永春县美岭智慧产业园区项目

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

方案项目区位于永春县桃城镇德风社区中部，北临桃联社区与桃溪社区，西临和林村，东临榜德社区。本方案涉及永春县桃城镇德风社区，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4.2444公顷。其中：农用地1.1686公顷（耕地0.1814公顷），建设用地3.0758公顷，无未利用土地。

# 三、必要性

### 1.贯彻落实规划，满足提升地方产业基础的需求

永春县地处内陆山区，与沿海城市相比缺乏交通优势，与周边县区相比，产业呈“多、杂、散、弱”的现状，企业体量较小，传统产业比重大且缺乏现代化、规模化新型业态，对于永春县而言这既是挑战也是机遇。

本项目拟打造一个集传统制造产业与数字平台相结合的综合园区。项目能够为传统产业提供技术、场地、与市场营销等多方面的支持。众所周知永春县传统产业有三大特色支柱，分别是香、醋、瓷产业。目前永春县有香厂300多家；陶瓷相关企业、作坊近200家；永春老醋制作由于工艺复杂与周期较长，导致产业规模也较小。除上述三个支柱产业外，还有许多其他的微小企业情况也与之类似。这么多的小体量企业由于缺乏合适的厂房与技术支持，导致他们呈现“多、散、杂、弱”的现状。倘若能够将他们整合聚集，并且提供技术与设备支持，进行统一管理，就能形成一定规模的产业园区，形成“多、聚、精、强”的产业新格局，从而在一定程度上改变地方现状产业基础薄弱的缺点，将其转变为未来产业发展一种机遇。永春县“十四五”规划提出盘活存量工业用地和厂房，探索“一区多园”产业布局新模式。本项目的建设符合永春县“十四五”规划园区整合发展理念，项目建成后能够在一定程度上调动当地产业活力，有利于激发片区的发展潜力，带动区域土地市场，满足永春县社会经济发展的切实需求。

### 2.有利于促进产业集聚，促进园区综合发展。

本方案位于探花山·榜德工业园区的西侧，方案北临生物医药产业园，周边企业众多。一直以来，小微企业都是泉州民营经济重要的组成部分，是泉州高速发展的有生力量。但微小的体量也让他们无力抵抗市场的风险，生存越发艰难。特别是厂房所限企业无法扩容、形象不佳招工困难、生产办公仓储混乱等问题，困扰着小微企业的发展，令小微企业裹步不前。巨大产业规模，多重产业结构，特色产业的聚集，小微企业的需求，美岭智慧产业园孕育而生。

此方案将建立技术、市场、专业、投资、人事五大赋能体系，综合性高，帮助园区在信息化方面建立统一的组织管理协调架构，业务管理平台和对内对外服务运营平台。将相关资源形成紧密联系的整体，获得高效、协同、互动的的整体效益。能够为传统制造企业提供发展平台和技术支持，能够满足不同企业的投资需求，构建园区智能生态圈，体量巨大，可供百家企业同时入驻园区，集聚效应呼之欲出。

### 3.有利于提高用地质量，集约利用片区土地

永春县“十四五”规划指出：依据“生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀”的原则，运用“产业新城”的规划理念，科学规划全区空间发展布局。整合用地资源条件和交通条件，严格控制增量工业项目入驻，盘活存量工业用地和厂房，探索“一区多园”产业布局新模式。本次成片开发方案面积为4.2444公顷，积极利用城中边角零星用地，合理布局，能够提高土地利用效率，推进土地节约集约利用。本次成片开发包括公益性用地2.3312公顷，提升了经济、社会、生态环境综合效益，为实施土地用途管制制度打下基础，为土地可持续利用和国民经济可持续、快速、健康发展创造条件。

# 主要用途、实现功能及公益性用地比例

本方案用地总面积4.2444公顷，主要用途为工矿用地。其中，工矿用地（全为工业用地）面积1.9132公顷，实现工业生产功能；城镇道路用地0.3877公顷，实现完善城镇交通系统功能；公路用地1.5866公顷，加强公共交通通达度；防护绿地0.3569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。公益性用地有防护绿地0.3569公顷，城镇道路用地0.3877公顷，公路用地1.5866公顷，合计2.3312公顷，占用地总面积的54.92%。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，灵活开发城中边角零星用地，提高土地利用效率，有利于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。

通过合理利用城市边角地块，充分发挥土地潜在价值。本方案用地面积4.2444公顷，工业用地容积率不低于1.1，建筑系数不低于40%。实施范围内预计开发投资强度为220万元/亩，将有效提升土地使用效益。方案园区规划高标准厂房、企业总部大楼、专家楼、电商楼、写字楼和宿舍楼，并从企业实际应用出发，设计多种厂房，兼容多重功能，提升整个园区建设用地的集约利用水平。

## （二）社会效益

此方案所打造的美岭智慧产业园区是一个集多功能合一的综合性数字产业园区，能够提供大量就业岗位，带动城市经济发展，并且其优秀的集聚效应能够吸引企业入驻。片区位于探花山·榜德工业园西侧，项目实施后能够通过其“智慧”这一数字属性带动传统企业发展，优化产业布局结构，进一步提高园区产能，吸引投资与优秀人才，提升整个园区的发展进步。

## （三）经济效益

2021年，永春县地区生产总值541.23亿元，比上年增长6.1%。其中，工业对经济增长的贡献率达55.0%。本次成片开发方案的主要用途就是工业生产，项目实施后能够在带动传统产业发展的同时，融入“智慧”这一数字理念，引导激发出入驻企业的潜在价值，由制造转为智造，提高园区的生产效率并且控制生产成本。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15.35万元/亩，本成片开发方案范围内工业用地2宗34.4376亩，预计可获得税收约为530万元；项目工业投资强度为220万元/亩；地方土地出让23.7万元/亩。可见项目投资后具有较好的经济效益。此外，本成片开发的实施在促进产业发展的同时，也将带动周边发展，外部第三产业的发展将直接增加当地就业机会，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提升，提高人民的生活质量。

## （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，防护绿地为0.3569公顷，占本次开发面积的8.41%，片区内垃圾统一收集处理，从而在一定程度上提升区域总体环境品质，有利于营造良好的生产环境。使项目区域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。

本方案在开发建设过程中将会严格按照《工矿用地土壤环境管理办法（试行）》第七条要求，在项目建设过程中不会对区域生态环境产生明显的影响，符合环境质量底线要求，提高雨水和污水收集效率和集中处理率。政府将督促有关部门落实地下水环境现状调查、地表水环境影响分析及可行性保护措施评价工作，积极落实水环境保护措施，确保满足周边及下游水环境质量要求。

# 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。

