

附件

晋江市金井镇玉山村草湖片区 土地征收成片开发方案

(公示稿)

晋江市人民政府

二〇二二年十一月

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》、《晋江市金井镇玉山村村庄规划（2021-2035）》编制《晋江市金井镇玉山村草湖片区土地征收成片开发方案》。

二、基本情况

本次成片开发方案位于晋江市金井镇玉山村，片区东至358国道、西至玉山村耕地、南至玉山村村庄、北至336县道。本方案涉及晋江市金井镇玉山村，共1个镇1个村；涉及1个国有单位，不涉及省级开发区和国家开发区。

根据实地勘测调查，本方案成片开发范围总面积4.0850公顷，其中：农用地0.2755公顷（耕地0.0528公顷），建设用地3.8095公顷，未利用地0公顷。

三、项目的必要性

本次成片开发将带动中小企业集聚，完善整体规划和基础设施条件，为入驻企业在资源上实现公共基础配套设施共享，减少投资建设成本。

四、规划土地用途分析

本方案用地总面积 4.0850 公顷，其中工业用地面积 2.1005 公顷，城镇道路用地面积 0.1634 公顷，教育用地面积 1.8211 公顷。

五、公益性用地情况

公益性用地包含交通运输用地用途、公共管理与公共服务用地用途，合计 1.9845 公顷，占用地总面积的 48.58%，符合自然资规〔2020〕5 号文规定。

六、规划符合情况

本方案位于城镇开发边界的集中建设区内，符合国民经济和社会发展规划、专项规划，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，能够促进经济社会可持续发展。

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 4.0850 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: 本项目实施过程中将严格按照《福建省自然资源厅福建省商务厅关于严格土地节约集约利用促进开发区高质量发展措施的通知》(闽自然资发〔2019〕104 号) 和《福建省工业项目建设用地控制指标(2013 年本)》所规定标准, 箱包纺织业投资强度不低于 1823 万元/公顷, 以及《晋江市金井镇玉山村村庄规划 (2021-2035)》工业用地建筑密度控制在 30%-60%, 建筑高度不超过 24 米, 容积率不超过 1.0, 因地制宜配置用地, 提高现有用地使用效益, 实现土地利用由粗放型向集约型的根本转变, 形成布局集中、产业集聚、用地集约。

（二）经济效益：本方案拟建工业用地预计总投资 3709 万元，投入强度为 1823 万元/公顷；预计年产值为 5662 万元，产值强度为 2783 万元/公顷；预计年纳税额 170 万元。

本次成片开发范围主要以箱包、纺织服装为主，通过新工业用地选址引入龙头标杆企业，形成箱包、纺纱、织布、服装、销售为一体的企业，进一步促进企业之间的交流协作，降低原材料采购、运输费用等成本，成为纺织产品“一条龙服务”的领先基地。利用现有资源优势，加快相关产业发展，促进结构调整升级，形成新的经济增长点；同时加强相关行业指导，推进关联产业合作，提高相关产业集中度，推动产业做大做强，促进区域经济社会又好又快、更好更快地发展。

（三）社会效益：该成片开发方案以箱包纺织业为主，建成投产后带来的就业与提高当地居民收入的作用是明显的。本次成片开发工业用地 2.1005 公顷，按照 80 人/公顷测算，可新增就业岗位约 160 个，在一定程度解决了地区就业问题。片区的开发还将提供约 700 个学位，解决当地教育压力，方案实施将进一步完善区域的教育功能，基础设施条件得到改善，社会效益显著为集聚人流、物流，促进社会更快更好发展将起着十分重要的作用。

（四）生态效益：草湖片区从保护环境、维持生态平衡、创造景观的要求出发，提升生态环境，营造良好的空间效果。提倡清洁生产、清洁能源的使用，控制污染物排放总量，执行环保“三同时”制度，注重生态环境的保护，强化监督和

管理。企业的工业噪音排放必须达标。没有达标的，应切实采取减噪、防噪等工程措施，限期达标。保证生态建设扎实推进，生态环境持续优化。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

《晋江市金井镇玉山村草湖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。