**永春县****苏坑镇美岭工业园区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）、《永春县苏坑镇土地利用总体规划调整完善方案（2006-2020年）》、《永春县苏坑镇总体规划（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《永春县苏坑镇美岭工业园区地块土地征收成片开发方案》。

1. 基本情况

苏坑镇东连吾峰，西望呈祥，南接蓬壶，北邻德化，区域位置十分优越。苏坑镇距永春县城中心24公里。项目区位于永春县苏坑镇西部，地跨嵩溪村、熙里村、苏坑镇茶果场，距离德化城关仅12公里，素称永春“北大门”。

本项目区涉及永春县苏坑镇嵩溪村、熙里村，共1个镇2个村；涉及苏坑镇茶果场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27.1743公顷，项目区涉及农用地23.7578公顷，建设用地2.8277公顷,未利用地0.5888公顷。

1. 必要性分析
   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，将进一步完善苏坑镇美岭工业园区排水、交通路网、社会停车场等配套基础设施，优化硬件环境，推动平台的高起点建设，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

一直以来，苏坑镇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，解决了苏坑镇发展的燃眉之急，提高承载力水平。

* 1. 推进社会经济持续发展

项目区开发建成后将优化苏坑镇规划布局和产业结构，满足地方经济的发展和广大城乡居民生活水平提高的需要，促进当地经济、社会、生态等综合效益的全面增长，实现经济社会发展。

(五) 保障公益性用地规模

项目区规划公益性用地13.0491公顷，包括道路设施、排水设施、社会停车场等，建成后，将有利于完善交通网络，加强区内的交通联系，实现污水的收集与处理，提供工业园区停车位等功能。

1. 主要用途、实现功能及公益性用地比例

本项目有利于苏坑镇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，推动建筑材料生产，促进经济社会发展，实现共同富裕。项目区用地总面积27.1743公顷。

项目区中，公路用地、防护绿地、排水用地和交通场站用地属于公益性用地，面积共计13.0491公顷，占用地总面积的48.02%，符合自然资规〔2020〕5号文规定。

1. 拟建项目与实施计划

本项目用地总面积27.1743公顷，其中涉及已完成实施面积为3.2407公顷，故拟安排项目面积23.9336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

项目区涉及土地利用总体规划确定的允许建设区内2.4834公顷，有条件建设区24.6909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约1800万元/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0.7-3.0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

项目区的实施在促进产业发展的同时，也将带动周边发展，工业发展将直接增加当地的就业机会，间接增加当地居民的人均可支配收入，带动当地消费水平的提升，提高人民的生活质量，同时相关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。

(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。项目区工业用地约13.9156公顷、按100人/公顷的经验值测算，总共产生约1392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，排水设施解决了项目区及周边规区的污水处理问题。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7.6413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

