

附件

## 晋江市磁灶镇中心片区（二）

### 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（试行）》、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（试行）、《晋江市磁灶镇中心镇区控制性详细规划》、《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》编制《晋江市磁灶镇中心片区（二）土地征收成片开发方案》。

#### 二、基本情况

本方案涉及晋江市磁灶镇磁灶社区共1个镇1个社区；涉及国有公路等3个国有单位。总面积4.0628公顷。其中：磁灶镇磁灶社区集体土地面积1.6024公顷，国有土地面积2.4604公顷。范围东至磁灶医院，西至磁灶社区空地，南至陶城西路，北至行政中心四号路。

本方案用地总面积4.0628公顷，其中：农用地0.7705公顷（耕地0公顷），占成片开发范围的18.96%；建设用地3.2923公顷，占成片开发范围的81.04%；未利用地0公顷。

#### 三、项目的必要性

本成片开发的编制旨在保障磁灶商会企业服务中心的建设，以此赋予商会在组织调研、技术培训、科研成果鉴定推广、选优评优等方面的能力，进一步带动行业的协同发展；通过完善区域配套，推动磁灶镇第二产业、第三产业发展，提高办公、生活便利度，将有力维护磁灶陶瓷生产的中心地位。

#### 四、规划土地用途分析

本方案用地总面积 4.6028 公顷，其中商业用地面积 0.8576 公顷，机关团体用地面积 0.6703 公顷，公路用地面积 1.3174 公顷，交通场站用地面积 0.6655 公顷，防护绿地面积 0.5520 公顷。

#### 五、公益性用地情况

本方案公益性用地包括机关团体用地、公路用地、交通场站用地及防护绿地，合计 3.2052 公顷，占用地总面积的 78.89%，满足《福建省土地征收成片开发方案报批实施细则（试行）》中公益性用地占比超过 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，晋江市人民政府承诺将土地征收成片开发范围纳入过渡期城镇开发边界及国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区，并符合规划管控要求。

#### 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 0.8576 公顷，其中：商业用地面积 0.8576 公顷。计划实施周期为 2022 年，当年内实施完毕。

## 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容积率为 4.95，建成后主要作为商会开展各项工作和活动的场所使用。拟建项目充分利用地下空间，设计地下停车场，可供社会车辆停泊，可提高土地节约集约利用程度。

（二）经济效益：本方案拟计划实施的商业用地，面向社会提供包括酒店、单身公寓出租、车辆停泊等商业服务，将带动餐饮等行业的消费，具有较好的经济效益。

（三）社会效益：本方案纳入实施的建设项目可推动晋江市经济社会发展、增加政府财政收入。拟纳入实施计划的商业用地可为周边居民创造就业机会，可有效带动周边农产品销售，提高农民收入水平。

通过为产品供需双方开展商贸活动提供平台，可繁荣磁灶镇第三产业，提高磁灶镇国民经济社会发展水平。

（四）生态效益：本方案坚持可持续发展战略思想，通过对现状绿地进行提质改造，可进一步提升行政中心整体形象，提高区域办公、生活条件；积极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；对开发建设过程中剥离的表土，依法依规进行耕地表土的剥离工作。

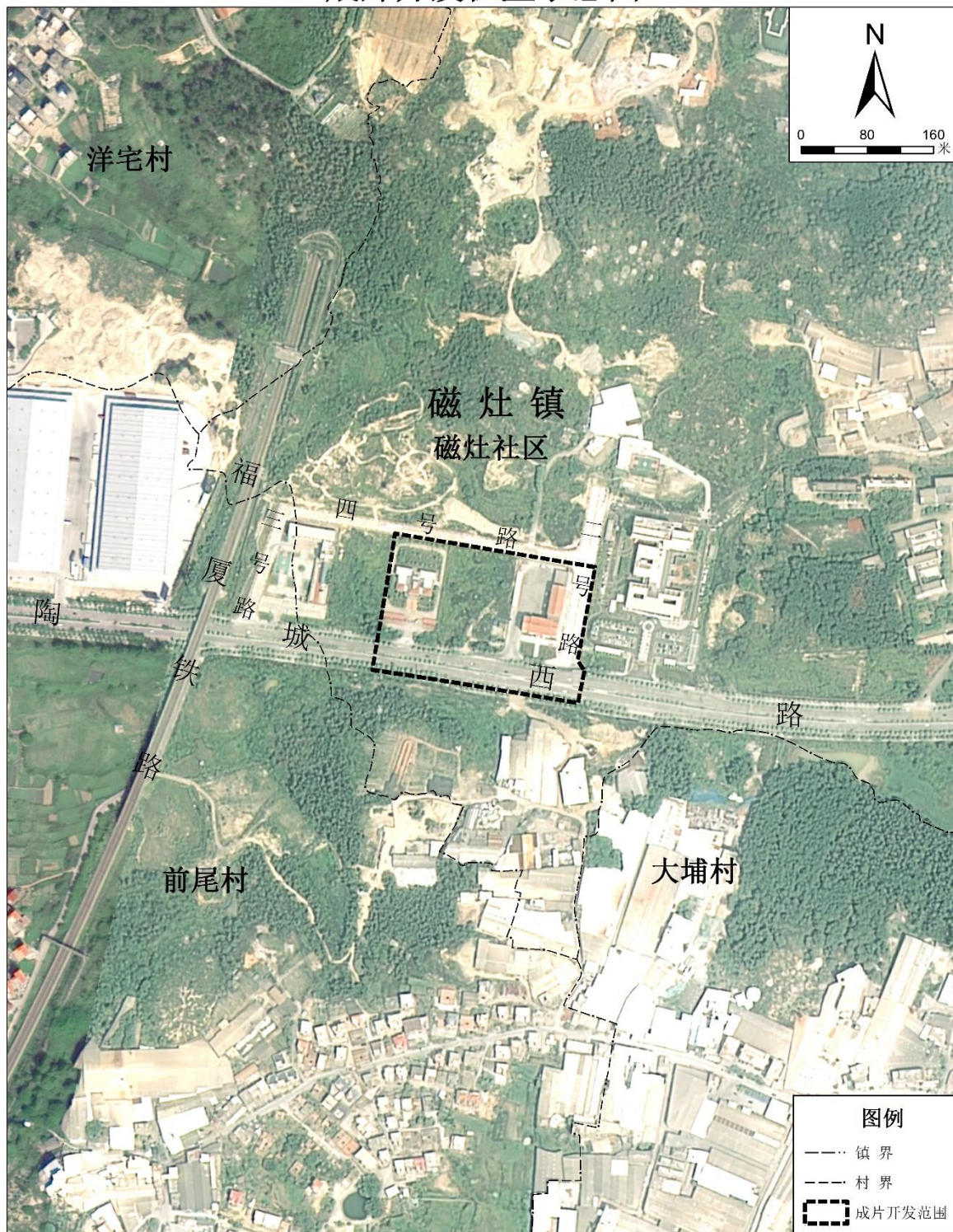
## 十一、结论

《晋江市磁灶镇中心片区（二）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

磁灶镇中心片区（二）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  
厦门天海图汇信息科技有限公司

