**永春县蓬壶工业园区土地征收**

**成片开发方案**

**（征求意见稿）**

一、编制依据

依据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订版）、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订版）、《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）、《永春县蓬壶镇总体规划修编（2016-2030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《永春县石鼓镇南环路加油站土地征收成片开发方案》。

二、基本情况

本方案位于永春县蓬壶镇工业园区，地处永春县蓬壶镇辖区内的孔里村，是永春县区域发展的重要腹地，区位优势明显。方案距永春县城区约28公里，距泉南高速入口1.5公里，同泉南、沙厦高速等重要的交通枢纽均可通过省道206线与其相连，对外交通十分便利（附图1）。

本方案涉及永春县蓬壶镇孔里村，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。根据实地勘测调查，本方案成片开发范围总面积4.0866公顷。其中：农用地1.2174公顷（其中：耕地0.3801公顷），建设用地2.8692公顷。

三、必要性分析

（一）提升永春综合竞争力的需要

永春县2020年三次产业结构为5.4：62.9：31.7，工业在永春经济社会发展中起到支撑作用。方案地块的开发建设，一方面将通过完善交通路网、公共服务设施和市政基础设施配套，打造标准化工业园区，为蓬壶镇乃至永春县对外招商引资搭建更大的发展平台，对永春县打造县域发展副中心具有积极推动作用；另一方面引进新企业落地，将补充优化永春县现有产业结构和布局，促进产业集聚，挖掘经济新增长点，进一步拓展蓬壶镇作为经济发达镇的优势，提升永春县综合竞争力。

（二）向高质量发展转型的需要

当前，国内面临经济结构转型升级的重要任务，也面临着新一轮产业革命和新经济蓬勃发展的新机遇，智能制造作为制造业发展的方向，是永春县实现高质量发展的重要路径。蓬壶工业园区重点发展智能制造业及现代化物流产业，是永春县积极谋划、加快推进向高质量发展转型的关键。工业园区的建设吸引新兴产业走向产业集群，对企业互相协作和沟通起到引导作用，促进业整体质量、效率和效益的全面提升，为永春产业转型升级和持续发展提供了基础和可能, 为蓬壶高质量发展落实赶超凝聚合力，让人民群众逐步过上更加富裕幸福的生活。

（三）打造现代化工业园区的需要

本方案所处区域是蓬壶工业园区的重要组成部分，区位优势明显，但仍缺乏更深层次的开发挖潜。本方案的开发建设，将完善园区综合功能，优化空间布局，进而起到引擎作用，在完善园区综合功能的基础上，统合周边地块共同构筑成为空间布局有序、产业结构科学以及公共设施完善的现代化园区，为企业提供良好的空间载体和创业环境，促进企业向园区集中形成“聚集效应”，提高工业经济总量，加快工业化进程，最终实现区域经济跨越式发展。

四、主要用途、实现功能及公益性用地比例

本方案用地总面积4.0866公顷，主要用途分为工业用地、防护绿地、城镇道路用地。

公益性用地包含防护绿地、城镇道路用地，合计1.7737公顷，占用地总面积的43.40%，符合自然资规〔2020〕5号文规定。

五、拟建项目与实施计划

本方案用地总面积4.0866公顷，其中涉及已完成实施面积2.5691公顷，故拟安排实施项目面积1.5175公顷，计划实施周期为2021年至2022年，2年内实施完毕。

六、合规性分析

* 1. 国土空间规划符合性

本方案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2.8726公顷和1.2140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。同时，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，并符合规划管控要求。

* 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情形

本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。

七、土地征收成片开发效益评估

（一）土地利用效益

本方案容积率≤2.5，预计开发投资强度不低于3145万元/公顷，通过土地利用开发，合理安排建设用地规模、结构和布局，本方案将强化土地集中管理，按实施计划供地，提升土地的使用效益，实现土地利用由粗放型向集约型转变，进一步释放蓬壶工业园区发展空间和潜力。

（二）经济效益

本方案所涉企业的生产消费和纳税可促进地方经济，增加政府财政收入。根据永春县工业用地地均税收约为230.24万元/公顷的标准测算，本方案实施范围内工业用地1.5175公顷，预计可实现年税收350万元。同时对区域的开发建设推动了园区发展条件的进一步优化，吸引优质企业的入驻发展，实现“筑巢引凤”作用，同时集聚人气、融合多种配套服务业，进而提升蓬壶镇的辐射能力，为城镇发展注入新活力。

（三）社会效益

1、助力城镇化发展

本方案所处区域作为永春未来县城腹地拓展、西部乡镇进城的过渡缓冲地带，对其的开发建设对蓬壶镇扩大城镇规模、延长城镇产业链具有重要推动作用，是实现以城带乡和推动社会主义市场经济建设的先导力量。

2、增加就业岗位

本方案涉及的工业项目用地约 1.5175公顷，按 100 人/公顷的经验值测算，预估产生约 150个就业机会。就业机会的增加缓解当地就业压力及转移剩余劳动力具有积极的作用。

（四）生态效益

本方案所涉范围及周边无各类自然保护区和生态敏感区，主要发展智能制造等项目，所产生的各类污染较小，对周边环境不会产生不良影响。

本方案施工期内将加快建设步伐，缩短建设施工期。在施工中，采取完工一块，恢复一块的方式，及时回填土方并恢复植被，并妥善处置弃土、综合利用，防止水土流失造成水质污染，保护该区域的生态环境和自然景观。

八、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

