丰泽区西华洋片区南北大道东西两侧
土地征收成片开发方案（征求意见稿）

1. 编制依据

依据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正版）、《自然资源部关于印发<土地征收成片开发标准（试行）>的通知》（自然资规〔2020〕5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）、《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）、《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）>》（自然资办发〔2020〕51号）、《泉州市土地利用总体规划（2006-2020）》、《泉州市城市总体规划（2008-2030年）》、《泉州市北峰片区单元控制性详细规划（2016年）》等，编制《丰泽区西华洋片区南北大道东西两侧土地征收成片开发方案》。

1. 基本情况

本方案范围位于泉州市的西北部，西华洋片区的东部，毗邻泉州软件园，是泉州市中心城区向北扩展的门户地区，临近泉州站，福厦铁路、泉三高速公路泉惠支线和漳泉肖铁路等重要的交通枢纽均可通过原S307省道、南北大道和普贤路与其相连，对外交通十分便利，区位优势明显。本方案范围北侧紧邻霞美排洪渠，东侧南北大道从项目范围内穿过、紧邻马落山，西侧紧靠龙兴小区和普贤路，南侧到规划纬二路（附图1）。

本方案涉及丰泽区北峰街道霞美社区，共一个街道1个社区，涉及北峰街道等1个国有单位，不涉及省级/国家级开发区。根据实地勘测调查，本方案成片开发范围总面积36.7083公顷，其中：农用地8.1405公顷(耕地净面积3.9415公顷，其中水田面积2.6474公顷，旱地面积1.2941公顷)，建设用地28.3926公顷，未利用地0.1752公顷。

1. 必要性分析
	1. 泉州城市扩张的需要

随着泉州市城市化进程加快，人类社会不断发展，非农人口增加以及传统的发展模式的变化，城市自身发展的需要，城市的规模在不断扩张。方案地块位于泉州市中心组团西北方向的丰州北峰组团，中心组团着重历史街区的保护，周边组团的发展就尤为重要。方案片区的建设，有利于扩大城区规模，加快城市边沿的城市化进程，减少城市化进程带来的社会副作用，是泉州城市向西北侧扩张，与周边县市联合发展的需要。

* 1. 建设泉州北部城市门户的需要

泉州市政府2018年工作报告要求加快推进北峰组团的片区开发和改造，完善居住、商务、休闲、文教等功能，培育新城核心区，形成泉州北部城市门户。片区位于泉州动车站南侧，区位优势显著，但门户形象缺失，现状建筑多为低矮的厂房及民宅。片区确定功能定位和产业发展目标，补齐公共服务设施短板，完善交通系统规划，解决片区内防洪排涝问题，打造泉州北部城市门户景观特色。

* 1. 完善片区城市综合功能，创建省级示范区的需要

方案所处区域是泉州市重要的门户地区，是泉州中心城市西北部新城的重要组成部分，紧邻泉州动车站，是展示泉州城市形象的门户区域，区位优势明显。方案地块仍处于待开发状态，影响了土地利用价值与经济、社会、生态综合效益的提升。同时，随着西华洋片区和霞美社区的发展，服务设施不足、景观风貌杂乱差等现象越来越突出。方案地块的建设，不仅有利于引领周边地区形成空间有序、环境优美的现代城市形象，对完善西华洋片区综合服务功能、打造市区经济新增长点和创建省级示范区具有重要作用。

* 1. 选址和规划合理，提升人居环境需求

本方案及周边的建设、市政设施未完善，存在着建筑使用年限久、房屋质量差、居住人口多、人均面积小、配套不齐全、交通不便利、消防隐患大和应对自然灾害能力薄弱等问题。在西华洋片区整体规划开发的策略下，方案地块的建设有助于解决霞美社区被征迁居民的安置和防洪排涝问题，并通过商业服务设施、教育设施和公园绿地等配套，为居民提供良好的生活环境，有效提升居民的幸福感和满足感。

1. 主要用途、实现功能及公益性用地比例

本方案范围以地形和路网为分界线，划分为7个片块，用地总面积36.7083公顷，主要用途为结合西华洋片区和霞美社区的发展，安置霞美社区被征迁居民的同时，配套住宅、商业、行政办公、城镇社区服务设施等用地,完善教育、商业、历史文化、公园休憩、绿地防护等基础设施，打造站前商务区，形成宜居宜业的城市功能片区。

公益性用地包含机关团体用地、教育用地、城市道路用地、消防用地、水工设施用地、防护绿地、公园绿地和文物古迹用地，合计16.7245公顷，占用地总面积的45.56%，符合自然资规〔2020〕5号文规定。

1. 拟建项目与实施计划

本方案用地总面积36.7083公顷，其中涉及已完成实施面积2.6564公顷，故拟安排实施项目面积34.0519公顷，计划实施周期为2021年-2023年，3年内实施完毕。

1. 合规性分析

（一）国土空间规划符合性

本方案范围位于土地利用总体规划确定的允许建设区和有条件建设区，面积分别为34.2947公顷和2.4136公顷。同时，与正在编制的国土空间总体规划做好充分衔接，承诺方案获批后，土地征收成片开发范围纳入国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区，符合用地落实和安排。

（二）国民经济和社会发展规划、年度计划符合性

本方案与现行国民经济和社会发展规划相符，已纳入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不允许占用或开发的

本方案范围内未涉及占用永久基本农田、生态保护红线、各级（国家级、省级、市级、县级等）各类（生态系统类、野生生物类、自然遗迹类等）自然保护区等区域。同时，本成片开发范围内，不涉及历史文化名城名镇名村传统村落，对涉及的文物古迹，将保留现状，不进行征迁。

1. 土地征收成片开发效益评估
2. 土地利用效益

本方案通过土地利用开发，合理安排建设用地规模、结构和布局，将方案地块建设成为安置房及附属配套设施等，在用地紧张的中心城区中释放出新的发展空间，有效提升了现有土地使用效益。方案地块建设满足片区发展定位，采用土地复合利用方式，实施范围的居住用地平均净容积率控制在2.47，非公益性用地的平均净容积率控制在2.44，有利于优化片区建设用地空间布局，提高城市建设紧凑度，提升建设用地集约利用水平。

1. 经济效益

经测算，本方案成片开发成本约为24.69亿元，主要包括：土地征收及拆迁安置费用14.09亿元、安置房建设费用约6.76亿元、公共及基础设施配套建设费用3.84亿元等。实施本次成片开发，预计可出让城镇住宅用地13.7927公顷、商业用地6.1911公顷，按照丰泽区该片区基准地价并结合周边近期土地出让价值测算，可获得出让金约为29.64亿。因此，土地征收成片开发方案预计可获得土地收益约为4.95亿元，有效提升了地区的土地利用效益，为片区后续开发积蓄资金基础。

(三)社会效益

1、增加就业机会，提高当地居民收入水平

在安置群众的同时，本方案通过商住混合和商业综合用地的建设丰富业态，集聚人气，促进霞美社区商业与服务业发展的同时，将商业发展与缓解当地民众就业压力紧密结合起来，商业综合用地的发展可以招商引资，进一步解决本地居民就业问题，提高本地居民收入水平。本方案新增城镇住宅用地13.7927公顷，商业用地6.1911公顷，分别按30人/公顷和150人/公顷的经验值测算，预计可产生1343个就业机会。

2、提升区域形象，提升霞美社区及周边居民的生活便利度

方案地块临近泉州动车站，通过住宅、商业商务与服务设施建设，使区域具备购物、观光、休闲、娱乐等多种功能，满足霞美社区及周边居民就近消费需求，提升生活便利度与满意度，提高居民的人居水平，改善群众的生活条件，促进和谐社会的构建。

(四)生态效益

方案地块规划新增绿地4.7410公顷，有效提高人均绿地面积，提升了城市品质。方案地块规划新增景观渠及滨水公园绿地，落实景观结构。通过景观渠及滨水公园绿地的打造，将有效改善水系的生态环境，提高绿化质量，对周边水系山体的整合提升。防护绿地则能减少灰尘、噪声污染，从而保护城市环境。方案地块周边以霞美社区为主，存在地下管网混乱，生活污水排放排入河道等现象，方案地块的建设严格落实环境保护要求，通过改善污水管网，集中收集处理生活污水与垃圾等措施，提升方案地块及周边环境质量，彰显了生态服务功能。

1. 结论

本土地征收成片开发方案符合部省规定的标准，满足编制要求，不涉及基本农田和各类各级保护地，符合国民经济和社会发展规划、城乡规划和专项规划，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，已纳入国民经济和社会发展年度计划，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，能够促进经济社会可持续发展。

附图1：位置示意图

