

永春县东平镇永春东互通口至桃城镇地块 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)等有关规定,编制《永春县东平镇永春东互通口至桃城镇地块土地征收成片开发方案》。

二、基本情况

本方案涉及永春县东平镇鸿安村,共1个镇1个村;不涉及省级和国家级开发区。成片开发范围总面积7.3863公顷。

三、必要性分析

(一) 保证沿路界面的连续性和完整性,提升城市形象

本方案将填平补齐沿街两侧空缺的住宅,旨在保证沿路界面的连续性和完整性,并融合永春地域特色,采取整治建筑墙面、规整立面附属物、增设屋面装饰件等改造措施,使之更适应现代城市风貌。项目完成后,将进一步提升城市颜值,提高市民满意度与幸福感。

（二）平面布局上使建筑连点成线，提高整体改造效果

本次填平补齐项目提升工程将空白处通过连续的新建建筑（点）进行接合，从而形成一条完整的天际线和外观视线。在建设上细化沿街立面改造节点、亮点和重点，强化重要节点位置建筑景观效果，对沿街路灯、红绿灯、人行道、停车位等的同步设计，提高整体改造效果。

（三）就地安置，解决民生问题

本方案拟安排安置房项目地块，将优质地块用于就近安置片区改造的居民，为村民提供良好的住房条件，让安置居民获得幸福感和安全感。有利于保障片区的建设，顺利打造品质社区，维护社会和谐稳定，解决民生问题。

四、主要用途及公益性用地比例

本地块用地总面积 7.3863 公顷，主要用途为城镇道路用地和城镇住宅用地。公益性用地为城镇道路用地，面积 5.8964 公顷，占用地总面积的 79.83%，符合自然资规〔2020〕5 号文规定。

五、拟实施计划

本方案用地总面积 7.3863 公顷，拟安排实施项目面积 1.1499 公顷，计划实施周期为批复后第一年至批复后第三年，三年内实施完毕。

六、合规性分析

（一）国土空间规划符合性

本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。

七、土地征收成片开发效益评估

（一）土地利用效益

方案地块建设满足片区发展定位，采用土地复合利用方式，实施范围内城镇住宅用地的容积率约 2.7，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

本成片开发方案主要建设商品房，预测可为当地财政带来约 300 万元的税收收益。

（三）社会效益

本方案通过填平补齐项目提升工程，形成具有“整齐划一、红砖白墙，错落有致”的闽南建筑风格的房屋，进一步提升城市颜值，提高了的现代城市门户形象。

（四）生态效益

本方案不占用绿地用地，充分遵循“绿水青山就是金山银山”的生态文明理念，巩固生态立县战略，开展“生态+”行动，推进生态环境协同保护，生态环保设施共建共享，构筑生态文明新高度。

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

