

# 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)

## 一、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》。

## 二、基本情况

项目区涉及永春县苏坑镇嵩溪村,共1个镇1个村,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14.2811公顷。

## 三、必要性分析

### (一) 推动苏坑工业发展,实现工业富民的需要

苏坑美岭工业园充分利用苏坑镇良好的区位优势,打造形成以机制砂生产为主的建材加工生产基地,为永春县及其周边地区建设提供建筑原料,拓展苏坑镇建材生产能力。建材工业属于劳动密集型产业,能够提供一定数量

的就业岗位，提高当地居民的收入的同时，带来外来务工人员的流量，提高消费水平，对苏坑镇的餐饮业、住宿业等有促进作用。

## （二） 苏坑美岭工业园基础建设的需要

本方案位于苏坑美岭工业园范围内，工业园处于建设初期，内部现状基础设施较少，开发较为缓慢，本次成片开发通过“一纵、一环”工业园道路的建设，提高工业园的出行效益，推进建立骨架清晰、道路设施完善的路网系统。此外，排水设施等配套基础设施和防护绿地随着苏坑美岭工业园成片开发方案建设，也将进一步完善，有利于提高工业园规模集聚的能力，吸引更多的工业企业入驻，形成相对完善的建材加工产业链，降低加工成本，增强产品的市场竞争能力，进而保持工业园的盈利能力。

## （三） 提高土地利用率，增强城镇承载力的需要

一直以来，苏坑镇经济发展都受到土地资源紧张的制约。本次成片开发将进一步破解空间发展瓶颈，有利于优化城镇功能，加快完善区域内基础设施配套,增强城镇承载力。盘活区域内的低效用地，提高土地利用效率，实现存量土地价值提升，完善苏坑镇的城镇功能，厚植发展优势。

## 四、 主要用途及公益性用地比例

项目区用地总面积 14.2811 公顷，主要用途为工业用地。公益性用地包括公路用地、排水用地、防护绿地，面积合计 5.7156 公顷，占用地总面积的 40.02%，符合自然资规〔2020〕5 号文规定。

## 五、 拟建项目与实施计划

本项目用地总面积 14.2811 公顷，涉及已完成实施面积为 6.6580 公顷，故拟安排实施项目面积 7.6231 公顷，计划实施周期为批复后第一年至批复后第三年，3 年内实施完毕。

## 六、 合规性分析

### (一) 国土空间规划符合性

该成片开发范围位于城镇开发边界的集中建设区内，永春县人民政府承诺方案获批后，将该成片开发方案统筹纳入正在编制的国土空间规划及“一张图”，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规划年度计划。

### (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。

## 七、 土地征收成片开发效益评估

### (一) 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，将项目区建设成为工业用地，在用地紧张的工业园区中释放出新的发展空间，实施范围内预计开发投资强度不低于 400 万元/公顷，将有效提升了现有土地使用效益。项目区建设满足地区发展定位，采用土地复合利用方式，实施范围内工业用地的容积率控制在 0.9，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。

### (二) 经济效益

本方案的开发建设将优化苏坑美岭工业园区的发展条件，进一步发挥“筑巢引凤”作用，吸引优质企业入驻的同时集聚人气。方案所涉企业的生产和纳税可增加政府财政收入、促进地方经济。根据永春县土地集约利用资料，永春县工业用地年地均税收约为 230.24 万元/公顷，本方案实施范围内工业用地 8.5655 公顷，预计可年增加税收约为 1972 万元。

## （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 8.5655 公顷，可提供约 500 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

项目区规划区域服务设施 2.0886 公顷。主要为排水用地、公路用地。排水设施解决了项目区及周边规区的污水处理问题。道路设施的配套完善，完善了工业园区的交通网络，满足了项目内部工业用地交通需求。

## （三）生态效益

项目区规划防护绿地 3.6270 公顷，能有效减少灰尘、噪声污染，营造良好环境，提升生态环境质量。

## 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，在城镇开发边界的集中建设区范围内，已纳入国民经济和社会发展规划年度计划，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

