**永春县介福陶瓷特色产业园地块**

**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）、《永春县介福乡土地利用总体规划调整完善方案（2006-2020年）》、《永春县介福乡总体规划（2005-2020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《永春县介福陶瓷特色产业园地块土地征收成片开发方案》。

1. 基本情况

介福乡位于永春县东北部，东部与湖洋镇相连，东南和西南与桃城镇和五里街镇接壤，西北与德化三班镇和龙门滩镇毗陵。介福乡距永春县城24公里。方案项目区位于永春县介福陶瓷特色产业园的北部，与德化县的交界处，离德化城关不到10公里，区域位置十分优越。项目区对外交通便捷，东侧临工业路，西侧临国道355，南侧临九牧路（附图1）。

本方案涉及永春县介福乡紫美村，共1个镇1个村；涉及国有公路等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，本方案成片开发范围总面积10.0546公顷。其中：农用地6.9793公顷（其中：耕地0.3604公顷），建设用地1.7564公顷，未利用地1.3188公顷

1. 必要性分析
   1. 推动介福乡社会经济发展的需要

介福陶瓷特色产业园定位为：以日用陶瓷生产为主、陶瓷体验为辅的永春县工业园区陶瓷生产综合基地。永春县工业园区实施“一区多园”和“飞地工业”发展战略，整合乡镇工业集中区，建设介福陶瓷工业园。县域北部区域要整合全县的高岭土资源，加快推进介福陶瓷产业园区建设，着眼于与传统陶瓷产业相配套、关联度高、有利提升产业水平和有市场优势的项目，选择性地承接具有后发优势的新型陶瓷、生态陶瓷、工业陶瓷、特高频陶瓷等产业项目，努力营造永春县陶瓷产业发展的新优势。

* 1. 提升城镇发展区功能，带动城市化发展

介福工业园是介福乡“一核、两轴、三区”镇区空间结构布局和“一核引领、两轴迸发、东西联动“工业布局的主体内容。工业区充分利用良好的区位优势，打造形成以发展日用陶瓷生产为主、陶瓷体验为辅的永春县工业园区陶瓷生产综合基地，为招商引资提供载体，通过低成本、快回报的投资优势，能快速吸引投资，有效提高招商引资成功率；促进高速公路沿线若干互通口工业平台建设，提升工业园区的产业发展功能，带动介福乡城市化发展。

* 1. 提高园区服务水平，塑造县城北部门户形象

通过工业区成片开发方案建设，将进一步完善介福工业园区环卫、交通路网等配套基础设施，优化硬件环境。产业园区的建设是集中开发的规模经营模式，配套的基础设施，为园区吸引投资企业入驻、形成集聚经济与规模效益提供空间承载。综合服务水平的提升，将推进园区高质量发展，塑造县城北部门户形象。

* 1. 提高土地利用率，增强城市承载力

随着永春县产业发展战略的调整，加快转变经济发展方式、推进工业转型升级成为永春县工业抢抓机遇、应对挑战的迫切要求。然而，经济的高速发展使得土地资源紧缺的矛盾日益显现。一直以来，介福乡经济发展都受到土地资源紧张的制约。本次成片开发项目有利于完善区域内交通、市政等相关配套设施，有利于盘活区域内的低效用地，既实现存量土地价值提升，又提高区域土地利用效率，解决了介福乡发展的燃眉之急，提高了城市的承载力水平。

1. 主要用途、实现功能及公益性用地比例

项目区充分利用良好的区位优势、产业基础和相对较好的工业发展空间，设置工业、交通运输等用地，推动陶瓷工业产业发展，逐步建设成为新兴的工贸型城镇。本方案以地形、路网为分界线，划分为多个地块，用地总面积10.0546公顷

公益性用包括文化用地、城镇道路用地、交通场站用地、供燃气用地、防护绿地和广场用地，面积合计为4.1501公顷，占用地总面积的41.28%，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10.0546公顷，其中涉及已完成实施面积为1.8492公顷，故拟安排实施项目面积8.2054公顷，计划实施周期为2021年-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

成片开发范围位于土地利用总体规划确定的允许建设区（0.6849公顷）和有条件建设区（9.3697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。

* 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

方案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工业用地及附属配套设施，在用地紧张的中心城区中释放出新的发展空间，实施范围内开发投资强度不低于3000万元/公顷，将有效提升土地使用效益。方案地块建设满足片区发展定位，采用土地复合利用方式，实施范围容积率约为2.0-2.5之间，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

2020年，永春县介福乡工业产值15.2亿元，实现税收3600万元，同比增长11.8%和18.92%，其中，陶瓷产业占比90%，是介福乡工业经济的重要支撑和主要税源。本次成片开发可以为介福乡在发展传统陶瓷产业的同时，引进具有后发优势的新型陶瓷、生态陶瓷等产业项目，力求实现介福陶瓷产业的可持续发展，并与介福乡集镇区进行统筹，进而推动产城融合，促进城乡发展。

(二) 社会效益

1、增加就业机会，提高当地居民收入水平

项目区通过提升区内基础设施服务水平，吸引企业入驻发展，带动地方人才市场，产生更多的就业机会，缓解本地居民就业压力，提高当地居民收入水平。项目区工业用地约5.9045公顷、按100人/公顷的经验值测算，总共产生约590个就业机会。就业机会的增加对改善本地居民就业压力、提高当地居民收入水平具有显著作用。

2、改善区域设施服务水平

项目区建成后，将增加公益性用地4.1501公顷。燃气供应设施为产业园提供燃气的需求。市政道路的配套完善，完善了工业园区的交通网络，满足了项目与城区的交通联系，提升生活便利度与满意度。

(三) 生态效益

项目区规划防护绿地1.4427公顷，有效的提高了片区生态环境质量，减少灰尘、噪声污染，营造良好的工业园区环境，提升生态环境质量。

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

