

泉州市洛江区官洋南侧山边片区 土地征收成片开发方案

泉州市洛江区人民政府

目录

一、概述	1
(一) 编制背景	1
(二) 编制意义	2
(三) 编制原则	2
(四) 编制依据	4
二、编制条件	5
(一) 批而未供土地和闲置土地情况	5
(二) 开发区土地利用效率情况	5
(三) 已批准土地征收成片开发方案实施情况	6
三、基本情况	6
(一) 成片开发位置、面积、范围	6
(二) 基础设施条件	7
(三) 实施周期	8
四、必要性分析	9
(一) 必要性分析	9
(二) 科学合理性分析	10
五、主要用途、实现功能及公益性用地比例	12
(一) 主要用途及实现功能	12
(二) 公益性用地比例	12
六、拟建项目及实施计划	13

七、合法合规性分析	13
(一) 国土空间规划	13
(二) 国民经济和社会发展规划、年度计划	13
(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	14
八、土地成片开发效益评估	14
(一) 土地利用效益评估	14
(二) 经济效益评估	15
(三) 社会效益评估	16
(四) 生态效益评估	16
九、征求意见情况	18
(一) 听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者意见	18
(二) 征求集体经济组织和农民意见	18
十、结论	18
十一、附图和附表	19

一、概述

（一）编制背景

土地是国家最为重要的一种自然资源，也是国家经济发展的重要助力，合理且符合国家经济发展趋势的土地管理制度能够为经济发展提供要素保障。2020年1月1日，新修正的《中华人民共和国土地管理法》开始实施，其中第四十五条第（五）项规定：为了公共利益的需要，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要用地的，确需征收农民集体所有的土地的，可以依法实施征收；成片开发用地需符合自然资源部规定的标准方可实施征地。

近年来，我国高度重视新材料产业发展，先后将其列入国家高新技术产业、重点战略性新兴产业和《中国制造2025》十大重点领域，并制定了多个规划和政策大力推动新材料产业发展，新材料产业的战略地位持续提升。《泉州市洛江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》（下文简称“十四五”规划）中也提出要深度对接“中国制造2025”计划，打好产业基础高级化和产业链现代化攻坚战，打造高端工业引擎。其中，提出要壮大发展新型材料，发展新型建筑材料、合金材料等，打造在全省处于领先地位的装配式建筑产业集群、高质量合

金属材料发展集群。为进一步壮大新材料产业发展，促进工业转型发展步伐，保障新材料产业发展空间，对泉州市洛江区官洋南侧山边片区进行成片开发，促进一批新材料产业项目落地建设，保障片区配套设施项目落地。根据自然资源部《土地征收成片开发标准》、《福建省土地征收成片开发方案报批实施细则（试行）》等相关要求，结合洛江区国民经济和社会发展规划，编制本成片开发方案。

（二）编制意义

本次成片开发位于泉州市洛江区河市镇山边村，涉及1个镇1个村，成片开发面积16.0243公顷。本方案聚焦新型材料发展，引进具有带动作用的新材料制造企业，有利于进一步统筹片区要素资源，提升土地利用效率，加速推动产业集聚发展，优化升级，打造具有引领作用的新材料制造基地。

（三）编制原则

1、依法依规的原则

严格遵循相关法律、法规和规程的规定，符合《中华人民共和国土地管理法》《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）和《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)等的规定，同时，方案编制符合国民经济和社会发展规划，纳入当地国民经济和社会发展规划，并符合国家产业政策和供地政策。

2、维护公共利益原则

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。

3、严格保护耕地、节约集约用地原则

落实最严格的耕地保护制度，尽量避让优质耕地。深入贯彻新发展理念与节约优先战略，依据经济社会发展情况、实际用地需求、土地利用相关政策等科学合理确定用地规模、结构与规划布局，提高土地配置和利用效率。

4、公众参与公开公示的原则

土地征收成片开发方案充分征求集体经济组织和村民的意见，充分听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者的意见，方案公开公示。

（四）编制依据

1、法律法规

- （1）《中华人民共和国土地管理法（2019年修正版）》
- （2）《中华人民共和国土地管理法实施条例》

2、政策依据

- （1）《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）；
- （2）《自然资源部关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南〉的通知》（自然资办发〔2023〕234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北京等省（区、市）启用“三区三线”划定成果作为报批建设项目用地用海依据的函》（自然资办〔2022〕2207号）。

3、其他相关规划

- (1) 《泉州市洛江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》（泉洛政文〔2021〕25号）；
- (2) 《泉州市洛江区单元控制性详细规划》；
- (3) 其他相关编制依据。

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，洛江区批而未供土地面积272.18公顷（<500公顷）。2022年和2023年，洛江区批而未供土地处置率分别为17.43%和12.99%，未连续两年低于15%。

截至2023年12月底，洛江区闲置土地面积30.8公顷（<50公顷）。2022年和2023年，洛江区闲置土地处置率分别为24.62%和40.85%，均已超过15%。

（二）开发区土地利用效率情况

洛江区共有1家省级以上开发区，洛江区经济开发区（省级）在全省2020年度到2022年度开发区土地集约利用评价中排名分别位列第72位、第81位、第81位，不属于连续三年排在全省后三名的情况，符合《土地征收成片开发实施细则》的要求。本次成片

开发范围不在洛江区经济开发区内。

（三）已批准土地征收成片开发方案实施情况

截止目前，福建省人民政府批复洛江区土地征收成片开发方案4个，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。

三、基本情况

（一）成片开发位置、面积、范围

本次成片开发涉及泉州市洛江区河市镇山边村，共1个镇1个村，涉及1个国有单位；不涉及省级和国家级开发区。

成片开发范围北临官虹路，南至大石后，西至童厝山，东至滨江大道。片区周边1公里范围内有官洋公园、河市中学等城市重要功能点，区位条件优越。

根据实地勘测调查，本次成片开发范围总面积16.0243公顷，其中：农用地6.5688公顷（耕地4.0655公顷），建设用地8.8007公顷，未利用地0.6548公顷。

（二）基础设施条件

1、道路交通

本片区周边交通条件优越，片区北临官虹路，东至滨江大道，未来可通过山边互通与洛丰高速衔接。其中，滨江大道是洛江区重要的南北向城市主干道，交通十分便捷。

2、供电条件

本片区内有一座110kV河市北变，同时变电站之间的110千伏线路形成联络，供电可靠性高。

3、供水条件

本片区供水由泉南水厂（现状规模30万吨/天）、金鸡水厂（现状规模40万吨/天），周边市政给水管网均已敷设到位，待规划河市第一水厂建成后，该片区由新建的河市第一水厂（3.8万吨/天）主供，不足的由泉南水厂及金鸡水厂补充。

4、污水处理

本片区采用雨污分流排水体制，污水沿万虹公路自北向南排入城东污水厂处理，待阳江污水厂建成后，纳入阳江污水厂处理。地块雨水顺应地势，就近接入周边雨水管渠后排入东溪。

5、通信条件

本片区电信网络引自河市镇电信端局机房，有线电视网络引自河市镇有线电视机房。依托河市邮政支局提供邮政配套服务。

6、燃气条件

本片区供气由泉州门站通过中压管网进行提供，供气方式由管输天然气供气，瓶装液化气为补充。全区的中压管道采用以环网为主、支环结合的方式形成供气能力，已覆盖片区周边的滨江大道，片区燃气需求可得到有效保证。

7、防洪排涝条件

本片区现状场地竖向基本可满足场地重力自排的要求，后续建设过程中，将结合场地平整需要，对场地竖向进行重塑，满足防洪排涝条件。

（三）实施周期

综合考虑当地经济社会发展状况等因素，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

（一）必要性分析

1、有利于打造高质量新型材料发展集群

近年来，洛江产业基础不断夯实，工业发展迈向高端高新，其中，新型材料发展持续突破，信和新材料上榜市“揭榜挂帅”重大技术需求，天智合金获省 STS 计划立项。洛江区“十四五”规划对新型材料产业提出更高要求，提出要壮大发展新型建筑材料、石墨烯材料等新型材料，打造在全省处于领先地位高质量新型材料发展集群。

本次成片开发位于洛江区产教融合区内，拟引进具有先进工艺、领先技术、高效管理的新型建材材料、新材料龙头企业，片区的实施有利于扩大新材料产业规模，加快延伸产业链条，促进新材料快速发展，助推洛江区打造高质量新型材料发展集群。

2、有助于产学研深度融合发展平台和载体建设

随着新材料企业的不断加入，洛江新材料产业发展趋势良好，但全区新型材料产业仍处于起步发展阶段，亟待持续“补链、强链、拓链”，促进更多新材料企业、配套企业落户洛江集聚发展。

本次成片开发坚持“布局集中、产业集聚、用地集约”的原

则，为新型材料企业发展提供充分的平台和载体，发挥产业集聚协同效应，提高新型材料产业的区域竞争力。此外，本片区内拟布局教育用地，有助于围绕战略性新兴产业科技创新发展需求，促进产学研深度融合，加快建设集科研、制造、示范和人才培养于一体的新型材料综合示范基地。

3、有利于保障市政基础设施建设空间

根据电力部门滚动规划、电力设施专项规划，新增田边至河市西片区 110kV 电力线路建设，规划建设 LPG 储配站。本次成片开发通过优化片区用地功能布局，为 110kV 河市北变电站留足用地空间，有利于优化河市片区电力网络结构，减少电力损耗，降低能源消耗，推动能源的高效利用。

（二）科学合理性分析

1、位置合理性

本次成片开发位于河市镇东部，紧邻童厝山和官洋公园，片区内用地基本尚未开发，现状非建设用地主要为耕地和园地，建设用地主要为农村宅基地和采矿用地。

片区高程以平地为主，坡度小于 15 度，建设条件较好，片区范围内未发现滑坡、崩塌、泥石流及地下采空区等不良地质现象；不存在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

的情况。

片区周边道路交通便捷，西侧为滨江大道主干道，未来可通过山边互通口与洛丰高速衔接，对内对外交通便捷；片区周边市政基础设施条件良好，能有效满足片区电力、给水、排水等需求。

2、规模合理性

本次成片开发规模结合经济社会发展情况、未来人口流入、产业发展状况等因素，科学划定成片开发范围 16.0243 公顷。其中工业用地面积 9.5685 公顷，用地规模可满足片区新型材料产业融合集聚发展。片区内合理布局城镇村道路用地、教育用地、供电用地等公益性用地合计 6.4558 公顷，用地规模可满足居民的公共服务、交通通行等需求。

3、规划相符性

本片区内用地主要为工业用途为主，符合《洛江区单元控制性详细规划》的规划用地性质；片区内的公益性用地布局均以片区的控制性详细规划为法定依据，将有效保障产业发展空间和公共设施项目落地建设。

4、产业相符性

本片区主要引进新型材料类工业项目，产业发展方向符合洛江区“十四五”规划纲要提出的壮大发展新型材料要求；同时，

符合《产业结构调整指导目录（2019年）》中相关规定，不属于限制类和禁止类项目，符合产业发展政策要求。

综上所述，本方案选址用地条件适宜，用地结构和规模合理，符合相关产业政策和相关要求，具有一定科学合理性。

五、主要用途、实现功能及公益性用地比例

（一）主要用途及实现功能

本片区用地总面积 16.0243 公顷，主要用途为工业用地。工业用地 9.5685 公顷，占比 59.71%，实现新兴产业项目开发、产教融合实训基地功能；供电用地 0.6600 公顷，占比 4.12%，实现区域内配电功能；教育用地 3.8465 公顷，占比 24.01%，实现高等教育服务功能；城镇村道路用地 1.9493 公顷，占比 12.16%，实现完善片区交通组织功能。

（二）公益性用地比例

公益性用地包含城镇村道路用地、教育用地、供电用地，合计 6.4558 公顷，占用地总面积的 40.29%，符合自然资规〔2023〕7号文中公益性用地占比一般不低于 40.00%的规定。

六、拟建项目及实施计划

本片区用地总面积 16.0243 公顷，拟安排实施项目面积 13.6446 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 4.8186 公顷，完成比例 35.32%；批复后第二年实施面积 4.4882 公顷，完成比例 32.89%；批复后第三年实施面积 4.3378 公顷，完成比例 31.79%。

七、合法合规性分析

（一）国土空间规划

本次成片开发范围已纳入城镇开发边界的集中建设区内。洛江区人民政府已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

洛江区“十四五”规划中提出壮大发展新型材料，发展新型建筑材料，力争打造在全省处于领先地位的装配式建筑产业集群；发展新型材料，推进以企业为主体、市场为导向、产学研深度融合的技术创新体系建设，围绕高端金刚石工具市场需求，发挥华大超硬工具、众志新材料等骨干企业引领作用，加强关键核心技术和产品攻关，提高产品技术价值，推动新一轮产业化应用，打

造高质量新材料发展集群。

因此，本方案符合现行国民经济和社会发展规划关于发展壮大新材料产业要求，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。该方案已纳入洛江区 2023 年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

根据已公布的历史文化街区、名镇名村、传统村落、不可移动文物、历史建筑和传统风貌建筑清单，本次成片开发范围不涉及历史文化街区、名镇名村、传统村落、不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑和 50 年以上建筑。

本片区内用地与永久基本农田、生态保护红线、自然保护地、生态公益林、水源地保护区、湿地等保护要素叠加分析，均不占用。不存在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区域。

八、土地成片开发效益评估

（一）土地利用效益评估

本片区通过合理安排建设用地规模、结构和布局，将方案地块规划为工业、供电、高等教育、城镇村道路用地，科学配置土

地资源，提高现有用地利用效益。片区开发建设将严格落实规划确定的地块性质和强度等各项指标，工业用地控制指标设置充分衔接《福建省人民政府关于进一步推进工业用地提质增效促进工业经济高质量发展通知》，将容积率控制在 1.5-3.0，建筑密度下限控制不低于 30%，供电用地规划容积率 0.8，高等教育用地规划容积率 1.2，提升建设用地集约利用水平。同时，片区综合开发后，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。

（二）经济效益评估

本片区以工业用途为主，片区拟引进新型建材、高科技特种材料等新材料工业项目，有利于加快延伸产业链条，吸引更多新材料企业落户洛江，扩大新材料产业规模，方案的实施对推动全市经济良性发展有积极作用。

根据片区拟引进企业效益初步测算，新型建材企业计划投资 4.7 亿元，预计新的供应链综合体投产后，年纳税将达 0.15-0.3 亿元；新材料企业计划投资 6 亿元建设新型专用厂房、研发场所、高校实习创新基地等，可新增产值 8-10 亿元，新增税收 0.3 亿元以上，经济效益显著。

（三）社会效益评估

本次成片开发项目的实施将带来一定的社会效益。一是促进片区经济发展。片区内规划 9.5685 公顷工业用地，在促进片区经济快速发展带同时，也带动了区域经济的增长，提高片区内的财政收入。

二是推动基础教育资源多方位供给。本片区南侧规划高等教育用地，将有效解决片区教育资源紧张状况，实现片区产教融合发展。

三是有效保障周边居民就业需求。片区位于河市西产教文旅核心中，规划工业用地和高等教育用地，企业意向引进中国科学院及各高校应届毕业博士硕士 30 名以上，提供就业岗位 150 个。有利于促进新型产业链发展。

四是保障片区内供电需求。本片区内供电用地 0.6600 公顷，为 110kV 河市北变电站，项目建设可以提升工业用电的稳定性和安全性，保障工业生产和周边用电顺利进行。

（四）生态效益评估

本片区充分考虑生态效益，片区拟引进项目符合产业发展政策要求，不属于环境污染严重、资源消耗高的项目。本片区在开发建设全过程严格遵循各类环境保护要求，最大限度降低对周边居民生活影响。

泉州市洛江区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。将严格依照《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，单独收集和存放，符合条件的优先用于土地复垦、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定废物、生活垃圾或者污染土壤用于土地复垦。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。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和安全要求。

项目建成后，污水通过处理设施处理后排入城东污水处理厂，待阳江污水厂建成后，纳入阳江污水厂处理。保证污水在工厂内进行无害处理，满足国家规定标准后排入污水管道。推行垃圾就地分类减量和资源化回收利用，生活垃圾主要纳入区域生活垃圾处置体系进行处置；工业垃圾主要进行资源化利用，有毒有害垃圾纳入危险废弃物处置系统处置，独立收集转运和处置。

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

洛江区已于 2023 年 12 月 11 日通过座谈会、书面征求意见方式，共收集人大代表 3 人、政协委员 3 人、社会公众 3 人、土地、规划、经济、法律、生态环保、产业、水利专家学者 7 人以及洛江区发展和改革局、工业和信息化局、住房和城乡建设局、生态环境局、文化体育和旅游局、河市镇人民政府等 6 个相关部门对成片开发方案的意见建议共 22 份。经充分讨论，同意本方案。

（二）征求集体经济组织和农民意见

泉州市洛江区自然资源局于 2023 年 12 月 14 日发函征求成片开发范围内集体经济组织和农民意见。

2023 年 12 月 18 日，山边村组织召开村民代表会议，应到村民代表 39 人，参会村民代表 29 人，29 人同意成片开发方案，比例为 74.36%。

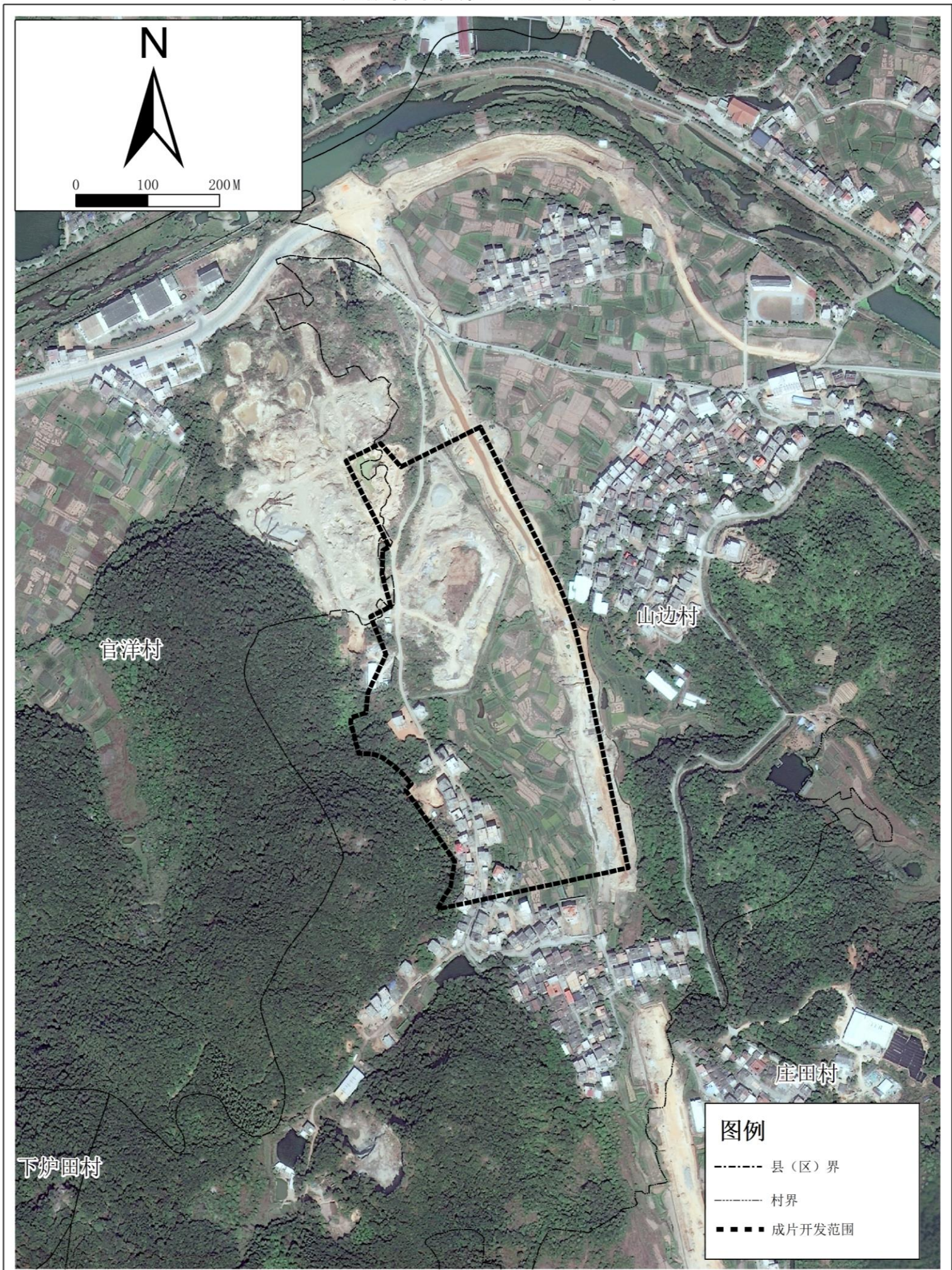
十、结论

本土地征收成片开发方案符合国民经济和社会发展规划、专项规划，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，能够促进经济社会可持续发展。

十一、附图和附表

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
	镇	村		合计	其中：耕地		
集体土地	河市镇	山边村	9.5949	6.4246	4.0655	2.7705	0.3998
集体土地小计			9.5949	6.4246	4.0655	2.7705	0.3998
国有土地小计			6.4294	0.1442	0	6.0302	0.2550
总计			16.0243	6.5688	4.0655	8.8007	0.6548

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				
01	工矿用地	工业用地	9.5685	59.71	实现新兴产业项目开发、产教融合实训基地功能	2
02	公共管理与公共服务用地	教育用地	3.8465	24.01	实现高等教育服务功能	1
03	公用设施用地	供电用地	0.6600	4.12	实现区域内配电功能	1
04	交通运输用地	城镇村道路用地	1.9493	12.16	实现完善片区交通组织功能	1
合计			16.0243	100.00		40.29

注：是否公益性用地：公益性用地为“1”、非公益性用地为“2”，合计为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
01	高端装备下料及机加工工业项目	工业用地	4.4882
02	新材料项目	工业用地	4.8186
03	变电站建设项目	供电用地	0.6068
04	教育开发项目	高等教育用地	3.7310
总计			13.6446

附表 4 开发时序和年度实施计划

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
13.6446	4.8186	35.32	4.4882	32.89	4.3378	31.79