附件

**南安市科教中心桑林片区**

**土地征收成片开发方案**

**南安市人民政府**

**南安市科教中心桑林片区**

**土地征收成片开发方案**

**一、基本情况**

本方案东至学园中路，西至西溪外东侧，南至桑林村、南安新市医院，北至南安一中新校区，涉及南安市柳城街道桑林村、霞东村、霞西村，共1个街道3个村；涉及1个国有单位，不涉及省级和国家级开发区。

经过实地勘测调查，本方案成片开发范围总面积20.8243公顷。

**二、必要性和科学合理性分析**

本片区系南安市“城市公共中心”的重要组成部分，规划打造作为南安市科教中心的重要核心，通过完善区域交通路网及公共服务设施配套，提升片区居民生活质量，打造高品质居住区，满足居民对美好生活意愿和良好居住环境的需求。

**三、主要用途和实现功能分析**

本方案用地总面积20.8243公顷，主要用途为居住用地。其中，居住用地主要为城镇住宅用地，面积共为11.4941公顷，占比55.20%，实现居住功能使用；公共管理与公共服务用地主要为教育用地，面积共为3.0537公顷，占比14.66%，完善教育配套服务功能；交通运输用地主要为城镇村道路用地，面积共为5.4517公顷，占比26.18%，完善城市道路建设功能；绿地与开敞空间用地主要为防护绿地，面积为0.8248公顷，占比3.96%，提供休闲、游憩、卫生、隔离、安全、生态防护等功能。

**四、公益性用地比例分析**

公益性用地包括城镇村道路用地、教育用地和防护绿地，面积合计为9.3302公顷，占用地总面积的44.80%，符合自然资规〔2023〕7号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20.8243公顷，其中涉及已实施面积6.1163公顷，故拟安排实施项目面积14.7080公顷，计划实施周期为批复后第一年至第三年，3年内实施完毕。批复后第一年实施面积3.6058公顷、完成比例24.52%；批复后第二年实施面积2.2451公顷、完成比例15.26%；批复后第三年实施面积8.8571公顷、完成比例60.22%。

**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”。

本方案符合南安市第十四个国民经济和社会发展五年规划，已纳入南安市2024年度国民经济和社会发展计划。

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**

方案地块建设满足片区发展定位，采用土地复合利用方式，拟实施范围内城镇住宅用地的容积率控制在2.0-3.0，建筑密度控制在20%-35%，绿地率控制在30%以上，有利于土地的集约利用，提高土地利用效益。

**2、经济效益评估**

本方案除可带动房地产等固定资产投资外，预测可为当地财政带来约1.5亿元的税收收益。

**3、社会效益评估**

本方案片区建成后，住宅区预计可容纳约7000人，带动就业人口1500 人，提高居民收入，有利于解决当地就业问题，增强群众的获得感和幸福感。

**4、生态效益评估**

本方案绿地与开敞空间用地面积0.8248公顷，有效地提高绿化质量，作为周边居民和村民休闲、游憩的公共空间，也是海绵城市的实施空间，美化城市环境。

**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2024年度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，能够促进南安市经济社会可持续发展。

