尤溪县2022年度第七批次土地征收成片开发方案01方案（联合镇大六山南侧地块）

# 一、编制依据

依据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正版）、《自然资源部关于印发<土地征收成片开发标准（试行）>的通知》（自然资规〔2020〕5号）、《福建省土地征收成片开发方案报批实施细则（试行）》（闽自然资发〔2021〕3号）及尤溪县现行国民经济和社会发展规划、年度计划、地块控制性详细规划等，编制《尤溪县2022年度第七批次土地征收成片开发方案01方案（联合镇大六山南侧地块）》。

# 二、基本情况

方案地块位于尤溪县联合镇南侧，东以自然山体为界，西、北至现状村道，南至乡道惠岭线，总用地面积为4.5069公顷（约67.604亩）。

本方案涉及尤溪县联合镇岭头村、惠州村及联合镇林场，共1个镇3个村（集体经济组织）；不涉及国有单位、国家级和省级经济开发区。

# 三、必要性分析

**（一）保障产业项目用地需求，优化空间布局的需要**

实施土地征收成片开发，统筹各项基础设施建设，链接旅游资源，提升公共服务水平，实现土地资源的合理高效利用，可以为大六山南侧地块开发提供用地保障，促进现代农业落地生根，打造高品质的配套服务设施，推动“一城引爆、一廊串联、组团带动、多点支撑、全域布局”的全域旅游空间结构布局，串联起联合梯田全球重要农业文化遗产公园组团和梅仙国家矿山公园六大重点组团，打造完善的公共服务网络，推进多点组团布局落位，带动周边区域发展，实现全域辐射。

**（二）推进农旅产业融合，融入全域旅游的需要**

本方案通过大力实施“旅游+”，加强旅游与农业、医疗健康等产业融合，延长产业链条，改造或新建观光工厂、农业文创园、观光体验园、伴手礼店等旅游项目，丰富游客旅游体验。科学合理的推进旅游综合体的开发建设，打造尤溪县全域旅游龙头景区，促进农业与旅游业的产业融合升级、提质增效，构建新型旅游发展格局，推动尤溪县全域旅游发展。

**（三）促进农民持续增收，助推乡村全面振兴的需求**

根据大六山南侧地块的产业发展定位，依托得天独厚的生态环境及资源，发展现代农业能有效强化科技赋能，推动乡村振兴，让广大农民分享更多产业增值收益，助力尤溪县全域旅游发展，推动以旅游为主的第三产业发展，实现乡村振兴示范区建设。

# 四、主要用途、实现功能及公益性用地比例

本方案用地总面积4.5069公顷，主要用途为商业用地、工业用地和防护绿地等设施用地。其中商业用地面积合计1.2452公顷，主要实现旅游服务中心及酒店开发需求；城镇道路用地面积0.8787公顷，主要完善片区交通网络，加强地块的内外联系；公园绿地用地面积0.5380公顷，实现片区防尘降噪及满足周边居民休闲娱乐功能，改善环境功能；广场用地0.4807公顷，用以完善片区基础设施，提供户外拓展场所；工业用地1.3643公顷，主要满足对区域的农产品等进行原生态加工，并设有产品观光、体验等现代加工体验区，丰富片区旅游体验项目。

公益性用地包含公园绿地、防护绿地及广场绿地城镇道路用地，合计面积1.8974公顷，占用地总面积的42.10%，符合自然资规〔2020〕5号文的规定。

# 五、实施计划

本方案拟安排实施项目面积4.5069公顷，计划实施周期为2022年-2024年，3年内实施完毕。

# 六、合法合规性分析

国土空间规划符合情况：成片开发范围位于城镇开发边界的集中建设区内。尤溪县人民政府承诺，在本方案获批后，将该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。

国民经济和社会发展规划、年度计划符合情况：本方案与现行国民经济和社会发展规划相符，同时，方案纳入尤溪县2022年国民经济和社会发展年度计划。

占用永久基本农田和其他法律法规规定的不允许占用或开发的情况：本方案不涉及永久基本农田、生态保护红线和各类保护区（含文物保护），不涉及其他法律法规规定不允许占用或开发的区域。

# 七、效益评估

**（一）土地利用效益评估**

本片区通过合理安排用地规模，优化土地利用空间格局，因地制宜配置用地，项目开发建设可提高现有土地使用效益，优化建设用地空间布局。同时，项目建成后，能够将原有的低产值原始农业向高效的现代农业转变，进而带动旅游发展，促进片区内产业提升。

**（二）经济效益评估**

本项目的功能定位为发展现代农业、休闲度假为主的生态观光基地，方案实施后预计可吸引旅游人次，增加旅游收入，能有效保障核心区土地资源要素供应，提高土地的综合利用率，优化投资和创业环境，对推动产业落地等具有重要意义。项目配套有旅游服务、商业、酒店、公园、广场等公共服务设施，可提升区域的综合服务功能，带动商业、旅游业等第三产业发展，提高社会经济总量，进而促进产业的可持续发展。

**（三）社会效益评估**

本项目预计可新增就业岗位约250个。通过项目开发，可以带动周边地区商业、休闲、基础设施等方面的全面发展，推动当地农民实现“家门口”就业，接纳本地闲置劳动力，提高城乡居民收入水平，吸引资金与人才的汇集，促进产业及经济良性循环。同时，片区将进一步完善全区域的交通、商业等功能，增加旅游体验项目，提高游客体验感，扩大旅游吸引力，增强游客黏性。项目建成后将缓解周边商业配套功能不足的问题，提升片区基础设施水平并优化该片区整体生态环境，满足居民日常出行的需求，推动招商引资。

**（四）生态效益评估**

本方案的选址合理，规划目标符合国家、福建省相关精神，规划产业定位符合国家、福建省的产业发展战略，规划环境目标与国家和地方环境保护要求协调一致，规划规模与布局方面基本合理，未占用生态保护红线、生态公益林、自然保护地、天然湿地等重要生态保护要素。通过成片开发的实施，增加公园绿地和防护绿地，对场地进行生态修复，有助于提升片区绿化率。本方案商业地块绿地率不低于30%，工业地块绿地率严格控制在10-20%，将有效降低因产业发展建设带来的生态影响，净化空气，吸滞灰尘和粉尘，吸收有害气体。

# 八、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、国土空间规划、专项规划，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。

附件：尤溪县联合镇大六山南侧地块土地征收成片开发位置示意图

附件

尤溪县联合镇大六山南侧地块土地征收成片开发位置示意图

