永春县石鼓镇溪铺片区土地征收成片开发方案（公示稿）

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>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《永春县石鼓镇溪铺片区土地征收成片开发方案》。

1. 基本情况

本方案涉及永春县石鼓镇桃星社区、五里街镇华岩社区，共2个镇2个社区；不涉及省级和国家级开发区。成片开发范围总面积4.0072公顷。

1. 必要性分析

（一）建设美食文化城，促进片区商贸经济发展的需求

本次成片开发方案拟实施商业用地，主要为建设一条集美食、文化、购物、休闲、娱乐为一体的综合性商业街以及配套酒店设施，串联起“一县一溪一特色”项目，与魁星岩、五里古街，形成吃、住、行旅游动线，促进片区商贸经济发展。

（二）完善公共服务基础设施，提升人居环境的需求

溪铺片区在整体规划开发的策略下，本方案拟配套商业服务、道路交通和公园绿地等设施，商业用地的建设可满足居民对日常生活配套的需求；公园绿地濒临桃溪南岸，可满足片区居民休闲娱乐游憩的需求；内部交通道路，不仅可以打通片区内循环，加强地块对外连通，解决片区交通阻塞、提升各地块间的通达性，还能有效完善整个区域交通，完善城市综合交通体系，实现本片区与城市各组团间快速联系，提升周边土地开发利用价值。

（三）挖掘存量土地潜力，提高土地利用效率的需求

本方案的实施符合当前石鼓镇仍处于快速城镇化阶段的实际发展需求。本方案将现有杂乱无序的空闲地、存量地块进行梳理和整合，有利于周边地块集中连片合理整合供应，促进土地节约集约利用，盘活存量用地，提高片区土地利用综合效率及承载力水平。

1. 主要用途及公益性用地比例

本地块用地总面积4.0072公顷，主要用途为商业用地。公益性用地为城镇村道路用地和公园绿地，面积合计1.9679公顷，占用地总面积的49.11%，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4.0072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

本方案成片开发范围已位于城镇开发边界的集中建设区内，符合《永春县国土空间总体规划（2021-2035年）》及“一张图”。

（二）国民经济和社会发展规划、年度计划符合性

本方案符合《永春县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，已纳入2024年永春县国民经济和社会发展计划。

（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，50年以上建筑，不涉及文物点；不涉及生态公益林、自然保护地、饮用水水源保护区、湿地等保护区域；不涉及河道管理范围线和河岸生态保护蓝线。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

项目区建设满足片区发展定位，采用土地复合利用方式，实施范围内商业用地的容积率不高于3.8，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业美食城及配套酒店设施。本方案的实施可为永春县地方财政带来税收收入。根据永春县地方税务政策，片区内商业用地建成后，预计每年税收收入约150万。

（三）社会效益

本方案项目建成后，商业用地0.6402公顷，主要建设永春美食文化城及配套建设酒店设施，促进片区商贸经济发展；通过商业区的建设集聚人气，一方面促进片区经济发展，拉动地区消费，提高当地居民收入水平。另一方面商业区的建设将人口就业和发展需求与空间开发利用相结合，进一步增加就业岗位，预计可产生200个就业岗位，缓解当地民众就业压力。

(四)生态效益

本方案规划公园绿地0.4843公顷，占比12.09%，向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、景观、文教等功能。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计划、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。