永春县达埔岩峰新区地块土地征收成片开发方案（征求意见稿）

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（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《永春县达埔岩峰新区地块土地征收成片开发方案》。

1. 基本情况

本方案涉及永春县达埔镇岩峰村，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4.2226公顷。

1. 必要性分析

（一）提高土地利用率，增强区域承载力的需要

本次成片开发项目有利于进一步整合区域及周边地区的基础服务设施、公共服务设施，有利于盘活区域内的低效用地，提高区域土地利用效率，解决了达埔镇发展的燃眉之急，提高了区域承载力水平。

（二）缓解周边区域住房用地紧张的需要

本方案所涉规划建设的城镇住宅用地，增加了住宅数量，不仅有利于缓解周边区域住房用地紧张的问题，在提升住宅品质的同时带来新的消费人群，而且有利于优化区域发展布局，从而有效的加快地区产业结构调整，促进城镇化发展，进一步推动达埔镇经济发展。

（三）锻造良好品位和形象，增强岩峰新区综合竞争力的需要

本方案充分利用片区周边丰富的自然资源，通过对片区的绿地进行梳理，有机的布置公共绿地，形成新的绿地空间，提升片区绿化率，满足居民休闲游憩的需求，打造宜居宜业的生态城镇，进一步锻造良好品位和形象，提升岩峰新区综合竞争力。

1. 主要用途及公益性用地比例

本地块用地总面积4.2226公顷，主要用途为城镇住宅用地。公益性用地为教育用地、城镇道路用地和防护绿地，面积合计1.9155公顷，占用地总面积的45.36%，符合自然资规〔2020〕5号文规定。

1. 拟实施计划

本方案用地总面积4.2226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

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。

1. 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不超过2.5，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450万元的税收收益。

（三）社会效益

本方案项目建成后，住宅区预计可容纳约800人，可提供幼儿园学位450个（15个班），可满足周边居民子女的教育需求；通过农贸市场的建设集聚人气，增加就业岗位，预计可产生200个就业机会，缓解当地民众就业压力。

(四)生态效益

本方案规划防护绿地0.3919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。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

