附件

永春县生物医药产业园周边地块土地征收成片开发方案

一、编制依据

依据《中华人民共和国土地管理法》和《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准（试行）〉的通知》《福建省土地征收成片开发方案报批实施细则（试行）》《福建省土地征收成片开发方案编制参考指南（试行）》有关规定，编制《永春县生物医药产业园周边地块土地征收成片开发方案》。

二、基本情况

本方案涉及永春县石鼓镇桃联社区、桃城镇桃溪社区，共2个镇2个社区，不涉及省级和国家级开发区。成片开发范围用地总面积共18.1562公顷。

三、必要性

本成片开发方案主要为提高片区土地利用效率，促进土地节约集约使用，带动就业，提高人民生活水平，提升人居环境，打造城乡宜居建设新面貌，完善产业布局、推进产业转型，有助于城市景观的打造，有助于强化公共服务设施的服务能级。

四、功能分析

主要用途：工矿用地，用于实现园区扩大生物医药产业功能。

实现功能：具体有4个一级类（5个二级类）用地功能：工矿用地、居住用地、交通运输用地、绿地与开敞空间用地。

五、项目的公建配比情况

成片开发范围内交通运输用地（城镇道路用地）、绿地与开敞空间用地（防护绿地）等2个一级类用途（3个二级类），合计7.6389公顷，占用地总面积的42.07%，符合《土地征收成片开发标准（试行）》公益性用地占比一般不低于40%的规定。

六、效益评估

（一）土地利用效益：通过本方案的实施，激活了存量土地利用价值，提高片区范围内的土地资源配置效率。形成规模化征地和集中连片利用，有利于产业发展和资源配置进行合理的规划和布局，便于开展大规模土地基础设施建设，形成功能齐全的土地区块,改善现状土地使用粗放、用地浪费，实施范围内工业用地容积率控制在1.0-3.0，居住用地容积率控制在1.6，平均净容积率为为1.6，因地制宜配置用地，提高现有用地使用效益，实现土地资源合理配置,节约集约利用土地、提高土地利用效率，实现土地的综合利用和高效利用，建设指标得到最大化的使用。

（二）经济效益：随着成片开发项目的推进与建设，通过土地征用、出让和市场手段将土地资源合理配置，片区内企业项目的落地，可提高地方财政收入，促进地方经济，本方案实施范围内新增二类工业用地8.9616公顷，新增城镇住宅用地1.557公顷，共可实现土地出让费约8500万元，

（三）社会效益：通过实施成片开发的方案促进生物医药产业落地，将带动周边发展并创造新的就业机会。成片开发的建设和投产有利于吸收永春县农村剩余劳动力，降低城市就业压力；有利于消除社会不稳定因素，对稳定政治、社会大局，加强社会管理等有着重要意义。同时相关企业的生产消费和纳税可促进地方经济，增加政府财政收入。同时由于项目的建设活动和生产经营活动，将直接增加当地的就业机会，可增加约1329个社会就业岗位，间接增加当地居民的人均可支配收入，带动当地消费水平的上涨，提高人民的生活质量。

（四）本次成片开发方案共规划1.557公顷城镇住宅用地，能够安置约311套商品住房需求，通过居住用地内职工公寓的建设，为园区企业员工提供住房及生活服务保障，结合公共配套与环境整治提升，提高安置居民的人居水平，改善安置群众的生活条件，促进和谐社会的构建。

（五）生态效益：本成片开发包含了绿地景观项目，规划公园绿地2.6535公顷，广场用地0.5135公顷，有效提升人均绿地面积，提高园区及周边绿化覆盖率，还能显著改善园区及周边的绿化环境以及生态环境质量，将有效恢复生态绿化功能，改变城市环境，在提升片区公共活动空间，特别是城市绿化等方面发挥显著作用，使项目区域内生态环境实现良性循环，实现人与自然、经济发展与资源环境协调、可持续发展。通过打造公园绿地和广场绿地，有效改善生物医药产业园及周边的生态环境，促使绿地空间布局由“无序混乱”向“科学有序”转变，能够有效提升片区生态环境品质和绿化质量，增强景观的趣味性和观赏性，也满足了居民的日常锻炼和健康养生的需求。

通过片区开发建设，推动生物医药产业集聚发展，有利于促进资源要素高效利用，加快产业与能源结构优化调整。通过片区开发，可加快淘汰落后产能，强化“散乱污”企业综合整治。园区通过煤改气、煤改电和天然气基础设施建设，鼓励利用清洁能源，有利于实现能源结构的调整。

七、永久基本农田及生态保护情况

成片开发区域范围不涉及永久基本农田，未占用生态保护红线，不涉及自然保护地、饮用水水源地保护区、重要湿地保护区、历史建筑等各类保护区。

根据福建省人民政府《关于加强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保护利用九条措施的通知》（闽政办〔2020〕53号）要求，经核实，成片开发范围不涉及国保、省保、县保等保护单位及其建设控制地带和一般文物。

八、结论

《永春县生物医药产业园周边地块土地征收成片开发方案》符合自然资源部土地征收成片开发的标准。

