

# 永春县蓬壶镇温泉度假区局部 片区土地征收成片开发方案 (征求意见稿)

## 一、编制依据

依据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条和《土地征收成片开发标准》(自然资规〔2023〕7号)等有关规定,编制《永春县蓬壶镇温泉度假区局部片区土地征收成片开发方案》。

## 二、基本情况

本方案位于永春县蓬壶高速出入口东北侧约2公里,共涉及1个镇(蓬壶镇)1个村(汤城村);不涉及省级和国家级开发区。成片开发范围总面积13.2603公顷。

## 三、必要性分析

(一)有助于创建蓬壶高速公路两侧旅游项目开发,促进产业集群发展

本次成片开发项目有利于以生态温泉为基础,打造为集旅游度假、生态养生、田园休闲、自然休憩、科研科普、商务集会、企业活动等多功能的闽南温泉旅游度假片区,以促进蓬壶公路两侧旅游项目的产业集群发展。

(二)有利于落实“十四五”规划,提升永春县综合竞争力

本方案所涉规划建设城镇住宅用地和商业用地,增加了住宅数量,且提供了就业岗位,有利于推动温泉资源的综合开发利用,建设温泉养生基地,提升永春县综合竞争力。

### **（三）有利于盘活土地资源，提高土地利用效率**

本方案有利于完善区域内交通、市政等相关配套设施及盘活土地资源，既实现土地价值的提升，又提高区域土地的利用效率，解决温泉旅游度假区发展的燃眉之急。

### **四、主要用途及公益性用地比例**

本方案用地总面积 13.2603 公顷，主要用途为城镇住宅用地。公益性用地为教育用地、城镇社区服务设施用地、城镇道路用地和保护绿地，面积合计 5.3127 公顷，占用地总面积的 40.06%，符合自然资源规〔2023〕7 号文规定。

### **五、拟实施计划**

本方案用地总面积 13.2603 公顷，其中已批用地 5.8287 公顷，故本次拟安排实施项目面积 7.4316 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。

### **六、合规性分析**

#### **（一）国土空间规划符合性**

本成片开发方案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**

本方案与现行国民经济和社会发展规划相符，已纳入 2024 年度国民经济和社会发展规划。

#### **（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、历史文物等，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。

## **七、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大于 1.2，建筑高度不高于 60 米，建筑密度不大于 30%，商业用地容积率不大于 3.8，建筑高度不高于 50 米，建筑密度不大于 30%，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不低于 3500 万元的年税收收益。

### **（三）社会效益**

本方案项目建成后，住宅区预计可容纳约 1500 人，商业用地可提供约 50 个就业岗位，且配套城镇社区公共服务设施用地，可为周边提供一定的住房需求和配套服务。

### **（四）生态效益**

本方案规划防护绿地 2.5966 公顷，有效地提升了周边区域的生活品质。本成片开发方案建成后，不仅能综合提高区域的排水防涝能力，提升场地蓄水能力，提高雨水水资源利用，而且将有效改善水系的生态环境，提高绿化质量，作为周边居民和村民休闲、游憩的公共空间，也是城市大海绵的实施空间，美化城市环境。

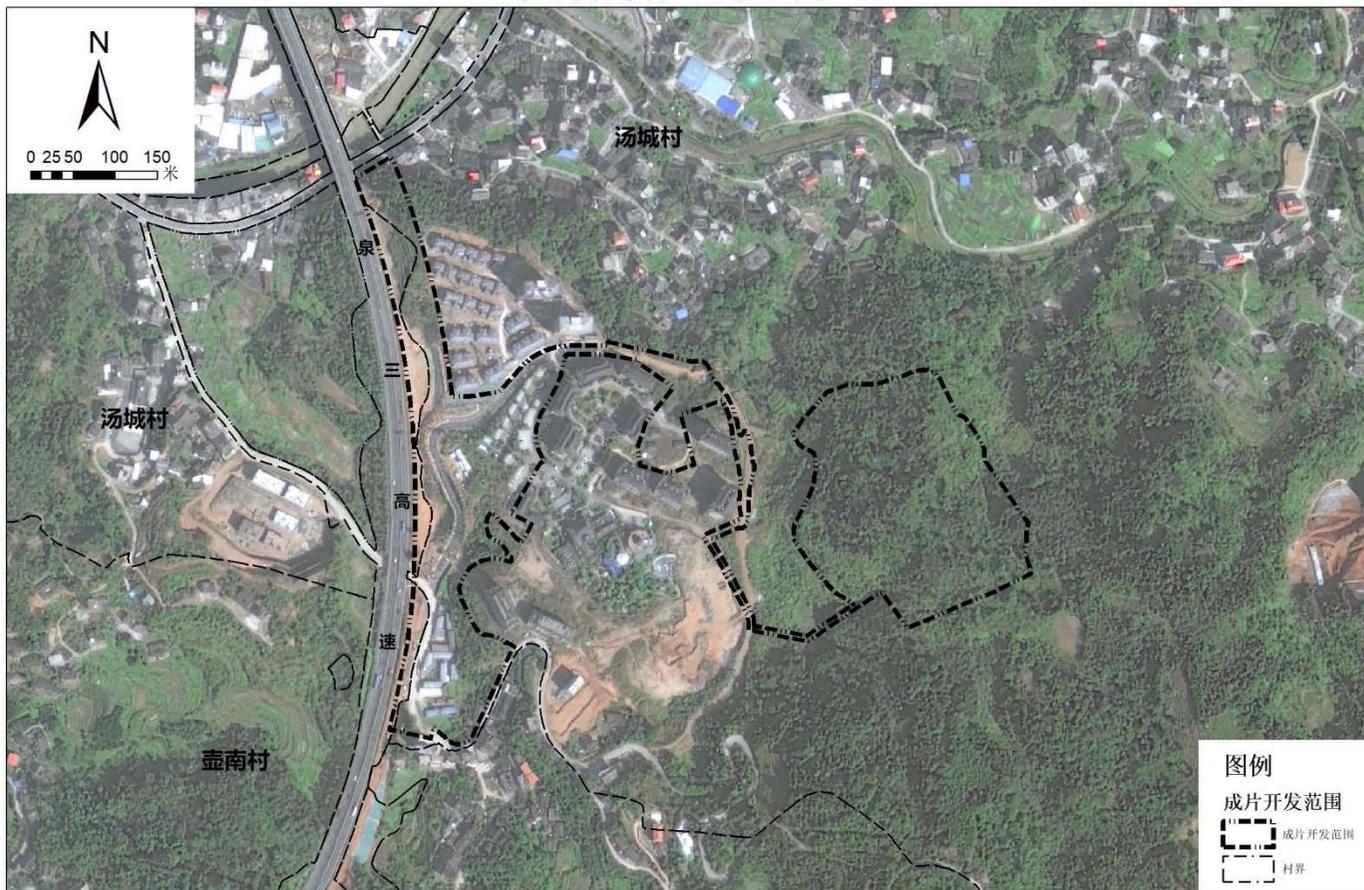
## 八、结论

本次土地征收成片开发方案符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划和专项规划，位于城镇开发边界的集中建设区内，且已纳入国民经济和社会发展规划年度计划，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，能够促进南安市经济社会可持续发展。

附图 1：位置示意图

永春县蓬壶镇温泉度假区局部片区土地征收成片开发方案

成片开发位置示意图



永春县人民政府 编制  
二〇二四年九月

2000国家大地坐标系  
1985国家高程基准

永春县自然资源局 制图  
中外建工程设计与顾问有限公司