**南安市水头镇南侨地块**

**土地征收成片开发方案**

**南安市人民政府**

**二〇二三年八月**

**南安市水头镇南侨地块**

**土地征收成片开发方案**

**一、基本情况**

本方案位于水头镇，涉及南安市水头镇南侨村，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5.6343公顷。

**二、必要性和科学合理性分析**

本成片开发方案是落实南安市“十四五”规划提出 “培育以双创示范基地、创客空间、网上创新工厂为代表的新型创业孵化载体，打造全要素集聚的创新创业高地”等要求，将聚合优势资源要素，形成南安市水头镇重要的产业单元和经济增长引擎。方案主要用途为信息系统集成服务、工业仓储物流，有利于促进产业结构调整升级，对于加快民企“二次创业”，提高中小企业发展质量有着重要意义。同时，本方案选址位置区位条件良好，内外交通较为便捷，开发规模适当，产业发展方向符合《产业结构调整指导目录（2019年）》中相关规定。

**三、主要用途和实现功能分析**

本方案用地总面积5.6343公顷，主要用途为工业用地。其中工业用地面积3.3724公顷，实现仓储物流、信息系统产业发展功能；公路用地1.8730公顷，实现优化片区周边交通组织功能；防护绿地0.3889公顷，实现道路安全、防护、美化功能。

**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公路用地和防护绿地，合计2.2619公顷，占用地总面积的40.15%，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**

本方案拟安排实施用地总面积3.9239公顷，计划实施周期为批复后3年(批复后第一年至第三年)，三年内实施完毕。其中：批复后第一年实施面积0.7921公顷，完成比例20.19%；批复后第二年实施面积1.4130公顷，完成比例36.01%；批复后第三年实施面积1.7188公顷，完成比例43.80%。

**六、合规性分析**

本方案已位于城镇开发边界的集中建设区，我市承诺将成片开发方案统筹纳入正在编制的国土空间规划及“一张图”，并符合规划管控要求。

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、土地利用效益评估**

本方案工业用地面积为3.3724公顷、容积率1.2-3.0、建筑密度≥40%，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2亿元，投资强度400万元/亩，项目建成后，年均亩产税收约10万元/年，预计每年可增加税收500万元左右，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，预计提供就业岗位超600个，有利于缓解就业压力，增加居民收入。

**4、生态效益评估**

本方案规划防护绿地0.3889公顷，占比6.90%，有利于改善片区生态环境，减少扬尘、噪声污染，对周边环境有良好的保障作用。

**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。