**永春县****岵山镇泉南高速互通口匝道南侧地块土地征收成片开发方案**

**（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）、《永春县岵山镇土地利用总体规划调整完善方案（2006-2020年）》、《永春县城总体规划调整（2012-2030年）》、《永春县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》等，编制《永春县岵山镇泉南高速互通口匝道南侧地块土地征收成片开发方案》。

1. 基本情况

项目区位于永春县岵山镇铺下村、和林村，泉州地处中国华东地区，也是联合国唯一认定的海上丝绸之路起点；永春县是泉州市下辖县级行政区，位于福建省东南部、晋江东溪上游；项目地处省道206线东侧，永春互通口匝道末端南侧，对外交通便捷。

项目区涉及永春县岵山镇铺下村、和林村，共1个镇2个村；涉及国有公路1个国有单位；不涉及省级和国家级开发区。根据实地勘测调查，项目区成片开发范围总面积4.0510公顷，项目区涉及农用地2.0386公顷（其中：耕地1.8912公顷），建设用地2.0124公顷。

1. 必要性分析
   1. 提升区域交通能力的需求

高速公路适应工业化和城市化的发展。城市是产业与人口集聚地，其汽车增长远比乡村快得多，成为汽车集聚中心，高速公路建设多从城市环路、辐射路和交通繁忙路段开始，逐步成为以高速公路为骨干的城市交通。汽车工业的飞速发展和城镇化推进给高速公路公司带来发展机遇。在铁路运输能力紧张、进出通道不畅的地区，高速公路就发挥着重要的运输作用。

随着厦漳泉经济圈的发展，泉南高速部分路段出现了常年堵塞、交通压力较大的情况，为缓解交通紧张对城市带来的影响，拟对泉南高速永春段进行拓宽。因此应对高速路扩宽需拆除的民房进行安置。

* 1. 完善城市综合功能的需求

项目区位于闽南典型传统村落保护区和永春南大门，区位优势明显，然而该区域仍然处于待开发状态，严重影响了土地利用价值与经济、社会综合效益的提升，本次成片开发将进一步破解空间发展瓶颈，有利于优化城市功能，加快完善区域内基础、公建等相关配套，增强都市承载能力，补足民生短板，同时也有利于盘活区域内的低效用地，提高土地利用效率，实现存量土地价值提升。通过对该区域的建设，不仅有利于引领周边地区形成空间有序的现代城市形象，也能够完善拆迁安置地块的综合服务功能项目区重点强化生活服务设施配套，建设成以生活居住为主的安置房片区。

* 1. 选址和规划合理，满足安置需求

项目区内整体地势较为平坦，适合修建房屋；项目区与拆迁地涉及行政村同属于岵山镇，距离较近；项目区周边道路交通系统已基本完善，地处省道206线东侧，永春互通口匝道末端南侧，对外交通可达性高，规划配建机动车位492个；项目区内各种社区服务设施规划包括居家养老服务点、社区卫生室、文体活动室等较为完善。

项目区规划及选址符合安置条件，满足拆迁居民各方面的需求，可有效提升居民的幸福感和满足感。

1. 主要用途、实现功能及公益性用地比例

本项目有利于永春县进一步推进新型城镇化进程，实现城乡基础设施一体化和公共服务均等化，促进经济社会发展，实现共同富裕。项目区用地总面积4.0510公顷。

项目区中，公路用地属于公益性用地，面积共计1.9218公顷，占用地总面积的47.44%，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4.0510公顷，其中涉及已完成实施面积2.0011公顷，故拟安排项目面积2.0499公顷，计划实施周期为2021年至2023年，3年内实施完毕。

1. 合规性分析
   1. 国土空间规划符合性

项目区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0.1366公顷和3.9144公顷，过渡期间，建设规模和用地布局与土地利用总体规划、城市总体规划、控制性详细规划衔接一致。永春县人民政府承诺方案获批后，土地征收成片开发范围纳入国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区，并符合规划管控规则。

* 1. 国民经济和社会发展规划、年度计划符合性

本项目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。

* 1. 占用永久基本农田和其他法律法规不允许占用或开发的

本项目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，成片开发范围内，不涉及历史文化名城名镇名村传统村落、文物建筑、历史建筑及遗址等，不涉及自然保护地、饮用水水源保护区等各类保护区。

1. 土地征收成片开发效益评估
2. 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安置房及附属配套设施等，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2.4，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

项目区成片开发建设适应了永春县的发展趋势，有力提升永春县城南部集聚、辐射能力，为城市建设储存了后备力量与经济发展保障，为永春经济的可持续发展、高质量发展提供坚实的后盾。

(三) 社会效益

1、优化道路交通网络，为联系周边城区提供便捷的交通支撑

项目区多条区域交通通道联通本片区。通过成片开发，可充分利用现有交通网络，实现四通八达的交通区位优势，持续推进生态文明建设，坚持高起点高品质建设，打造生活宜居、交通便利的现代新城区。

2、保障农民合法权益，创造综合效益

项目落实被征地群众安置补偿标准，制定养老与就业等社会保障措施，维护被征地农民的合法权益，确保被征地农民原有生活水平不降低，长远生计有保障。本项目的建设能创造一定的劳动力。项目创造综合效益的同时，保障并提升了被征地农村经济组织与农民的利益，实现了以城镇化发展反哺农民与农村。

(四) 生态效益

项目区范围及周边无各类自然保护区和生态敏感区。项目区主要以生活居住功能为主，所产生的大气污染、噪声污染、固体废弃物污染较小，对周边环境不会产生不良影响。

1. 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，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，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：位置示意图

