永春县城东科创产业园土地征收成片开发方案

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>的通知》（自然资规〔2023〕7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）等有关规定，编制《永春县城东科创产业园土地征收成片开发方案》。

1. 基本情况

本方案涉及永春县桃城镇化龙社区、长安社区、卧龙社区、桃东社区，共1个镇4个社区；不涉及省级和国家级开发区。本方案成片开发范围总面积24.4508公顷。

1. 必要性分析

（一）节约集约利用土地，提高土地使用效率的需要。

本方案成片开发可以在空间上连续、大面积、系统性地供给城市生活的各类服务功能，充分发挥城市的集聚效益，通过合理配置和规划各类资源，使其功能协调，实现土地的综合利用和高效利用，按规划配套一定量的公共管理与公共服务用地、交通运输用地，有利于公共及公用基础设施的集中共享，提高其使用率，从而达到土地的节约集约使用。

（二）提升城东片区居住品质，改善城郊居民生活环境。

项目区通过对居住用地进行成片建设开发，可以较好地提升城东片区的居住环境，为周边居民提供良好的住房条件，同时也让外地就业的居民获得幸福感和安全感。为提高周边地区人居环境和生态宜居县城建设做出贡献。

（三）完善公服配套，提高产业园区服务水平。

随着新一轮城乡人居环境提升行动的实施，永春县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。本方案拟配套体育中心、社会福利设施等公益性项目，有利于完善本片区公服配套，提升城市公共服务水平。因此，本项目的建设有利于城东片区及周边配套的完善，推进城东科创产业园的高质量发展。

1. 主要用途及公益性用地比例

本地块用地总面积24.4508公顷，主要用途为城镇住宅用地。公益性用地包括城镇道路用地、防护绿地、体育用地、社会福利用地，面积合计10.41公顷，占用地总面积的42.58%，符合自然资规〔2023〕7号文规定。

1. 拟实施计划

本方案用地总面积24.4508公顷，拟安排实施项目面积18.5058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。

1. 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，永春县人民政府已将成片开发方案纳入正在编制规划期至2035年的国土空间规划及“一张图”。

（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

本方案成片开发范围内不占用永久基本农田、生态保护红线，不涉及历史文化名城名镇名村传统村落、文物建筑、历史建筑和传统风貌建筑，不涉及文物点，不涉及自然保护地、饮用水水源保护区等保护区域。综上，本方案不涉及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。

1. 土地征收成片开发效益评估

（一）土地利用效益

通过本次成片开发建设带动周边基础设施、公共配套设施建设，促进土地集约、节约高效发展，规划项目容积率不高于2.9，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）经济效益

本成片开发方案主要建设商品房，预测可为当地财政带来约4800万元的税收收益。

（三）社会效益

本方案通过提升区内居住区环境、配套相应基础设施，服务水平。项目区居住用地14.0408公顷，开发城镇住宅总面积约40万平方米，预计可满足1.1万人的居住需求，对提高当地居民及相关产业人口的居住环境具有显著作用。同时，规划城东体育中心用地3.2573公顷，能有效满足居民日常及大型体育活动和强身健体的需求。规划永春县养老院用地1.2077公顷，健全了永春县养老服务网络，有效缓解日益严峻的养老压力。配套城镇道路用地4.1734公顷，完善周边区域的城市交通路网，并满足交通需求。

(四)生态效益

本成片开发方案将依法依规，科学设计，有序对土地进行成片综合开发，建设完善道路路网、配套完善的市政设施，配套建设必要绿化带，有效解决片区环境问题，提高片区抗自然灾害能力，美化片区生产生活环境，促进片区生态环境良性循环。

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

