

# 泉州市 2021 年度第一批次 土地征收成片开发方案 (04 方案玉田片区调整)

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 .....	1
(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) 开发区土地利用效益情况 .....	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 .....	9
六、拟建项目及实施计划 .....	10
七、合规性分析 .....	11
(一) 国土空间规划 .....	11
(二) 国民经济和社会发展规划、年度计划 .....	11

(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 .....	14
(四) 生态效益 .....	14
九、征求意见情况 .....	16
(一) 听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者意见 .....	16
(二) 征求集体经济组织和农民的意见 .....	16
十、结论 .....	18
十一、附件 .....	19

## 一、概述

### （一）编制背景

泉州台商投资区成立于 2010 年，为国家级台商投资区，也是泉州国家高新技术产业开发区的主园区，被定位为泉州城市副中心，现直属泉州市人民政府管辖。泉州台商投资区张坂生活组团片区主要是建设现代产业区：以先进制造业、生活居住及其配套服务为主的功能区。玉田片区属于张坂生活组团片区，为建设完善的生活产能体系，解决群众实际需求，实现城市的经济、社会与文化的整体和谐。根据新修订的《中华人民共和国土地管理法》四十五条、《土地征收成片开发标准（试行）》（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）等相关政策文件。泉州市人民政府组织编制了本次成片开发方案，本次成片开发方案可拓展台商投资区发展空间，推动张坂生活组团区与台商投资区周边地区多位一体的功能互补和错位发展。本方案将生产、生活与生态统筹集中，进行一体化开发，提高土地利用效率，尽快落实土地审批，保障企业发展用地需求，更好地促进当地经济社会的持续发展。

### （二）编制原则

#### 1、遵守法律法规、维护公共利益原则

玉田片区成片开发遵循相关法律法规和规程的规定，符合泉州台商投资区国民经济和社会发展规划、国土空间规划，纳入泉州台商投

资区国民经济和社会发展年度计划，并符合泉州台商投资区产业政策和供地政策。

本方案以人民为中心，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**

本方案坚持新发展理念，立足城市的长远发展，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**

本方案落实严格的耕地保护制度，尽量避让永久基本农田。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）开发区土地利用效益情况

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 2018 年土地集约利用评价排名第 82 (共 88 家参评)；2019 年土地集约利用评价排名第 91 (共 93 家参评)；2020 年土地集约利用评价排名第 92 (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 和 2022 年，泉州市本级经福建省人民政府批复的土地征收成片开发方案共 16 个批次，泉州市本级无连续两年未完成实施计划的土地征收成片开发方案，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、范围、面积

本方案位于泉州台商投资区张坂镇，北至玉田村农田，南接莲花水岸阳光，西至张坂镇群力村，东至张坂村农田，本方案涉及泉州市台商投资区张坂镇玉田村、张坂村、群力村及下官村，共1个乡镇4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40.6824公顷，其中：农用地9.7846公顷（耕地9.5813公顷），建设用地30.4403公顷，未利用地0.4575公顷。

#### （二）现状基础设施条件

##### 1. 道路交通现状

本方案所在的张坂镇交通便捷。东张公路自西向东横穿片区连接东园产业组团和张坂产业组团。片区位于福厦高速左侧，本方案距福厦高速互通口仅2.5公里，净白线贯穿全镇，片区周边已形成四通八达的现代化公路网络，交通非常便利。

##### 2. 市政基础设施

###### （1）供水

本次成片开发方案供水供电系统完善，片区供水由张坂镇自来水厂提供，规模 $0.35\text{m}^3/\text{d}$ ，供水水源主要通过通港路现状DN600给水干管引入，可满足片区供水需求。

###### （2）排水

片区污水由惠南污水处理厂处理，现状规模 2.5 万 t/d，位于井头村附近。片区周边有三条排洪渠，分别为群力村排洪渠、上塘村排洪渠、门头村排洪渠，流向均由北向南。片区内雨水就近排放，片区防洪标准按 30 年一遇设防，排涝标准采用 30 年一遇，24 小时设计暴雨量一天排干。

### （3）供电

片区供电由西侧有东园 110kv 变电站提供，北侧有 220kv 长新变电站，可满足片区供电需求。

## （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（批复后第一年至第三年）。

## 四、必要性分析和科学合理性分析

### (一) 必要性分析

#### 1. 培育壮大新材料产业

世界材料产业的产值以每年约 30% 的速度增长，化工新材料、微电子、光电子、新能源成了研究最活跃、发展最快、最为投资者所看好的新材料领域，材料创新已成为推动人类文明进步的重要动力之一，也促进了技术的发展和产业的升级。《中国制造 2025》将石墨烯列为前沿新材料，工业和信息化部、国家发展改革委、科技部等三部委联合出台《关于加快石墨烯产业创新发展的若干意见》。随着技术创新和应用市场的开辟，石墨烯正引领着新材料领域的颠覆性革命，将带动下游应用产业发展。本次成片开发重点引进石墨烯新材料项目，深化石墨烯在电子信息、化工、纺织鞋服等领域应用，促进传统产业转型升级；发挥石墨烯在新能源、高端装备、环保等领域的带动作用，培育经济发展新动能。

#### 2. 完善配套设施，促进生活区与产业区协调发展

随着泉州台商投资区招商引资工作的展开，片区周边的各产业将进入快速发展阶段，大量的外来就业人口流入泉州台商投资区，将显著刺激该片区对生活、居住等配套的需求。本次成片开发通过完善生活配套设施，合理配置商业服务业用地，公园绿地、行政办公用地等，将生活区和产业区功能互补，实现生产和生活协调联动，良性互动的发展格局。

## （二）科学合理性分析

### 1. 选址科学合理

本次成片开发方案位于泉州台商区东部重要的居住配套组团。片区东连张坂产业组团，西接装备制造组团，周边多个产业组团与片区形成紧密相连的环绕之势。本次成片开发拥有良好的区位条件，将充分利用周边产业组团发展所带来的服务配套需求，刺激自身发展，而片区与周边产业组团之间的交通便利，也有利于形成产、居联动发展的态势。

### 2. 布局科学合理

张坂生活片区是泉州台商区东部重要节点，是为周边工业组团提供多功能服务的核心区域，功能定位为以先进制造业、生活居住及其配套服务为主的功能区。本方案遵循宜居城市的原则，追求社会、经济、环境等方面协调发展，营造舒适、安全、方便、卫生、优美的人居环境。片区内地势平坦，优良的自然生态环境将为片区构建自身的生态景观提供良好的基础，本次成片开发规模、布局科学合理。

## 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 40.6824 公顷，主要用途为台商投资区配套交通运输用地及居住用地，具体情况如下：

交通运输用地 9.8352 公顷，占比为 24.18%，主要为城镇道路用地，实现提供道路交通运输功能，改善地块交通网络，加强内部及对外交通联系。

绿地与开敞空间用地 7.5266 公顷，占比为 18.50%，其中公园绿地 1.7167 公顷，实现净化空气，减少公害的功能；防护绿地 5.8099 公顷，实现隔离防护功能。

公共管理与公共服务用地 2.1125 公顷，占比为 5.19%，主要为机关团体用地，实现为片区的居民及企业提供行政便利的功能；

陆地水域 0.2631 公顷，占比为 0.65%，主要为河流水面，实现水生态调节和优化景观的功能。

居住用地 10.6565 公顷，占比为 26.19%，主要为城镇住宅用地，实现提供人们日常生活居住的功能。

工矿用地 7.5689 公顷，占比为 18.60%，主要为工业用地，实现发展石墨烯新材料产业功能。

商业服务业用地 2.7196 公顷，占比为 6.69%，主要为商业用地，实现完善商业配套服务功能。

公益性用地包含交通运输用地、绿地与开敞空间用地、陆地水域、公共管理与公共服务用地等，合计 19.7374 公顷，占用地总面积 48.52%，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 40.6824 公顷，其中已完成实施面积 27.6235 公顷。故拟安排实施项目面积 13.0589 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 2.1081 公顷，完成比例 16.14%；批复后第二年实施面积 4.6864 公顷，完成比例 35.89%；批复后第三年实施面积 6.2644 公顷，完成比例 47.97%。

## 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

“十四五”时期是我国全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标之后，乘势而上开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年，也是全省全方位推动高质量发展超越的关键五年，更是我区全面打造海峡两岸融合发展主阵地、泉州城市副中心的黄金五年。《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》第三章第二节“在探索产业合作新路径上先行示范”指出，坚持“大招商、招大商、对台招商”，瞄准台湾健康生技、文旅文创、工业设计、高端装备、电子信息、新材料、现代农业、冷链物流等优势产业领域，开展精准招商引资引智，打造有速度、有温度的涉台营商环境。该成片开发方案符合《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》。

根据《关于泉州市 2021 年度第一批次土地征收成片开发方案纳入国民经济和社会发展的情况说明》，本成片方案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

本项目实施过程中将严格按照《福建省自然资源厅·福建省商务厅关于严格土地节约集约利用促进开发区高质量发展措施的通知》（闽自然资发〔2019〕104号）文件关于“沿海国家级开发区，新建工业项目的固定资产投入强度不低于350万元/亩、地均税收不低于25万元/亩”的要求，以及实施过程中将严格按照《泉州台商投资区惠南片区单元控制性详细规划》《泉州台商投资区张坂生活组团控制性详细规划》关于工业用地容积率0.6-3.0与住宅用地1.2-3.6的要求，通过采取合理确定出让土地的宗地规模、严格落实工业和经营性用地招标拍卖挂牌出让制度、强化用地合同管理等节约集约用地措施，合理安排用地规模、结构和布局，优化土地利用空间格局，因地制宜配置用地，提高现有用地使用效益，实现土地利用由粗放型向集约型的根本转变。

### （二）经济效益

本次成片开发用地总面积40.6824公顷，本成片开发方案主要涉及工业用地、商业用地及居住用地，预计可吸引投资约6亿元。其中居住用地涉及房产消费是综合性消费，具有产业链长、波及面广、对整体经济影响大等特点，将与多个关联行业产生正向联动，带来新的经济增长点，并有效释放居民消费潜力、拉动内需对经济发展有重要促进作用，本次成片开发商住项目预计可带来税收约8000万元。

工业用地规划入驻石墨烯新材料项目，项目用地面积7.5689公

顷，预计可新增年纳税 4000 万元，具有良好的经济效益。本次成片开发对区域经济发展起到促进作用，可有效提升片区综合实力，改善投资环境，片区开发建设经济盈利能力和抗风险能力相对较强，经济效益良好。

### （三）社会效益

#### 1. 项目建设对当地居民就业与收入的影响

本方案建成投产后预计可新增约 600 个就业岗位，建成投产后将缓解当地就业压力，提高当地居民收入，促进产业人口集中向城镇化发展。本方案通过引进先进企业的管理理念，提高劳动者素质，有利于调整人才结构，吸引高技术人才，从而优化当地的社会结构。

#### 2. 项目建设对城镇化建设的影响

本方案开发后可增加居住用地面积 10.6565 公顷，预计可容纳居住人口约 5000 人，可有效保障片区日益增长的居住需求，大大提升周边居民的生活品质，是改善民生、提升居民幸福感的重要举措，社会效益显著。

### （四）生态效益

本次成片开发方案充分考虑区域区位优势尊重原有地形地貌，通过进一步均衡公共绿地的布局，布置绿地与开敞空间用地 7.5266 公顷，提升居住环境品质，完善水系空间与城市园林绿化，促进城市空间结构优化。

本次成片开发在开发建设前，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。

片区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。泉州市人民政府在土地征收后，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；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、确保满足周边及下游生态环境质量与安全要求。片区科学设计合理，施工及实施后产出的废水、废气、噪声、固体废弃物经处理后可达到国家排放标准，环保措施科学到位，符合当前的环保要求。

综上所述，加强对水源、土地、森林等自然资源的生态保护，继续推进生态公益林保护、水土流失治理等生态工程建设，加强自然保护区和重要生态功能区的生态保护、建设和管理，对周边生态环境的影响是可以控制的。

## 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、张坂镇人民政府、张坂镇玉田村、张坂镇张坂村、张坂镇群力村、张坂镇下官村、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名及专家学者和社会公众各2名的意见共16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的意见

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,本方案所涉及的张坂镇玉田村组织召开村民代表会议,共有村民代表58人,参会村民代表41人,41人同意成片开发方案,比例为70.69%,达到三分之二以上村民代表同意的规定。

2023年4月14日,本方案所涉及的张坂镇张坂村组织召开村民代表会议,共有村民代表55人,参会村民代表50人,48人同意成片开发方案,比例为87.27%,达到三分之二以上村民代表同意的规定。

2023 年 4 月 14 日，本方案所涉及的张坂镇群力村组织召开村民代表会议，共有村民代表 43 人，参会村民代表 34 人，34 人同意成片开发方案，比例为 79.07%，达到三分之二以上村民代表同意的规定。

2023 年 4 月 14 日，本方案所涉及的张坂镇下官村组织召开村民代表会议，共有村民代表 60 人，参会村民代表 45 人，45 人同意成片开发方案，比例为 75%，达到三分之二以上村民代表同意的规定。

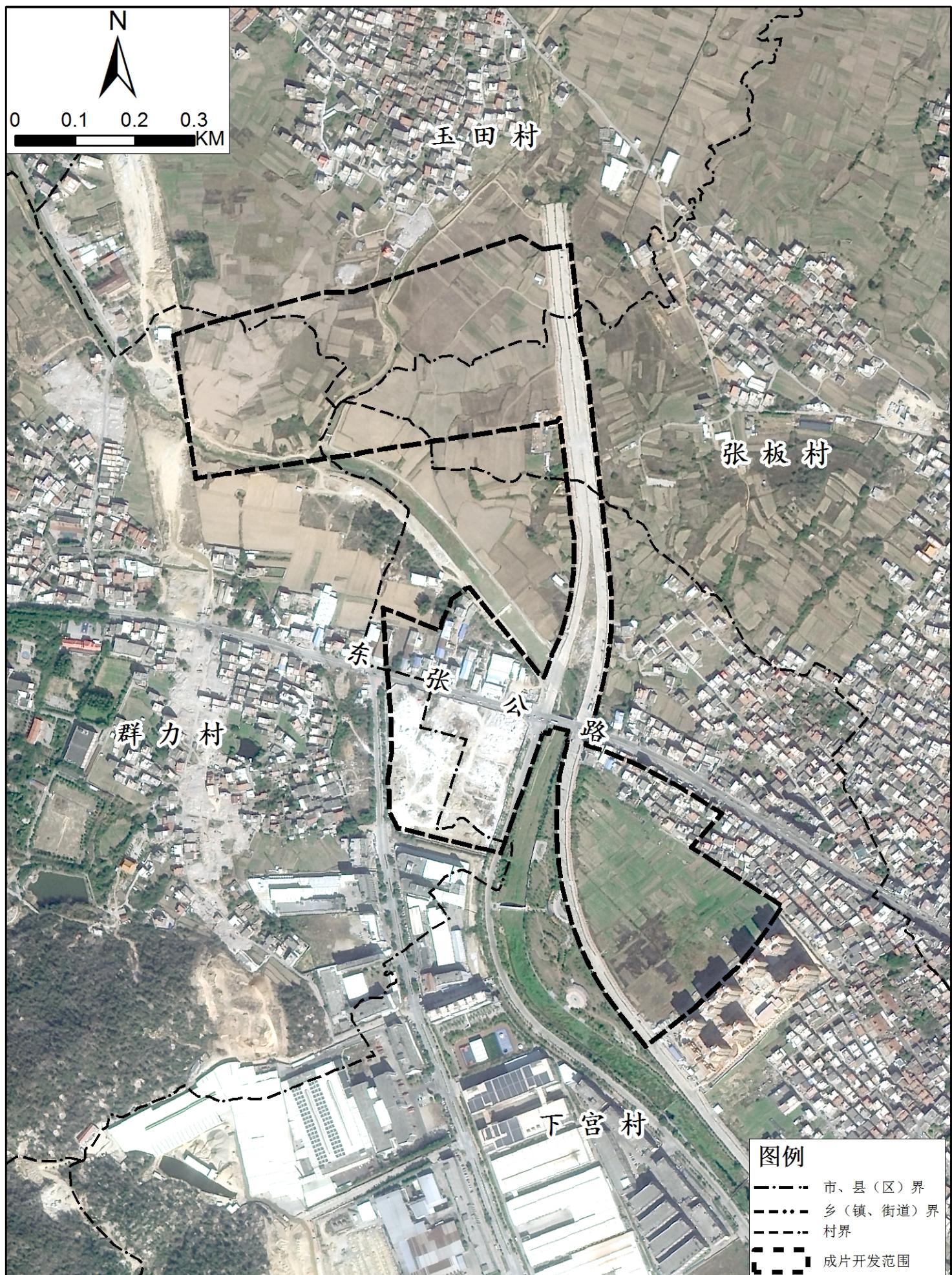
## 十、结论

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、附表和其他材料。

## 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	其中：耕地			
集体土地	张坂镇	玉田村	1.5325	1.4477	1.4417	0	0.0848	
		张坂村	0.1440	0.1247	0.1247	0.0193	0	
		群力村	3.2903	2.4272	2.3720	0.5714	0.2917	
		下宫村	8.0557	5.7486	5.6065	2.2261	0.0810	
集体土地小计			13.0225	9.7482	9.5449	2.8168	0.4575	
国有土地小计			27.6599	0.0364	0.0364	27.6235	0	
总计			40.6824	9.7846	9.5813	30.4403	0.4575	

附表2 地块用途、面积及实现功能统计表

单位: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	交通运输用地	城镇道路用地	9.8352	24.18	实现提供道路交通运输功能,改善地块交通网络,加强内部及对外交通联系	1
2	绿地与开敞空间用地	公园绿地	1.7167	4.22	实现净化空气,减少公害的功能	1
3		防护绿地	5.8099	14.28	实现隔离防护功能	1
4	公共管理与公共服务用地	机关团体用地	2.1125	5.19	为片区的居民及企业提供行政便利	1
5	陆地水域	河流水面	0.2631	0.65	实现水生态调节和优化景观的功能	1
6	居住用地	城镇住宅用地	10.6565	26.19	实现提供人们日常生活居住的功能	2
7	工矿用地	工业用地	7.5689	18.60	实现于发展石墨烯新材料产业功能	2
8	商业服务业用地	商业用地	2.7196	6.69	完善商业配套服务功能	2
合计	合计		40.6824	100.0000	公益性用地合计占比	48.52

- 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	土地用途	用地面积
1	工业项目	工业用地	0.1436
2	商业项目	商业用地	2.1236
3	居住区住宅	城镇住宅用地	6.2718
4	行政办公用地	机关团体用地	0.0222
5	园区绿化工程项目	公园绿地	0.612
6	建设城市道路	城镇道路用地	2.1054
7	河道整治工程项目	河流水面	0.0915
8	防护绿化工程项目	防护绿地	1.6888
合计			13.0589

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		批复后第三年	
	完成面积	比例	完成面积	比例	完成面积	比例
13.0589	2.1081	16.14	4.6864	35.89	6.2644	47.97