永春县中国芳香产业园香城一期片区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《永春县中国芳香产业园香城一期片区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前峰村和楚安村，共1个镇2个村；不涉及省级和国家级开发区。成片开发范围总面积4.7480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

本次成片开发项目主要为满足永春县中国芳香产业园香城一期片区深度开发建设。目前，该项目的周边地块处于已开发状态，土地利用价值与经济、社会综合效益良好。为满足工业区的可持续发展与建设需求，以适应永春县高质量发展需要，本次成片开发项目有利于进一步盘活永春县中国芳香产业园香城一期片区区域内的低效用地，同时可提高区域土地利用效率，增强区域承载力水平。

（二）有利于落实“十四五”规划，提升达埔镇综合竞争力

永春县“十四五”规划提出：加快打造“国际生态香产业——永春县级样板”，鼓励香企引进自动化、数字化制香生产线和生产设备进行产品创新研发。本方案涉及永春县中国芳香产业园香城一期片区建设，落实后可促进永春县工业发展，提升永春县综合竞争力。

（三）有利于完善达埔镇特色芳香产业区整体发展的需要

《福建省人民政府关于开展特色小镇规划建设的指导意见》提出，务实、分批推进特色小镇规划建设，建成一批产业特色鲜明、体制机制创新的特色小镇，永春达埔香都小镇被列为福建省第一批特色小镇。项目区开发建成后将优化永春县中国芳香产业园香城一期片区布局和产业结构，满足地方经济的发展和广大城乡居民生活水平提高的需要，推动达埔镇芳香产业发展，促进当地经济、社会、生态等综合效益的全面增长，完善达埔镇特色芳香产业区整体的发展。

1. 主要用途及公益性用地比例

本地块用地总面积4.7480公顷，主要用途为工业用地。公益性用地主要为城镇村道路用地，面积合计1.9379公顷，占用地总面积的40.82%，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4.7480公顷，计划实施周期为批复后3年（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

本方案地块通过土地利用开发，合理安排建设用地规模、结构和布局，将建设成为高水平特色芳香产业加工园区，将闲置中的用地释放出新的发展空间，有效提升了土地使用效益。实施范围内工业用地容积率控制在1.3-3.0，建筑系数大于40%，有效实现土地的集约利用，以提高土地利用效益。项目建成后可在空间上形成配套完善、产业与认可聚集的标准化工业示范园区，在产业链上带动居住、工业、物流仓储、商业等的发展，充分发挥产城融合的集聚效益。

（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，预测可为当地财政带来一定的税收收益。另一方面规划的工业地块周边分布有现状住宅和商业用地，将有利于吸引商家入驻，进一步提高区域经济发展水平。建成后将提升用地经济效益，为达埔镇带来更多发展。

（三）社会效益

本方案通过提升永春县中国芳香产业园香城一期片区基础设施服务水平，吸引企业入驻发展，带动地方人才市场，产生更多的就业机会，缓解本地居民就业压力，提高当地居民收入水平。本方案工业用地约2.8101公顷，则共能产生约100个就业机会。就业机会的增加对改善本地居民就业压力、提高当地居民收入水平具有显著作用。

（四）生态效益

本方案将严格遵守开发建设项目的生态环境保护的要求，认真做好污染防治工作，保障实施规划项目能满足周边区域环境功能的要求，避免对周边环境产生不良影响。在水体污染防治方面实现雨污分流，生活污水统一收集集中处理；在固体废弃物整治方面建立生活垃圾的统一收集、运输体系，控制垃圾产生量，完善垃圾转运设施。

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

