

城厢区屿上片区 土地征收成片开发方案



莆田市城厢区人民政府

一、概述

（一）编制背景

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条规定，为了公共利益的需要，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。2023年自然资源部印发《土地征收成片开发标准》，由县级以上人民政府组织对一定范围的土地进行综合性开发建设活动，并对开展土地征收成片开发的条件要求、方案设计、农民利益保障进行规定，保障地方政府合理的用地需求，促进地方经济可持续发展的同时，维护被征收农村集体经济组织和农民的合法权益。

为进一步巩固提升生态文明建设的木兰溪样本，莆田市在“十四五”规划时期明确提出建设木兰陂水利风景区、打造水利灌溉名片的要求。本次方案内莆田老街等项目利用木兰陂水利工程保护范围线外区域，依托木兰陂景观和历史文化资源优势，进一步完善生态、文化、旅游等多种城市功能，推进以水利工程景观及文化观光为主体，以水利科技体验、水利科普、滨水休闲、亲水互动等为主要内容的综合性水利风景区建设，推动莆田市生态文化旅游的发展。

因此，本次依据《土地征收成片开发标准》要求，衔接国民经济和社会发展规划、年度计划、国土空间总体规划等，结合土地征迁收储出让工作，统筹兼顾，合理安排存量和新增建设用地，科学划定成片开发用地范围，确定用地面积和公益性用地比例，为土地征收提供科学有效的依据，编制土地征收成片开发方案。

（二）编制原则

1、遵守法律法规原则

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、

国土空间总体规划，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、维护耕地安全原则

通过合理选址或优化布局，不占或少占耕地。因不可避让原因占用耕地，应实行耕地先补后占原则，保障耕地占补平衡。

4、节约集约用地原则

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、土地综合开发相关政策等合理确定用地规模、结构与布局，提高土地配置和利用效率。

5、生态环境保护原则

注重对水体、山体、绿地保护，避免对自然环境造成破坏和不良的影响。

（三）编制依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正版）；
2. 《土地征收成片开发标准》（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. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资

办发〔2023〕234号）；

6.《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）；

7.《莆田市国土空间总体规划（2021-2035）》；

8.《莆田市城厢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》；

9.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2024年3月底，莆田市级（含城厢区）批而未供土地面积476.02公顷<500公顷。2022年和2023年，莆田市级（含城厢区）批而未供土地处置率分别为45.56%和12.92%，不属于连续两年低于15%的情况。

截至2024年3月底，莆田市级（含城厢区）闲置土地面积37.17公顷<50公顷。2022年和2023年，莆田市级（含城厢区）闲置土地处置率分别为38.33%和64.60%，不属于连续两年低于15%的情况。

（二）开发区土地利用效率情况

我区省级以上开发区福建莆田华林经济开发区在全省2020年度到2022年度开发区土地集约利用评价排名中分别位列第53位、第47位、第33位，不存在连续三年开发区土地集约利用评价排名全省最后三名的情形。

（三）已批准土地征收成片开发方案实施情况

截止目前，省人民政府共批复城厢区土地征收成片开发方案9个，

不存在已批准实施的成片开发方案连续两年未完成方案安排的年度实施计划情况，符合我省要求。

三、基本情况

(一) 成片开发位置、范围、面积

方案涉及莆田市城厢区霞林街道霞林社区和屿上社区，共1个街道1个社区；涉及福建莆田华林经济开发区1个省级开发区。

方案北至荔园路，西至屿上安置区，南至木兰溪，东至莆田市管道燃气公司，用地南北长约240米，东西长约760米。

根据实地勘测调查，本方案成片开发范围总面积7.6225公顷，其中，方案涉及农用地3.5998公顷（耕地3.4509公顷），建设用地4.0227公顷，未利用地0公顷。

(二) 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3年（批复后第一年至第三年）。

(三) 基础设施条件

1、道路交通

(1) 对外交通

方案北侧紧邻荔园路，为城厢区的主要干道，联结荔城区，交通便利。西侧约500米为莆秀高速出入口，也是主要对外的交通通道。

(2) 区内交通

屿上小区西侧屿上路，为到达木兰陂公园的主要通道。规划的温泉路位于地块东侧和南侧，便于地块的开发建设。

(3) 公交停靠站

项目区内规划的公交停靠站点的设置与城市公交系统相衔接，纳入城市公共交通规划体系。按500米服务半径供设置2个公交站点，分

别位于木兰陂公园主入口广场及御庄园温泉酒店，便于居民生活出行，提高公共交通的整体服务水平。

2、市政基础设施条件

(1) 给排水条件

给水：莆田市第二自来水厂为主要供水水源，水厂供水能力为19万m³/d。排水：采用雨污分流制，采用重力流设计。雨水排放：现状荔园路两侧布置雨水管，共设3个雨水出口，出口管径为DN1500、DN1200、DN1000。防洪：木兰溪两岸已完成防洪堤建设；河道岸线结合旧城改造按照30年一遇标准进行整治，北渠宽度控制为10-23m，水系蓝线按照30米进行管控，保证水面率不降低。排涝：北渠水闸为现状排涝闸，北渠水闸宽度4米，设计排水流量5.5m³/s；洪涝水通过现状上游水闸和下游木兰水闸排放，通过水闸和泵站联动控制内河水位。

(2) 电力

项目区220KV木兰变电站、110KV南湖变电站提供电力。荔园路南侧现状已敷设有110KV高压电力电缆线路。

(3) 通信工程

现阶段，项目区通信业务依托广电分中心（A2、机房）和电信天妃路。

(4) 燃气工程

现状及近期管道天然气用户用气由荔园高中压调压站提供。

3. 教育条件

方案内住宅小区将配套建设幼儿园，满足居民子女的托管和启蒙教育需求。

四、必要性分析

（一）必要性

1. 推进木兰陂水利风景区建设，发展莆田市生态文化旅游的需要
方案内溪边人家莆田老街项目是木兰陂水利风景区建设的重要组成部分，项目的实施将有利于木兰陂水利工程附近的景观和历史文化资源优势整合，进一步完善生态、文化、旅游等多种城市功能。

2. 改善人居环境，维护社会和谐稳定的需要

方案通过合理规划住宅用地，完善水电、燃气、污水、垃圾、公共卫生等基础设施建设，建设高品质居住小区。一来实现原屿上棚户区拆迁居民的就近安置，解决原村民自建房屋建筑密度大、采光不佳、安全隐患大等问题，增强居民生活安全。

3. 推进城镇发展组团发展，打造高品质的滨溪居住区的需要

本方案主要属于木兰陂片区“一心、两带、三组团”的城镇发展组团内，通过合理设置木兰陂水利景区配套商业设施、增加附近居住用地等生活配套设施来推动片区发展，与木兰陂水利风景区、木兰山绿地组团合力打造高品质城市公园及滨溪居住区。

五、主要用途、实现功能及公益性用地比例

方案用地总面积7.6225公顷，主要用途为城镇住宅用地。其中：城镇住宅用地为3.3389公顷，建设居住小区，配套规划社区服务设施等，保障居民生活品质，实现品质居住功能。

防护绿地0.6477公顷，建设为荔园路与住宅用地之间的防护绿地，起到隔绝噪音与防止粉尘污染的作用。

商业用地0.6864公顷，建设为文创商业街，作为木兰陂水利风景区等旅游地的配套商业设施。

排水用地2.9495公顷，为已建的木兰陂水利风景区的排水设施，满足排水功能。

公益性用地包含防护绿地、排水用地，合计3.5972公顷，占用地总面积的47.19%，符合《土地征收成片开发标准》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

本方案占地7.6225公顷，其中已完成实施面积2.9495公顷，故本方案拟安排实施项目地块面积为4.6730公顷，计划实施周期为方案批复后第一年至批复后第三年，3年内实施完毕。

七、合规性分析

（一）国土空间规划

成片开发方案已位于城镇开发边界的集中建设区内。符合《莆田市国土空间总体规划（2021-2035）》及“一张图”。

（二）国民经济和社会发展规划、年度计划

方案符合《莆田市城厢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》，已纳入莆田市城厢区2024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不允许占用或开发的土地

本成片开发范围内不占用永久基本农田、生态保护红线。

本成片开发范围不涉及生态公益林、自然保护地、饮用水水源保护区等各类保护区。

本成片开发范围涉及木兰溪、北渠河道蓝线，用地类型为排水用地，符合《莆田市木兰溪流域保护条例》（2021）和《莆田市人民政府关于进一步加强重要流域保护管理切实保障水安全的实施意见》（莆政综〔2014〕136号）有关规定。

方案内不涉及历史文化名城名镇名村、传统村落、历史建筑、传统风貌建筑、50年以上建筑。

方案涉及屿上资福东社文物点保护范围，依据《中华人民共和国文物保护法》，采取原地保护，在后续建设方案中按原地保护方案相关要求进行退距。方案不涉及木兰陂文物保护单位的保护范围和建设控制地带。

八、效益评估

（一）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商业街、居住小区等项目，通过合理规划住宅用地，在用地紧张的中心城区中释放出新的居住空间补充屿上片区居住功能，有效提升土地使用效益。

（二）经济效益

本方案将依托木兰陂水利风景区发展，配套文创商业等旅游配套功能，吸引游客聚集，旅游产业带动周边经济发展。商业街的开发利用将带来营业收入，带动小范围经济增长。

（三）社会效益

项目将给当地创造更多的就业岗位，施工期间所需的施工人员数量繁多，将提高众多就业岗位。商业街的建成将吸引大量商家入驻，水利风景区入口广场、居住小区等地块建设，可以提供保安、环卫、管理人员等就业岗位。

（四）生态效益

项目区新增绿地与开敞空间，能有效减少灰尘、噪声污染，营造良好的产业园区环境，提升生态环境质量。防护绿地设置在周边，绿化带的建立，能够有效的预防大气扩散到周围，防治大气污染。

九、结论

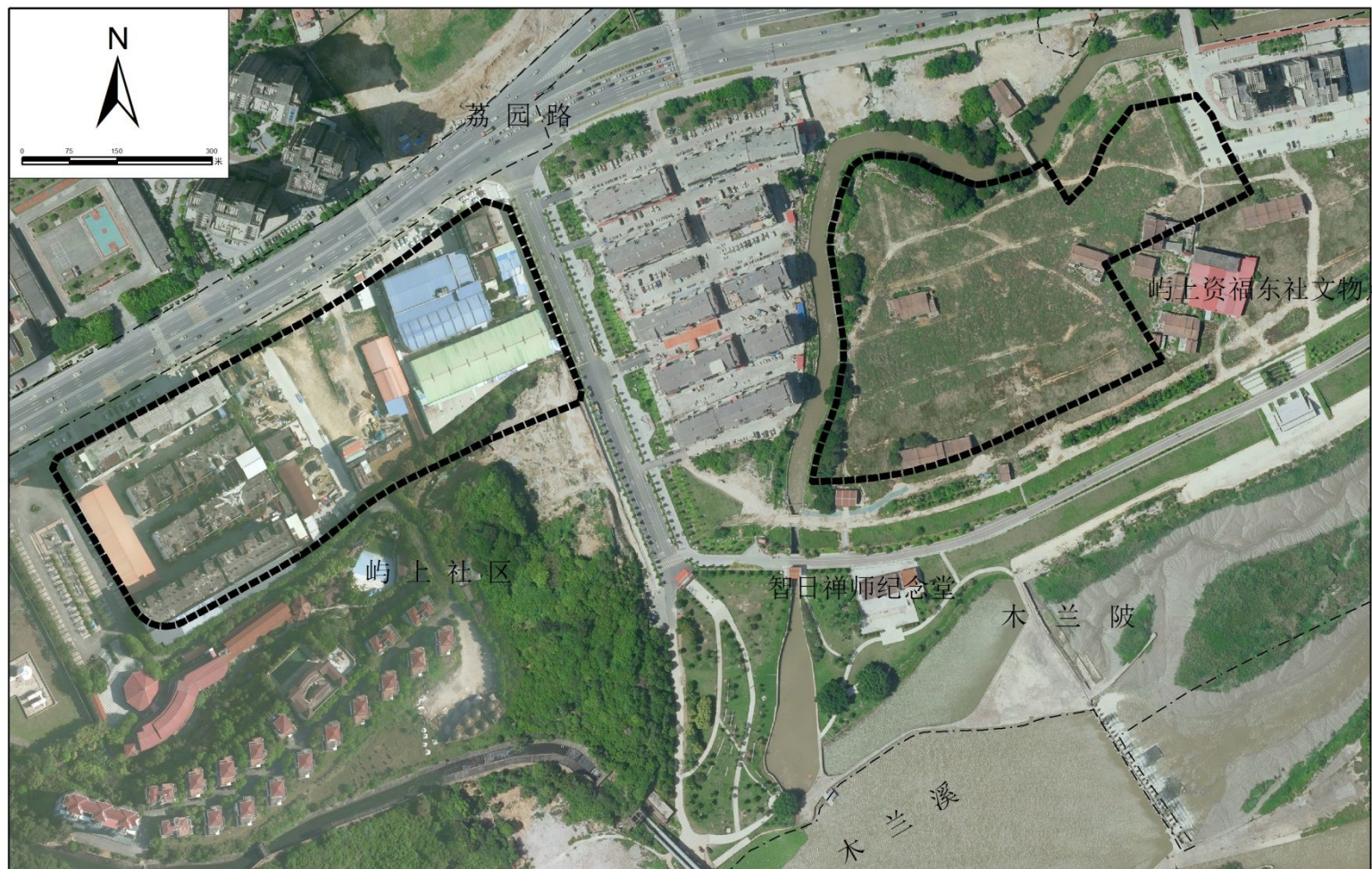
本土地征收成片开发方案符合国民经济和社会发展规划，已位于

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，能够促进经济社会可持续发展。

图件

一、 成片开发位置示意图

方案位置示意图



2000 国家大地坐标系
1985 国家高程基准

