

# 泉州市 2023 年度第一批次 土地征收成片开发方案

## （台商投资区海江象浦片区）

泉州市人民政府  
2023 年 4 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、范围、面积 .....	5
(二) 现状基础设施条件 .....	5
(三) 实施周期 .....	6
四、 必要性分析和科学合理性分析 .....	7
(一) 必要性分析 .....	7
(二) 科学合理性分析 .....	8
五、 主要用途、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	

开发的各类需要特殊保护的区域情况 .....	12
八、 效益评估 .....	13
(一) 土地利用效益 .....	13
(二) 经济效益 .....	13
(三) 社会效益 .....	13
(四) 生态效益 .....	14
九、 结论 .....	17
十一、附件 .....	18

## 一、概述

### （一）编制背景

泉州台商投资区成立于 2010 年，位于泉州市中心城区东郊，距离泉州市政府仅 3 公里，被定为泉州市副中心，现直属泉州市人民政府管辖。海江地块位于泉州市台商投资区的西部，与泉州市行政中心和城东片区隔江相望，是‘环泉州湾’中心城市建设的重要组团之一，定位主要为滨水宜居区，依山傍水、临江拥湖，区位优越。近年来，台商投资区海江地块积极融入泉州市跨江发展战略，集中发展产业建设，取得较好的成绩，但海江地块的基础设施、城市生活品质及城市环境的打造还相对薄弱。本次成片开发海江象浦片区处于海江地块文化魅力景观轴，东、南侧被百崎湖包围，充分利用区位优势和东部生态绿地资源及百崎湖沿岸的商业休闲娱乐功能，综合考虑居住和配套、生活和生态等多种需求，突出城市景观打造，提升城市品质，改善居住条件，达到“山水环抱、水绿交融”的空间景观结构，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好，对促进城市的发展具有重要意义。

为促进海江地块整体规划，提升海江地块居住环境，激发片区活力和人气，满足城市建设的需要，泉州市人民政府组织编制本次土地征收成片开发方案，该片区的开发进一步释放台商投资区海江地块土地资源，拓展发展空间，提高城市承载力和土地价值，推动该片区高质量发展。

## （二）编制原则

### 1.依法合规性原则

《泉州市 2023 年度第一批次土地征收成片开发方案（台商投资区海江象浦片区）》编制坚持以相关法律和政策依据为准绳，严格遵循《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）、《福建省土地征收成片开发方案报批实施细则（试行）》（闽自然资发〔2021〕3 号）等文件的相关要求，本方案位于城镇开发边界的集中建设区内，符合泉州台商投资区国民经济和社会发展规划，已纳入泉州台商投资区 2023 年国民经济和社会发展年度计划，并符合国家产业政策和供地政策。

### 2.科学合理编制、确保开发必要原则

本次海江象浦片区土地征收成片开发方案坚持新发展理念和节约集约优先战略，立足城市的长远发展，根据土地经济规律和实际用地需求，分析泉州市社会经济发展和市场需求，确保成片开发的必要性。因地制宜，有针对性地开展编制工作。

### 3.公共利益优先原则

公共用途是成片开发的基本特征，本次海江象浦片区土地征收成片开发方案编制坚持以人民为中心，把解决人民群众最关心、最直接、最现实的利益问题作为根本出发点，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，切实维护被征收农村集体经济组织和失地农民的合法权益，将成片开发效益最大限度地惠及人民群众。

#### 4.节约集约性原则

本方案编制深入贯彻新发展理念和节约集约优先战略,依据成片开发区域的经济社会发展情况、实际用地需求及土地综合开发相关政策,科学合理确定各类建设项目的建设总规模、用地面积、容积率、建筑密度、建筑限高,提高土地节约集约利用水平。

### (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.《泉州台商投资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.泉州台商投资区永久基本农田划定成果;
- 8.泉州台商投资区生态保护红线划定成果;
- 9.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 2022 年 12 月底，泉州市本级批而未供土地面积 333.7333 公顷 < 500 公顷。2021 年和 2022 年，批而未供土地处置率分别为 22.22% 和 23.88%。

截至 2022 年 12 月底，泉州市本级闲置土地面积 55.7333 公顷 > 50 公顷。2021 年和 2022 年，闲置土地处置率分别为 25.38% 和 9.09%。

符合《实施细则》的要求。

### （二）开发区土地利用效率情况

本次成片开发范围不涉及省级以上开发区。

泉州台商投资区共有 1 家省级以上开发区。泉州台商投资区 2020 年土地集约利用评价排名第 92 名（共 93 家参评）；2021 年土地集约利用评价排名第 83 名（共 93 家参评）；2022 年土地集约利用评价排名第 87 名（共 93 家参评）。泉州台商投资区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。

### （三）已批准土地征收成片开发方案实施情况

2021 年和 2022 年省人民政府共批复泉州台商投资区土地征收成片开发方案 5 个批次 9 个方案，按年度实施计划合计应实施 330.6905 公顷，截至 2022 年 12 月底，已实施 109.5721 公顷。

### 三、基本情况

#### （一）成片开发位置、范围、面积

泉州台商投资区是泉州国家高新技术产业开发区的主园区，也是海峡西岸经济区的重要节点。本次成片开发位于台商投资区海江地块东侧，片区用地范围东、南至海丝生态公园，西、北至洛阳镇上浦村农田，本方案涉及洛阳镇上浦村，共1个镇1个村；涉及1个国有单位，不涉及省级以上开发区。

根据实地勘测调查，本方案成片开发范围总面积8.1239公顷，其中：农用地8.0918公顷（耕地5.2084公顷），建设用地0.0321公顷，未利用地0公顷。

#### （二）现状基础设施条件

##### 1. 道路交通现状

海江象浦片区南侧有城市次干道康怡街、滨湖西路连接城市主干道东西大道，向西连接横跨洛阳江的后渚大桥，可达到泉州市丰泽区东海街道与洛阳镇等地，向东连接台商投资区杏田片区、东园片区、海山大道。泉州东站位于泉州台商投资区东园镇，距离象浦片区直线距离约6公里，片区对外交通网络便利。

##### 2. 市政基础设施

###### （1）供水条件

海江象浦片区供水近期主要由泉州市中心城区第三水厂经东海加压泵站（现状规模9.0万立方米/日）跨过后渚大桥敷设的东西大道DN800给水管道和城东加压泵站（现状规模7.5万立方米/日）跨

过金屿通道敷设的江城大道 DN800 给水管道供水。片区将沿湖山路布设 DN200-DN600 给水管连接东西大道的市政给水管。

### （2）排水条件

海江象浦片区采取雨污分流制。雨水管道按照就近合理的原则，采用分散雨水出口，排放口采用八字式，沿道路敷设 d400~d1000 雨水管。片区外西侧将新建一座污水提升泵站，沿道路敷设 DN400~DN500 污水管，设计规模 3.18 万 m<sup>3</sup>/日。污水收集后，输送至海江片区外南侧的百崎污水处理厂（近期处理规模为 1.8 万 m<sup>3</sup>/日，远期处理规模为 5.0 万 m<sup>3</sup>/日）进行集中处理，按《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）中一级 A 排放标准。

### （3）供电条件

海江象浦片区现状主要依靠范围外的长新 220 千伏变电站和 220 千伏洛北变电站供电。片区外西北侧将新建洛阳南 110 千伏变电站容量为 3\*50MVA，采用环形网络将中压 110KV 电源配送至各分区 10kV 开闭所，在开闭所供电区域内采用环形配电、开环运行的方式，提高供电系统的可靠性和灵活性，保证区域内供电质量。

## （三）实施周期

综合考虑当地社会经济发展状况等因素，本方案实施周期为批复后 3 年（批复后第一年至第二年）。

## 四、必要性分析和科学合理性分析

### （一）必要性分析

#### 1. 立足新发展阶段，统筹空间发展

泉州是福建省经济最为活跃和发达的地区之一，随着泉州中心城区的向东向湾发展，城东、东海已趋于成熟，下一步向台商投资区扩张已是必然。海江象浦片区是台商投资区的门户景观节点，其地理位置、生态资源及交通条件十分优越，以海江为中心聚力环湾发展，重点发展智能创新、数字健康产业。后渚大桥、金屿大桥（在建）的顺利通车，完善的交通干网一方面有助于海江象浦片区的开发建设，提升城市化发展进程，促进洛江两岸产业融合，实现与洛江两岸联动发展；另一方面连接泉州新老中心区，构建创业创新的人居生态环境，为吸纳高端人才，激发区域创新活力提供重要载体。

#### 2. 发挥百崎湖自然景观优势，塑造品质生态宜居环境

泉州台商投资区海江地块正处于城市发展的大好时期，有着环泉州湾核心区域和沿江靠海的区位优势，有历史悠久的人文底蕴。海江是‘环泉州湾’中心城市建设的重要组团之一，将打造以“生态、创新、智能、健康”为核心理念的泉州城市副中心。

近年来“泉州城市副中心”已现雏形，一座交通便捷、宜居宜业、生活舒适的现代化滨水生态城市呼之欲出，加上海江地块持续加大民生投入，优先保障与人民群众息息相关的教育、医疗卫生、生态环境、食品安全、助老养老、社会保障等诸多方面，补足公共配套的短板，满足生活多元需求，逐步提升海江地块宜居宜业高品质生活环境。本

次成片开发象浦片区处于海江地块文化魅力轴，东、南侧被百崎湖包围，水山资源丰富，植被发育良好，自然环境优越，充分利用区位优势和东部生态绿地资源及百崎湖沿岸的商业休闲娱乐功能，形成滨河湖畔生态休闲特色的景观。海江象浦片区以居住为主，通过合理住宅开发量与居住人口，引导适宜的人口密度，打造功能齐全的宜居社区，缓释主城区居住压力，确保提升新城区活力。

## （二）科学合理性分析

### 1.选址合理性

海江象浦片区位于泉州台商投资区海江地块西部科创研发中心，东南方向被百崎湖环绕，距离泉州市政府 3 公里，距离洛江区政府 4 公里，距离台商投资区管委会 4.5 公里，是展示台商区城市形象的重要位置之一。

从交通条件上看，海江象浦片区西北侧正在建设金屿大桥，西南侧已有的后渚大桥、东西大道、南北主干道，加强洛秀组团与洛阳江西岸其他组团的交通联系。同时泉州市城际轨道交通 R1 线和地铁 4 号在海江地块内形成“一横一纵”的轨道交通系统，未来片区内外部交通十分便利。从环境条件上看，海江象浦片区东侧毗邻“泉州之眼”百崎湖——海丝生态公园，充分发挥独特的水生态条件，构建创新创业的人居生态环境。

### 2.方案规模合理

本次成片开发海江象浦片区根据《泉州台商投资区海江片区控制性详细规划》规划以居住用地为主，范围总面积 8.1239 公顷，象浦片区从海江块地的整体规划、科学布局角度出发，按照“先易后难、

分片开发、逐步推进”的原则，基本满足三年开发需求，合理安排拟实施项目开发时序，充分发挥海江象浦区位优势及周边产业效应，实现土地高效利用。

本次成片开发将完善绿地与开敞空间用地、交通运输用地等公益性用地，公益性用地比例超过 40%，符合自然资规〔2020〕5 号文规定。

## 五、主要用途、实现功能及公益性用地比例

本方案用地总面积 8.1239 公顷，根据《泉州台商投资区海江片区控制性详细规划》规划，主要为居住用地。具体情况如下：

居住用地面积 4.8404 公顷，占比为 59.58%，为城镇住宅用地，实现日常生活居住的功能；绿地与开敞空间用地面积 0.6772 公顷，占比为 8.34%，主要为公园绿地，实现隔离和安全防护的功能；交通运输用地面积 2.6063 公顷，占比为 32.08%，为城镇道路用地，实现缓解城市交通压力，加强内部及对外交通联系，方便居民、职工出行的功能。

公益性用地包含交通运输用地、绿地与开敞空间用地，合计 3.2835 公顷，占用地总面积 40.42%，符合自然资规〔2020〕5 号文规定。

## 六、拟建项目及实施计划

本方案用地总面积 8.1239 公顷，其中已完成实施面积 0.0122 公顷，故本方案拟安排实施项目面积 8.1117 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 3.2713 公顷，完成比例 40.33%；批复后第二年实施面积 4.8404 公顷，完成比例 59.67%。

## 七、合规性分析

### （一）国土空间规划

本次成片开发范围位于城镇开发边界的集中建设区内。泉州市人民政府承诺方案获批后，将该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

《泉州台商投资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》第六章第二节西进加快海江片区品质提升，打造洛阳江东部展示面。定位以“创智、生态、健康、宜居”为核心，确定海江片区的功能定位为区域医疗服务中心、泉州市科技创新孵化城区、泉州市高端国际社区，融汇就业、健康、休闲、生活等功能于一体的有机健康创智城。

因此，本次成片开发方案符合《泉州台商投资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》及已纳入当地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各类需要特殊保护的区域情况

本方案不涉及占用历史文化名城名镇名村、传统村落和文物建筑、历史建筑、传统风貌建筑，也无50年以上建筑；不涉及占用生态公益林、自然保护区、饮用水水源保护区等各类保护区；不涉及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，符合成片开发项目送审报批的要求。

## 八、效益评估

### （一）土地利用效益

本次成片开发海江象浦片区实施过程中将严格按照《泉州台商投资区海江片区控制性详细规划》中居住用地地块容积率严格控制在  $1.5 < FAR \leq 2.5$ ，建筑密度为  $D \leq 40\%$ ，绿地率  $\leq 20\%$ ，建筑高度  $24m \leq H \leq 60m$  的要求。片区的建设推进海江地块土地的有序开发，统筹区域资源，与周边公共服务、绿化资源进行城市空间与自然的融合，形成“绿景融城，有机相生”的总体城市景观格局，从而提升海江片区的居住环境，增强城市综合承载力。

### （二）经济效益

本次成片开发位于泉州台商投资区海江地块科技研发产业社区，范围用地总面积 8.1239 公顷，范围内城镇住宅用地面积为 4.8404 公顷，片区建成后可实现税收约 3800 万元，带来新的税收增长点。

其中居住项目与周边的商业项目及其他产业的关联度高，对其他产业有较强的带动作用，可以促进二、三产业的配套发展，会带来完善的教育、医疗、产业等配套设施，覆盖服务人群数量和对区域发展的正向外部辐射效应都将大大增加，从而融入带动区域经济的增长。

### （三）社会效益

泉州台商投资区海江地块内海江象浦片区建成后可容纳居住人口约 3500 人，为区域内居住人口及企业单位创造更好的生活生产环境。海江象浦片区西南侧将新建一所十二年一贯学校，可提供约 7500 个学位；西北侧将新建一所完中学校，可提供约 3000 个学位；片区

西侧将规划新建 5 所幼儿园。海江地块将成为优质教育资源集聚高地，有效解决新老中心区义务教育资源差距，提高教育质量，实现均衡发展。象浦片区周边优质的教育资源，不仅满足泉州台商投资区企业职工子女的义务教育需求，也对园区招商引资、企业吸引和留住人才提供了有力的支撑。

#### （四）生态效益

海江象浦片区规划绿地与开敞空间用地 0.6772 公顷，占比为 8.34%，在道路两侧增加绿地，同时充分发挥临近海丝生态公园滨水生态优势以及百崎湖自然环境优势，将绿地水系与建筑有机融合进行立体的空间绿化，把良好的生态景观融入城市。结合周边优越的自然生态条件，塑造出生态环境优美的滨水城市空间形态，形成人与自然和谐共处的生态宜居社区。

片区内建设完善的雨污分流制排水管网系统，生活污水通过市政管网集中排入污水处理厂处理达标后排放，污水处理厂采用二级生化处理工艺，达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》( GB18918-2002 )中一级 A 排放标准。通过控制生活垃圾的产生量，建立城市生活固体废弃物的统一收集、运输、处理体系，提高生活垃圾无公害处理水平，生活垃圾无害化处理率争取达 100%。依据《城市防洪工程设计规范》( GB/T50805-2012 )和《泉州市台商投资区防洪排涝专项规划》，海江片区的防洪排涝标准为：海堤、江堤防潮（洪）标准采用 100 年一遇水位设计；排涝标准采用 30 年一遇设计，当日降雨 24 小时内排完。

本次成片开发在项目开发建设前，将进行环境影响初步分析，并

依法开展与地表水环境影响相关评价,制定地表水环境保护措施和落实生态环境保护措施,制定健全的管理制度及环保方案。根据环境保护法等有关规定,认真落实各项污染治理措施,确保片区的开发建设不会对地表水造成负面影响。

海江象浦片区涉及用途变更为住宅用地,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。泉州市人民政府在土地征收后,在开发建设过程中剥离的表土,将单独收集和存放,符合条件的优先用于土地复垦、土壤改良、改造和绿化等,禁止将重金属或者其他有毒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。同时在土地利用开发、规划、建设等过程中将严格按照相关法律法规,积极落实生态环境保护措施、避免破坏岸线自然生态,统筹规划生产生活污水治理及污染防治措施,确保满足周边海域环境质量要求。

## 九、征求意见情况

### （一）听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者意见

2023年4月12日，泉州市人民政府通过召开征求意见会的方式，收集人大代表、政协委员、洛阳镇人民政府、洛阳镇上浦村、区招商投资集团公司、区科技经济发展局、区自然资源与规划建设交通局、区教育文体旅游局、区农林水与生态环境局各1名，专家学者和社会公众各2名的意见共13份，本方案已根据相关意见修改完善。

### （二）征求集体经济组织和农民意见

泉州台商投资区自然资源与规划建设交通局已于2023年4月13日发函征求成片开发范围内村集体经济组织和农民意见。

2023年4月14日，本方案所涉及的上浦村组织召开村民代表会议，应到村民代表会议60人，参会村民代表50人，50人同意成片开发方案，比例为83.33%，符合达到三分之二以上村民代表同意的规定。

## 十、结论

本成片开发方案位于城镇开发边界的集中建设区内，符合国民经济和社会发展规划、专项规划，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，能够促进经济社会可持续发展。

## 十一、附件

详见附图、附表。

泉州市2023年度第一批次土地征收成片开发方案（台商投资区海江象浦片区）

## 成片开发位置示意图



附表 1 土地利用现状及权属统计表

单位：公顷

用地方式	权属单位		面积总计	农用地		建设用地	未利用地
	乡（镇、街道）	村		合计	耕地		
集体土地	洛阳镇	上浦村	8.1117	8.0918	5.2084	0.0199	0
集体土地小计			8.1117	8.0918	5.2084	0.0199	0
国有土地小计			0.0122	0	0	0.0122	0
总计			8.1239	8.0918	5.2084	0.0321	0

附表 2 地块用途、面积及实现功能统计表

面积：公顷， %

序号	土地用途		拟用地面积	占比	实现功能	是否公益性用地
	一级类	二级类				
1	居住用地	城镇住宅用地	4.8404	59.58	实现日常生活居住的功能	2
2	绿地与开敞空间用地	公园绿地	0.6772	8.34	实现隔离和安全防护的功能	1
3	交通运输用地	城镇道路用地	2.6063	32.08	实现缓解城市交通压力，加强内部及对外交通联系，方便居民、职工出行的功能	1
合计			8.1239	100	公益性用地合计占比	40.42

注：1. 土地用途：按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》进行划分，应与国土空间规划成果相衔接。

2. 实现功能：简要说明地块用途拟发挥的作用和效能。

3. 占比：为拟用地面积占土地征收成片开发范围面积的比例。

4. 是否公益性用地：公益性用地填“1”、非公益性用地填“2”，并在本列合计行填写公益性用地合计占比。

附表 3 拟建设项目统计表

单位: 公顷

序号	项目名称	用途	用地面积
1	住宅项目	城镇住宅用地	4.8404
2	道路工程项目	城镇道路用地	2.5941
3	公园绿地建设	公园绿地	0.6772
合计			8.1117

注: 按拟建设项目统计; 用途统计应与附表 2 二级类一致。

附表 4 开发时序和年度实施计划统计表

单位: 公顷、%

实施总面积	批复后第一年		批复后第二年	
	完成面积	比例	完成面积	比例
8.1117	3.2713	40.33	4.8404	59.67

注: 实施总面积与附表 3 合计面积一致。