

**晋江市紫帽二期片区
土地征收成片开发方案
(公示稿)**

晋江市人民政府

附件

晋江市紫帽二期片区土地征收成片开发方案

一、编制依据

依据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正版）、《土地征收成片开发标准》、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》、《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》编制《晋江市紫帽二期片区土地征收成片开发方案》。

二、基本情况

本方案涉及晋江市紫帽镇塘头村、浯垵村、霞茂村、园坂村、紫湖村、洋店村和磁灶镇坝头村，共2个镇7个村，涉及1个国有单位，范围面积36.2845公顷。其中：紫帽镇塘头村集体土地面积1.9532公顷，紫帽镇浯垵村集体土地面积6.4103公顷，紫帽镇霞茂村集体土地面积0.0192公顷，紫帽镇园坂村集体土地面积0.1002公顷，紫帽镇紫湖村集体土地面积0.0536公顷，紫帽镇洋店村集体土地面积7.3218公顷，磁灶镇坝头村集体土地面积1.8996公顷，国有土地面积18.5266公顷。四至：东至球场路（规划路），西至对山路，南至梅溪路（规划路），北至半山路（规划路）。

本方案用地总面积36.2845公顷，其中：农用地20.3625公顷（耕地3.8055公顷），占成片开发范围的56.12%；建设用地15.9220公顷，占成片开发范围的43.88%；无未利用地。

三、项目的必要性

本方案的编制有利于推进中心城区提质扩容，提升主城的首位度；有利于加快商业综合体建设，完善配套设施；有利于加大住房有效供应，促进产城融合发展；有利于提高土地利用效率，节约集约用地。

四、规划土地用途及实现功能分析

本方案用地总面积 36.2845 公顷，主要用途为城镇住宅用地、商业用地。城镇住宅用地 14.6840 公顷，占比 40.46%，实现居民居住功能，提升品质生活；商业用地 5.2858 公顷，占比 14.57%，实现满足居民休闲娱乐及生活消费需求的功能；其他商业服务业用地 1.2466 公顷，占比 3.44%，实现为群众提供娱乐、康乐、休闲、运动的功能；城镇村道路用地 11.0269 公顷，占比 30.39%，实现交通路网畅通的功能；交通场站用地 2.7938 公顷，占比 7.70%，实现满足车辆停放需求的功能；公园绿地 0.7183 公顷，占比 1.98%，实现休闲游憩、生态维护、环境美化的功能；防护绿地 0.5291 公顷，占比 1.46%，实现卫生、隔离和安全防护的功能。

五、公益性用地情况

本方案公益性用地包含城镇村道路用地、交通场站用地、公园绿地、防护绿地等，合计 15.0681 公顷，占地总面积的 41.53%，满足自然资源部《土地征收成片开发标准》（自然资源部〔2023〕7号）公益性用地占比不低于 40%的规定。

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。成片开发范围位于城镇开发边界的集中建设区内，晋江市人民政府已将成片开发方案统筹纳入审查通过的规划期至2035年的国土空间规划及“一张图”。

七、永久基本农田及生态保护情况

本方案不涉及永久基本农田、生态保护红线、自然保护区等，符合成片开发项目送审报批的要求。

八、实施计划

本方案拟安排实施项目面积 17.9136 公顷，计划实施周期为批复后第一年至第三年，3 年内实施完毕。

九、效益评估

（一）土地利用效益：本方案合理规划、安排用地规模、结构和布局，优化土地利用空间格局，因地制宜配置用地，提高现有用地使用效益。

（二）经济效益：本方案拟建的居住和商业项目与其他产业的关联度高，对其他产业有较强的带动作用，可促进二、三产业的配套发展，将汇集人气商气，加快“产、城、人”的融合发展，实现以城聚人促产战略目标，推动区域经济的增长。

（三）社会效益：本方案的建设有利于创造更多的就业机会，带动人口就业，进一步提高城乡居民收入水平。

（四）生态效益：本方案在土地利用开发、规划等过程中，将严格按照相关法律法规落实水环境保护措施，确保满足周边

及下游水环境质量与安全要求。

十、结论

《晋江市紫帽二期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。

附图 1：位置示意图

晋江市紫帽二期片区土地征收成片开发方案

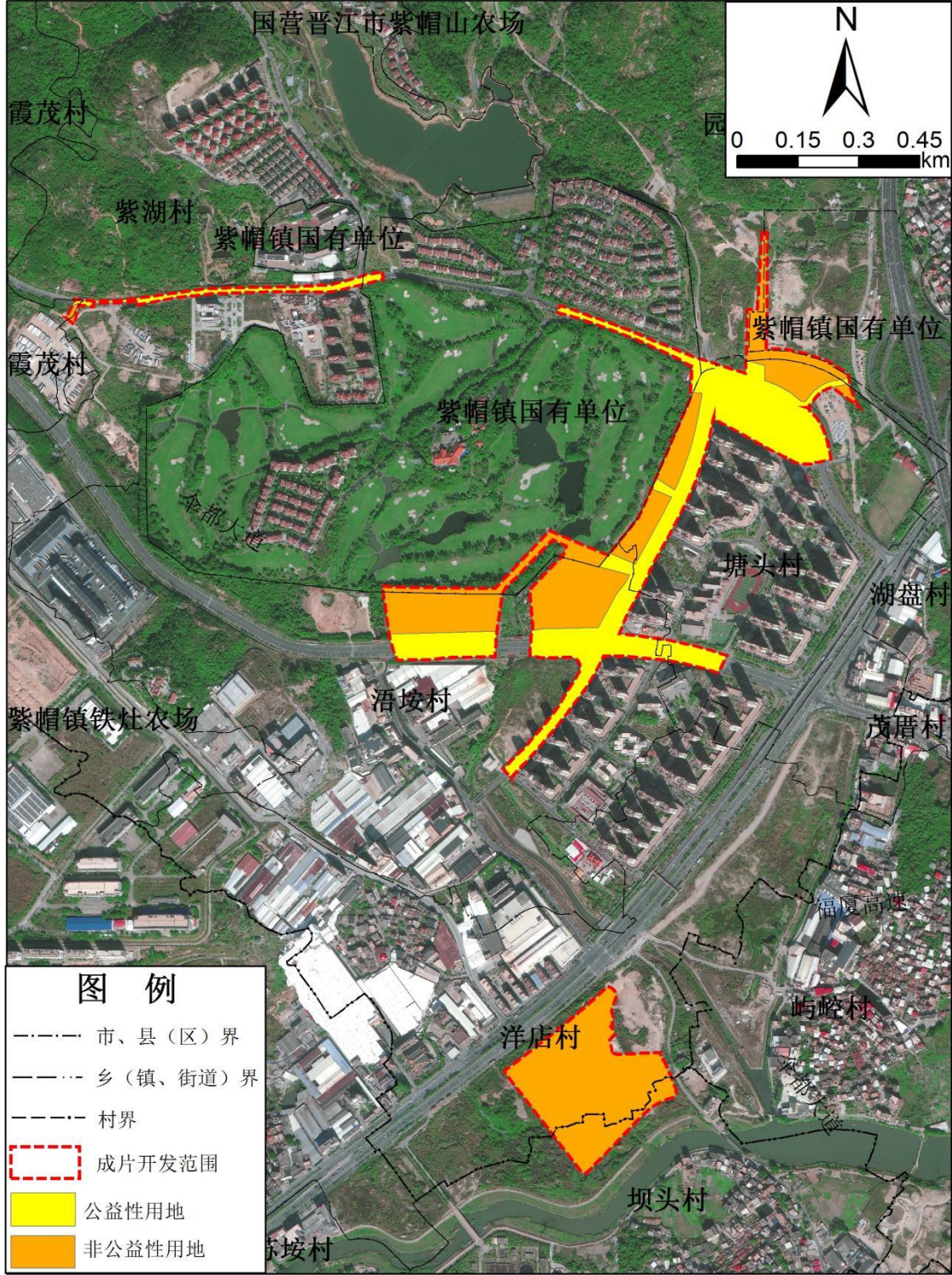
成片开发位置示意图



附图 2：公益性用地分布图

晋江市紫帽二期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
二〇二四年五月

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
福建大地土地评估房地产估价有限公司