**洛江区2021年度第四批次**

**土地征收成片开发方案**

**洛江区人民政府**

**2021年5月**

**洛江区2021年度第四批次**

**土地征收成片开发方案**

**编 制单位：泉州市洛江区人民政府**

**项目负责人：赖振发**

**校 核：陈艳玲**

**编 写：赖振发、陈雪青**

**编 制日期：2021年5月**

目录

[一、概述 1](#_Toc6557)

[（一）编制背景 1](#_Toc18151)

[（二）编制原则 4](#_Toc32487)

[1.遵守法律法规、维护公共利益原则 4](#_Toc573)

[2.科学合理编制、确保开发必要原则 5](#_Toc30056)

[3.严格保护耕地、节约集约用地原则 5](#_Toc26318)

[（三）编制依据 6](#_Toc10905)

[二、编制条件 6](#_Toc27954)

[1.批而未供土地和闲置土地情况 6](#_Toc14760)

[2.开发区土地利用效率情况 7](#_Toc7407)

[3.已批准土地征收成片开发方案实施情况 7](#_Toc18642)

[三、基本情况 7](#_Toc29938)

[1.成片开发位置、范围、面积 7](#_Toc3687)

[2.实施周期 8](#_Toc8445)

[3.现状基础设施条件 8](#_Toc25355)

[四、必要性分析 9](#_Toc11109)

[1.促进洛江区土地利用总体规划、洛江区城市建设规划、国土空间规划及洛江区国民经济和社会发展“十四五”规划、洛江区2021年国民经济和社会发展计划目标的实现 9](#_Toc29431)

[2.提高洛江区土地利用效率 9](#_Toc5585)

[3.落实“六稳”、“六保”工作任务需要 10](#_Toc28228)

[4.完善公共服务设施，改善人居环境需要 11](#_Toc22744)

[5.推动产业及城镇高质量发展 12](#_Toc22661)

[6.促进洛江区经济社会持续健康发展 12](#_Toc2481)

[五、主要用途、实现功能及公益性用地比例 13](#_Toc23101)

[六、拟建项目及实施计划 14](#_Toc7770)

[七、合规性分析 14](#_Toc19185)

[1.符合国土空间规划要求 14](#_Toc19411)

[2.符合国民经济和社会发展规划、年度计划 15](#_Toc8425)

[3.未占用永久基本农田、生态保护红线和其他法律法规规定不允许占用或开发的区域 15](#_Toc5990)

[八、效益评估 16](#_Toc7134)

[1.土地利用效益 16](#_Toc15133)

[2.经济效益 17](#_Toc27168)

[3.社会效益 18](#_Toc16067)

[4.生态效益 19](#_Toc17413)

[九、征求意见情况 20](#_Toc29231)

[1.听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者意见 20](#_Toc6036)

[2.征求集体经济组织和村民意见 20](#_Toc6825)

[十、结论 20](#_Toc28366)

[附图1：成片开发位置示意图 21](#_Toc29859)

[附表1：土地利用现状及权属统计表 22](#_Toc19718)

[附表2：地块用途、面积及实现功能统计表 23](#_Toc29733)

[附表3：拟建项目统计表 24](#_Toc25633)

[附表4：开发时序和年度实施计划统计表 25](#_Toc16787)

# 一、概述

## （一）编制背景

宪法第十条和《土地管理法》第二条均规定：国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿。原《土地管理法》第四十三条规定：“任何单位和个人进行建设，需要使用土地的，必须依法申请使用国有土地。”这一规定使土地征收成为各类建设使用土地的唯一途径。这种方式在促进工业化城镇化快速发展的同时，也暴露出征地规模过大、征地程序不规范、被征地农民合法权益保障不充分等问题。

新修正的《土地管理法》按照党的十八届三中全会确定的缩小征地范围、规范征地程序、完善对被征地农民合理规范多元保障机制的改革要求，在充分总结33个试点成功经验的基础上，首次通过列举方式对土地征收的公共利益进行界定，明确：军事和外交，能源、交通、水利等基础设施，科技、教育等社会公共事业，扶贫搬迁和保障性安居工程，确属必需的，可以征收农民集体所有土地。同时，考虑到我国正处于工业化、城镇化快速推进的时期，为了满足城市发展用地需求，在第四十五条第一款第（五）项规定符合条件的“成片开发”建设可以征收土地。

2020年11月5日，《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）明确：成片开发，是指在国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区，由县级以上地方人民政府组织的对一定范围的土地进行的综合性开发建设活动；县级以上地方人民政府应当按照《中华人民共和国土地管理法》第45条规定，依据当地国民经济和社会发展规划、国土空间规划，组织编制土地征收成片开发方案，纳入当地国民经济和社会发展年度计划，并报省级人民政府批准。在此基础上，福建省自然资源厅制定印发了《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）、《福建省土地征收成片开发方案编制参考指南（试行）》（闽自然资发〔2021〕6号）进一步细化了土地征收成片开发方案报批相关要求。上述法律、法规、规章规定和政策的出台，全面考虑了我国和我省当前和今后经济社会发展要求，规范了土地征收成片开发方案报批要求，保障了经济和社会发展用地需要，维护了被征收农村集体经济组织和农民的合法权益。

“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、开启全面建设社会主义现代化国家新征程的第一个五年，是全方位推动高质量发展超越的关键阶段。洛江区将以全方位推动高质量发展超越为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，全面建设更高水平的智造先行区、幸福生态城，奋力谱写新时代洛江经济社会发展新篇章。全区到2025年地区生产总值、第三产业增加值要实现大幅度上升，“一带四区”发展战略落地见效，产城融合配套更加完善，城市综合承载力、核心竞争力、集聚辐射带动力明显提升，新型城镇化加快推进，城乡区域发展协调性明显增强。

2021年是“十四五”规划的开局之年，洛江区综合考虑国内外经济形势和“十四五”规划目标，结合全方位高质量发展超越的目标任务，要加快城乡一体化建设步伐，高起点构建现代化城区空间，高标准建设阳江新城，推进城镇高质量发展。

为了促进洛江区土地利用总体规划、洛江区“十四五”国民经济和社会发展规划目标的实现，加快洛江区城乡一体化建设步伐，推进泉州市中心城区和洛江区幸福生态城的建设，保障洛江区经济和社会发展用地需要，促进洛江区经济持续健康快速发展，维护被征收农村集体经济组织和农民的合法权益，洛江区必然需要在国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区，组织对一定范围的土地进行的综合性开发建设。

依据洛江区国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划，结合实际情况，洛江区人民政府坚持新发展理念，坚持以人民为中心，注重保护耕地，注重维护农民合法权益，注重节约集约用地，注重生态环境保护，组织编制了洛江区2021年度第四批次土地征收成片开发方案，将依法依规有序推进土地征收成片开发工作，确保全区经济持续健康发展。

## （二）编制原则

### 1.遵守法律法规、维护公共利益原则

本批次土地征收成片开发方案编制严格遵循《中华人民共和国土地管理法》、《自然资源部土地征收成片开发标准（试行）》、《福建省土地征收成片开发方案报批实施细则（试行）》和《福建省土地征收成片开发方案编制参考指南（试行）》（闽自然资发〔2021〕6号）等有关法律、法规和规程的规定，符合洛江区国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划，纳入洛江区国民经济和社会发展年度计划，符合国家产业政策和供地政策。

方案坚持以人民为中心，为公共利益的需要，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符合要求，兼顾群众的现实和长远利益，切实维护群众合法权益，并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

本批次成片土地开发方案编制坚持新发展理念，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。方案结合洛江区实际情况，因地制宜，有针对性地开展编制工作，着重解决急需的实际问题。

### 3.严格保护耕地、节约集约用地原则

本批次土地征收成片开发方案编制坚决落实最严格的耕地保护制度，尽量避让优质耕地，因实施洛江区国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划，推进城镇化进程，进行成片土地的综合性开发，提升产业聚集效应，促进节约集约用地等需要，确实难以避让的，项目实施应严格要求做到“占一补一，占优补优”原则。方案根据洛江区经济社会发展状况、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）

4、《福建省土地征收成片开发方案编制参考指南（试行）》（闽自然资发〔2021〕6号）

5、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》

6、《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）

7、《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2017）

8、《洛江区土地利用总体规划》

9、《洛江区2020年国民经济和社会发展计划执行情况及2021年计划（草案）的报告》

10、其他相关文件规定。

# 二、编制条件

### 1.批而未供土地和闲置土地情况

截至2021年1月底，洛江区批而未供土地面积234.6964公顷（＜500公顷）。2019年和2020年，洛江区批而未供土地处置率分别为11.6%和19%。

截至2021年1月底，洛江区闲置土地面积50.7413公顷（＞50公顷）。2019年和2020年，洛江区闲置土地处置率分别为0%和40.98%。

符合《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）的要求。

### 2.开发区土地利用效率情况

洛江区共有1个省级以上开发区—福建洛江经济（省级）开发区，2018年土地集约利用评价排名第72，2019年排名第78，2020年排名第72；均不属于连续三年排在全省后三名的情况，符合《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）的要求。

### 3.已批准土地征收成片开发方案实施情况

洛江区无已批准的土地征收成片开发方案。

# 三、基本情况

### 1.成片开发位置、范围、面积

本方案涉及泉州市洛江区万安街道后埭社区、双阳街道前埭、阳江社区，共2个街道3个社区；涉及1个国有单位。成片开发地块位于洛江区万安与双阳街道交界处，洛阳江西侧，距离泉州绕城高速公路双阳出口处约4公里，东邻滨江路、水田，西邻新城路，南邻新城路，北邻阳江路。具体见附表1和附图1。

根据实地勘测调查，本方案成片开发范围总面积43.1881公顷，其中：农用地30.2251公顷（其中：耕地25.4446公顷），建设用地12.963公顷，未利用地0公顷。具体见附表1。

### 2.实施周期

综合考虑洛江区社会经济发展状况，遵循洛江区城市发展规律，统筹考虑资源要素、交通条件、基础设施配套、土地征收难度、财政资金投入、建设计划等因素，综合论证后，本方案实施周期为2年（2022年至2023年）。

### 3.现状基础设施条件

本批次土地征收成片开发位于泉州市中心城区规划建设的阳江新城片区，我区严格按照“先规划后建设”的要求，高起点规划，城市主干道路均按市政道路标准规划，给水、排水、排污、电力、通讯等市政管网规划配套完善，规划已组织包括环保部门在内各部门、各专家进行论证，具体基础设施建设项目均严格履行环保相关手续，城区内排水、排污系统完善，不会对水环境产生不良影响，现状基础设施符合片区成片开发要求。主要基础条件如下：

交通：本批次土地征收成片开发地块现有洛江区“三纵” 交通骨干网络之一—滨江路（市政道路）现状路面宽度40米（规划路面宽度50米）从东侧经过，阳江路（市政道路）现状路面宽度40米从片区北侧穿过，规划建设新城路（市政道路）路面宽度24米，从滨江路连接阳江路，片区四面环路，对外交通十分便捷。

给水：泉州市自来水一体化供水管网已覆盖本区域，具备为成片开发区域随时供水能力。

排污：片区已结合滨江路、阳江路市政道路建设建成完善的排污管网设施，片区污水通过压力管网从阳江路、滨江路一直排到城东污水处理厂。

其他市政设施：排水、电力、通讯等其他市政管网建设已结合滨江路道路建设配套建设完成并投入使用。

# 四、必要性分析

### 1.促进洛江区土地利用总体规划、洛江区城市建设规划、国土空间规划及洛江区国民经济和社会发展“十四五”规划、洛江区2021年国民经济和社会发展计划目标的实现

本批次土地征收成片开发在洛江区土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，符合洛江区城市建设规划，列入洛江区国民经济和社会发展“十四五”规划和洛江区2021年国民经济和社会发展计划，并与正在编制的国土空间规划进行充分衔接。实施本批次土地征收成片开发是规划预定目标的重要内容之一 ，有利于推进洛江区土地利用总体规划、洛江区城市建设规划和今后国土空间规划的实施，促进洛江区土地利用总体规划、洛江区城市建设规划和今后国土空间规划确定的各项规划目标及洛江区国民经济和社会发展“十四五”规划、洛江区2021年国民经济和社会发展计划目标的实现。

### 2.提高洛江区土地利用效率

洛江区属于泉州市中心城区，地理位置优越，又正处于城镇化快速发展时期，建设用地供需矛盾十分突出，用地指标紧缺、用地成本剧增，大力促进节约集约用地，走出一条建设占地少、利用效率高的土地利用新路子是我国必须长期坚持的一条根本方针，也是洛江区的必然要求。洛江区坚持规划先行，严格按照“先规划后建设”的原则，充分利用规划的刚性制约作用，已合理规划该片区土地利用功能分区，优化土地利用结构。实施本批次土地征收成片开发，依据规划容积率、密度等规划指标，对片区合理进行商业、住宅、教育、公共服务、公用设施、交通运输用地及地上、地下空间统筹一体化开发，可将现有废弃、杂乱无序、低效的农用地、旧村庄进行整合，盘活进行再利用，实现片区功能配套完善，相互协调，节约集约利用，提高了洛江区土地节约集约利用水平和土地利用效率。

### 3.落实“六稳”、“六保”工作任务需要

2020年4月20日至23日，习近平总书记在陕西考察时强调，要全面落实党中央决策部署，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，扎实做好稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期工作，全面落实保居民就业、保基本民生、保市场主体、保粮食能源安全、保产业链供应链稳定、保基层运转任务，努力克服新冠肺炎疫情带来的不利影响，确保完成决战决胜脱贫攻坚目标任务，全面建成小康社会。受新冠肺炎疫情、经济下行压力等因素的影响，洛江区就业形势严峻，就业压力持续增大，投资、经济发展预期目标都受到一定的影响，稳就业需要兴产业，只有筑牢产业发展基础、激活产业发展潜能，才能有效稳定和扩大就业。实施本批次土地征收成片开发，按照项目立项投资额及参考周边同类项目测算，预测可新增投资53.01亿元以上，可新增就业人数2360人以上，其中城镇道路、学校、公园、排洪渠等基础设施、公益性用地预计新增投资4.79亿元以上，可新增就业人数546人以上。对在新冠疫情影响下，洛江区落实党中央、省委、省政府决策部署，扎实做好“六稳”工作，扎实落实“六保”任务，保障地区经济发展，稳定地区就业意义重大。

### 4.完善公共服务设施，改善人居环境需要

本批次土地征收成片开发区域属于泉州市中心城区规划范围，是洛江区城郊结合部，刚启动片区开发建设不久，各项基础设施尚未完善。实施本批次土地征收成片开发，建设阳江新城支路网、纵二路、纵三路、纵四路、横一路、新城路等6条市政道路建设，总长度约3708米，规划建设排洪渠一期工程约958米，建设阳江新城公园一期、二期工程5.7365公顷，建设泉州市实验小学洛江第二校区项目，可新增48个小学教学班，2160个学位，结合市政道路建设，同步布设了给水、雨水、污水、电力、通讯、路灯管道等市政配套设施，完善了片区公共服务设施，方便了群众通行，增加了全区小学学位供给，提升城市公共服务水平，改善了片区人居环境，提高了人民生活水平。

### 5.推动产业及城镇高质量发展

推进新型城镇化建设，是党中央、国务院的决策部署，是内需最大潜力所在和“两新一重”建设的重要内容，对稳住经济基本盘具有重要意义，也是洛江区2021年国民经济和社会发展计划主要任务之一。洛江区将加快城乡一体化建设步伐，高起点构建现代化城区空间，高标准建设阳江新城，打造以产城融合、生态宜居为特色的山水新城，提升城市品位和生活品质。实施本批次土地征收成片开发，将为洛江区推进新型城镇化建设，推进产城融合发展，坚持以产兴城、以城促产，提供城镇住宅、商业、娱乐康体用地载体24.8313公顷，提供城镇道路、公园绿地、教育、排水等基础设施、公益性用地载体18.3568公顷，预测可创税收5.61亿元以上，有力推进洛江区产城融合发展，推动洛江区产业及城镇高质量发展。

### 6.促进洛江区经济社会持续健康发展

本批次土地征收成片开发已列入洛江区国民经济和社会发展“十四五”规划和洛江区2021年国民经济和社会发展计划，2021年全区经济社会发展主要指标：地区生产总值增长8%；农林牧渔业总产值增长2.5%；工业增加值增长8.5%；建筑业增加值增长7.5%；第三产业增加值增长8%；一般公共预算总收入和一般公共预算收入增长5%；全社会固定资产投资增长8%；社会消费品零售总额增长9%；实际利用外资（验资口径）增长1%；出口商品总值增长7%；居民人均可支配收入和经济增长基本同步；完成省、市下达节能减排任务。

按照洛江区2018-2020年每拉动GDP增长1个百分点，平均需要新增建设用地面积151.471亩测算，实施本批次土地征收成片开发，新增建设用地453.375亩，预计可拉动GDP增长约2.99个百分点，对促进实现洛江区2021年及“十四五”规划预定的国民经济发展目标具有非常重要的作用。

# 五、主要用途、实现功能及公益性用地比例

本方案共21个地块，用地总面积43.1881公顷，主要用途为城镇道路、公园绿地、教育、排水、城镇住宅、商业、娱乐康体。实现功能如下：

城镇道路用地用途地块7个，面积7.3737公顷，实现完善城市道路交通体系，实现多层次，多元化交通，方便通行，满足城区市政设施布设需要，改善人居环境，提高人民生活水平功能；

公园绿地用地用途地块2个，面积5.7365公顷，实现美化城市，改善[城市生态](https://baike.so.com/doc/6286748-6500230.html%22%20%5Ct%20%22_blank)，改善人居环境，满足城市居民的休闲需要，提供休息、游览、锻炼、交往，以及举办各种集体文化活动的场所功能；

教育用地用途地块1个，面积3.9434公顷，实现片区儿童就近接受义务教育功能；

排水用地用途地块2个，面积1.3032公顷，防止片区水土流失，实现提升城区防洪排涝能力功能；

城镇住宅与商业混合用地地块8个，面积23.8494公顷，实现为洛江区新型城镇化高质量发展提供用地保障功能；

娱乐康体用地用地地块1个，面积0.9819公顷，实现为洛江区新型城镇化高质量发展提供用地保障功能。

具体见附表2地块用途、面积及实现功能统计表。

城镇道路、公园绿地、教育、排水用地等属于公益性用地，合计18.3568公顷，占用地总面积的42.51%，符合《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）规定。

# 六、拟建项目及实施计划

本方案成片开发总面积43.1881公顷，扣除存量用地面积1.8887公顷，拟安排实施项目面积41.2994公顷，计划实施周期为2022-2023年，2年内实施完毕，其中：2022年完成阳江支路网市政道路、阳江新城纵二路、纵三路、纵四路、横一路、阳江新城公园一期、二期工程、泉州市实验小学洛江第二校区、阳江新城排洪渠一期工程、2019-32-01号地块、2019-33-01号地块、2019-42-01号地块、2019-45-01号地块城镇住宅与零售商业混合用地、2019-45-02号地块零售商业与娱乐用地建设，实施面积31.0209公顷，完成比例75.11%；2023年完成2019-38-01号地块、2019-39-01号地块、2019-41-03号地块、2019-44-01号地块城镇住宅与零售商业混合用地建设，实施面积10.2785公顷，完成比例24.89%。具体见附表3、4。

# 七、合规性分析

### 1.符合国土空间规划要求

本批次土地征收成片开发位于洛江区土地利用总体规划规划确定的允许建设区、有条件建设区内，符合洛江区城市建设规划，并与正在编制的国土空间规划进行充分衔接，符合国土空间规划实施管理政策。洛江区人民政府承诺本方案获批后，本批次土地征收成片开发范围将纳入国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区。

国土空间规划批准实施后，成片开发范围位于国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区，并符合规划管控要求。

本批次土地征收成片开发涉及用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的，已通过污染地块信息系统查询，不属于疑似地块或污染地块，符合规划用途土壤环境质量要求。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。

### 2.符合国民经济和社会发展规划、年度计划

根据《洛江区2020年国民经济和社会发展计划执行情况及2021年计划（草案）的报告》，本方案符合现行国民经济和社会发展规划，土地征收成片开发拟建项目符合规划的发展定位、要求，有利于完成规划目标、任务。方案已纳入2021年国民经济和社会发展年度计划，洛江区发展和改革局已出具相关证明材料。

### 3.未占用永久基本农田、生态保护红线和其他法律法规规定不允许占用或开发的区域

本方案未占用永久基本农田、生态保护红线、饮用水水源保护区敏感区域和其他法律法规规定不允许占用或开发的区域。

根据已公布历史文化名城名镇名村传统村落和文物建筑、历史建筑、传统风貌建筑清单，本成片开发区域未有已公布的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。我区将根据《福建省人民政府办公厅关于加强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保护利用九条措施的通知》（闽政办〔2020〕53号文）要求，在组织项目建设和开展具体征地拆迁前，组织对建设区域内50年以上的建筑进行普查，开展文化资源评估论证，提出保护措施。

本批次土地征收成片开发建设过程中，我区将严格按照《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。在土地利用开发、规划、建设等过程中严格按照相关法律法规要求，积极落实水环境保护措施，确保满足周边及下游水环境质量要求。

# 八、效益评估

### 1.土地利用效益

根据测算，本批次土地征收成片开发前农用地面积30.2251公顷，约占70%，土地利用类型多样，粗放，地块狭小，利用效益不高，按洛江区耕地统一年产值1600元/亩计算，农用地年总产值约72.54万元，扣除人工成本、肥料等生产成本，预测净收益不足14万元，现有建设用地面积4.3492公顷为低效道路护坡用地、空闲地。成片开发后，依据城市规划，优化土地利用空间格局，规划用途为城镇道路、公园绿地、教育、排水、城镇住宅、商业、娱乐康体等7类土地用途，城镇住宅、商业容积率规划设定在1.1-2.7，建筑密度在35%以下，可盘活低效建设用地4.3492公顷，建设用地规模、结构和布局合理，按预测片区成片开发可增加税收收入5.61亿元以上， 70年土地使用年限折算，预测比开发前净收益增效50倍以上，土地利用效益得到大幅度提升，实现土地利用由粗放型向集约型的根本转变，提升建设用地集约利用水平。同时，片区综合开发后，随着人口规模的聚集，环境的改善，第三产业的繁荣，土地利用效益的提高，土地价值会不断上升，将同步带动片区周边土地效益的提高，促进整个洛江区土地利用综合效益的提高。

### 2.经济效益

实施本批次成片开发，可出让城镇住宅、商业、娱乐康体用地24.8313公顷，项目出让土地预测可获得契税7000万元以上，按照洛江区2020年9月拍卖出让地块商品房基准价12000元/平方米,片区开发所得综合税收(含土地使用税、房产税、增值税、所得税)标准约占商品房销售总额10-18%测算,预测本片区成片开发可获得税收收入5.6亿元以上，随着人口聚集，第三产业的发展，每年也将获得营业等税收收入，经济效益可观。

### 3.社会效益

实施本批次成片开发，参考周边同类项目用地需求测算，预计可新增就业总人数2360人以上，地均从业人员55个/公顷以上。建设泉州市实验小学洛江第二校区民生工程，办学48个班，2160个学位，可安排小学就业人数114人，有效解决片区教育资源紧张状况，实现片区儿童就近入学接受义务教育目标，结合阳江新城支路网、纵二路、纵三路、纵四路、横一路、新城路等6条市政道路建设，配套建设给水管道工程约4141米，管径DN75-200，区域公益性用地18.3568公顷，按片区预测可容纳人口数约1.5726万人计算，预测片区人均公益性用地约11.67平方米，计新增全区公益性用地16.4681公顷，按洛江区2020年末总人口计算，全区人均公益性用地增加约0.79平方米。综上所述，实施本批次成片开发，能够有效缓解洛江区就业压力，有效解决当地农民就近就业难、片区供水难、片区教育资源紧张状况问题，实现片区儿童就近入学接受义务教育目标，促使片区交通网络得到进一步完善，市政设施得到完善，城镇化进程得到加速推进，百姓生活幸福指数得到显著提升，改善了民生，预计可拉动GDP增长约2.99个百分点，有力促进当地和区域社会经济发展。

### 4.生态效益

实施本批次成片开发，已依法依规组织对片区进行整体规划,科学设计，将有序对土地进行成片综合开发。规划建设公园与绿地面积5.7365公顷，绿地率60%以上，规划城镇住宅、商业、娱乐康体用地绿地率30%以上，预测成片开发区域绿地率30.41%以上，预测绿化覆盖率大于36%以上，符合城市绿地规划标准，根据国内外研究材料证明的，在常规情况下，30%～50%的绿化覆盖率生态环境将良性循环方面发展，可预见本片区生态环境将得到良性循环发展，且本成片开发区域东侧滨江路至洛阳江之间现状为林地、耕地，已规划建设滨江路整治工程，建设公园25公顷，西侧还将规划建设阳江新城公园三期，面积3.5681公顷，预测片区空气将保持新鲜标准，空气质量良好。规划结合阳江新城支路网、纵二路、纵三路、纵四路、横一路、新城路等6条市政道路建设,预计配套建设雨（排）水管道工程约4530米，设计管径为DN300-2200，预计配套建设排洪渠一期工程约958米，能有效控制片区自然地表水土流失，提高片区防洪排涝抗自然灾害能力；预计配套建设污水管道工程约3599米，设计管径为DN300-800，完善了洛江区城区污水处理系统，使片区污水可通过污水管道经滨江路排入城东污水处理厂，结束了本批次土地征收区域污水无处排放、乱排放现象。综上所述，本批次成片开发后，片区空气新鲜，且能有效解决片区给、排水、污水处理难问题，控制片区自然地表水土流失，提高片区抗自然灾害能力，美化了片区生产生活环境，片区生态环境十分良好，自然界的生物系统没有因片区成片开发造成较大影响。

# 九、征求意见情况

### 1.听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者意见

2021年7月22日，洛江区政府组织听取了人大代表、政协委员、社会公众和土地、规划、经济、法律、环保、产业等相关专家学者的意见，经充分讨论，同意本方案。

### 2.征求集体经济组织和村民意见

我区分别于2021年8月16日、2021年12月10日发函征求成片开发范围内社区集体经济组织和居民意见。

2021年8月27日，本方案所涉及的双阳街道前埭社区组织召开居民代表会议，应到居民代表53人，参会居民代表36人，36人同意成片开发方案，比例为67.92%，达到三分之二以上居民代表同意的规定。

2021年8月28日，本方案所涉及的双阳街道阳江社区组织召开居民代表会议，应到居民代表51人，参会居民代表37人，37人同意成片开发方案，比例为72.55%，达到三分之二以上居民代表同意的规定。

2021年12月19日，本方案所涉及的万安街道后埭社区组织召开居民代表会议，应到居民代表51人，参会居民代表43人，43人同意成片开发方案，比例为84.31%，达到三分之二以上居民代表同意的规定。

# 十、结论

本批次土地征收成片开发方案符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划、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。

### 附图1：成片开发位置示意图



### 附表1：土地利用现状及权属统计表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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 | 洛江区万安街道 | 后埭社区 | 3.4894 | 3.3088 | 2.1669 | 0.1806 | 　 |
| 洛江区双阳街道 | 前埭社区 | 12.3003 | 9.6273 | 8.6106 | 2.673 | 　 |
| 洛江区双阳街道 | 阳江社区 | 5.1606 | 3.5077 | 2.9295 | 1.6529 | 　 |
| 集体土地小计 | 20.9503 | 16.4438 | 13.707 | 4.5065 |  |
| 国有土地小计 | 22.2378 | 13.7813 | 11.7376 | 8.4565 | 　 |
| 总计 | 43.1881 | 30.2251 | 25.4446 | 12.963 |  |

### 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 | 1.8887 | 4.37  | 实现完善城市道路交通体系，实现多层次，多元化交通，方便通行，满足城区市政设施布设需要，改善人居环境，提高人民生活水平功能 | 1 |
| 2 | 交通运输用地 | 城镇道路用地 | 3.3204 | 7.69  | 实现完善城市道路交通体系，实现多层次，多元化交通，方便通行，满足城区市政设施布设需要，改善人居环境，提高人民生活水平功能 | 1 |
| 3 | 绿地与开敞空间用地 | 公园绿地 | 4.4729 | 10.36  | 实现美化城市，改善城市生态，改善人居环境，满足城市居民的休闲需要，提供休息、游览、锻炼、交往，以及举办各种集体文化活动的场所功能 | 1 |
| 4 | 绿地与开敞空间用地 | 公园绿地 | 1.2636 | 2.93  | 实现美化城市，改善城市生态，改善人居环境，满足城市居民的休闲需要，提供休息、游览、锻炼、交往，以及举办各种集体文化活动的场所功能 | 1 |
| 5 | 交通运输用地 | 城镇道路用地 | 0.2885 | 0.67  | 实现完善城市道路交通体系，实现多层次，多元化交通，方便通行，满足城区市政设施布设需要，改善人居环境，提高人民生活水平功能 | 1 |
| **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** |
| 6 | 公共管理与公共服务用地 | 教育用地 | 3.9434 | 9.13  | 实现片区儿童就近接受义务教育功能 | 1 |
| 7 | 交通运输用地 | 城镇道路用地 | 0.9331 | 2.16  | 实现完善城市道路交通体系，实现多层次，多元化交通，方便通行，满足城区市政设施布设需要，改善人居环境，提高人民生活水平功能 | 1 |
| 8 | 交通运输用地 | 城镇道路用地 | 0.3128 | 0.72  | 实现完善城市道路交通体系，实现多层次，多元化交通，方便通行，满足城区市政设施布设需要，改善人居环境，提高人民生活水平功能 | 1 |
| 9 | 交通运输用地 | 城镇道路用地 | 0.3032 | 0.70  | 实现完善城市道路交通体系，实现多层次，多元化交通，方便通行，满足城区市政设施布设需要，改善人居环境，提高人民生活水平功能 | 1 |
| 10 | 交通运输用地 | 城镇道路用地 | 0.327 | 0.76  | 实现完善城市道路交通体系，实现多层次，多元化交通，方便通行，满足城区市政设施布设需要，改善人居环境，提高人民生活水平功能 | 1 |
| 11 | 公用设施用地 | 排水用地 | 0.6686 | 1.55  | 防止片区水土流失，实现提升城区防洪排涝能力功能 | 1 |
| 12 | 公用设施用地 | 排水用地 | 0.6346 | 1.47  | 防止片区水土流失，实现提升城区防洪排涝能力功能 | 1 |
| 13 | 居住用地商业服务业用地 | 城镇住宅用地商业用地 | 2.6383 | 6.11  | 实现为洛江区新型城镇化高质量发展提供用地保障功能 | 2 |
| **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** |
| 14 | 居住用地商业服务业用地 | 城镇住宅用地商业用地 | 3.0544 | 7.07  | 实现为洛江区新型城镇化高质量发展提供用地保障功能 | 2 |
| 15 | 居住用地商业服务业用地 | 城镇住宅用地商业用地 | 0.9662 | 2.24  | 实现为洛江区新型城镇化高质量发展提供用地保障功能 | 2 |
| 16 | 居住用地商业服务业用地 | 城镇住宅用地商业用地 | 5.4546 | 12.63  | 实现为洛江区新型城镇化高质量发展提供用地保障功能 | 2 |
| 17 | 居住用地商业服务业用地 | 城镇住宅用地商业用地 | 2.4236 | 5.61  | 实现为洛江区新型城镇化高质量发展提供用地保障功能 | 2 |
| 18 | 商业服务业用地 | 娱乐康体用地 | 0.9819 | 2.27  | 实现为洛江区新型城镇化高质量发展提供用地保障功能 | 2 |
| 19 | 居住用地商业服务业用地 | 城镇住宅用地商业用地 | 3.5987 | 8.33  | 实现为洛江区新型城镇化高质量发展提供用地保障功能 | 2 |
| 20 | 居住用地商业服务业用地 | 城镇住宅用地商业用地 | 2.7554 | 6.38  | 实现为洛江区新型城镇化高质量发展提供用地保障功能 | 2 |
| **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** |
| 21 | 居住用地商业服务业用地 | 城镇住宅用地商业用地 | 2.9582 | 6.85  | 实现为洛江区新型城镇化高质量发展提供用地保障功能 | 2 |
| 合计 | 　 | 　 | 43.1881 | 100.00  | 　 | 42.51  |

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：拟建项目统计表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | **单位:公顷** |
| **序号** | **项目名称** | **土地用途** | **用地面积** |
| 1 | 阳江支路网市政道路工程项目用地 | 城镇道路用地 | 3.3204 |
| 2 | 阳江新城公园一期工程 | 公园绿地 | 4.4729 |
| 3 | 阳江新城公园二期工程 | 公园绿地 | 1.2636 |
| 4 | 阳江新城纵二路项目用地 | 城镇道路用地 | 0.2885 |
| 5 | 泉州市实验小学洛江第二校区项目 | 教育用地 | 3.9434 |
| 6 | 阳江新城横一路项目用地 | 城镇道路用地 | 0.9331 |
| 7 | 阳江新城纵三路项目用地 | 城镇道路用地 | 0.3128 |
| 8 | 阳江新城纵四路项目用地 | 城镇道路用地 | 0.3032 |
| 9 | 阳江新城纵四路项目用地 | 城镇道路用地 | 0.327 |
| 10 | 阳江新城排洪渠一期工程 | 排水用地 | 0.6686 |
| 11 | 阳江新城排洪渠一期工程 | 排水用地 | 0.6346 |
| **序号** | **项目名称** | **土地用途** | **用地面积** |
| 12 | 2019-32-01号地块住宅用地—城镇住宅与商服用地—零售商业混合用地 | 城镇住宅用地商业用地 | 2.6383 |
| 13 | 2019-33-01号地块住宅用地—城镇住宅与商服用地—零售商业混合用地 | 城镇住宅用地商业用地 | 3.0544 |
| 14 | 2019-41-03号地块住宅用地—城镇住宅与商服用地—零售商业混合用地 | 城镇住宅用地商业用地 | 0.9662 |
| 15 | 2019-42-01号地块住宅用地-城镇住宅与商服用地-零售商业混合用地 | 城镇住宅用地商业用地 | 5.4546 |
| 16 | 2019-45-01号地块住宅用地-城镇住宅与商服用地-零售商业混合用地 | 城镇住宅用地商业用地 | 2.4236 |
| 17 | 2019-45-02号地块商服用地-零售商业与娱乐混合用地 | 娱乐康体用地 | 0.9819 |
| 18 | 2019-44-01号地块住宅用地—城镇住宅与商服用地—零售商业混合用地 | 城镇住宅用地商业用地 | 3.5987 |
| 19 | 2019-38-01号地块住宅用地—城镇住宅与商服用地—零售商业混合用地 | 城镇住宅用地商业用地 | 2.7554 |
| 20 | 2019-39-01号地块住宅用地—城镇住宅与商服用地—零售商业混合用地 | 城镇住宅用地商业用地 | 2.9582 |
| 合计 | 41.2994 |
| 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** | **2022年** | **2023年** |
| **完成面积** | **比例** | **完成面积** | **比例** |
| 41.2994 | 31.0209 | 75.11  | 10.2785 | 24.89 |

注：实施总面积与附表3合计面积一致.。