

泉州市高新工业园区(新塘-奇星片区)

土地征收成片开发方案

泉州市鲤城区人民政府

2023年11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	4
(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	8
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
(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	12

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
十一、附表	错误! 未定义书签。

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〔2023〕7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。

鲤城高新区是泉州高新区的主要创始分园、泉州国家自主创新示范区的核心区。近年来，鲤城高新区坚持以高质量发展为核心，按照“一园三片”（一个高新园区、三个片区）空间布局，综合考虑北中、南三个片区现状特点和功能布局，分类型分步骤推进园区改造建设和转型升级。贯彻落实省、市、区园区标准化建设工作部署，重点做好空间和产业规划、用地管理、产业空间盘整利用、投融资服务、科技企业育成服务、产学研合作、开展多层次资本市场建设等工作，力促开发建设和管理服务提质增效。

本方案位于鲤城高新区中的“高端产业发展示范片”，为强化园区建设标准化，促进科技成果产业化，提升产业、企业和产品核心竞争力，合理规划该片区未来的产业发展方向和用地、产业的布局，切实加强基础设施和基础产业的科学规划，形成标准化产业园区等，泉州市鲤城区人民政府组织编制了本方案。本片区实施后，通过优化产业、住宅布局，建设园区内部道路、市政环卫设施等项目，加强本片区的统

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，补充、完善园区生产功能，加速推进园区改革。

（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年度计划，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>的通知》（自然资规〔2023〕7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〔2023〕234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 12 月底，泉州市本级（含鲤城区）批而未供土地面积 473.44 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 17.86%，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。

泉州市本级（含鲤城区）闲置土地面积 30.62 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），2020 年土地集约利用评价排名第 30 位，2021 年排名第 41 位，2022 年排名第 49 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涉及泉州高新技术产业开发区 9.7810 公顷。

（三）已批准土地征收成片开发方案实施情况

截至目前，福建省人民政府共批复泉州市鲤城区土地征收成片开发方案 4 个，按年度计划合计应实施 45.3888 公顷，截至目前已实施 54.6514 公顷，不存在已批准实施的土地征收成片开发连续两年未完成方案安排的年度实施计划的情况，符合我省要求。

三、基本情况

(一) 成片开发位置、面积、范围

本方案东至常泰路，西临泉南高速，南至江南大街，北至泰塘街；涉及泉州市鲤城区常泰街道新塘社区、仙塘社区、树兜社区，共 1 个街道 3 个社区；涉及 1 个国有土地。

根据实地勘测调查，本方案成片开发范围总面积 32.0308 公顷，其中：农用地 9.5149 公顷（其中：耕地 5.0176 公顷），建设用地 22.1055 公顷，未利用地 0.4104 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

本方案位于鲤城区高新区，片区东侧为常泰路，西临泉南高速，南侧为江南大街，北侧为泰塘街。对外通过江南大街可达高速公路（泉南高速），连接站前大道可抵达泉州动车站，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体制。片区内污水经片区内规划建设的污水管网，最后进入霞美东部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，经雨水管道进入南渠，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。片区内采用滞洪区+排涝泵站的排涝方案。

3. 供电条件

220kV 江南变位于片区东北侧，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。规划 110kV 仙塘变电站连接江南变。

4. 供气条件

片区内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/中压调压站进入本片区。

5. 通信网络条件

本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，能够满足该片区通信网络服务。

四、必要性分析

（一）必要性分析

1. 完善园区配套设施建设，提升城市品质

随着社会经济的不断发展，我国一直致力于城市建设，以求加快城市现代化进程。市政工程是建设现代化城市中的重要内容。《泉州市鲤城区“十四五”城市建设发展专项规划》提出，加强城市要素保障提升，大力推进韧性城市建设，要求从四个“保障”着手——排水防涝工程保障、供水工程保障、环卫工程保障、管网工程保障。

本方案位于高新区新塘片区，实施成片开发后，通过建设环卫、供电、排水等市政公用工程，强化设施配套服务，统筹解决区域内市政工程不完善等问题，与片区周边联动，进一步与周边市政公用设施形成体系，完善服务配套，助力城市排水防涝工程、环卫工程、管网工程的推进，促进城市发展，提升城市品质，助力实现现代化城市。

2. 优化产业空间布局，促进产业集聚和提升低效产业

鲤城区“十四五”规划提出，重点实施园区标准化建设，优化产业空间布局，塑造高品质产业空间，打造鲤城特色产业可持续发展模式。将高新技术园区打造为泉州“智造+产学研一体”的核心产业发展区。推动南部片区、中部片区改造，实现高新区的转型提质和能级跃升。

本方案位于鲤城高新区园区标准化建设连片改造区，产业定位为高新电子产业园，但现存在产业空间体量大、产能

低等问题，产业发展面临瓶颈，亟须提质增效。通过实施成片开发，征收项目区域内破旧民房，重新规划现有厂房布局，建设整齐美观的厂房及住宅并配套相应绿化景观，优化产业空间布局，完善城市功能，助力产业升级创新；标准化厂房建成后，将会使企业在工业集中区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应。

3. 完善交通路网系统，提升道路通行能力

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”。

片区位于江南大街、常泰路交接处，与南环路、江滨南路、站前大道（快速路）衔接，东侧为泉南高速泉州西互通口，是江南片区进出高速的重要干道。本方案实施成片开发后，通过优化现有路网，在现状江南大街、常泰路的基础上进行升级改造，补充支路，建设交通场站用地，完善交通路网体系，增强其联通性，与田中大道构成服务于城市功能区间联系以及功能区内部主要交通联系，营造更加安全、便捷、通畅的出行环境。

（二）科学合理性分析

本方案开发范围内地势平缓，南侧临近紫帽山，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；临近城市二级主干道的江南大街和常泰路，交通便利。

鲤城高新区规划打造“一心一带两廊三片”的规划空间结构，本方案位于“三片”中的高端产业发展示范片，未来将整合区域优势，分类引导产业空间的提档升级，集约节约土地资源，符合高新区的功能定位。

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 32.0308 公顷，主要用途为城镇住宅用地、工业用地。其中，工业用地面积 9.5700 公顷，实现建设工业项目功能；城镇住宅用地面积 9.3357 公顷，实现居住开发，改善人居环境功能；城镇村道路用地面积 8.1143 公顷，实现完善交通路网，便捷车辆通行功能；交通场站用地 0.2395 公顷，实现建设公交首末站功能；供电用地面积 0.5096 公顷，实现建设变电站功能；排水用地面积 0.2853 公顷，实现建设污水泵站功能；环卫用地面积 0.3932 公顷，实现建设垃圾转运站功能；公园绿地面积 0.2070 公顷，实现游憩休闲功能；防护绿地面积 3.3762 公顷，实现隔离噪音，美化环境，降低污染功能。

公益性用地包含城镇村道路用地、交通场站用地、排水用地、供电用地、环卫用地、公园绿地、防护绿地，合计 13.1251 公顷，占用地总面积的 40.98%，符合自然资规〔2023〕7 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 32.0308 公顷，其中已实施面积 15.7063 公顷，故拟安排实施项目面积 16.3245 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 2.7858 公顷、完成比例 17.07%，批复后第二年实施面积 3.1067 公顷、完成比例 19.03%，批复后第三年实施面积 10.4320 公顷、完成比例 63.90%。

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已将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；整合提升现有工业园、科创园等产业平台，明确功能定位和发展导向，调整优化产业区域布局，构建“一湾引领、两翼齐飞、多点支撑”产业发展格局。

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，以规划建设工业、住宅、路网、市政公用等项目，促进城市更新，优化产业空间，有利于推进规划目标和任务的实现。

本方案已纳入2024年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。

本方案不涉及历史文化名城、街区、名镇、名村、传统村落、文物建筑、历史建筑和传统风貌建筑，不涉及 50 年以上的建筑。

本方案不涉及生态公益林、省级以上重要湿地、省属国有林场、自然保护地和饮用水水源保护区、历史文物等保护区域和其他法律法规规定不允许占用或开发的情形。

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，结合周边公共服务配套设施，充分利用产业、交通和环境等区位优势，进行资源整合开发，优化产业、住宅空间布局，提高土地综合利用率。片区居住用地平均容积率为 2.7，工业用地容积率为 2.0-3.0、建筑密度 30%-60%，限高 40 米。

（二）经济效益

本片区实施成片开发后，一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。二是周边聚集众多高新企业，产业集群有利于降低劳务、材料、运输、交易等成本；三是预计投资不低于 5.5 亿元，可转化为当地固定资产；四是项目的落地，有效吸引资金投入、促进人才引进，增加就业收入，从而促进区域经济发展，拉动周边经济，预计年产值不低于 7.4 亿元，每年创造税收不低于 1800 万元。

（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，促进区域居住环境提升，对片区进行更新，预计可解决不低于 6000 人居住需求；二是规划公用设施用地，有利于进一步完善当地市政基础设施，提高片区及区域人民生活水平和对外开放程度，增进民生福祉；三是完善片区内交通路网与对外

交通的联通性，及建设交通场站用地，与周边区域实现公共设施资源共享；四是规划工业用地，在合理化生产空间布局的同时，培养高素质人才，预计新增及带动就业岗位不低于1600个，提高人民生活水平。

（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3.5832公顷，占比11.19%，有利于防尘、降噪，改善区域生态环境。

二是片区内预处理后的废水执行《污水综合排放标准》（GB8978-1996）表4中的三级标准（其中NH₃-N、总磷参照执行《污水排入城镇下水道水质标准》（GB/T31962-2015）中B级标准），生活污水和生产废水通过市政管网排入晋江仙石污水处理厂统一处理。

片区施工期场界环境噪声执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011），运营期厂界噪声排放执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）中的类标准；片区产生的一般工业固废执行《一般工业固体废物贮存和填埋污染控制标准》（GB18599-2020），危险废物执行《危险废物鉴别标准》（GB5085.1-5085.7-2007）和《危险废物贮存污染控制标准》（GB18597-2001）及其2013标准修改单，减少施工及固废排放对周边群众及企业的影响。

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

泉州市高新区新塘-奇星片区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
二〇二三年十一月

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

