泰宁县杉城镇水南片区土地征收成片开发方案

1. 编制依据

根据《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）和《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报批实施细则（试行）〉的通知》（闽自然资发〔2021〕3号），依据泰宁县现行国民经济和社会发展规划、年度计划、《泰宁县西南片区控制性详细规划调整》编制本方案。

1. 基本情况

杉城镇水南片区地块涉及三明市泰宁县杉城镇水南村，共1个镇1个村1个国有单位；不涉及省级和国家级开发区。本方案成片开发范围4.2194公顷。其中：农用地1.2935公顷（耕地0.9099公顷），建设用地2.9259公顷，不涉及未利用地。方案范围东至水南村与民主村的自然山体，西至自然山体，南至县道762线，北至新体路与晚钟街交叉口。本方案用地南北长约630米，东西宽约320米。本方案用地总面积4.2194公顷。

泰宁县共有1家省级以上开发区，福建泰宁工业园区2020年开发区土地集约利用评价排名第57，2021年排名第43，2022年排名第14；均不属于连续三年排在全省后三名的情况，符合《实施细则》要求。本批次成片开发方案范围不在省级以上开发区内。

综合考虑当地社会经济发展状况等因素，本方案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. 必要性

为了更好的落实贯彻泰宁县“十四五”规划中提到的“着眼于降低流通成本、提高配送效率，重点推动冷链物流、农村物流、智慧物流等现代物流业发展，将旅游产品和物流服务相结合”，为更好的为泰宁旅游业提供配套的物流服务。建设新型居住用地，改善居住环境和居住条件，可提高片区的宜居水平，完善片区基础设施条件，优化片区发展布局。

1. 用途和功能

本方案成片开发用地总面积4.2194公顷，主要用途为以发展城市综合服务和生活居住为主要职能，配套城镇村道路用地,其他公用设施用地,教育用地，完善交通、教育等基础设施，形成宜居宜业的城市功能片区。

1. 项目的共建配比情况

公益性用地包含教育用地、城镇村道路用地和其他公用设施用地，合计3.3083公顷，占用地总面积的78.41%，符合自然资规〔2023〕7号文规定。

1. 效益评估

本方案可以促进土地节约集约利用，有利于完善城市功能，优化产业布局，促进经济社会发展，具有较好的经济、社会和生态效益。

1. 合规性分析

## （一）国土空间规划

本成片开发范围位于城镇开发边界的集中建设区内，已纳入泰宁县2024年国民经济和社会发展年度计划。

## （二）国民经济和社会发展规划、年度计划符合情况

本方案符合《泰宁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》的定位和要求，有利于完成规划目标、任务，方案已纳入泰宁县2024年国民经济和社会发展年度计划。

## （三）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

本方案内不涉及永久基本农田、生态保护红线、生态公益林、自然保护区、饮用水水源保护区等各类保护区；不涉及各类文物保护单位、文物点、历史文物、古井、古桥、古树名木、历史建筑、传统风貌建筑、50年以上建筑、历史文化名城名镇名村、传统风貌区、传统村落等历史文化遗产。

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规划、专项规划，在城镇开发边界的集中建设区内，已纳入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，能够促进经济社会可持续发展。

