

# 2023年湖滨街道工作规划

## （一）建成三个品质中心区

1. **打造城市高端商务区。**完成金曾片区净地出让，邀请保利集团、建发集团、碧桂园、万科等实力房企实地观摩，做好招商推介；分类推进高品质安置区、民俗文化特色园区、高端商业区设计并开工，北片规划高端商业中心，形成总部经济为主的核心区域，建设金融服务、法务服务、信息服务等集群；南环路以南形成具有民俗文化特色的配套区域。

2. **改造名仕新小区。**加快开展名仕豪园小区解危处置范围内的商品套房、店面装修档次评定评估工作，完成名仕豪园解危处置协议签约，按时发放临时搬移补助费，动员小区业主全部搬移腾空，配合做好解危处置。主动衔接住建部门，抓紧制定名仕豪园小区建筑房屋解危重建改造方案，按时序进度推进整区拆迁、重建工作。

3. **建造婚庆民俗中心区。**加快沿街店面、婚庆市场和博物馆施工图纸设计和外立面图纸设计，完成马脚桥和三角窗地块沿街店面拆除和改建，完成和平路推进拆除和外立面修缮改造，重现上世纪二三十年代南洋风格的商业步行街风貌。聘请专业化商业运营集团，集中打造婚庆主题市场和本地传统美食街区，提高传统街区的品味和档次，重聚马脚桥老街区烟火气，建设高质量传统市井生活体验区。

## （二）谋划一街一片

1. **谋划曾坑片区改造。**曾坑片区位于湖滨街道曾坑社区蓉园，东至蓉园（濠江路方向）、西至子芳路、南至嘉禄路、北至八七路，征迁红线范围约240亩，其中，蓉园片区54亩，三小扩增预留地17亩，可腾退169亩；涉及本地户籍人口约1734人，涉及289栋建筑，高层建筑占52%，需拆除建筑面积136418平方米，建筑占地面积51898平方米（折78亩）。**方案一：**若采取人口安置+房票征迁办法，预计需要安置面积9.8万平，房票4.5亿元；采取低容积率1.5，层高40米测算，则需安置占地110亩，剩余可腾退约50亩地用于出让。**方案二：**若采取收购征收方式，8.6亿元，可以腾退170亩，用于商业、低层商住区招商，但不利于做群众工作。**方案三：**若采取异地安置，全市安置房源进行安置，则体量较大，需要安置9.8万平方。为此，建议方案一，安置建设模式为闽南风格的传统民俗街区安置模式。

2. **谋划旧石蚶路自改模式。**项目为琼林北路，征迁红线范围约107亩（包含道路），涉及63栋建筑，总建筑面积146592平方米（另有简易搭盖约5000平方米），总占地面积35139平方米，商业店面约471间，按进深10米商业面积估算为17523.34平方米，住宅及其他面积为129068.62平方米；其中商住53栋，住宅7栋，庙2栋（林边都公官及隔壁行馆合计74平方米），公产1栋（旧公安局5126平方米）。建筑结构以石结构、砖混结构为主，两者合约11万多平方米。

若按照产权调换，则总需要安置面积约16.2万平方米（因二层建筑及以上也可能存在总一层及总二层，保守扩大10%）。**方案一：**产权全安置，需要建设12层，容积率7.7；**方案二：**整合安置，项目按5.5层建设，一、二层为店面；**方案三：**异地安置，全市房源进行安置，体量较大，需要16.2万平方米（含17523.34平方米商业店面）。为此，建议方案二，安置建设模式为传统商业街区模式。

**（三）优布局拓空间。**持续向存量要效益、向低效要空间、向增量要强度，采取分类归并、分类处置的模式，收储回批地，盘活土地低效用地，实现总体布局优化、产业用地集中连片、用地效益逐步提升。**模式一：**位于建成区内的零星插花回批地，根据规划批准建设。**模式二：**位于主要道路两侧回批地，如，位于南环路和濠江路两侧的回批地，面积约27亩，建议采取参照子芳路按规批建钢结构店面，可招商第三方，以租代建，用于电商仓储、商品档口、贸易仓储配套、供货商集聚交易中心。

#### **（四）打造两大商业新城**

**1. 激活长福商城。**进一步优化营商环境、加强惠企政策宣传、提供企业政务服务、用好基础配套设施，打造长福商城A区海润商业广场、B区朵朵童教育基地、C区德旺商业城三大项目，各具产业特色的同时又形成行业互补，预计年产值可超3亿元。

**2. 重组泰禾商城。**推动石狮金同供应链收购泰禾商城11.8亿元债券，重新为泰禾商圈注入强心剂，并聘请万达集团负责项目运营，

筑巢引凤，重新打造城市中心商务区，预计年营业额超5亿元。

### **（五）培育3栋千万税收楼宇**

深化发展辖区楼宇经济，持续引进“资源占用少、税收贡献大”的优质企业，其中，**联业大厦**着重抓住电商发展黄金时期，引进优质企业，打造品牌网商基地，正常运营可以新增税源超千万元；**宏泰兴国际中心**着重发展成金融企业中心，预计年税收稳定超千万；**仁宇大厦**着重发展生物科技，打造地标式生物科技公司。

### **（六）争创两项品牌**

1. **近邻党建品牌**。持续深化近邻善治街区建设，擦亮“1+1+N”党建引领社区治理工作法、“红色帮帮团”等品牌，抓实“一老一小”等完整社区建设试点工作，推深做优党群服务中心、“党建+”邻里中心，不断织密十五分钟便民服务圈，完善“党建引领、邻里相亲、互帮互助、和谐友善”的城市基层治理新格局，推动更多有“湖滨味”的党建工作爬坡升级。

2. **法治文化品牌**。拓展延伸“和润湖滨·订单分包”矛盾纠纷多元化解的内涵，发动检察院、法院、律所、劳动争议仲裁等更多单位参与进来，让矛盾纠纷实实在在地化解在基层、化解在诉前。积极推进法治文化长廊、法治文化广场等基础设施提档升级，并将法治元素植入南音、闽南四句等湖滨特色文化资源，依托重大节庆和民间文化资源，结合“宪法宣传周”、“12·4”国家宪法日和

重要节日等节点，常态化开展群众性法治文化活动，做大做强“法治湖滨”品牌。