附件

**南安市石井高速出口启动区片区**

**土地征收成片开发方案**

**南安市人民政府**

**南安市石井高速出口启动区片区**

**土地征收成片开发方案**

**一、基本情况**

本方案东至林柄村，西至南惠支线高速石井出口连接路，南至南港路，北至成功大道连接线，涉及石井镇林柄村、古山村，共1个镇2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6.2264公顷。

**二、必要性和科学合理性分析**

通过本方案成片开发，将石井高速出口启动区片区打造成为集文化休闲、商务综合、生态社区、产业服务等多功能于一体，引领片区生活取向，彰显石井地域特色，提升服务发展水平的标志性高品质滨海城市门户。通过完善区域交通路网，提升片区居民生活质量，打造高品质生态居住区，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6.2264公顷，主要用途为城镇住宅用地和商业用地。其中城镇住宅用地面积1.1044公顷，实现居住开发建设功能；商业用地面积2.6189公顷，实现商铺、商场等商业服务业项目建设功能；城镇村道路用地面积0.9335公顷，实现完善基础设施、城镇村道路功能；防护绿地面积0.9950公顷，实现防护绿地设施建设，实现隔音，兼顾卫生、隔离、安全、生态防护、美化城市的防护绿带功能；广场用地面积0.5746公顷，实现游憩、健身、纪念、集会和避险等功能的公共活动场地功能。

**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括防护绿地、城镇村道路用地、广场用地，合计2.5031公顷，占用地总面积40.20%，符合自然资规〔2023〕7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6.2264公顷，其中涉及已完成实施面积2.0847公顷和不实施的现状道路面积0.3494公顷，故拟安排实施项目面积3.7923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，其中：批复后第一年实施面积1.6868公顷，完成比例44.48%，拟建设城镇住宅用地、城镇村道路用地、防护绿地、广场用地项目；批复后第二年实施面积0.1771公顷，完成比例4.67%，拟建设城镇村道路用地项目；批复后第三年实施面积1.9284公顷，完成比例50.85%，拟建设商业用地、防护绿地项目。

**六、合规性分析**

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，南安市人民政府已将成片开发方案纳入规划期至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2024年度国民经济和社会发展年度计划。

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**

本方案通过实施成片开发，统一规划、开发建设，优化土地利用空间格局，充分挖掘土地利用潜力，盘活利用地块内低效建设用地，推动实施城镇化建设，促进区域人居环境的改善，提升现有土地利用效益。本方案城镇住宅用地为1.1044公顷，1.0≤容积率≤2.8、建筑系数≤23%、绿地率≥30%，建筑高度控制在60米以下；商业用地面积为2.6189公顷，1.0≤容积率≤3.8、建筑系数≤50%、绿地率≥30%，建筑高度控制在50米以下，土地利用效益可行。

**2、经济效益**

本方案实施成片开发后，能够完善区域人居环境和交通运输环境，有利于促进产业结构调整，推动产业发展，提高第三产业比例，吸引外来人口，提升商业活力。经测算，本方案范围内预计企业投资不低于6.4亿元，将为地方财政增加税收，促进石井镇推进经济建设，促进就业增加，刺激消费的新一轮增长，创造更大的经济效益。

**3、社会效益**

本方案实施成片开发后，将进一步完善当地基础设施和公共配套设施，加快打造滨海城市门户，推进石井镇高质量发展，提升石井镇群众的幸福感、获得感、安全感。同时，城镇村道路网的实施，将进一步便利周边群众出行，带动周边土地资源价值的提升。

**4、生态效益**

本方案绿地与开敞空间用地面积1.5696公顷，占比25.21%，进一步发挥防护绿地、广场等公共开敞空间用地的生态效应和作用，改善区域生态环境。

**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。

