

江南新区综合配套项目浮桥一期 土地征收成片开发方案

泉州市鲤城区人民政府
二零二三年十一月

目录

一、概述	1
(一) 编制背景	1
(二) 编制原则	2
(三) 编制依据	3
二、编制条件	4
(一) 批而未供土地和闲置土地情况	4
(二) 开发区土地利用效率情况	4
(三) 已批准土地征收成片开发方案实施情况	4
三、基本情况	5
(一) 成片开发位置、面积、范围	5
(二) 实施周期	5
(三) 基础设施条件	5
四、必要性分析	7
(一) 必要性分析	7
(二) 科学合理性分析	9
五、主要用途和实现功能及公益性用地比例	10
六、拟建项目及实施计划	11
七、合规性分析	12
(一) 国土空间规划	12
(二) 国民经济和社会发展规划、年度计划	12
(三) 占用永久基本农田和其他法律法规规定不允许占用或开发	

的	13
八、效益评估	14
（一）土地利用效益	14
（二）经济效益	14
（三）社会效益	14
（四）生态效益	15
九、结论	17
十、附图	18

一、概述

（一）编制背景

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条和《自然资源部关于印发<土地征收成片开发标准(试行)>的通知》（自然资规〔2020〕5号）规定，经营性用地项目应当先行编制土地征收成片开发方案，并经省政府同意后方可组织上报土地征收。

近年来，泉州市鲤城区着力于提升基础设施现代化水平，优化综合交通路网全面，完善城市功能，古城形成既有文化韵味又有蓬勃生机的活态文化空间，新区形成“产城人”融合发展的体系格局；江南新区加快推进城市更新，推动城市开发与综合配套需求，完善居住、商务、休闲、文教、医疗等功能，形成泉州中心城区一江两岸门户形象。

本方案位于泉州市鲤城区江南新区，为适应城市发展用地需求，提升居民生活质量，完善区域综合配套设施，推动城市更新扩容提质，助力新区形成泉州中心城区一江两岸门户形象，泉州市鲤城区人民政府组织编制了本方案。本片区实施后，通过开发居住小区，建设学校、公园和市政设施等项目，加强江南新区的统筹规划、科学布局，实现土地集约节约利用，促进城镇合理发展和资源有效配置，促进片区面貌更新，补充城市发展力量。

（二）编制原则

1. 遵守法律法规、维护公共利益原则

土地征收成片开发应遵循相关法律、法规和规程的规定，符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划，纳入当地国民经济和社会发展规划，并符合国家产业政策和供地政策。

土地征收成片开发要以人民为中心，为公共利益的需要，提高成片开发范围内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地的比例，兼顾群众的现实和长远利益，维护群众合法权益，充分征求成片开发区域内农村集体经济组织和农民的意见。

2. 科学合理编制、确保开发必要原则

土地征收成片开发应当坚持新发展理念，立足城市（镇）的长远发展，根据土地经济规律、社会经济发展和市场需求，确保开发的必要性。因地制宜，有针对性地开展编制工作，着重解决实际问题。

3. 严格保护耕地、节约集约用地原则

土地征收成片开发应落实最严格的耕地保护制度，尽量避让优质耕地。要根据经济社会发展状况、实际用地需求、土地利用相关政策等确定成片开发范围，科学合理规划布局，优化资源配置，节约集约利用土地，提高土地利用效率。

（三）编制依据

- 1.《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正版）；
- 2.《自然资源部关于印发<土地征收成片开发标准（试行）>的通知》（自然资规〔2020〕5号）；
- 3.《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）；
- 4.《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编制参考指南（试行）>的通知》（闽自然资发〔2021〕6号）；
- 5.《自然资源部办公厅关于印发<国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）>的通知》（自然资办发〔2020〕51号）；
- 6.《泉州市鲤城区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》；
- 7.其他相关资料。

二、编制条件

（一）批而未供土地和闲置土地情况

截至 2023 年 4 月底，泉州市本级（含鲤城区）批而未供土地面积 81.6173 公顷 < 500 公顷。2021 年和 2022 年，泉州市本级（含鲤城区）批而未供土地处置率分别为 7.97% 和 20.25%，不属于连续两年处置率低于 15% 的情形，符合《实施细则》的要求。

截至 2023 年 4 月底，泉州市本级（含鲤城区）闲置土地面积 31.168 公顷 < 50 公顷。2021 年和 2022 年，泉州市本级（含鲤城区）闲置土地处置率分别为 25.96% 和 19.15%，均已超过 15%，符合《实施细则》的要求。

（二）开发区土地利用效率情况

鲤城区共有 1 家省级以上开发区泉州高新技术产业开发区（国家级），2018 年土地集约利用评价排名第 56 位，2019 年排名第 38 位，2020 年排名第 30 位，均不属于连续三年排在全省后三名的情况，符合《实施细则》的要求。本方案成片开发范围不在省级以上开发区范围内。

（三）已批准土地征收成片开发方案实施情况

不存在已批准实施的土地征收成片开发方案连续两年未按方案实施的情形，符合自然资规〔2020〕5 号文的规定。

三、基本情况

（一）成片开发位置、面积、范围

本方案东至江滨南路，西临坂头工业区，南接泉州市鲤城区人民法院、规划江南大街，北至规划金鲤大道；涉及泉州市鲤城区浮桥街道坂头社区、新步社区，共 1 个街道 2 个社区；涉及国有土地 34.6096 公顷。

根据实地勘测调查，本方案成片开发范围总面积 60.0738 公顷，其中：农用地 25.2050 公顷（其中：耕地 20.8181 公顷），建设用地 34.6096 公顷，未利用地 0.2592 公顷。

（二）实施周期

综合考虑泉州市鲤城区当地社会经济发展状况、土地征收补偿安置、资金筹集、生态环境保护等因素，本方案实施周期为批复后 3 年（批复后第一年至批复后第三年）。

（三）基础设施条件

1. 交通条件

本方案位于鲤城区江南新区，片区四侧皆有规划道路，对外通过江滨南路连接站前大道可以抵达泉州动车站，道路南向可达高速公路（泉州南），路网结构布局基本为方格网状，交通便捷。

2. 给排水条件

给水：片区内敷设的给水管网采用环网，由金浦水厂供水，水厂实际供水规模 10 万吨/日，设计供水规模 15 万吨/日，水厂水源采用晋江干流南干渠。

排水：排水系统采用雨污分流排水制。污水经片区规划建设污水管网，最后进入晋江仙石污水处理厂集中处理和排放。雨水管道系统采用重力流排放方式，经雨水管道进入规划新步渠，经霞洲引港最终排入晋江。

防洪排涝：防洪标准采用 100 年一遇；防山洪标准采用 30 年一遇；治涝标准采用 30 年一遇。外围晋江防洪堤已在金塔防洪堤工程和晋江下游防洪岸线整治一期工程中实施，已满足 100 年一遇晋江规划防洪标准。片区内采用滞洪区+排涝泵站的排涝方案。

3. 供电条件

220kV 江南变位于片区西北侧，主变容量 $3 \times 240\text{MVA}$ 。沿路一侧设置高压线走廊，220KV 高压线走廊宽度为 40 米，110KV 高压线走廊宽度为 30 米。10kV 线路均采用电缆敷设于电缆沟或电缆排管中。片区内南侧规划 110kV 新步变连接现状 220kV 江南变。

4. 供气条件

采用优质天然气管道供气，属晋江门站独立供气系统，经清漾高/中压调压站进入片区。

5. 通信网络条件

片区周边按照一定的信号辐射半径规划设置了通信基站站址，能够满足本片区通信网络服务。

四、必要性分析

（一）必要性分析

1. 完善区域综合配套设施，打造泉州中心城区一江两岸门户形象

鲤城区“十四五”规划提出，江南中部片区重点围绕片区城市更新、工业产业标准示范园区建设、产业服务配套设施提升等方面进行开发建设。城市设计规划提出，为加快推进泉州江南组团城市更新，推动江南城组团城市开发与综合配套需求，完善居住、商务、休闲、文教、医疗等功能，形成泉州中心城区一江两岸门户形象。

本方案位于江南组团、江南中部片区，实施成片开发后，通过扩建小学、建设幼儿园、中学等，整合教育资源，进一步满足 300~500m 半径内均衡分布幼儿园（幼托）的要求及街道对中学的需求，解决小学现有规模不足现象，提高教育水平，带动区域发展；同时，通过变电站、污水泵站等，统筹解决片区内市政工程不完善等问题，进一步完善周边区域污水管网、电力供给等综合配套设施，助力打造泉州中心城区一江两岸门户形象。

2. 推进棚户区改造，改善群众住房条件

鲤城区“十四五”规划提出，强力推进棚户区改造，推广安商房建设模式，建设现代化江南新区城市和提升宜居环境。本方案位于鲤城江南新区中部区域，存在棚户区，缺少集中规划，片区内居住和生活空间较为拥挤、绿化率较低，

建筑密度较大、建筑结构较为简陋、采光通风较差，配套设施不完善、安全隐患较多、使用功能不完善。

因此，对本片区进行成片开发、统一规划、合理布局，通过规划建设住宅、公园，推广安商房建设模式，改造棚户区，有效梳理片区内建筑脉络，纾解住房压力，引导建筑风貌整治，建设高品质住宅小区，提供集休息、游览、锻炼、交往为一体的场所，绿化美化城市，打造绿色生态的新居住环境，满足城市居民的休闲需要，促进“住有所居”向“住有宜居”转变。

3. 完善交通路网系统，提升道路通行能力

鲤城区“十四五”规划提出，重点实施八大提升工程中的聚城畅通工程，包含金鲤大道。江南片区规划要求推动闽西南高速公路闭合成网，落实建设环湾环城快速路，强化高速公路与快速路的衔接，构建“一横一纵”快速路系统，实现区域速达，打造“1小时经济圈”。

片区周边金鲤大道、江南大街与快速路（站前大道、池峰路、南环路高架）形成功能结构合理的快速路系统。本方案实施成片开发后，通过规划建设金鲤大道（至金鲤大桥方向），满足鲤城区“十四五”规划中对聚城畅通工程的要求。同时，道路与东西向的繁荣大道、南环路-笋江路及南迎宾大道，共同承担城市功能区之间的联系交通，负责主要对外出入口衔接服务，进一步提升道路通行能力，提升城市交通出行品质。

（二）科学合理性分析

本方案开发范围内地势平缓，南侧临近乌石山、北侧临近晋江，周边有水渠流经，依山傍水，生态资源丰富，自然环境极具优势；临近城市一级主干道——金鲤大道、二级主干道——江南大街、江滨南路，为主要对外交通，出行便捷。

鲤城区江南新区规划打造“双轴三带绕双心、三片多区创融合”的规划空间结构，本方案位于“三片”中的综合服务片，未来将整合区域优势，推动棚户区改造，完善综合配套设施，提升区域内群众生活质量，促进城市更新，符合江南新区打造品质生活示范区的定位。

五、主要用途和实现功能及公益性用地比例

本方案用地总面积 60.0738 公顷，主要用途为城镇住宅用地、商业用地。其中，城镇住宅用地面积 30.2718 公顷，实现居住开发，改善住房条件功能；商业用地面积 0.2101 公顷，实现建设加油加气站功能；沟渠面积 1.3525 公顷，实现建设新步渠功能；公路用地面积 9.1248 公顷，实现完善城镇内部交通系统功能；防护绿地面积 0.4591 公顷，实现隔离噪音，美化环境；公园绿地面积 6.3053 公顷，实现美化环境，提供游憩休闲场所功能；供电用地面积 0.4648 公顷，实现建设变电站功能；排水用地面积 0.5675 公顷，实现建设污水泵站功能；教育用地面积 10.9385 公顷，实现提供中小学、幼儿园教育活动场所功能；文物古迹用地面积 0.3794 公顷，实现保护历史文物功能。

公益性用地包含公路用地、防护绿地、公园绿地、供电用地、排水用地、教育用地、文物古迹用地，合计 28.2394 公顷，占用地总面积的 46.37%，符合自然资规〔2020〕5 号文公益性用地占比一般不低于 40%的规定。

六、拟建项目及实施计划

本方案用地总面积 60.0738 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。其中涉及已完成实施面积 34.6096 公顷，故拟安排实施项目面积 25.4642 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。其中：批复后第一年实施面积 1.5997 公顷、完成比例 6.21%，拟实施居住区项目；批复后第二年实施面积 5.7276 公顷、完成比例 22.49%，拟实施居住区项目；批复后第三年实施面积 18.1369 公顷、完成比例 71.30%，拟实施幼儿园项目、小学项目、中学项目、防护绿地、新步渠项目、公用设施营业网点、居住区项目、公园绿地、新步泵站项目。

七、合规性分析

（一）国土空间规划

该成片开发范围已位于城镇开发边界的集中建设区内，泉州市鲤城区人民政府承诺将成片开发方案统筹纳入正在编制的国土空间规划及“一张图”，并符合规划管控要求。

（二）国民经济和社会发展规划、年度计划

《泉州市鲤城区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》主要目标：2025 年全区经济建设、政治建设、文化建设、社会建设、生态文明建设迈上新台阶，城市空间布局更加合理，引领融合更加有力；城市现代化深入推进，基本形成“产城人”融合发展的体系格局；居民安居乐业，民生保障需求日益满足，生态环境质量优良，区域治理现代化水平显著提高，城市管理更加精细化，大泉州文旅、科教、商贸“三大中心”建设取得重大突破。

本方案符合《泉州市鲤城区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》。实施成片开发后，以规划建设住宅、公园、学校、市政公用工程等项目，促进城市更新，进一步完善江南新区综合配套设施，助力打造泉州中心城区一江两岸门户形象，有利于推进规划目标和任务的实现。本方案已纳入鲤城区国民经济和社会发展年度计划。

（三）占用永久基本农田和其他法律法规规定不允许占用或开发的

本方案不涉及占用永久基本农田，不涉及生态保护红线。

本方案不涉及自然保护区、风景名胜区、饮用水水源保护区等环境敏感区域以及其他法律法规规定不允许占用或开发的土地。

本方案不涉及历史文化名城名镇名村传统村落：根据《泉州历史文化名城保护规划（修编）》，成片开发范围不涉及泉州历史城区范围。

经有关部门核实本方案涉及市级文物保护单位吴树第宅、吴茂华宅两栋。涉及尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物吴家熊宅、吴家宅、吴世镜宅三栋。项目建设选址须将避开上述几处不可移动文物及其保护范围，并在设计方案中标注文物位置及相对距离。

八、效益评估

（一）土地利用效益

本片区通过实施成片开发，统一规划、开发、管理，改变原有杂乱无章的建筑格局，充分利用交通、教育和环境等区位优势，完善区域综合配套设施，提升区域土地利用价值，进行资源整合开发，提高土地综合利用率。片区居住用地容积率不高于 2.9，教育用地容积率不低于 0.65。

（二）经济效益

本片区实施成片开发后，一是规划建设加油加气站项目位于城市一级主干道金鲤大道的延伸路上，周边 1.5 公里半径内未设置加油加气站，建设后将完善加油加气站营销网络，便于服务周边群众，解决生产生活用油需求；二是规划城镇住宅用地，吸引居民入住，随之带动经济活动发展，提高区域经济发展水平。本方案预计总投资不低于 40 亿元，可转化为当地固定资产，加油加气站用地年产值不低于 0.03 亿元，年税收不低于 0.005 亿元。

（三）社会效益

本片区实施成片开发后，一是规划城镇住宅用地，有利于改善区域居住环境，对片区进行更新改造，预计可解决不低于 20000 人口的住宅配套需求（其中，可解决拆迁安置人口不低于 6000 人），满足片区拆迁安置、居住配套需求；二是规划教育用地，有利于优化当地教育资源，预计可提供幼儿园学位数不低于 900 个，初高中学位数不低于 3300 个，

小学学位数不低于 1620 个；三是完善片区交通路网，并通过路网建设，与周边区域实现公共设施资源共享。

（四）生态效益

本片区实施成片开发后，一是改善居住环境，推动绿色发展，本片区规划设置绿地与开敞空间用地面积为 6.7644 公顷，占比 11.26%，有利于防尘、降噪，改善区域生态环境。

二是片区建设过程中，将加强环境保护措施，减少施工对周边群众及企业的影响。片区周边水域划分为Ⅲ类水环境质量功能区，执行Ⅲ类水质标准。未开发前，给排水管道不完善，污水无组织排放，进行成片开发后，结合道路更新改造，逐步将现状村庄截流式合流制排水系统改造为雨污分流制。成片开发范围内产生的污水在初步处理达标后经市政污水管网排入晋江仙石污水处理厂处理达标后排放；项目建成后，居住区内产生的垃圾统一分类收集处理。

三是项目建设和运营期间，坚持“预防为主，防治结合，综合治理”的原则，各部门共同采取措施，对污染进行联合防治，以达到国家及地方有关环境保护方面的标准和规定。

本方案涉及用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的，变更前将依法进行土壤污染状况调查，确保符合规划用途土壤环境质量要求。同时，依照《中华人民共和国土壤污染防治法》相关规定，对开发建设过程中剥离的表土，将单独收集和存放，符合条件的将优先用于土地复垦、土壤改良、造地和绿化等；禁止将重金属或者其他有毒有害物质含量超

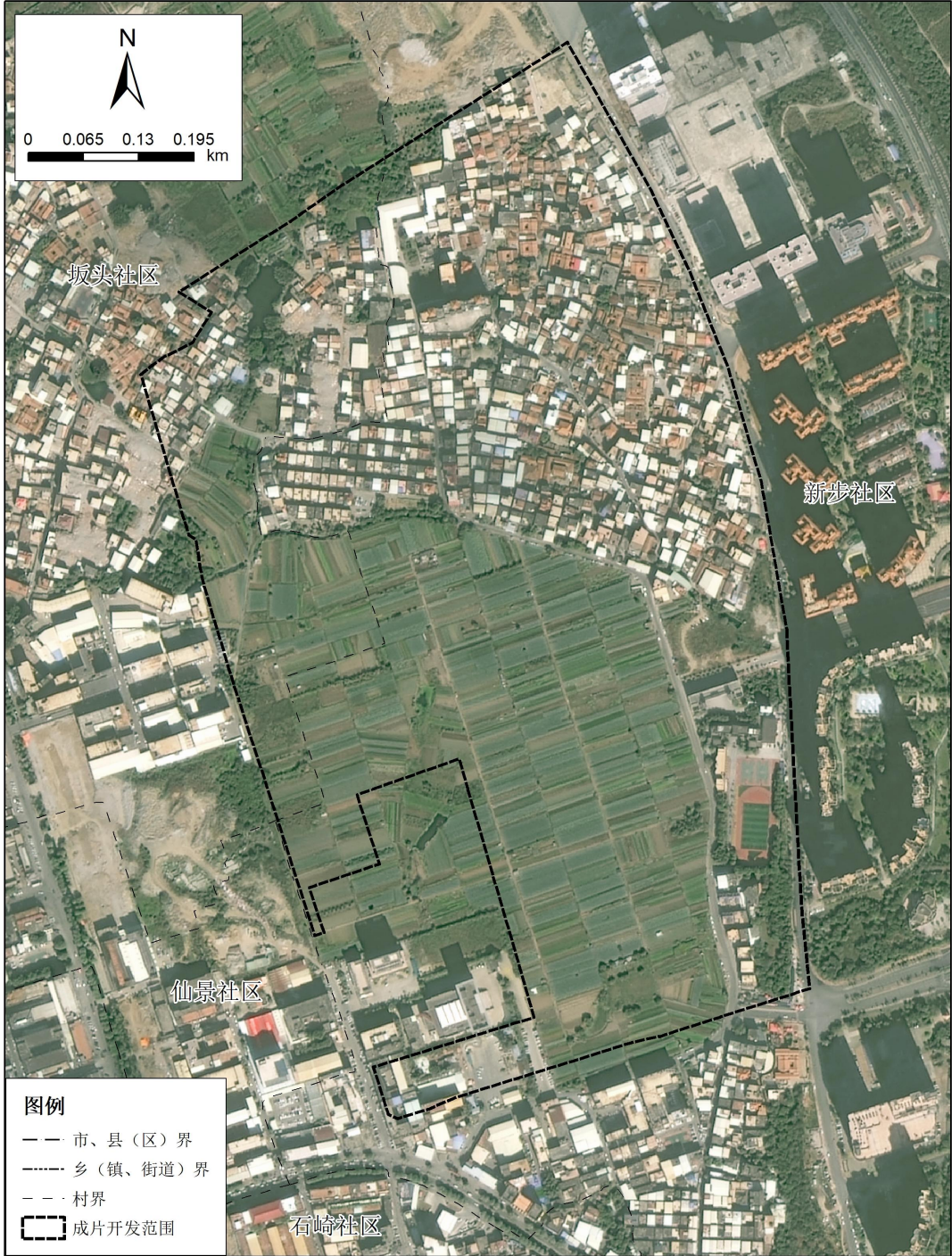
标的工业固体废物、生活垃圾或者污染土壤用于土地复垦。区政府在土地征收后，开发建设过程中，将严格按照《工矿用地土壤环境管理办法（试行）》第七条要求，开展工矿用地土壤和地下水环境现状调查，并且对周边地表水环境影响分析并提出可行性保护措施。在土地利用开发、规划等过程中将严格按照相关法律法规要求，开展相关调查，落实生态环境保护措施，确保满足周边及下游环境质量与安全要求。

九、结论

本土地征收成片开发方案符合泉州市鲤城区国民经济和社会发展规划、专项规划，已位于城镇开发边界的集中建设区内，已纳入国民经济和社会发展年度计划，符合部省规定的标准，做到了保护耕地、维护农民合法权益、节约集约用地、保护生态环境，能够促进泉州市鲤城区经济社会可持续发展。

十、附图

江南新区综合配套项目浮桥一期土地征收成片开发方案
成片开发位置示意图



鲤城区人民政府 编制
二〇二三年 月

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

鲤城区自然资源局 制图