

附件

## 晋江市东石镇萧兴路北部片区 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》（自然资规〔2023〕7 号）、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资办发〔2023〕234 号）、《福建晋江经济开发区（安东园）控制性详细规划修编》《晋江市国土空间总体规划（2021-2035）》《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》编制《晋江市东石镇萧兴路北部片区土地征收成片开发方案》。

### 二、基本情况

本方案涉及晋江市东石镇萧下村共 1 个镇 1 个村；涉及 1 个国有单位。总面积 5.5149 公顷。其中：东石镇萧下村集体土地面积 5.0881 公顷，国有土地面积 0.4268 公顷。方案范围东至安东公路，西至安开路，南至萧兴路，北至东盛路。

本方案用地总面积 5.5149 公顷，其中：农用地 1.7538 公顷（耕地 0 公顷），占成片开发范围的 31.80%；建设用地 3.7611 公顷，占成片开发范围的 68.20%；未利用地 0 公顷。

### 三、项目的必要性

本成片开发的实施有助于保障传统产业用地需求，扩大相关企业生产规模，扩大产业上下游接触面，引导企业走集群化发展道路，构建更为完备的产业链；拟实施商业用地项目，可改变工业区缺乏商业中心的局面，可提升园区形象，带动周边地段活力，提升人民群众生活质量。

#### 四、规划土地用途分析

本方案用地总面积 5.5149 公顷，其中商业用地面积 2.4670 公顷，工业用地面积 0.2843 公顷，城镇村道路用地面积 2.4499 公顷，防护绿地面积 0.3137 公顷。

#### 五、公益性用地情况

本方案公益性用地包括城镇村道路用地、防护绿地，合计 2.7636 公顷，占用地总面积的 50.11%，符合《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7 号）中关于公益性用地占比一般不低于 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规划年度计划。成片开发范围位于城镇开发边界的集中建设区内，符合《晋江市国土空间总体规划（2021-2035 年）》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 3.0650 顷，其中：工业用地面积 0.2843 公顷，商业用地面积 2.4670 公顷，防护绿地面积 0.3137 公顷。计划实施周期为批复后第一年至批复后第三年，3 年内实施完毕。

## 九、征地农民权益保障

本方案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：成片开发范围内商业用地规划容积率 2.3-5.0，绿地率控制在 20%-25%，工业用地容积率为 1.5-3.0，绿地率控制在 10%-20%，建成后，可能满足相关企业的生产场地需求，发挥商业中心的辐射带动作用，提高周边土地价值。通过严格落实招标投标挂牌出让国有土地使用权制度、强化用地合同管理等事中事后监管措施，因地制宜配置用地，可提高土地节约集约利用程度。

（二）经济效益：本方案纳入实施计划的工业项目用地有助于扩大开发区投资建设，延伸产业链，有助于繁荣局部商圈，带动消费增长，增加农民收入，并可增加政府税收。

（三）社会效益：本方案纳入实施的建设项目可为当地及周边提供就业岗位，加速了农业剩余劳动力向工业和第三产业转化，促进居民增加收入，促进城镇非农业人口的增长。拟实施商业用地项目，可改变工业区缺乏商业中心，基础性生活服务难以集中，消费购物可及

性较差的局面，实现日常消费需求便捷、一站式解决，提升人民群众生活质量。

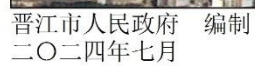
（四）生态效益：本方案坚持可持续发展战略思想，建设节约型现代化工业园区，做到经济发展与环境承载力相协调，推动园区经济的健康发展。本方案积极落实水环境保护措施，按要求开展建设项目环境影响评价，开发建设过程中做好表土剥离工作。

## 十一、结论

《晋江市东石镇萧兴路北部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。



## 晋江市东石镇萧兴路北部片区土地征收成片开发方案 成片开发位置示意图



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



附图 2: 公益性用地分布图

晋江市东石镇萧兴路北部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  
二〇二四年七月

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