

晋江市池店镇大洲片区土地征收  
成片开发方案  
(公示稿)

晋江市人民政府

## **一、编制依据**

依据《中华人民共和国土地管理法》、《土地征收成片开发标准》、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》、《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》、《泉州滨江商务区控制性详细规划》编制《晋江市池店镇大洲片区土地征收成片开发方案》。

## **二、基本情况**

本方案涉及晋江市池店镇大洲村，共 1 个镇 1 个村，范围总面积 4.0906 公顷，其中使用国有土地面积 2.6367 公顷。东至生态公园，西至池店镇支路 B，南至池店镇溜霞花园小区，北至池店镇兴霞路。

农用地 2.0078 公顷（不涉及耕地），占成片开发范围的 49.08%；建设用地 2.0828 公顷，占成片开发范围的 50.92%。

## **三、项目的必要性**

本次成片开发是完善城市发展空间格局、改善居民住房需求、提升土地价值的需要。

## **四、规划土地用途分析**

本方案用地总面积 4.0906 公顷，其中城镇住宅用地面积 2.0027 公顷，教育用地面积 1.5140 公顷，城镇村道路用地面积 0.5739 公顷。

## **五、公益性用地情况**

本方案公益性用地包含教育用地、城镇村道路用地等，

合计 2.0879 公顷，占用地总面积的 51.04%，符合自然资源部《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7号）公益性用地面积不得低于 40%的要求。

## **六、规划符合情况**

本方案已纳入 2024 年国民经济和社会发展年度计划，符合国民经济和社会发展规划的发展定位和要求，有利于完成规划目标和任务。本方案成片开发范围位于城镇开发边界的集中建设区内。晋江市人民政府已将成片开发方案纳入正在编制规划期至 2035 年的国土空间规划及“一张图”。

## **七、永久基本农田及生态保护情况**

成片开发范围内不涉及永久基本农田、生态保护红线等，符合成片开发项目送审报批的要求。

## **八、实施计划**

本成片开发方案用地总面积 4.0906 公顷，其中已完成实施面积 3.9057 公顷，故本方案拟安排实施项目面积 0.1849 公顷。计划实施周期为批复后第一年，1 年内实施完毕。

## **九、征地农民利益保障**

本片区建设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。晋江市人民政府将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：本方案成片开发范围城镇住宅用地容积率为 1.5-3.0，项目建成后，有利于优化片区建设用地空间布局，有利于节约集约使用土地，提高土地利用效率和综合效益。

（二）经济效益：本方案成片开发范围本方案总投资额预计不低于 1.5 亿元，产生税收不低于 2000 万元，同时周边商业活动的发展每年会带来营业税、个人所得税等各项税收，带来新的税收增长点。

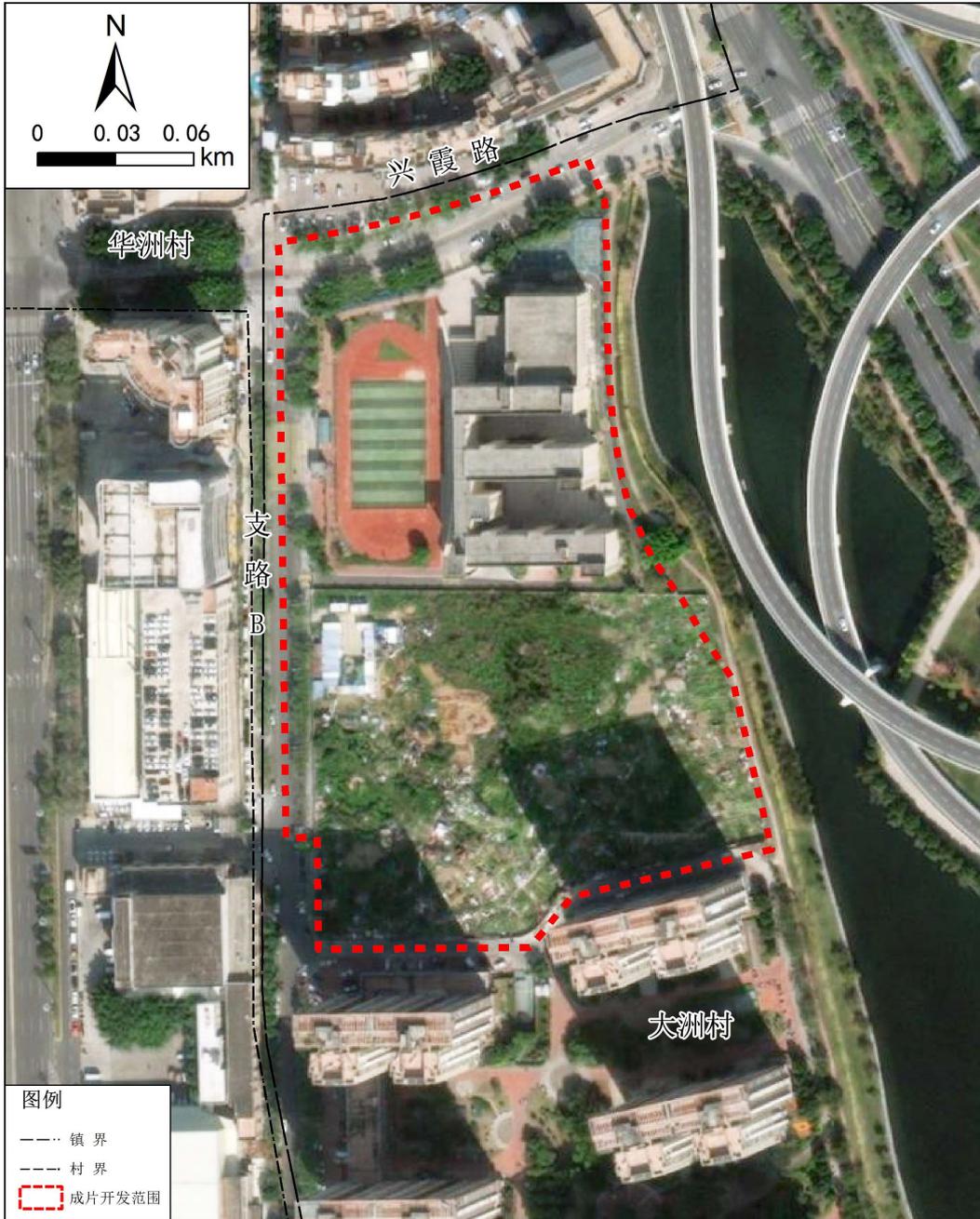
（三）社会效益：本方案项目建成后，可满足约 1000 人居住需求，缓解居民住房需求，有利于保障社会稳定。同时，居住区将带动周边交通运输、邮电通讯、配套商业、饮食服务、文化卫生等配套行业的发展。

（四）生态效益：本方案成片开发范围开发将贯彻落实生态环境保护的要求，严格落实生态保护、节能减排目标责任制，完善污水处理、垃圾处理配套，实施道路绿化工程和城镇绿化工程。保证生态建设扎实推进，生态环境持续优化。依法进行土壤污染状况调查，确保符合规划用途对土壤环境质量要求。

## 十一、结论

《晋江市池店镇大洲片区土地征收成片开发方案》符合土地征收成片开发的标准。

# 成片开发位置示意图



# 公益性用地分布图

