

附件

柳城街道帽山湖内山住宅项目土地征收成片开发方案

一、编制依据

依据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正版）、《土地征收成片开发标准（试行）》、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（试行）、《南安市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》编制《柳城街道帽山湖内山住宅项目土地征收成片开发方案》。

二、基本情况

本方案涉及南安市柳城街道帽山居委会，共涉及1个街道1个居委会，另涉及部分国有土地，范围面积4.1223公顷。

本方案位于南安市柳城街道。项目范围：北至规划滨溪南路，南至现状路，西至省道308，东至省道308。

三、项目的必要性

本方案的编制有助于推动省重点项目南安市“两溪一湾”安全生态水系综合整治工程建设；有利于满足住房需求，促进房地产市场平稳健康发展；有助于维护社会和谐稳定；有利于提升城市品质。

四、规划土地用途及实现功能分析

本方案用地总面积4.1223公顷，其中城镇住宅用地

2.4460 公顷,实现满足住房需求的功能;城镇道路用地 1.3761 公顷,实现交通路网畅通的功能;防护绿地 0.3002 公顷,实现卫生、隔离、安全防护的功能。

五、公益性用地情况

本方案公益性用地包括城镇道路用地、防护绿地,合计 1.6763 公顷,占用地总面积的 40.66%,满足《福建省土地征收成片开发方案报批实施细则(试行)》中公益性用地占比不低于 40%的规定。

六、规划符合情况

本方案符合国民经济和社会发展规划的发展定位、要求,有利于完成规划目标、任务,已纳入国民经济和社会发展年度计划。成片开发范围均位于土地利用总体规划确定的允许建设区和有条件建设区,本方案已纳入最新上报的城镇开发边界的集中建设区内,南安市人民政府承诺,将本方案土地征收成片开发范围纳入国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区,并符合规划管控要求。

七、永久基本农田及生态保护情况

本方案不涉及永久基本农田、生态保护红线、自然保护区等,符合成片开发项目送审报批的要求。

八、效益评估

(一)土地利用效益:通过土地利用开发,合理配置土地资源,合理规划、安排用地规模、结构和布局,优化土地利用空间格局,因地制宜配置用地,提高现有用地使用效益。

（二）经济效益：本方案拟建的居住项目具有较高的产业关联度，对其他产业的前向和后向的带动效应都非常广泛，极大的促进其他产业的发展。除能够带动建筑、建材等直接相关的产业外，还将极大地促进市政基础设施的完善，推动商业、金融、医疗、教育等公共服务行业的发展，它的发展对扩大内需、拉动经济增长具有重要的作用。

（三）社会效益：本方案的实施有利于增加就业机会，提高居民人均收入；有利于完善基础设施；有利于提高居民生活水平。

（四）生态效益：本方案成片开发项目选址充分考虑生态效益，不占用永久基本农田。本方案在土地利用开发、规划等过程中，将严格按照相关法律法规落实水环境保护措施，确保满足周边及下游水环境质量与安全要求。

九、结论

《柳城街道帽山湖内山住宅项目土地征收成片开发方案》符合土地征收成片开发的标准。

附图 1: 位置示意图

成片开发位置示意图



南安市人民政府
二〇二二年二月 编制

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

南安市自然资源局 制图
福建大地土地评估房地产估价有限公司

附图 2: 公益性用地分布图

公益性用地分布图



南安市人民政府
二〇二二年二月 编制

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

南安市自然资源局 制图
福建大地土地评估房地产估价有限公司