**永春县石鼓镇南环路南塔岭隧道北侧地块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）、《永春县城总体规划修编（2012-2030年）》、《永春县石鼓镇土地利用总体规划（2006-2020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

本方案地处永春县石鼓镇桃联社区，位于永春县主城区西南，距永春县城中心约4公里，区域位置十分优越。方案所在位置距永春客运站约3公里，距泉南高速入口约5.5公里，秀永高速入口约9公里，对外交通主要依托永春县南环路（G355），对外交通十分便利（附图1）。

本方案涉及永春县石鼓镇桃联社区，共1个镇1个社区；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4.0268公顷。其中：农用地0.2539公顷（其中：林地0.2427公顷，园地0.0112公顷），建设用地3.7729公顷。

三、必要性分析

（一）满足交通运输发展的需要

建设配套服务齐全、选址布局合理、油品质量安全的加油站，是满足交通运输高效运行的需要。永春县南环路作为永春县主城区环线的组成部分，起到保持交通运输通达性以及截留分流的交通保护作用，加油站的建设扩充完善了永春城市环线的功能，进一步提高了交通运行效率。

（二）便利群众生活出行的需要

根据永春县历年国民经济和社会发展统计公报数据显示，永春县汽车保有量增长已连续六年保持10%以上的增长速度。加油站是城市社会生活的一个服务窗口，直接接触到社会和人民群众，与生活息息相关，本方案所涉加油站项目的建成，可为永春县人民群众日常交通出行提供极大便利。

（三）促进区域产业发展的需要

本方案位于永春县生物医药产业园与探花山工业区的中间地带，伴随永春县社会经济的持续发展，园区企业相继入驻投产，周边地区人口汇聚，车流量不断扩大，对交通运输能源供应条件提出了新的要求。本方案所涉加油站项目的建成，能进一步满足周边园区运输车辆对油气的需求，对促进区域产业发展具有积极意义。

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4.0268公顷，主要用途分为商业用地、工业用地、防护绿地、公路用地。

公益性用包括防护绿地、公路用地，面积合计2.4311公顷，占用地总面积的60.37%，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4.0268公顷，其中涉及已完成实施面积3.7081公顷，故拟安排实施项目面积0.3187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

（一）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和有条件建设区，面积分别为1.7756公顷和2.2512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。

（二）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。

（三）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≤1.5，建筑系数71%，预计总投资不低于1300万元。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

根据经济测算，本方案所涉加油站项目投产后，达产年实现营业收入约1800万元，总成本费用约1400万元，所实现的年利润总额约400万元，企业所得税约100万元，税后净利润300万元，年纳税总额230万元。同时加油站将便利南环路沿线、生物医药产业园及探花山工业区的油气供应，为企业的运输效率提效赋能，创造更大经济效益。

（三）社会效益

1、为人民群众提供便利

截止目前永春县全县汽车保有量预计超过9万辆，并仍保持增长。伴随民用汽车保有量的增加，成品油的消费和需求也在稳步增加，作为汽车行驶保障供应环节的加油站已成为人民群众生活中的一部分。本方案所涉及加油站的建设，与永春人民对成品油的消费需求增长变化相适应，进一步便利了人们的用车出行，进而为永春人民创造一个更加舒适、便利和安全的交通环境。

2、完善交通运输体系

南环路作为永春县重要的交通线之一，在整个交通运输体系中起到截流、分流和疏解的作用，因此于南环路建设加油站，进一步健全了交通基础服务设施，完善了交通运输体系的构成要件，增强了交通运输体系的服务能力，起到强化交通运输体系的“动脉”作用，对内提高整个城市交通的可通达性，对外提高人流物流效率，更好促进永春县的高质量发展。

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

