

南安市水头镇肖厝片区 土地征收成片开发方案

南安市人民政府

二〇二三年九月

南安市水头镇肖厝片区 土地征收成片开发方案

一、基本情况

本方案位于水头镇，涉及南安市水头镇肖厝村，共 1 个乡镇 1 个村，不涉及省级以上开发区。

根据实地勘测调查，本方案成片开发范围总面积 4.1600 公顷。

二、必要性和科学合理性分析

本方案位于南翼新城“一心两轴四组团多区”中的水头组团——国际石材之都核心区、国际化的石材产业总部基地，通过引进石材类建筑企业入驻水头组团的荷泉片区，积极加速内部结构与功能调整，加强周边地区区域交通的对接，促进产业向园区集中，符合水头组团的职能定位。

三、主要用途和实现功能分析

本方案用地总面积 4.1600 公顷，主要用途为工业用地。其中，工业用地面积 1.6424 公顷，实现建设石材工业项目功能；城镇道路用地面积 2.4118 公顷，实现完善交通路网功能；防护绿地面积 0.1058 公顷，实现道路防护、降低噪音、美化环境功能。

四、公益性用地比例分析

本方案成片开发范围内的公益性用地包含城镇道路用地、防护绿地，合计 2.5176 公顷，占地总面积的 60.52%，

符合自然资规〔2020〕5 号文公益性用地占比一般不低于 40% 的规定。

五、实施计划

本方案用地总面积 4.1600 公顷,其中已实施面积 2.1147 公顷,故拟安排实施项目面积 2.0453 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。批复后第一年实施面积为 1.6424 公顷,完成比例 80.30%,拟实施石材工业项目;批复后第二年实施面积 0.1058 公顷,完成比例 5.17%,拟实施防护绿地;批复后第三年实施面积 0.2971 公顷,完成比例 14.53%,拟实施路网项目。

六、合规性分析

本方案已位于城镇开发边界的集中建设区,南安市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”。

本方案符合南安市现行国民经济和社会发展规划,已纳入南安市 2023 年度国民经济和社会发展规划。

本方案不涉及占用永久基本农田、生态保护红线等其他法律法规规定不允许占用或开发的情形。

七、效益评估

1、土地利用效益评估

本方案工业用地面积为 1.6424 公顷、容积率为 1.2-3.0,土地利用效益可行。

2、经济效益评估

经测算,本方案预计总投资 3000 万元,投资强度不低

于 1826 万元/公顷，项目建成后，依托石材产业预计远期可带来 6000 元/年的工业产值收入，年均亩产税收按 18 万元/年计算，预计每年可增加产值税收 443 万元以上，整体经济效益可观。

3、社会效益评估

本方案实施后，能够为周围居民创造就业机会，预计提供就业岗位 200 个，有利于增加居民收入，为地区发展提供活力。

4、生态效益评估

本方案规划绿地与开敞空间用地 0.1058 公顷，提供防尘降噪功能。

八、结论

本土地征收成片开发方案符合南安市国民经济和社会发展规划、专项规划，已位于城镇开发边界的集中建设区内，已纳入南安市 2023 年度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，能够促进南安市经济社会可持续发展。