

附件：

晋江市内坑镇邻里中心片区土地征收成片
开发方案

（公示稿）

晋江市内坑镇邻里中心片区 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）、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正版）、自然资源部关于印发《土地征收成片开发标准》的通知》（自然资规〔2023〕7号）、《福建省自然资源厅关于印发《福建省土地征收成片开发方案报批实施细则（试行）》的通知》（闽自然资发〔2021〕3号）的通知》（闽自然资发〔2021〕6号）、《自然资源部关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南〉的通知》（自然资发〔2023〕234号）、《晋江市城市总体规划修编(2010-2030)》、《晋江市内坑镇核心区和黄塘-黎山片区控制性详细规划》、《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》。

二、基本情况

本方案位于晋江市内坑镇，涉及内坑镇黎山村和内湖村，共1个镇2个村；不涉及省级/国家级开发区。项目范围：东至黎山中心菜市场，西至景山路，南至古莲路，北至晋江市第二医院内坑院区。

本方案成片开发区范围总面积4.0077公顷，其中：农用地0.8272公顷（耕地0.3911公顷），建设用地3.1804公顷，无未利用地。

三、项目的必要性

本成片开发范围内的城镇住宅项目，可推动完善品牌工业城的三产服务功能，提升品牌工业城的服务水平，增强业区的资本集聚和人才吸纳能力。

四、规划土地用途分析

本方案用地总面积4.0077公顷，其中城镇道路用地1.7172公顷，城镇住宅用地2.2905公顷。

五、公益性用地情况

本方案用地总面积4.0077公顷，公益性用地包含城镇道路用地，合计2.2905公顷，占地总面积的42.85%，符合自然资规〔2020〕5号文规定。

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，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1.4148公顷，均为城镇住宅用地。计划实施周期为批复后第一年至批复后第二年，2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：本次成片开发以城镇住宅用地为主，严格落实《晋江市内坑镇核心区和黄塘-黎山片区控制性详细规划》，按规划分为城镇道路用地和城镇住宅用地，空间布局上相互交错，相得益彰。成片开发范围内，品牌工业城核心实行高强度开发，城镇住宅用地容积率不低于2.5，优化片区结构，改善片区环境。实现土地利用由粗放型向集约型转变，提高土地集约节约利用水平。

（二）经济效益：本方案成片开发范围以城镇住宅用地为主导，城镇住宅用地投资强度4200万元/公顷，片区内的城镇住宅用地2.2905公顷，经计算，片区内的城镇住宅用地产值近0.96亿元。建成后预计可实现各类税收约1000万元。本方案具有良好的产值，为城市建设储存了后备力量与经济发展的保障，为晋江经济的可持续发展、高质量发展与防范金融风险的能力提供坚实的后盾。

（三）社会效益：本次成片开发范围内规划城镇住宅用地2.2905公顷，预计可满足1130人的居住需求，能够提升镇区容纳能力、改善住房。同时片区内老旧住宅改造和更新完成，进一步改善古莲路周边居住条件和生活环境，推动镇区城市化进程，城市形象更加彰显。

（四）生态效益：本方案成片开发项目选址充分考虑生态效益，不涉及各类自然保护区、生态保护红线和城市饮用水源保护地和重要环境敏感区。本方案成片开发项目范围内无工业用地，不存在工业废水、工业垃圾、工业气体、工业噪音等污染。本方案对地表水环境的影响主要为施工期和运营期生产生活污水的排放。将严格按照相关法律法规要求，统筹规划生产生活污水治理及污染防治设施，推进居住和生活服务与生态协同发展。

十一、结论

《晋江市内坑镇邻里中心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

晋江市内坑镇邻里中心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
二零二四年八月

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
伟志股份公司

附图2：公益性用地分布图

