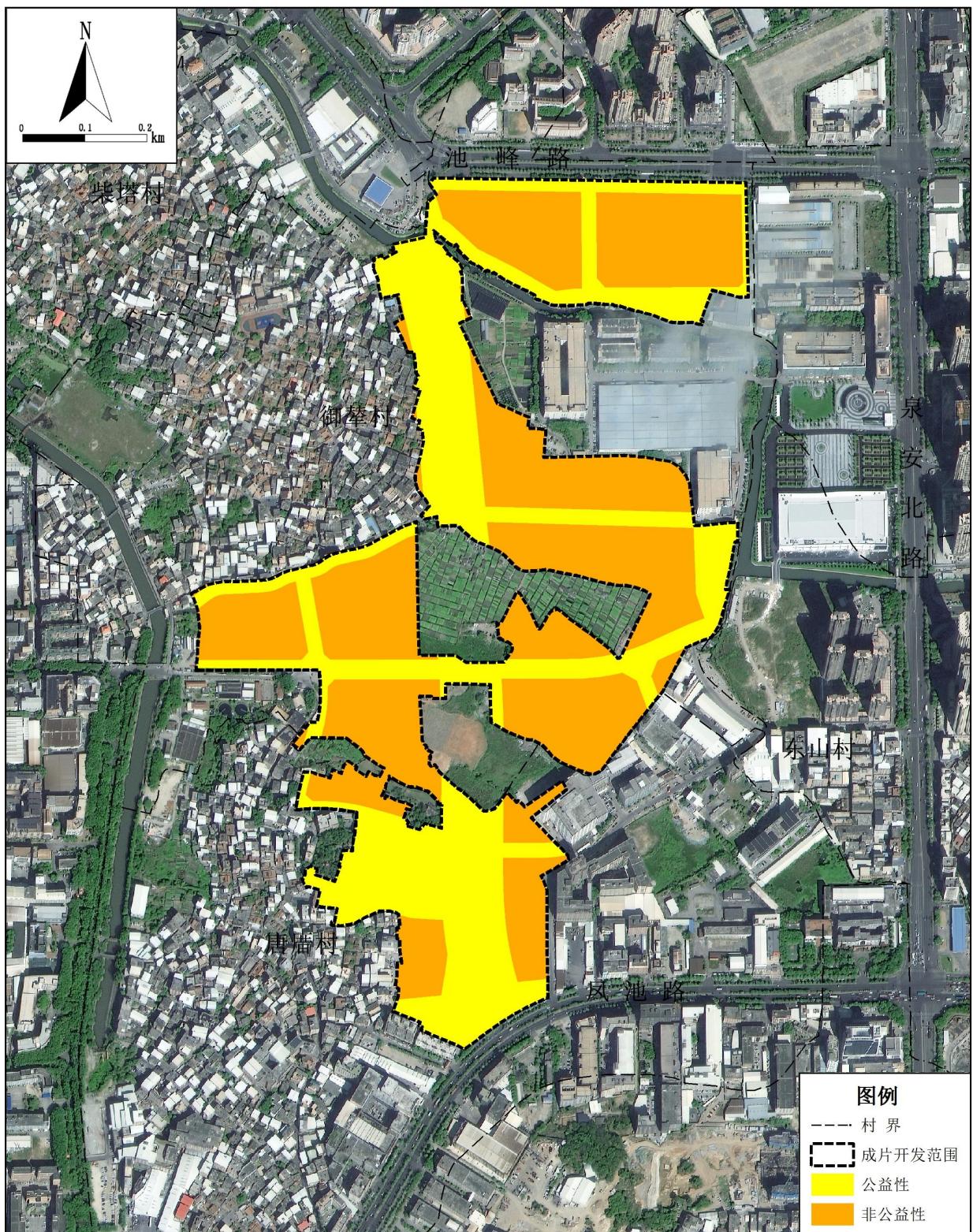
晋江市自然资源局

制图

北京世纪千府国际工程设计有限公司

晋江市池店镇中片区土地征收成片开发方案

公益性用地分布图



晋江市人民政府 编制

二〇二二年五月

2000国家大地坐标系

1985国家高程基准

晋江市自然资源局

制图

北京世纪千府国际工程设计有限公司