

晋江市城镇低效用地 开发专项规划 (2022-2035年)

晋江市自然资源局
2024年5月

前言

PREFACE

晋江市地处福建省东南沿海，东北连泉州湾，西南接南安，东南濒临台湾海峡，与金门岛隔海相望，全国县域百强县第四名。习近平总书记对“晋江经验”充分肯定，晋江将继续坚持“晋江经验”引领，推动要素市场化配置综合改革，全面提升土地节约集约，加快盘活低效用地，推动实施城市更新行动，推进新型工业化和新型城镇化，支撑实体经济高质量发展和城市品质提升，当好全国县域经济发展典范，奋力推进中国式现代化晋江实践，谱写“晋江经验”新篇章。

2023年3月，中共泉州市委、泉州市人民政府关于印发《泉州市推进盘活利用低效用地试点工作方案》的通知，明确要求优化国土空间开发保护格局、强化耕地和永久基本农田保护、提升低效建设用地盘活利用水平、深化农村土地使用制度改革、深化盘活利用低效用地制度机制创新。城镇低效用地开发专项规划是晋江盘活利用低效用地的指引，是“强产业、兴城市”双轮驱动建设的重要支撑。

《晋江市城镇低效用地开发专项规划》以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真落实党中央、国务院决策部署，按照省委“深学争优、敢为争先、实干争效”行动要求，传承弘扬“晋江经验”，坚持改革创新，以更大力度激发市场活力和社会创造力。



目 录

CONTENTS

01 现状特征.....	01
02 目标策略.....	05
03 空间方案.....	12
04 实施保障.....	18



01

- 1.1 基本内涵
- 1.2 评估框架
- 1.3 现状情况

现状特征



1.1 基本内涵

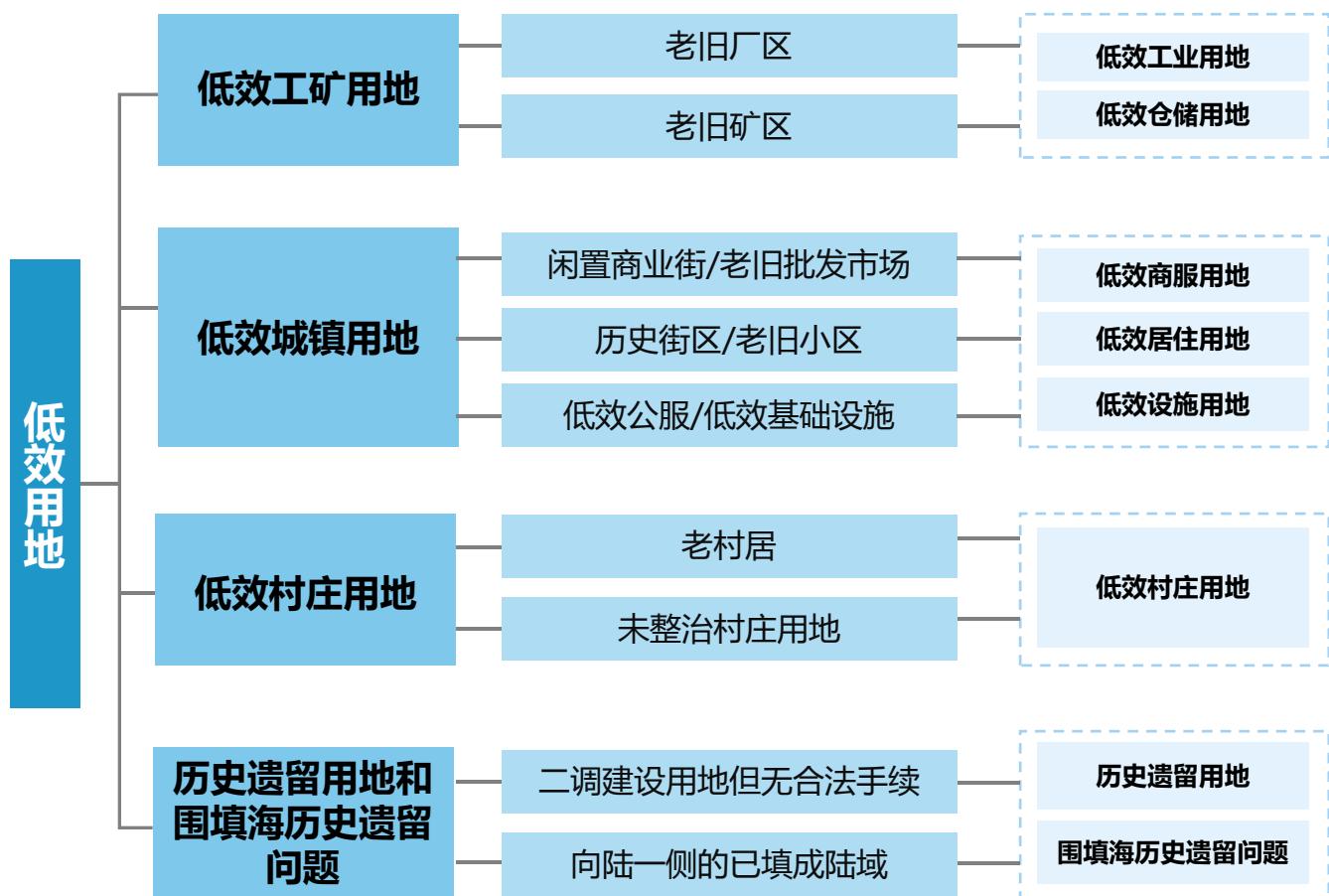
▶ 内涵

政策、空间、效率等维度

综合效益低的

存量建设用地

▶ 四大类型



1.2 评估框架

► 建立“分类评估，多维分析”的评估技术框架



1.3 现状情况

▶ 分布情况



低效工矿用地

低效工矿用地主要分布在磁灶镇、陈埭镇、灵源街道、西滨镇、东石镇、龙湖镇等。



低效城镇用地

低效城镇用地主要分布在罗山街道、西园街道、青阳街道、磁灶镇等。



低效村庄用地

低效村庄用地主要分布在陈埭镇、灵源街道、磁灶镇、金井镇等。



历史遗留用地和 围填海历史遗留问题

历史遗留建设用地主要分布在磁灶镇、内坑镇、金井镇、永和镇，围填海历史遗留建设用地主要分布在东石镇、英林镇的海岸线向陆一侧。

02

- 2.1 指导思想
 - 2.2 规划原则
 - 2.4 盘活目标
 - 2.3 盘活思路
 - 2.5 衔接相关规划及要求
 - 2.6 片区划分
-

目标策略



2.1 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真落实党中央、国务院决策部署，按照省委“深学争优、敢为争先、实干争效”行动要求，传承弘扬“晋江经验”，坚持改革创新，以更大力度激发市场活力和社会创造力，统筹好保护自然资源、保障经济发展、维护群众权益的关系。盘活利用低效用地，促进城市功能和结构优化，统筹城镇低效用地再开发系统性、差异化、持续推进，提升土地节约集约利用和保障水平，为推动晋江“强产业、兴城市”双轮驱动提供土地要素保障。

2.2 规划原则

战略引领 结构优化

公平公开 利益共享



政府主导 多元共治

以人为本 品质提升

2.3 盘活思路



2.4 盘活目标

► 总体目标

借《泉州市推进盘活利用低效用地试点工作方案》推动低效变高产、闲置变盘活、无序变成有序，零散变集约，打造：

产•城•人 高质量融合发展的新晋江

产业空间更优 城市功能更强 人居环境更美

► 分阶段目标

2025年

推动一批连片试点项目开工“三块地”报批、历史遗留问题处置等配套政策出台。

2030年

总结低效盘活示范经验政策探索起到有效支撑作用。借低效盘活，推动低效变高产、闲置变盘活、无序变成有序。

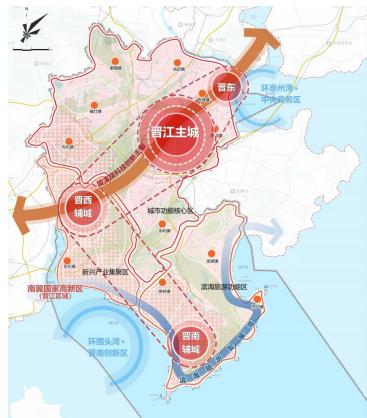
2035年

形成存量用地再开发新范式政策创新发挥显著效果，零散变成节约集约，打造产城人高质量融合发展的新晋江。

2.5 衔接相关规划及要求

► 衔接相关规划的总体空间布局

口 国土空间总体格局图



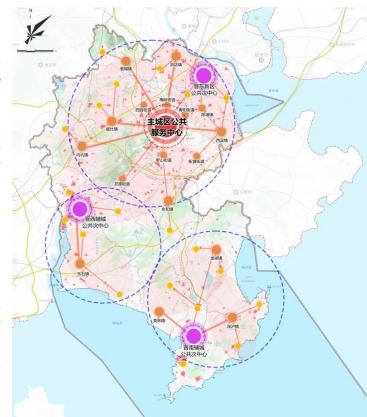
口 产业空间格局图



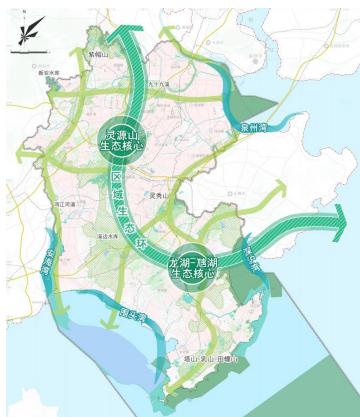
口 城镇体系图



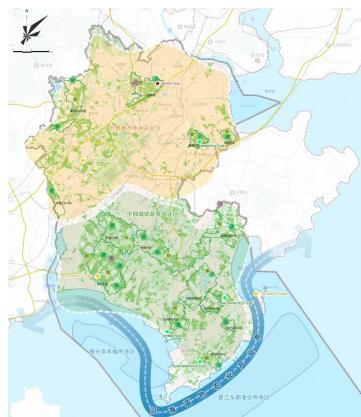
口 城乡生活圈和公服设施图



口 生态系统保护图



口 农业空间图



► 衔接各级工作部署和要求

部政策要求

自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知自然资发〔2023〕171号

依据国土空间总体规划，明确低效用地再开发的重点区域，合理确定低效用地再开发空间单元。探索编制空间单元内实施层面控制性详细规划，明确土地使用、功能布局、空间结构、基础设施和公共服务设施、建筑规模指标等要求，经法定程序批准后，作为核发规划许可的法定依据。

泉州指南

泉州市县级城镇低效用地再开发专项规划编制指南（试行）

综合统筹低效用地再开发规划策略，结合城市空间发展战略需求、改造潜力、改造意愿等因素，划定低效用地重点改造区和一般改造区。重点改造区划定应充分衔接详细规划单元、行政管理、生活圈构建和权属等因素，建议规模约2-4平方公里，可结合需要适当调整规模大小。一般改造区是除重点改造区以外的其他地区，加强政府对市场主体改造的引导。

2.6 片区划分

▶ 规划划分七大功能片区，传导城市战略，明确盘活目标与要求



片区一：城市中心功能集聚区

盘活目标：补齐商业商务、品质居住、公共服务、科创服务功能，提升中心城区综合能级；

再开发主题：功能完善，塑造中心；

核心策略：做强科创商务、综合服务、高端制造、商业休闲等城市功能。



片区二：环湾智造商务片区

盘活目标：优化鞋服纺织产业空间布局，打造环泉州湾生产服务门户，发展总部经济、商业商务、保税物流、智能制造等产业；

再开发主题：打造环泉州湾创新智造商贸门户；

核心策略：商贸引领，产业主导，提升服务，做强高端制造、商贸科创、综合服务等城市功能。

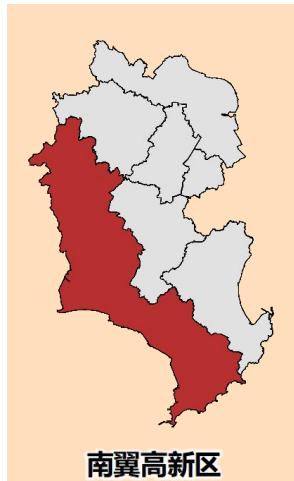


片区三：物流陶瓷建材片区

盘活目标：推动建陶产业升级提质，加快发展智能物流，提升产业服务配套；

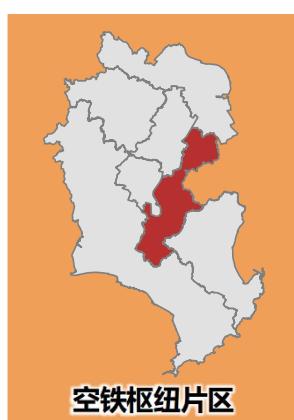
再开发主题：建陶产业升级与智能化物流发展区；

核心策略：以产业升级转型为契机，工业地产介入，集中原产权人分散用地，发展标准化园区。



片区四：南翼高新区

盘活目标：推进连片整备，发展总部经济、新一代信息技术、集成电路、核医药、新能源、新材料等产业，实现产业联动、空间联接、功能衔接；
再开发主题：打造泉厦金环湾协同创新核心区；
核心策略：聚新提质，着力打造新质生产力核心产业园区。“以增促存”，多渠道盘活存量产业空间。



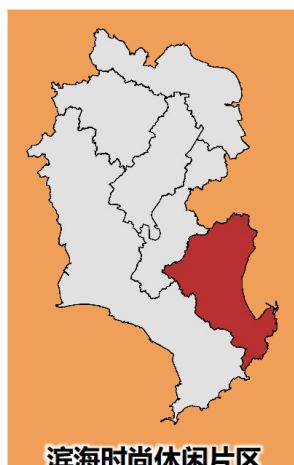
片区五：空铁枢纽片区

盘活目标：利用临近机场及高铁优势区位，发展商贸物流、商务服务；
再开发主题：从“流”到“留”，打造新增长极；
核心策略：依托用地盘活，打造产业、消费、生态人文多处活力节点，吸引人驻留、消费、互动。



片区六：综合产业片区

盘活目标：围绕高端制造、健康食品、新能源、新材料等方向打造产业发展高地；
再开发主题：精准盘活，打造智能制造高地；
核心策略：正面引导企业提容；政策引导供而未用的土地再开发，引入现代化智能制造业；引导低效村庄微改造提供居住、商业服务。



片区七：滨海时尚休闲片区

盘活目标：以岸线资源盘活利用为重点，发展纺织服装、渔港经济、文体旅融合等业态；
再开发主题：打造纺织海岸时尚区；
核心策略：政府主导，通过空间换地的方式，经批准利用对现有厂房改建、加层加地下的方式，提高土地投资强度和容积率，来增加企业生产用地规模、缓解用地需求。

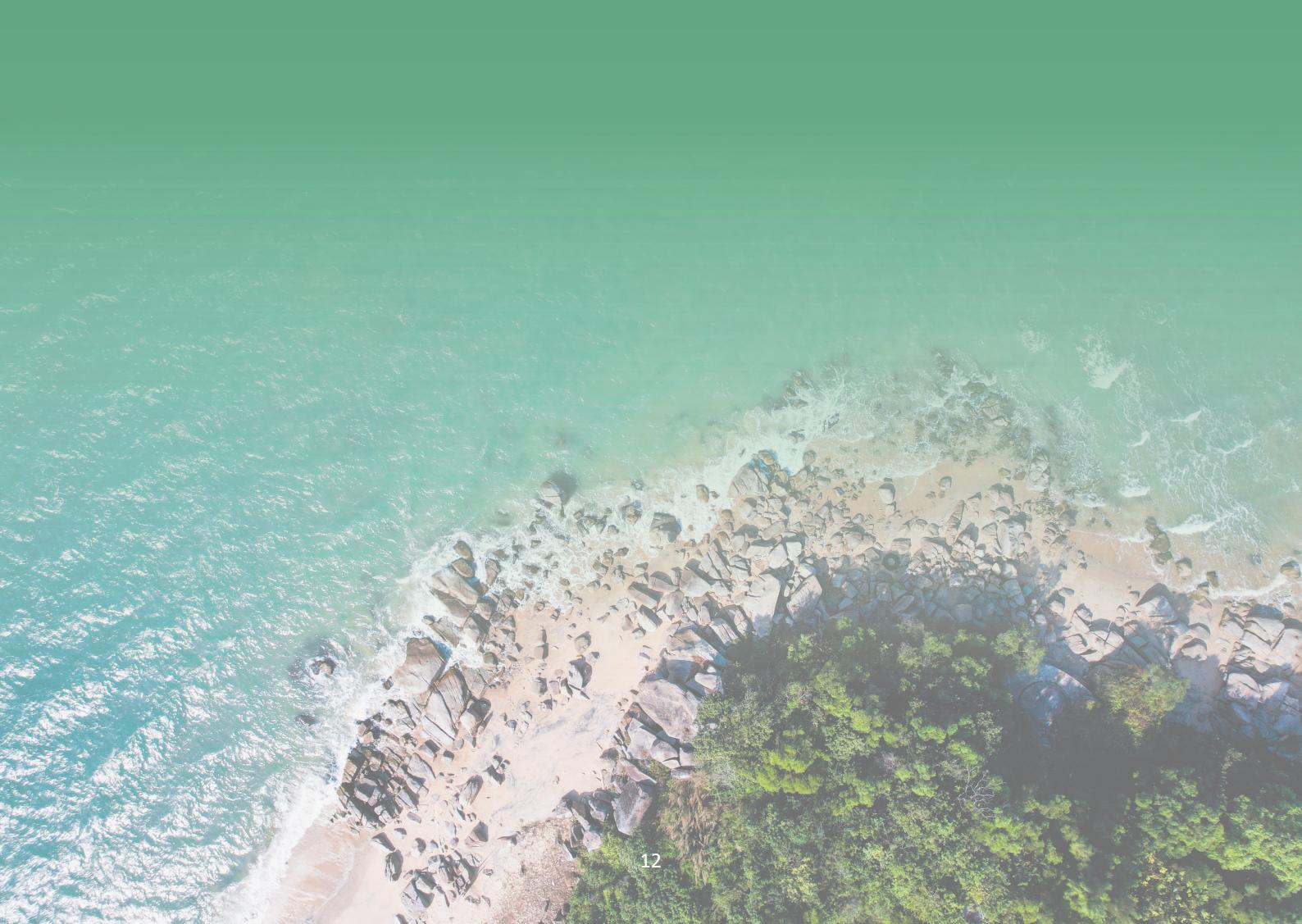
03

3.1 单元划定

3.2 单元指引

3.3 重点单元

空间方案



3.1 单元划定

1

衔接国空功能分区

衔接国土空间规划二级功能分区，
精细划定各类单元

2

衔接详规改革方案

对接详规单元划定阶段性成果

3

衔接各类要素边界

衔接城镇开发边界、城市各级干道、
产业园区等各类要素边界

4

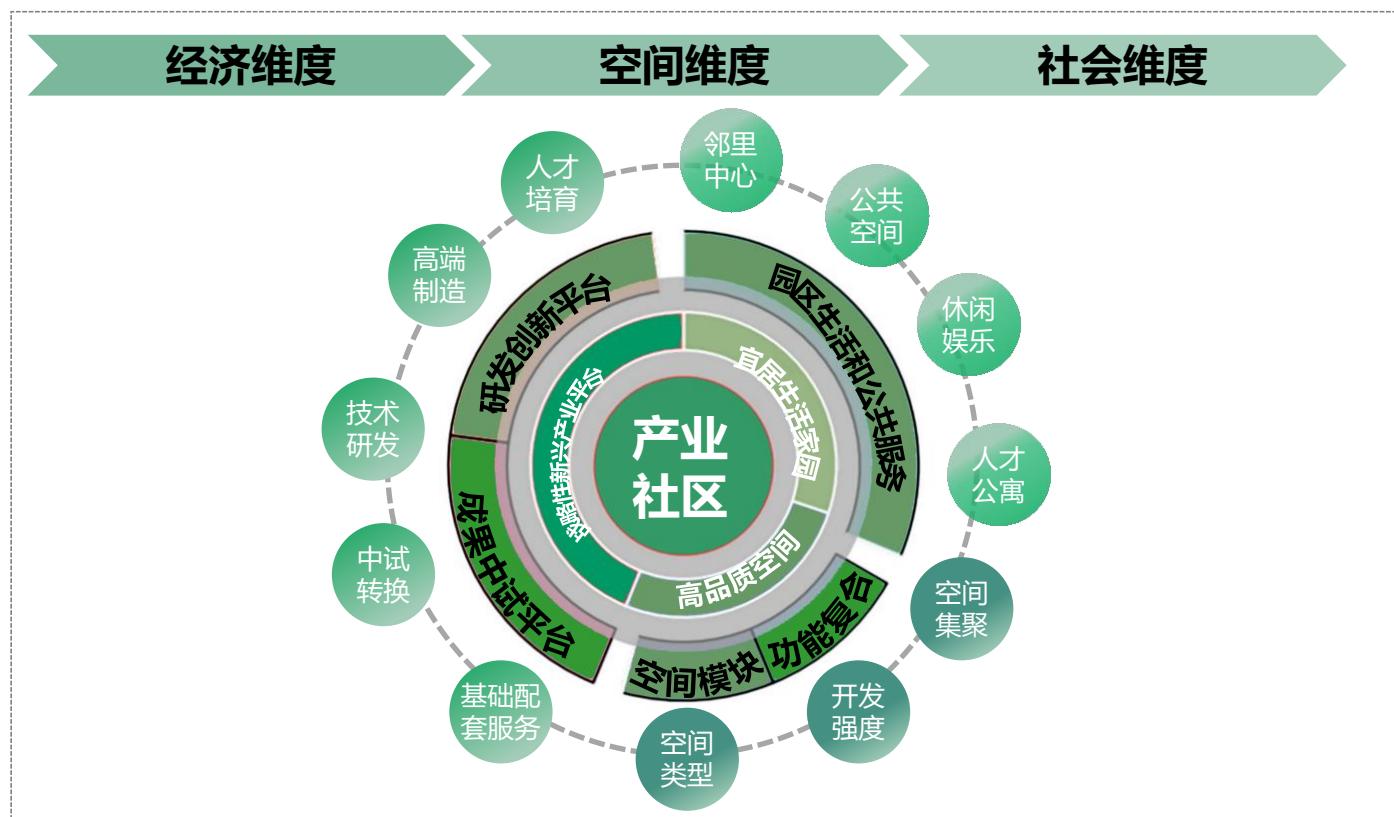
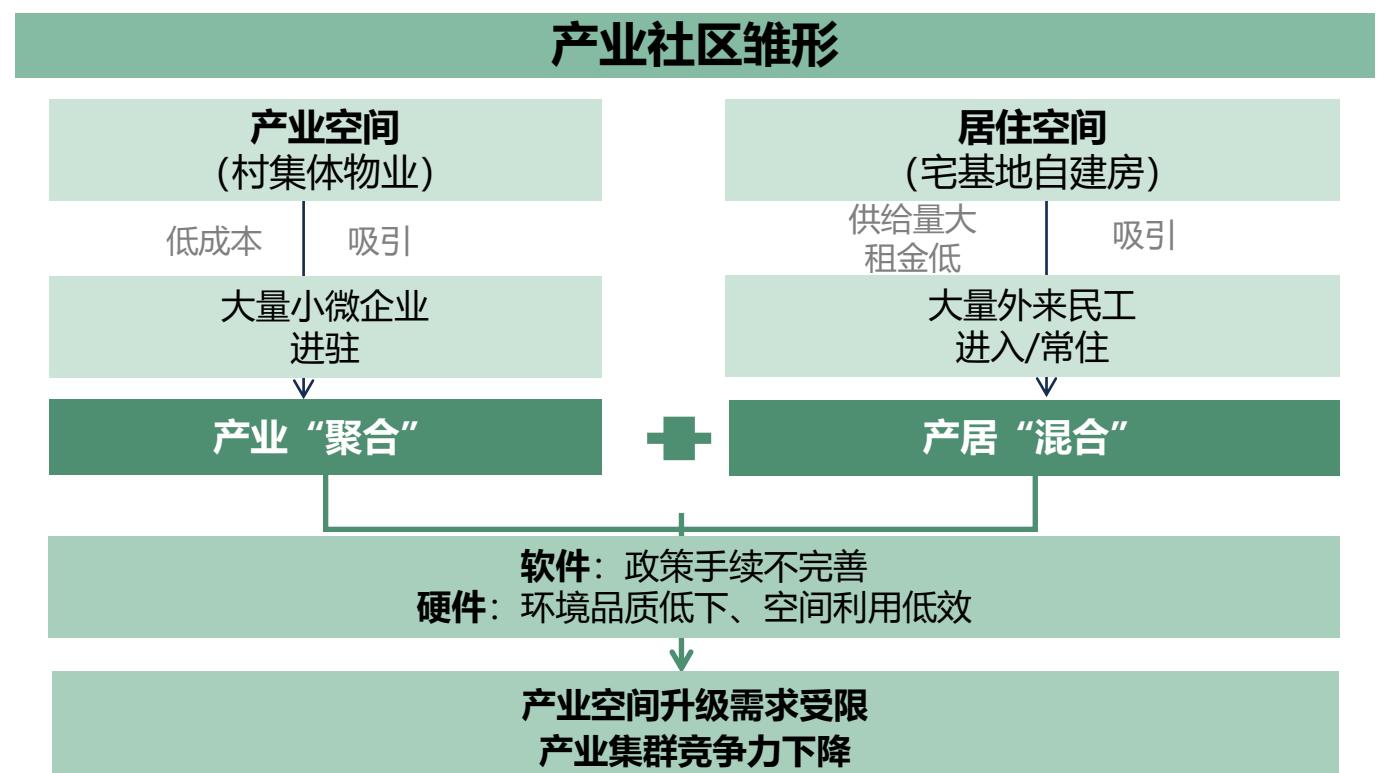
高效统筹增存资源

盘活各类低效用地，
开发增量城镇建设用地空间

3.2 单元指引

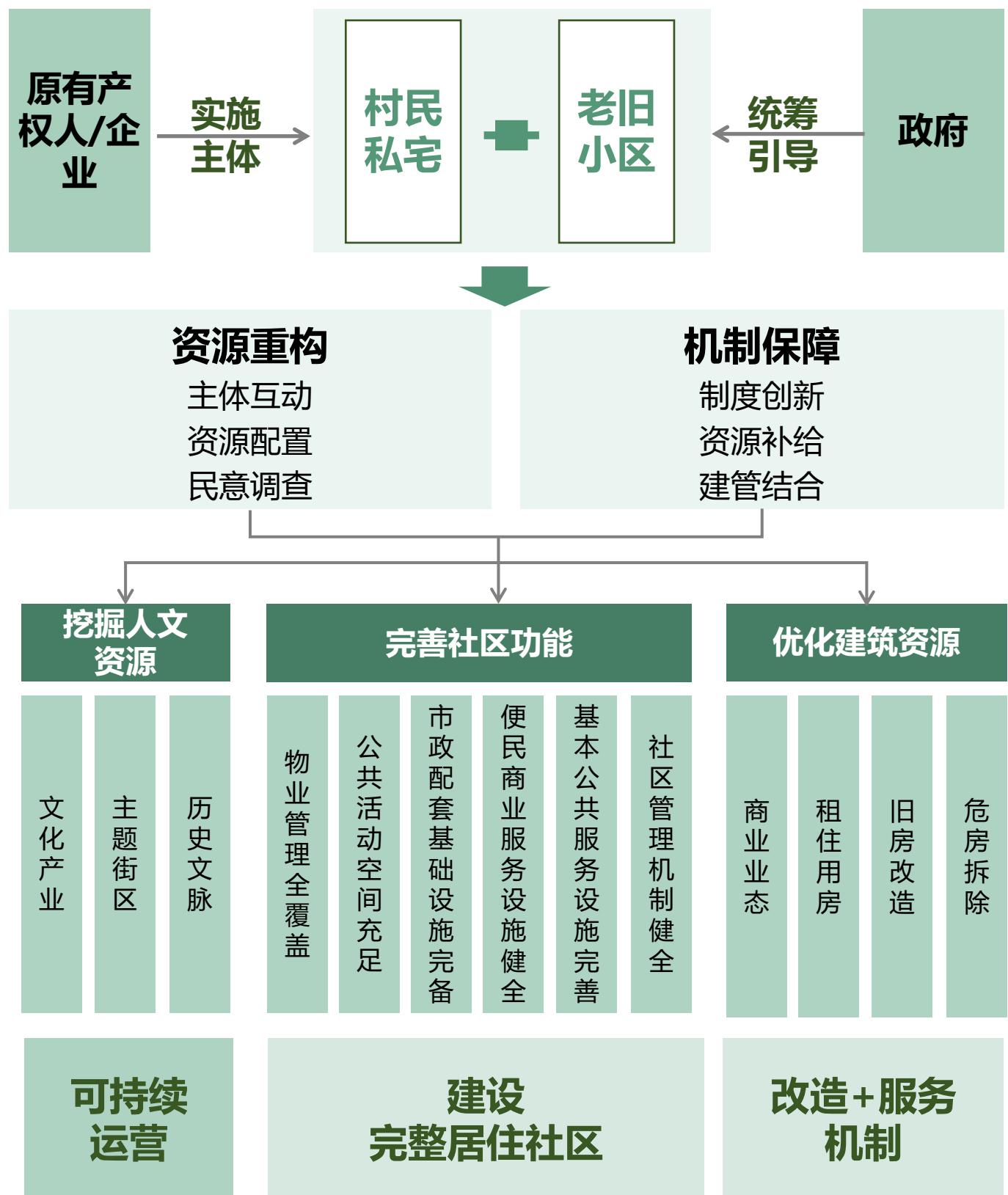
► 产业单元

产业单元划定以产业社区为导向，精准提升、配套完善、精细营造。



► 人居单元

人居单元划定以宜居社区为导向，完善社区功能、优化资源、提升价值。



► 综合单元

综合单元划定以综合开发为导向，打造城市的综合门户和公共中心。



城市
中心
综合
门户区

城市
门户
打造

城市风貌提升

空间格局优化

片区活力复兴

配套设施完善



晋江
机场

晋江
高铁

R1线
站点

TOD
综合
开发

功能复合利用

空间立体开发

交通流线便捷

配套设施完善

公共场所活跃

商业业态多元



晋东环
湾综合
商务区

城旅
融合

滨海资源激活

商务功能主导

文旅融合发展

生态环境保护

3.3 重点单元

▶ 重点单元作为低效盘活“主战场”。重点单元位于城市核心节点，对城市发展起到撬动性的地区



重点单元盘活

- 成立国有企业积极介入低效用地的再开发。以“政府主导”、“政府+市场”、“市场主导”等多种模式实现对地区开发方向的把控。
- 在市场主导再开发的地区，政府要对更新改造项目进行更加精细化的管控引导，针对保障性住房、公共服务设施配套、建筑形态风貌以及交由政府收储的用地、用房等内容提出统筹指引。

04

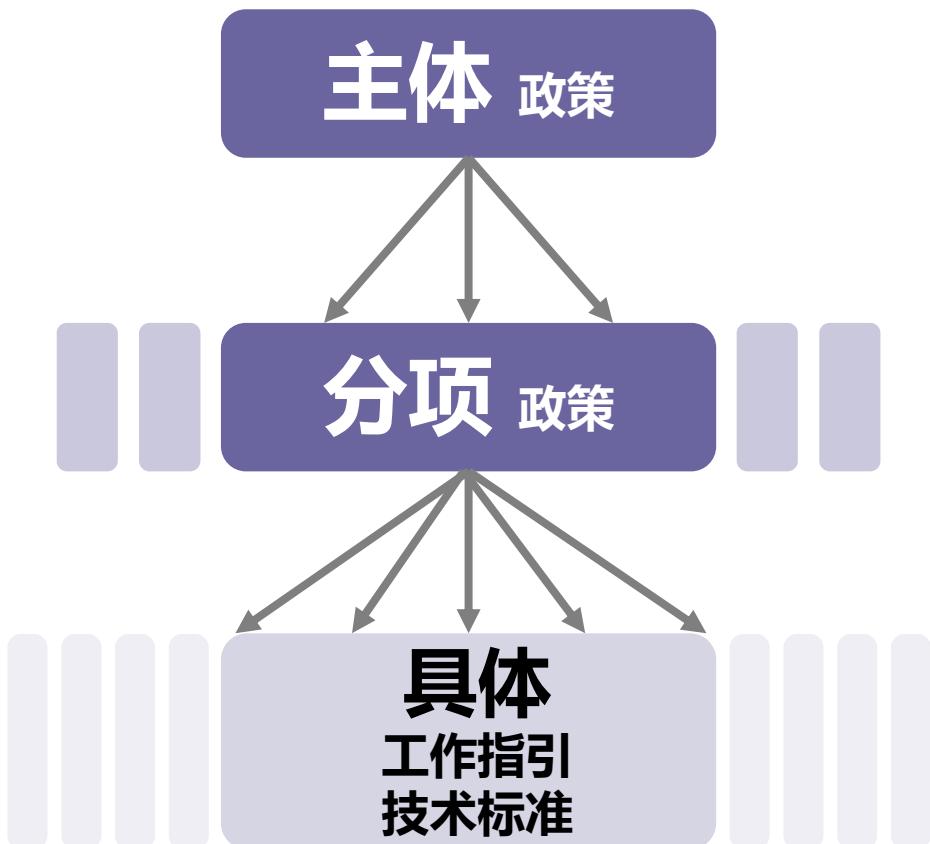
- 4.1 构建政策体系
- 4.2 加强协调
- 4.3 路径创新

实施机制



4.1 构建政策体系

► 逐步构建战略性、协调性、操作性相统一的政策体系



稳定性：

明确原则框架和战略方向**长期稳定**，给予稳定的政策预期。

协调性：

落实专项政策支持，**中期协调**，3-5年修订局部内容。

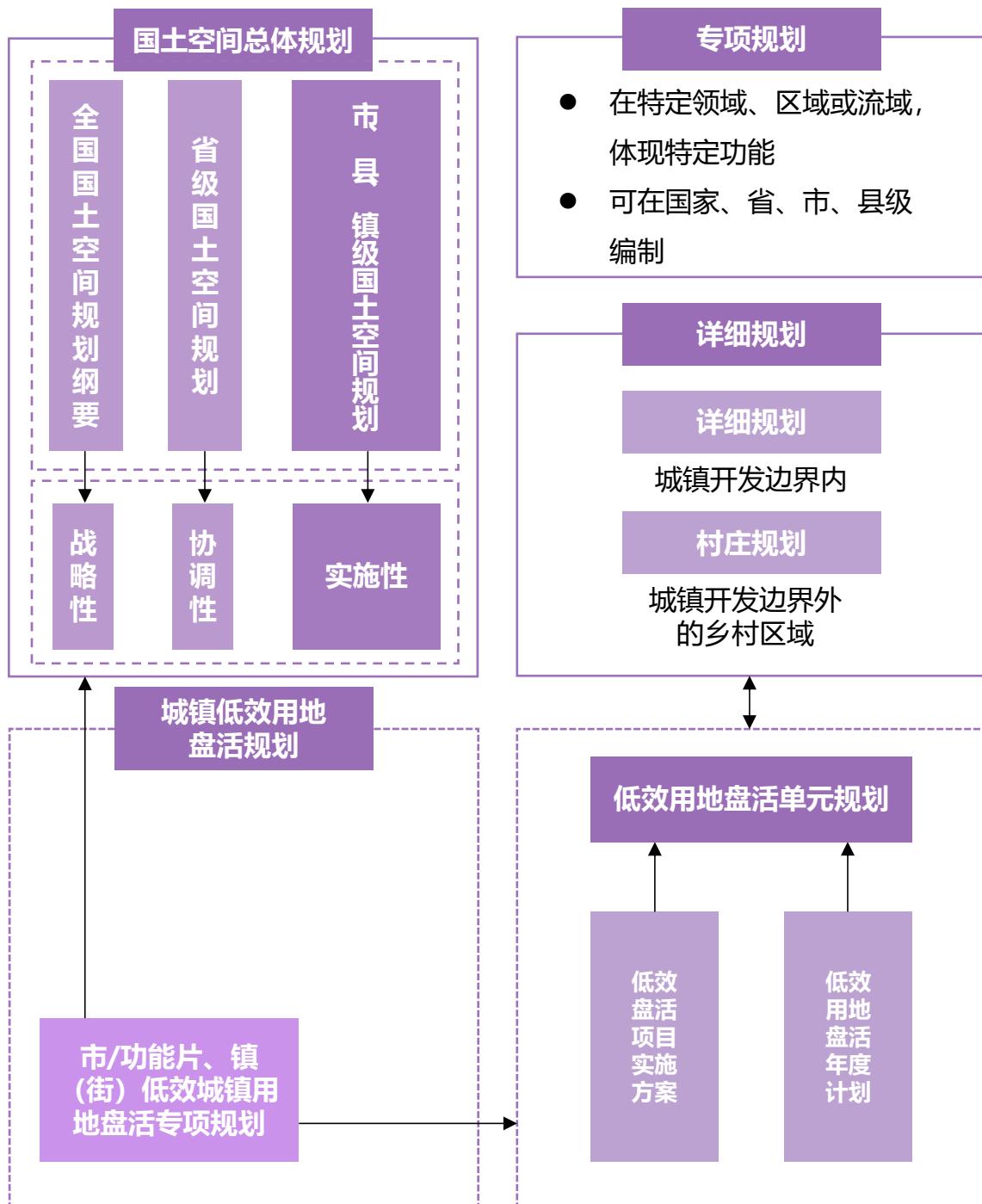
操作性：

明晰具体的工作方法和技术细节，**动态调整**，适应需求。

4.2 加强协调

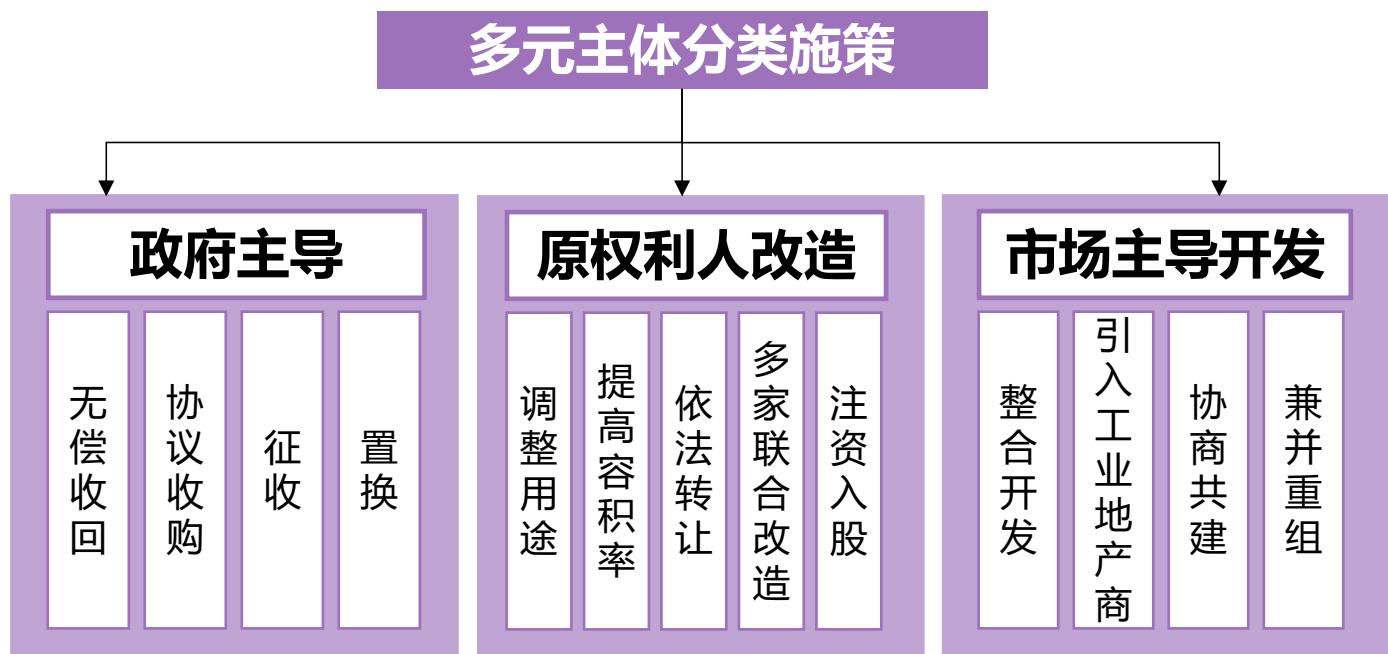
衔接国土空间规划体系，形成“晋江市/功能片区低效盘活专项-镇（街）低效盘活专项-单元低效盘活概念策划-项目实施方案”的规划传导体系。

以专项规划为基础，形成“专项规划-年度计划-实施项目-年度评估”滚动机制。

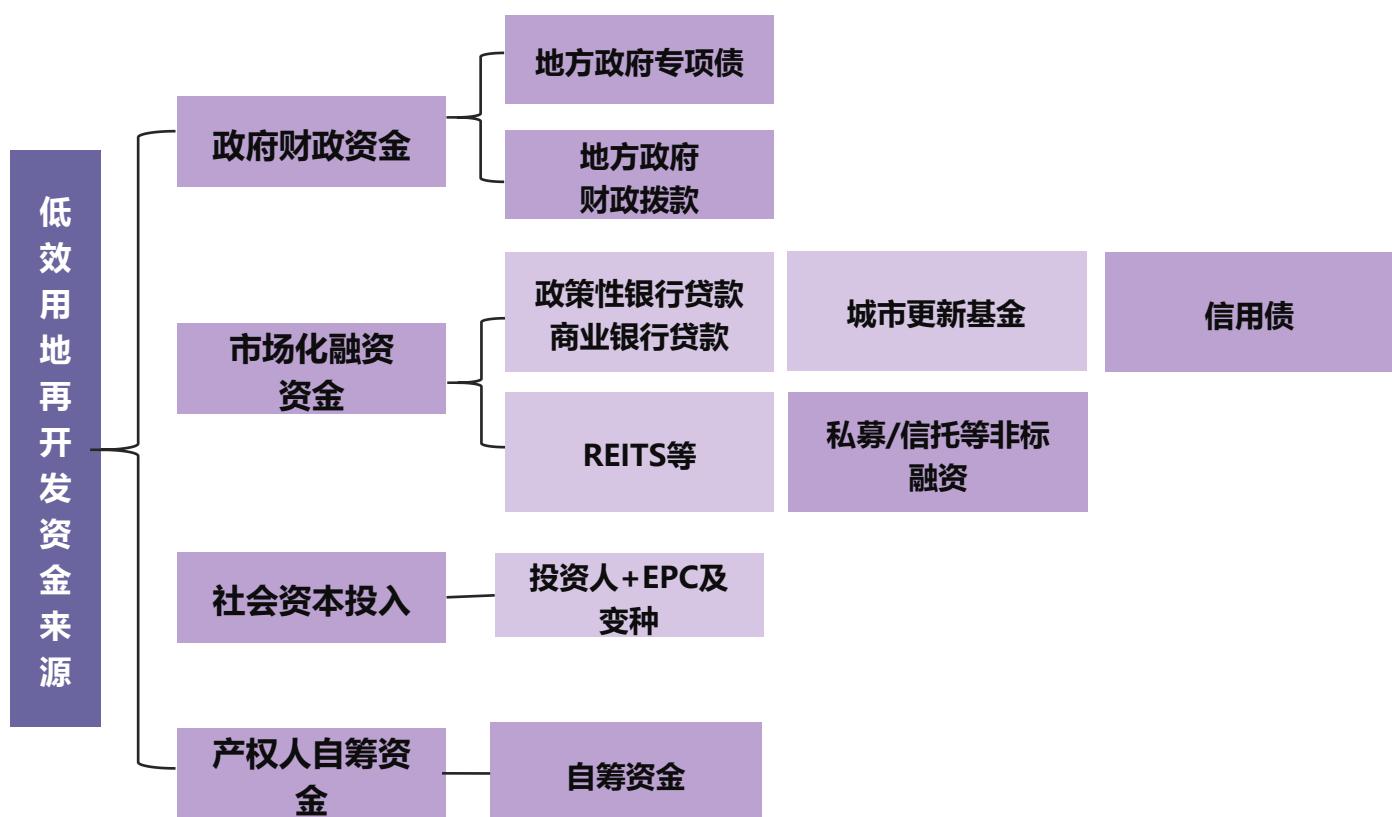


4.3 路径创新

► 引导多元实施主体开展低效用地再开发



► 积极申请政策性资金、市场融资资金



晋江市城镇低效用地再开发 专项规划（2022-2035年）草案公示

为进一步提高《晋江市城镇低效用地再开发专项规划（2022-2035年）》的科学性、可实施性，现进行规划草案予以公示，广泛听取各方意见、凝聚公众智慧。

一、公示时间

2024年5月29日-2024年6月27日，为期30天。

二、公示方式

晋江市人民政府(网址为:<http://www.jinjiang.gov.cn/>)。

三、公众意见收集途径

社会各界意见建议可通过邮寄或者发送电子邮件方式提交。

邮寄地址：晋江市罗山街道福兴路金锭慈善大厦4楼-晋江市盘活利用低效用地试点工作指挥部办公室规划指导小组(邮编:362200)

电子邮箱：jjdxydzhb@126.com

(邮件标题或信封封面请注明“晋江市城镇低效用地再开发专项规划意见建议”字样)

热忱期待您积极参与，提出宝贵意见建议！

注：本稿所有数据和内容以最后批复版为准。部分图片来源于网络，如涉及版权问题，请与晋江市盘活利用低效用地试点工作指挥部办公室联系。

