

草案公示版

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实施方案》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

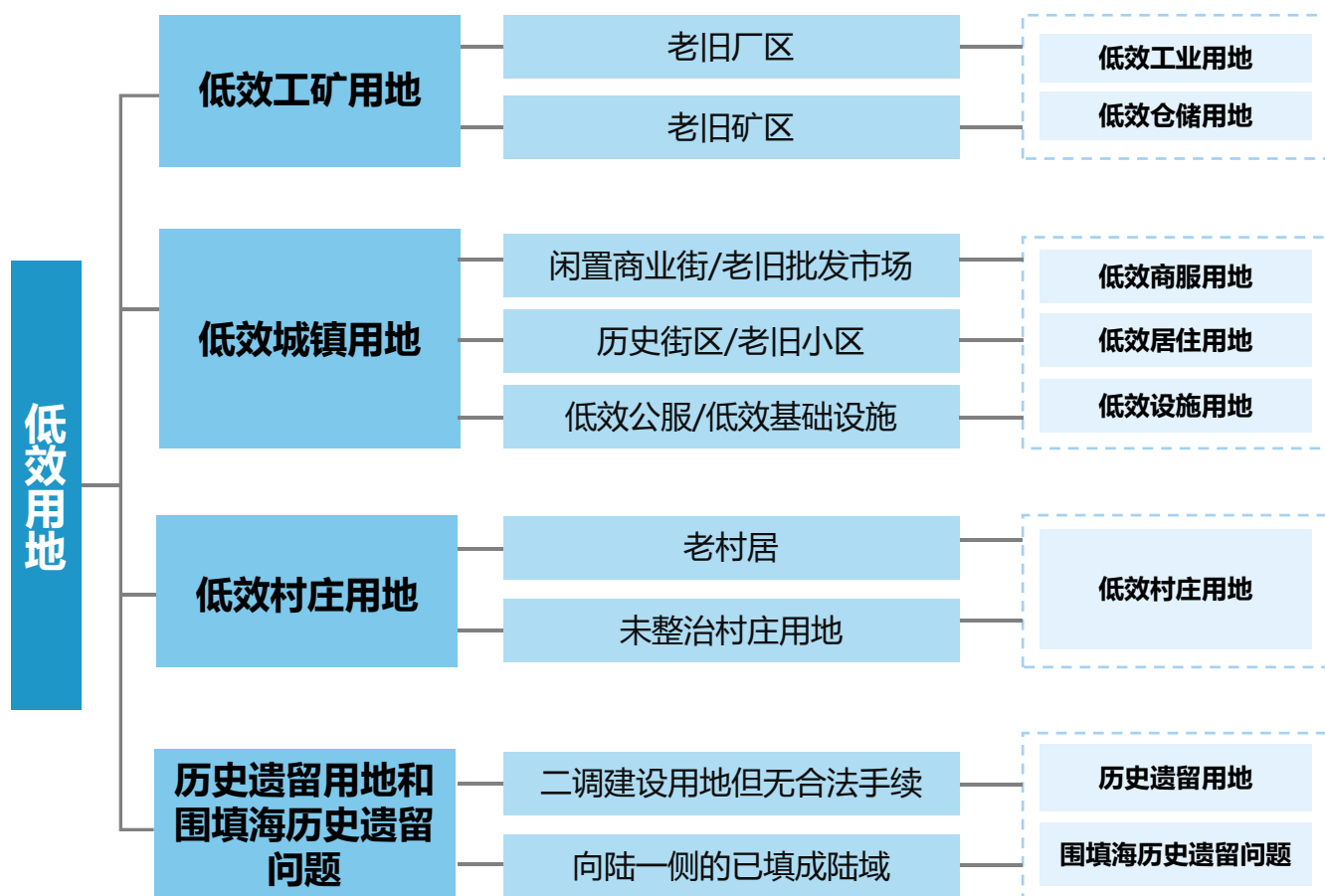
现状特征

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

目标策略

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



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、可持续推进，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

三大思维



四大策略

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实施方案》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。

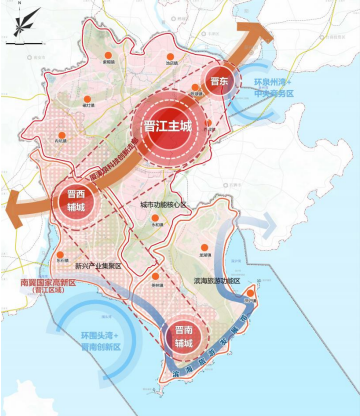
2035年

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

□ 国土空间总体格局图



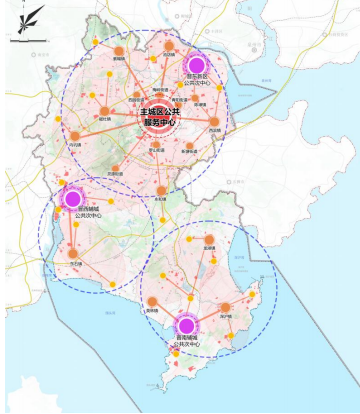
□ 产业空间格局图



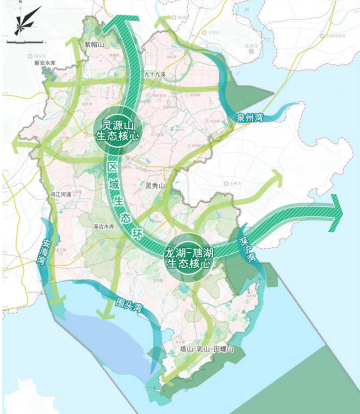
□ 城镇体系图



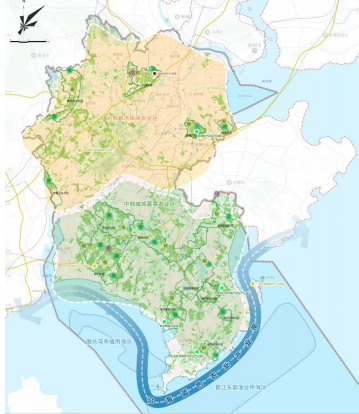
□ 城乡生活圈和公服设施图



□ 生态系统保护图



□ 农业空间图



► 衔接各级工作部署及要求

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



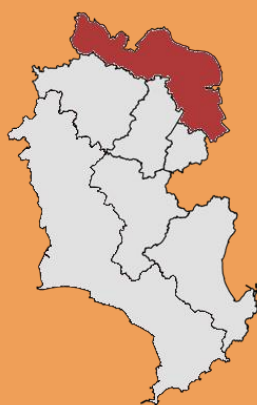
城市中心功能集聚区

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。



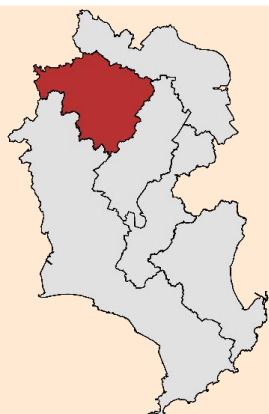
环湾智造商务片区

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。



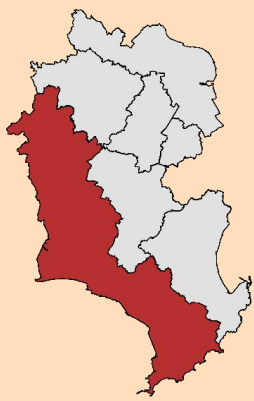
物流陶瓷建材片区

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。



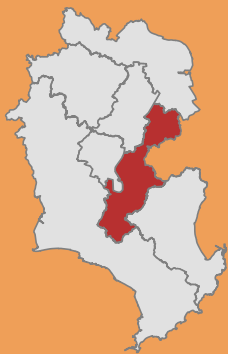
南翼高新区

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。



空铁枢纽片区

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。



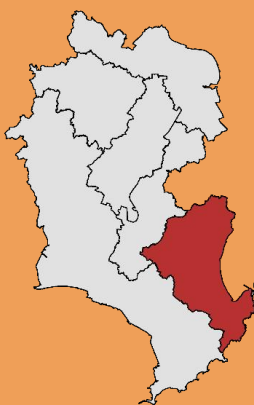
综合产业片区

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。



滨海时尚休闲片区

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

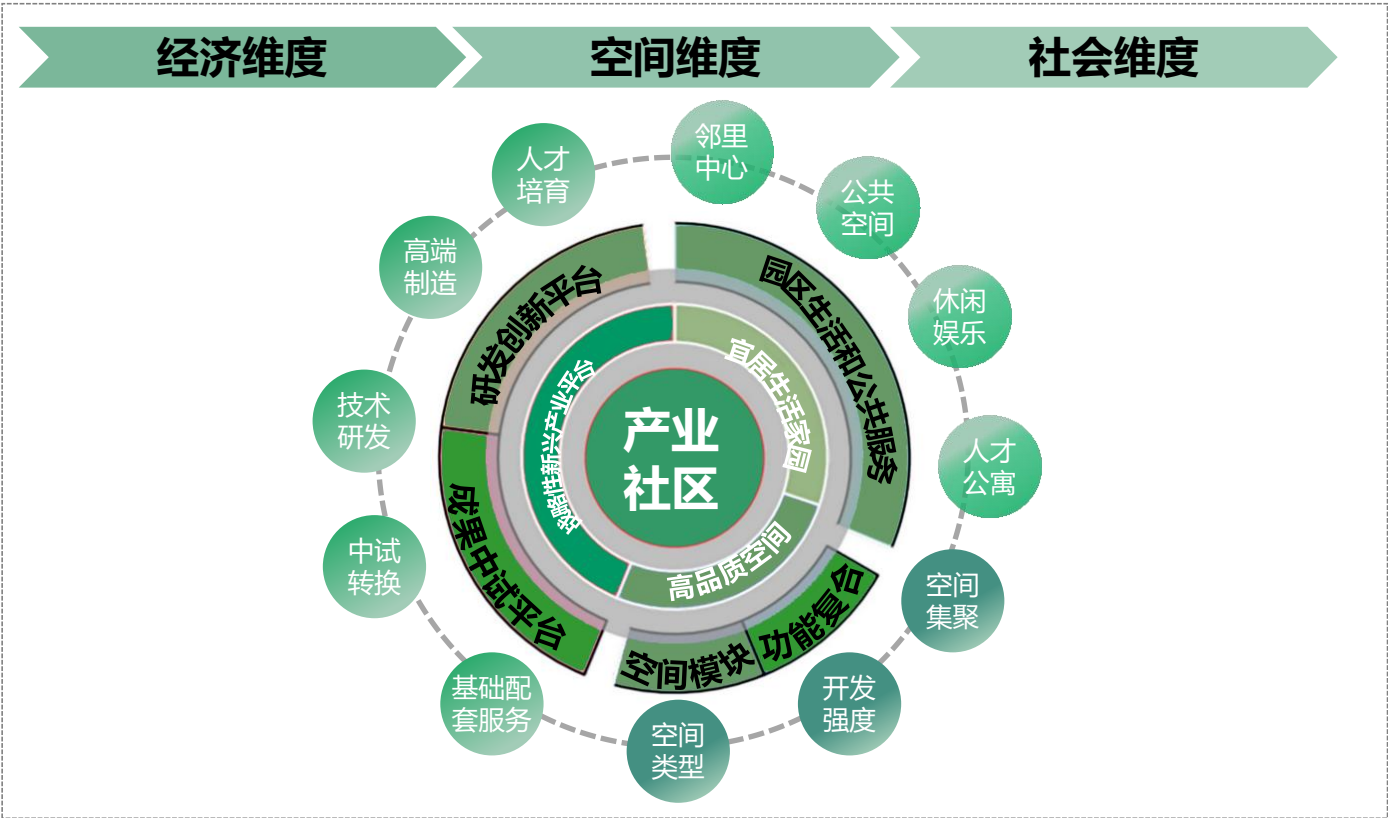
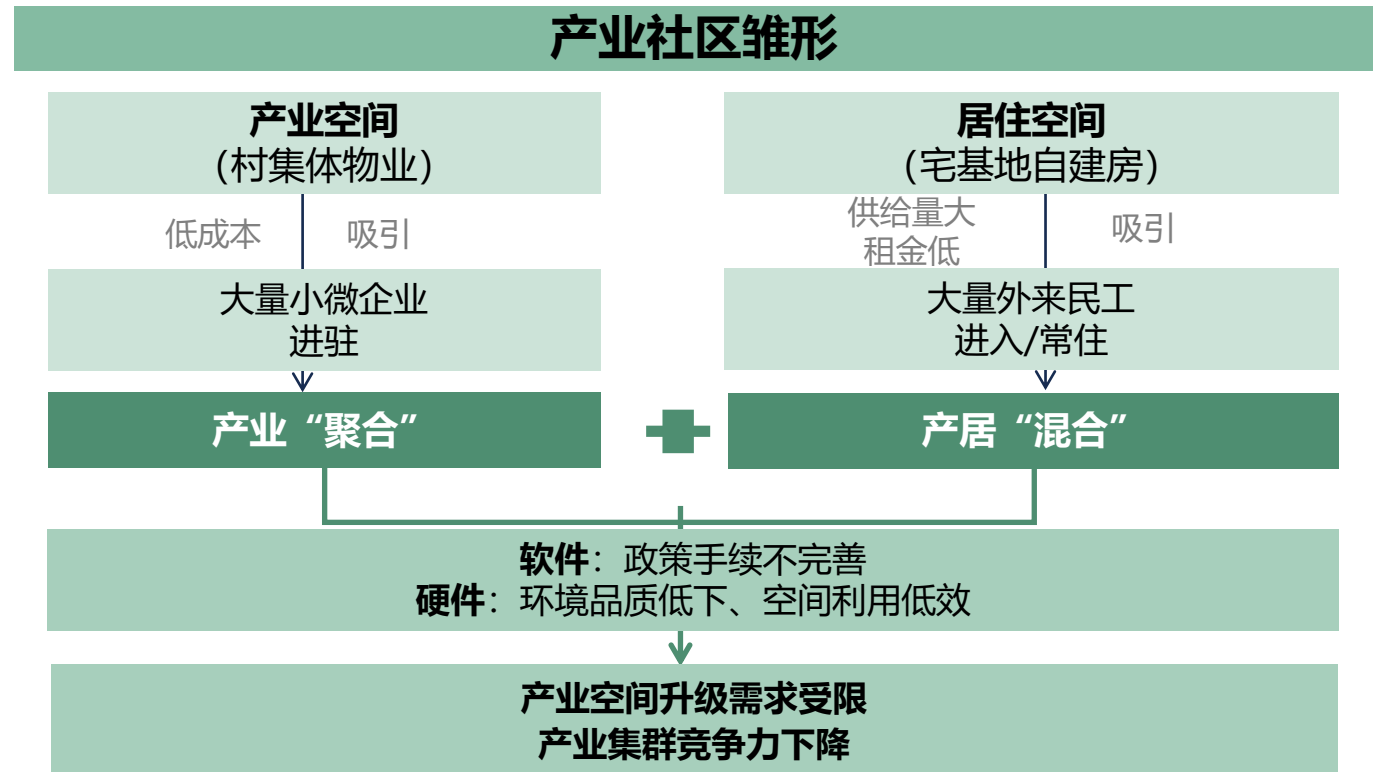
高效统筹增存资源

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

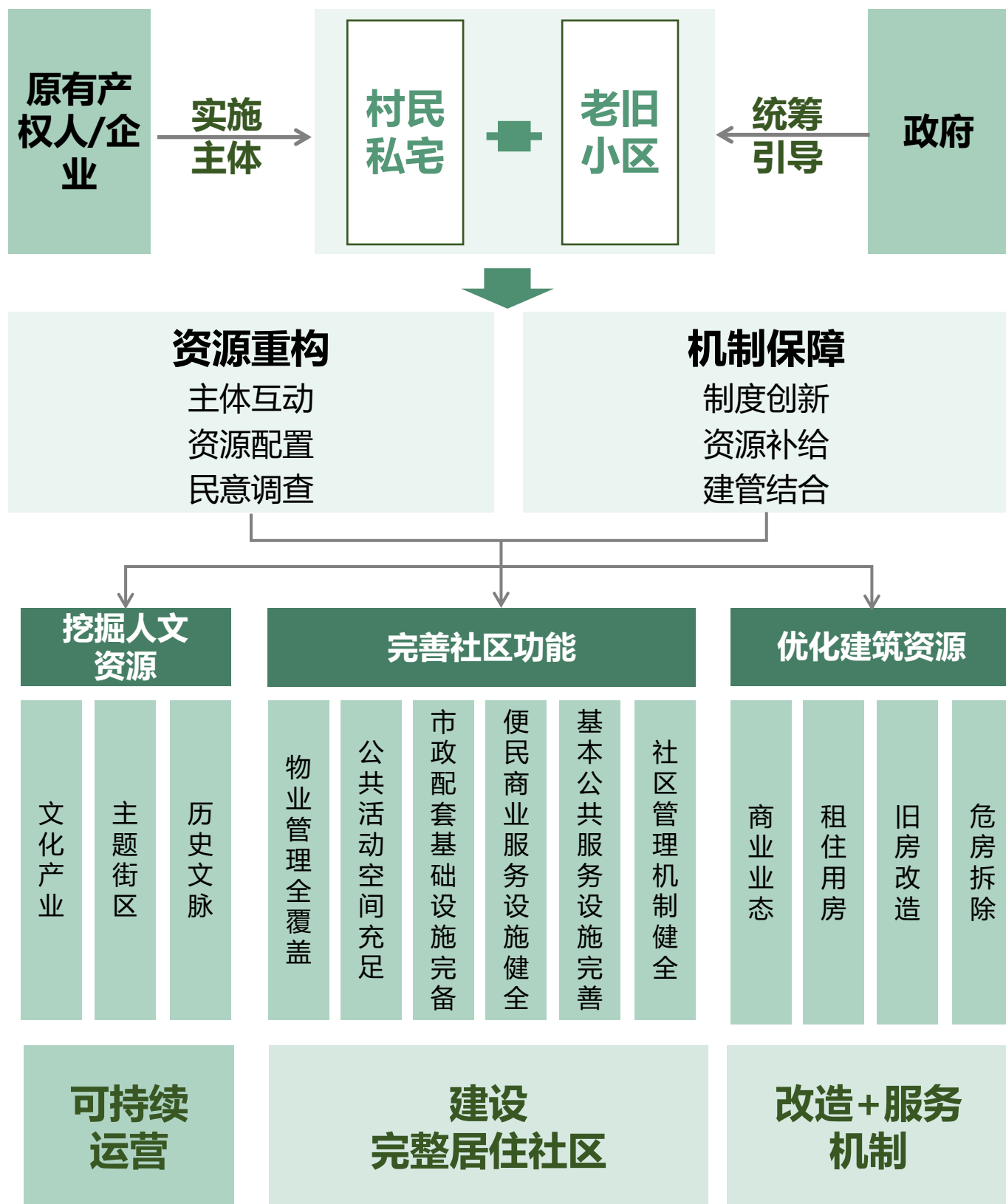
► 产业单元

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。



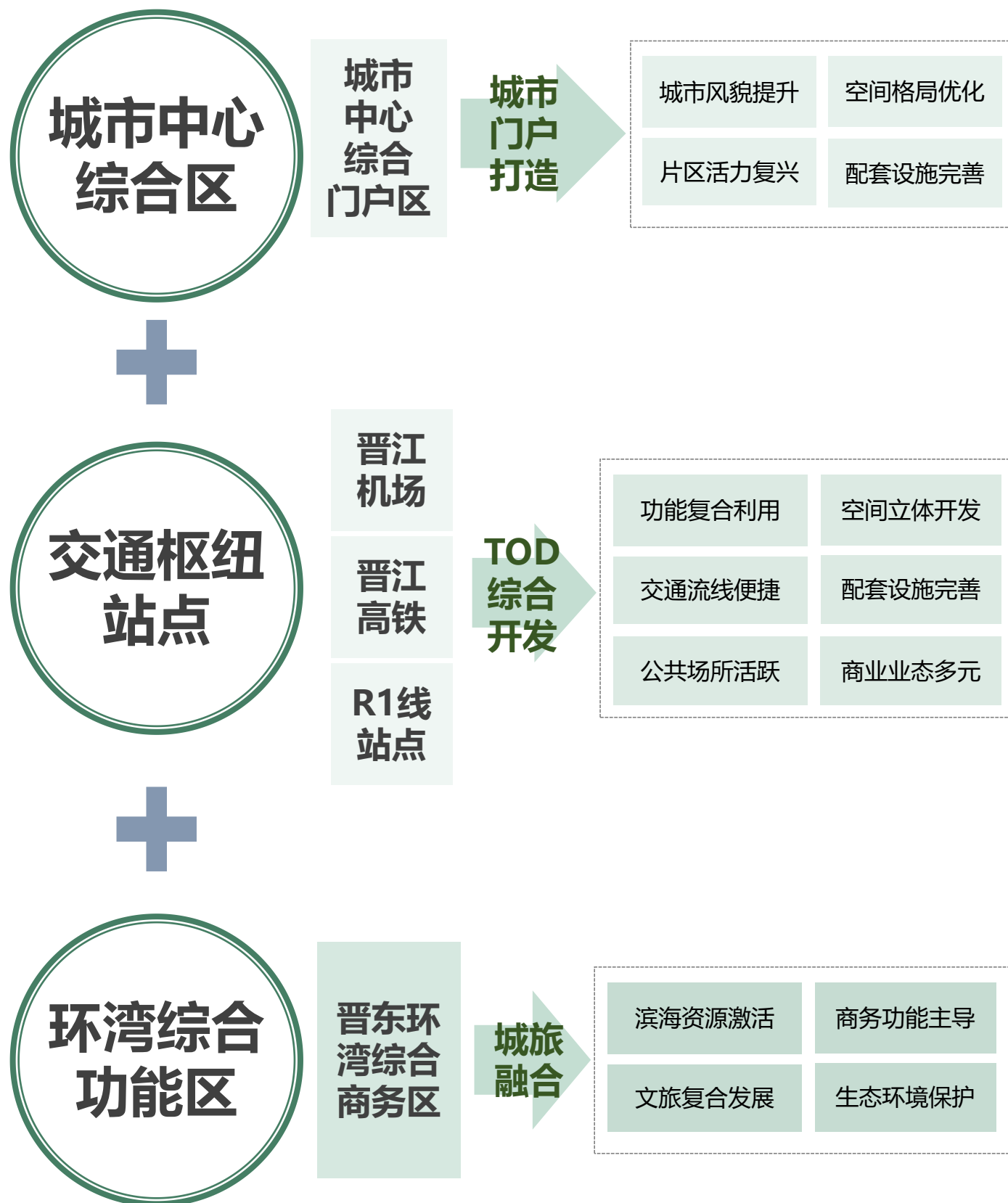
► 人居单元

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。



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

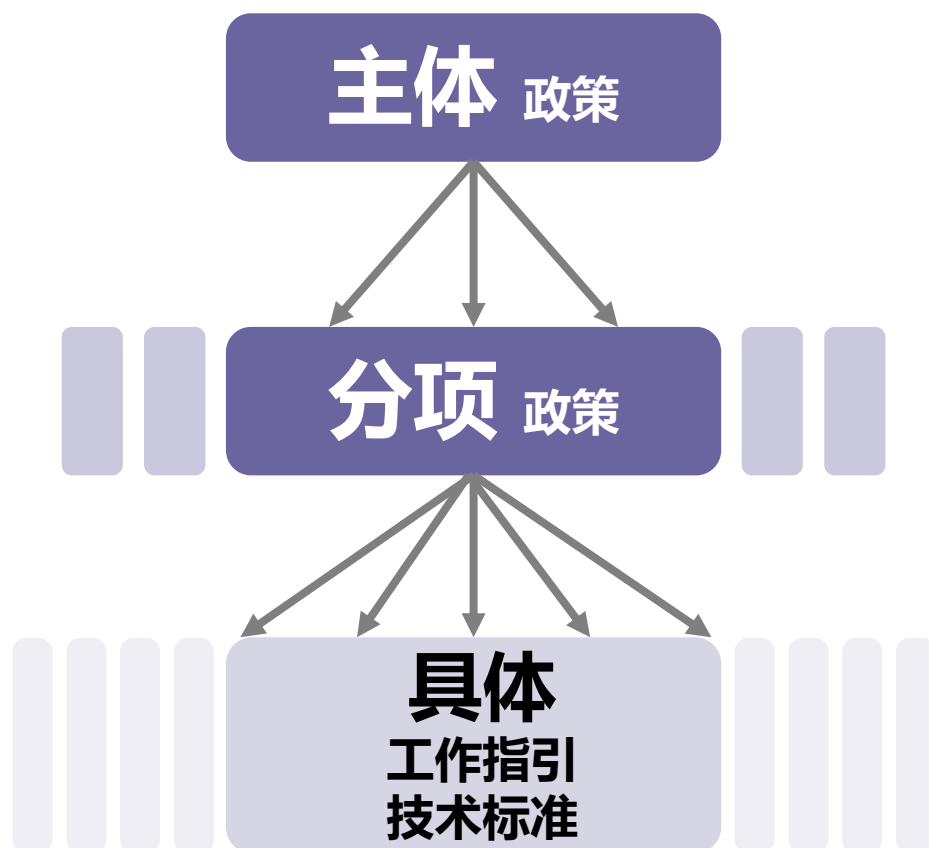
4.3 路径创新

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。

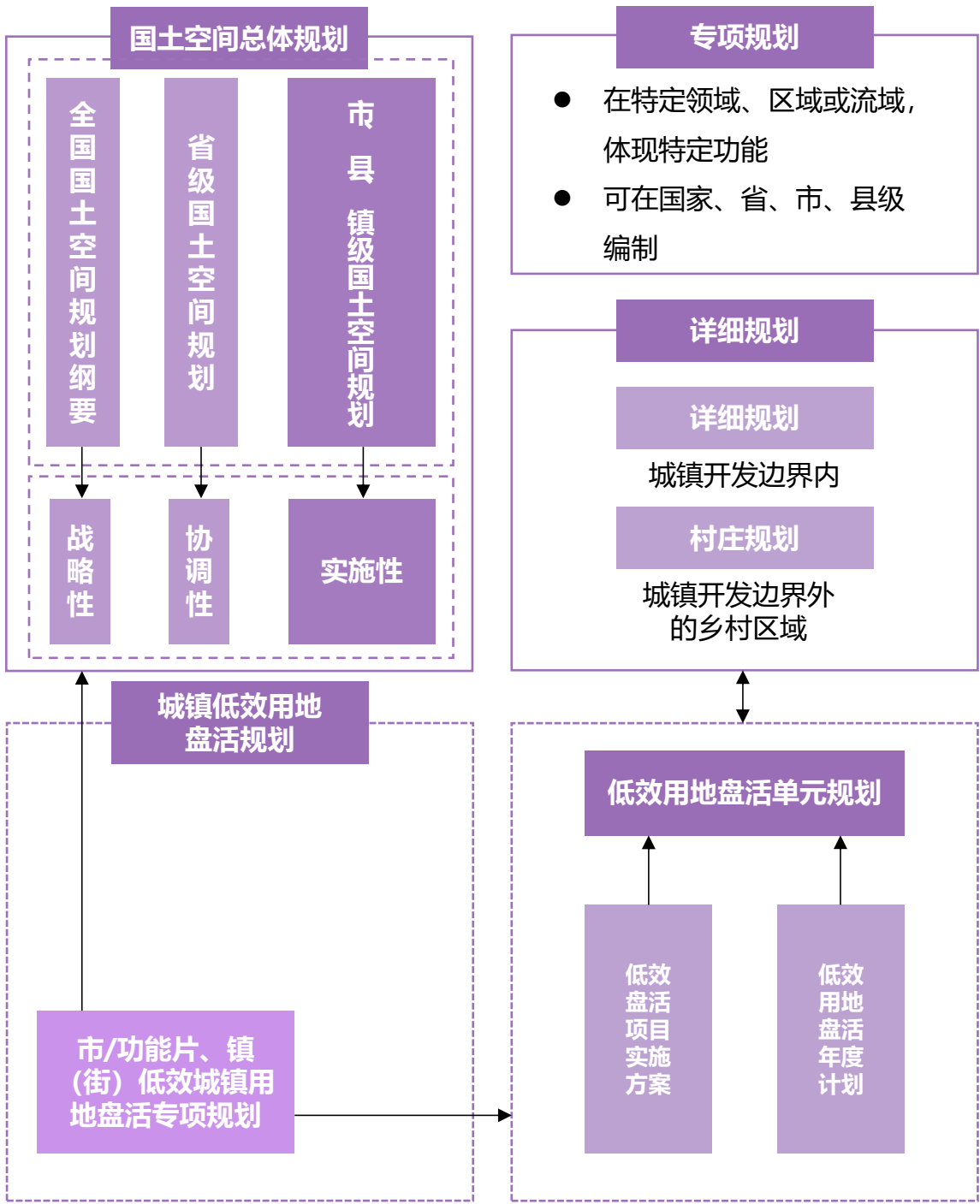
操作性：

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

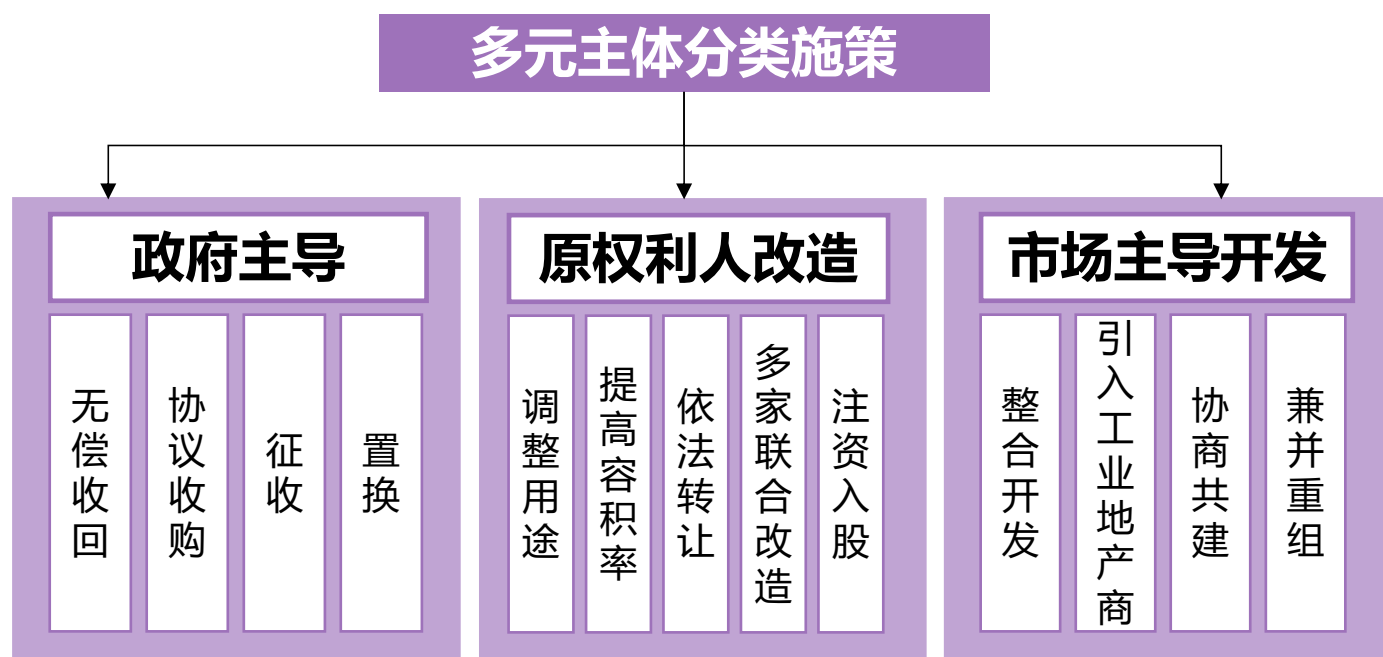
衔接国土空间规划体系，形成“晋江市/功能片区低效盘活专项-镇（街）低效盘活专项-单元低效盘活概念策划-项目实施方案”的规划传导体系。

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。

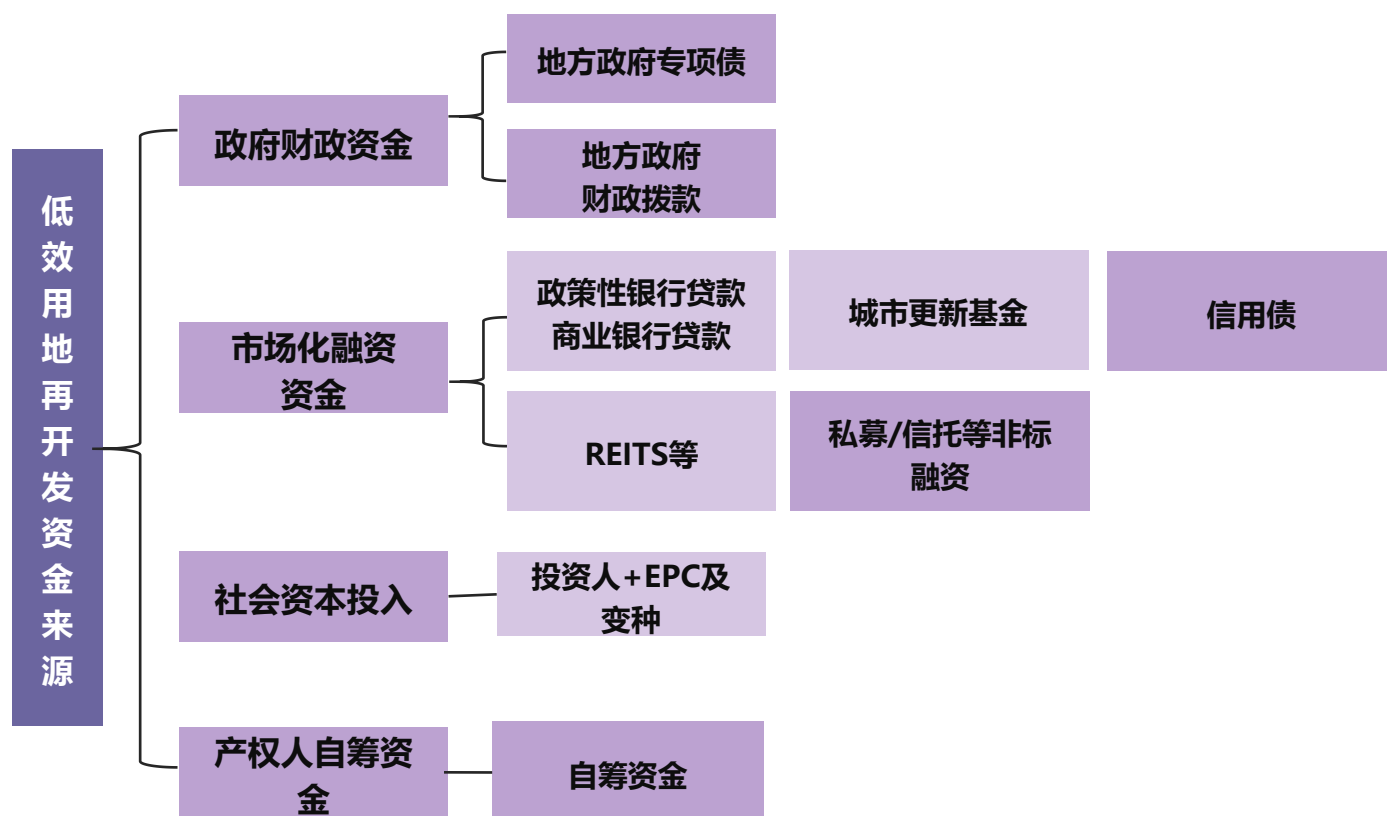


4.3 路径创新

► 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铨慈善大厦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。

