泉州市丰泽区2022年度第一批次土地征收

成片开发方案（金凤屿片区（万安）

项目）（征求意见稿）

1. 编制依据

依据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正版）、《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）、《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）、《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）>》（自然资办发〔2020〕51号）、《泉州市土地利用总体规划（2006-2020）》、《泉州市城市总体规划（2008-2030年）》、《泉州市洛江片区单元控制性详细规划》、《金屿（万安）片区修建性详细规划》等，编制了《泉州市丰泽区2022年度第一批次土地征收成片开发方案（金凤屿片区（万安）项目）》。

1. 基本情况

方案地块位于丰泽区城东街道，东至世茂璀璨天城项目用地和丰海路，西至泉州市第十一中学，北侧到丰泽区与洛江区区界分界线止，南至万智街（详见附图1）。

本方案涉及丰泽区城东街道金屿社区，共1个街道1个社区，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7.1062公顷，其中：农用地0.1489公顷(耕地面积0.1419公顷)，建设用地5.0552公顷，未利用地1.9021公顷。

1. 必要性分析
	1. 建设精致宜居社区的需要

方案地块位于万安片区的金屿社区，周边均为城市建成区，方案范围及周边区域为万安中心区仅存的城中村，犹如一块遗留的城市拼图，镶嵌在万安片区的版图中，不仅影响城市的美观，也阻碍城市化进程，制约着城市的发展。本方案的实施可促进城市土地综合提升改造，进一步破解空间发展瓶颈，有利于优化城市功能，促进人口集聚，增强城市承载能力。在补足民生短板的同时也有利于盘活区域内的低效用地，节约集约土地，提高土地利用效率，提升存量土地的价值，完善金凤屿（万安）片区的城市功能，建设精致宜居的高品质住宅小区，厚植发展优势。

* 1. 立足文物遗址保护，彰显城市文脉的需要

乌屿码头遗址尽管己成为历史的遗迹，但其主要的附属文物尚依然保存，于1998年被列入泉州市级文物保护单位，乃是宋元时期泉州海外交通繁荣发达的重要实物见证，属于祖国优秀的文化遗产。在金凤屿片区建设中，通过保留盘光亭和盘光桥，保护好历史文化资源，恢复盘光亭、盘光桥、盘光塔的历史联系、修缮保护盘光亭，保留盘光古桥地下遗存，打通与洛阳江城市景观带的联系。片区未来将打造一座亭、一座塔、一座桥等文化旅游特色，充分展示泉州海丝文化以及非遗文化，更好地继承和弘扬民族的优良传统，促进社会主义精神文明建设。

* 1. 完善片区城市综合功能的需要

方案范围现状民房以石结构为主，存在安全隐患；居住环境、建筑风貌较差，且存在内涝隐患；配套设施欠缺，整体居住环境有待改善；现状商业业态单一，以沿街底商为主，缺少综合性的购物场所，影响了土地利用价值与经济、社会、生态综合效益的提升。本方案通过城市更新改造，建设高品质住宅小区，利用洛阳江一线江景，打造绿色生态的新居住环境。方案规划建设多功能服务中心，解决片区配套的医疗、养老、购物、教育等各项功能，建设路网、给排水管网等市政基础设施，配套了教育、文物展示区等公共设施，有利于为居民提供良好的生活环境，有效提升居民的幸福感和满足感，并进一步引领周边地区形成空间有序、环境优美的现代城市形象，对完善金凤屿（万安）片区综合服务功能、打造市区经济新增长点具有重要作用。

1. 主要用途、实现功能及公益性用地比例

本方案用地总面积7.1062公顷，主要用途为城镇住宅用地、教育用地、商业用地、城镇道路用地和文物古迹用地。通过对乌屿码头遗址的保护，安置金屿社区被征迁居民的同时，对周边区域进行城市土地综合提升改造,完善教育、商业、历史文化、公园休憩、绿地防护等基础设施，建设精致宜居社区。

公益性用地包含教育用地、城市道路用地和文物古迹用地，合计2.9047公顷，占用地总面积的40.88%，符合自然资规〔2020〕5号文规定。

1. 拟建项目与实施计划

本方案用地总面积7.1062公顷，其中涉及已完成实施面积1.0689公顷，故拟安排实施项目面积6.0373公顷，计划实施周期为2022年-2023年，2年内实施完毕。

1. 合规性分析
	1. 国土空间规划符合性

本方案范围位于土地利用总体规划确定的允许建设区和有条件建设区，面积分别为4.8432公顷和2.2630公顷，已纳入上报的城镇开发边界集中建设区，丰泽区人民政府承诺将土地征收成片开发范围纳入国土空间规划最终确定的城镇开发边界内的集中建设区。

* 1. 国民经济和社会发展规划、年度计划符合性

本方案与现行国民经济和社会发展规划相符，已纳入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不允许占用或开发的区域

本方案范围内未涉及占用永久基本农田、生态保护红线、各级（国家级、省级、市级、县级等）各类（生态系统类、野生生物类、自然遗迹类等）自然保护区等区域。同时，本成片开发范围内，不涉及历史文化名镇名村传统村落，对涉及的文物古迹，文物古迹主体将保留现状，不进行征迁，周边将规划有相应的保护区域。

1. 土地征收成片开发效益评估
	1. 土地利用效益

本方案通过土地利用开发，合理安排建设用地规模、结构和布局，将方案地块建设成为住宅小区及附属配套设施和商业用地等，在用地紧张的中心城区中释放出新的发展空间，有效提升了现有土地使用效益。方案地块建设满足片区发展定位，采用土地复合利用方式，实施范围的居住用地容积率控制在2.7，建筑密度20%，绿地率30%；商业用地容积率控制在5.0，建筑密度35%，绿地率30%，有利于优化片区建设用地空间布局，提高城市建设紧凑度，提升建设用地集约利用水平。

* 1. 经济效益

此次成片开发可带动房地产等固定资产投资外，预计可实现税收约0.65亿元及其他房地产相关费用等收入，带来新的税收增长点，有利于政府通过预算支出形式，用于经济建设、文教卫生、福利设施、行政管理等各方面进行财政再分配，加快片区的融合发展，实现以城聚人促产战略目标，推动区域经济的增长。

* 1. 社会效益

1.增加就业机会，提高当地居民收入水平

在安置群众的同时，本方案通过商住混合和商业用地的建设丰富业态，集聚人气，促进金屿社区商业与服务业发展的同时，将商业发展与缓解当地民众就业压力紧密结合起来，商业用地的发展可以招商引资，进一步解决本地居民就业问题，提高本地居民收入水平。本方案新增城镇住宅用地3.2496公顷，商业用地0.9519公顷，预计可产生200个就业机会。

2.完善金屿社区及周边地区城市综合功能

方案通过对城市土地综合提升改造，优化完善了城市功能，使区域具备购物、观光、休闲、娱乐等多种功能，满足金屿社区及周边居民就近消费需求，提升生活便利度与满意度，提高居民的人居水平，改善群众的生活条件，促进和谐社会的构建。

3.文物古迹的规划保护，展示泉州文化

方案中涉及文物古迹用地0.3943公顷，现状为“乌屿码头遗址”的盘光亭和地下埋藏的盘光桥，除盘光亭和盘光桥主体外，周边规划有相应保护用地。对于文物古迹的保护不应盲目封闭起来，反而更要想方设法让文物活起来，加强文物价值的挖掘阐释，更好提炼、展示、传播文物蕴含的精神标识、文化精髓和当代价值，从而展示泉州文化的多样性。

* 1. 生态效益

方案地块结合盘光亭、盘光桥及相邻用地，形成文物展示区，基本保留场地现状，增设广场及绿化，其中绿化以浅根系的灌木、乔木和草地为主，效提升了绿地景观，提升了城市品质。方案的实施有效恢复生态绿化功能，改善城市环境，使成片开发区域生态环境实现良性循环，实现人与自然、经济发展与资源环境协调、可持续发展。

方案地块周边以金屿社区为主，存在地下管网混乱，生活污水排放排入河道等现象，方案地块的建设严格落实环境保护要求，通过改善污水管网，集中收集处理生活污水与垃圾等措施，提升方案地块及周边环境质量，彰显了生态服务功能。

1. 结论

本土地征收成片开发方案符合部省规定的标准，满足编制要求，不涉及基本农田和各类各级保护地，符合国民经济和社会发展规划、城乡规划和专项规划，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，已纳入国民经济和社会发展年度计划，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

