**永春县城南片区瀛内小区项目**

**土地征收成片开发****方案（征求意见稿）**

# 一、编制依据

根据《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）、《福建省土地征收成片开发方案编制参考指南（试行）》（闽自然资发〔2021〕6号）以及永春县现行国民经济和社会发展计划、年度计划等和其他相关规划及法律法规，组织编制本方案。

# 二、基本情况

方案项目位于永春县桃城镇桃溪社区北部。地块范围东临桃城社区与桃东社区，西临桃联社区，北临儒林社区。片区地块交通便捷，路网通透，东至桃溪路，南至中州路，西至桃源南路，北至鹏源路。

本方案涉及永春县桃城镇桃溪社区，共1个镇1个社区；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4.8872公顷，其中：建设用地4.8872公顷，无农用地与未利用土地。

# 三、必要性

### 1.满足提升人居环境，打造城乡宜居建设新面貌的需求

此方案积极实施新一轮城乡人居环境提升行动，永春县“十四五”规划提出：打造具备“山水名城、特色乡镇、美丽乡村”特色的新型城镇化永春模板，着力改善城乡环境质量，打造完善生态宜居、美丽幸福的城乡协调发展局面拟打造桃溪流域“慢生活”乡村休闲旅游带项目，可以满足居民游憩、锻炼的需求，优美的环境与良好的空气质量也能使居民身心愉悦。

此方案周边生态环境优美，西侧与象山寨公园直线距离不到300米，东面与桃溪直线距离不到500米；人文气息浓厚，周边有开元寺、护界宫、龙山寺等人文景观。项目地块满足生态与人文环境条件，能够落实规划，为居民建设一个宜居住、高质量、便通行的生态居住场所。充分发挥地块价值，提升居民幸福感。

### 2.满足促进人口聚集，提升城市品质的需求

本方案位于永春县城较为中心的地段，区位优势明显，发展前景较好。通过实施成片开发，统一规划，充分运用地理区位优势，促进生产空间集约高效、生活空间宜居适度，提升地区吸纳就业、聚集人口的能力。在一定程度上增强城市综合承载力。项目建设能够提升路网、管网、绿地等配套建设的使用效率，使开发区城市服务配套设施得到合理利用，使片区内居民的人居环境更为融洽，提高居民生活品质和城市品位，有效利用城镇基础设施，切实让城市建设发展成果惠及百姓，增加居民幸福感。

本次成片开发方案以居住用地为主，通过周边公共景观服务带构建，确保有多样化的活动，实现资源共享；带动居住、行政、教育的开发建设，提升土地价值与城市竞争力。

### 3.是提高土地利用效率，充分挖掘土地价值的需要

为了更有效地实现对本片区的开发建设，实现社会、环境、经济效益并举的目的，本次成片开发在衔接已编规划和已批项目基础上，重点解决本片区用地限制与城市建设之间的矛盾以及如何用好增量等问题。为进一步提高土地利用效率，改善生活环境、提高群众幸福感和满意度，本次成片开发通过合理布局，充分发挥城市边角地块的价值，节约集约用地，挖掘土地价值，提高土地利用效率，提升人居环境品质，为永春县发展储备后续力量。

随着城镇化进程不断加快，主要公共资源及投资便集中在中心城区，从而导致中心城区成为全区经济、政治、文化、公共服务供给的核心，对外围乡镇有着绝对的极化吸引力，人口向中心城区集聚趋势明显，城镇化快速推进阶段的“加速期”，中小城市将成为提升城市化质量、推进人口城镇化的主要载体。进入新常态的发展阶段，城镇化将迎来从规模城镇化向人口城镇化的转变，建设用地的需求越来越紧迫。顺应《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》等上位规划落地的需要，有利于实现永春县高质量发展。

# 主要用途、实现功能及公益性用地比例

本方案用地总面积4.8872公顷，主要用途为居住用地与机关团体用地。其中，居住用地1.9612公顷，实现居住性用房功能；机关团体新闻出版用地0.9088公顷，实现国家机关、相关社会团体以及相关社团的办公功能；城镇道路用地0.3924公顷，实现居民交通便利功能；与公路用地为1.5283公顷，实现公共交通功能；公园用地0.0965公顷，实现绿化环境、美化环境、隔离噪音、减少污染、休憩娱乐功能。公益性用地有机关团体用地0.9088公顷，公园用地0.0965公顷，城镇道路用地0.3924公顷与公路用地1.5283公顷，合计2.9260公顷，占用地总面积的59.87%。符合自然资规〔2020〕5号文规定。

# 五、效益评估

## （一）土地利用效益

本方案通过合理安排用地规模、结构和布局，优化永春县城中心区城南片区土地利用空间格局，因地制宜配置用地，节约用地，提高现有用地使用效益，防止城镇建设空间的过分开发和扩张，满足紧凑式城镇发展格局。

本片区的建设，有利于促进永春县城中心区城南片区功能分区的合理布局和效能的充分发挥，有利于对城市公用配套设施建设的集约使用，充分发挥城市的集聚效益，从而有效节约稀缺的土地资源，促进土地资源的合理利用，缓解土地供给紧张的问题。本次成片开发范围用地面积4.8872公顷，新建城镇住宅用地0.1023公顷。住宅用地容积率为2.0-2.5，建筑限高54m;通过合理安排布局，有效利用配套公共设施，进行集中建设，从而优化资源配置，推动人口产业集聚，提高土地集约利用程度。

## （二）社会效益

成片开发对经营性用地和基础设施建设的统一规划、开 发、管理，能够在一定程度上提升人居环境，改善周边居民的住房问题，可提高住户的幸福指数；提高片区基础设施的使用效率，有利于满足设施资源的集约使用，促进社会公共资源使用的良性发展。

## （三）经济效益

本方案以建设高品质居住、高质量生态、高浓度人文气息为主导功能的居住用地，完善城市功能，缓解住房压力。本次成片开发通过住宅社区的建设，提高周边公共服务设施的使用率，提升片区及周边区域人口流动和商业活力。房产的交易可带来契税收入，为当地增加财政收入，有利于带动当地经济发展。

## （四）生态效益

本方案在开发建设的同时兼顾环境保护要求，减少建设过程中产生的不良环境影响。本次成片开发范围内，片区内垃圾统一收集处理，污水通过市政管网排入市政污水处理厂处理，可减轻生活污水排放对地下水环境的不良影响，从而在一定程度上提高永春县总体环境品质，有利于营造良好的宜居环境。

# 六、占用永久基本农田和其他法律法规规定不允许占用或开发的区域

# 本方案不涉及占用永久基本农田，不涉及湿地、饮用水水源区、风景名胜区、自然保护区等各类保护区，不涉及生态保护红线。不涉及历史文化名城名镇名村传统村落和文物建筑历史建筑传统风貌建筑，不涉及50年以上纳入保护的建筑。不涉及其他法律法规规定不允许占用或开发的区域。

# 七、结论

本土地征收成片开发方案符合泉州市永春县国民经济和社会发展规划，项目在城镇开发边界的集中建设区范围，已纳入永春县国民经济和社会发展年度计划，依据自然资源部和福建省自然资源厅规定的标准和要求，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。

