

# 清流县三角坑片区土地征收 成片开发方案

## 一、编制依据

依据《清流县国民经济和社会发展第十四五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、《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）、《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编制参考指南（试行）〉的通知》（闽自然资发〔2021〕6号），清流县人民政府组织编制《清流县三角坑片区土地征收成片开发方案》。

## 二、基本情况

本方案位于清流县中心城区城南片的龙津河西岸，涉及清流经济开发区与城南工业园，东起204省道（留芳路）与城南工业路交叉口，西至横溪岭，南起三明信达装配式构建制造有限公司，北至清流第一中学。

本方案成片开发范围总面积16.0182公顷，其中：农用地7.4429公顷（耕地0.6281公顷），建设用地8.4547公顷，未利用地0.1206公顷。本方案涉及清流县龙津镇城南村和清流县国有土地。具体见附表土地利用现状及权属统计表、附图位置示意图。

## 三、必要性分析

### 1. 构建协调有序城乡发展格局的需要

根据三明市委、清流县委的战略部署，清流县规划发展

壮大县域中心城市，完善乡镇布局，加速生产要素向城区、园区集聚，形成“一心两区两园”协调发展格局。本片区开发范围涉及该发展格局中的城南工业园及清流经济开发区。

本片区土地开发将依托清流经济开发区、城南工业园、集美（清流）共建产业园、库区移民创业园等，突出闽西南合作协同发展，加大与集美区的山海协作、对口帮扶力度，强化两地产业对接，以出口为导向，加快片区与中心城市、乡镇的产业融合发展、基础设施互联互通、公共服务共建共享，推动城乡发展格局的协调有序发展。

## **2. 推进新型工业化的需要**

根据清流县国民经济和社会发展规划，清流县将大力改造提升传统产业，重点推动食品与消费品、电子轻工、建材等传统优势产业集群由中低端向中高端、由要素投入向创新驱动转化；大力发展新能源、新材料、节能环保等新兴产业，培育新增长点。

本片区产业发展定位为以发展新能源、新材料、食品加工、电子材料、生物科技、机械加工等无污染的现代化生态产业区，着力调整优化传统产业结构、布局发展新兴产业，加快突破技术链、延长产业链、拓宽产业幅、提高产业配套能力，实现产业转型升级与高端化绿色化发展。

## **3. 推动城郊工业发展集聚带连片发展的需要**

本片区拟建设地块穿插分布在清流经济开发区、城南工业园规划范围内，因本片区所在地带是清流县工业布局的主轴产业核心区，基础设施完善，企业入驻率高，聚集效应显著，对周边的带动已成型，使得更多意向企业提出用地申请，部分企业已与政府签投资协议，但该地带附近已征收地块已

基本建设完全并投入使用，企业用地紧张。

为保证清流县工业主轴产业核心区，同时也是清流县城郊工业发展集聚带的连片发展，满足企业用地需求，我县沿着城南工业路发展轴，将暂未征收的零散地块纳入成片开发范围，节约集约利用土地、提高土地利用效率，实现土地资源合理配置。

#### **4. 保障重点建设项目落地的需要**

根据《福建省发展和改革委员会关于印发 2021 年度省重点项目名单的通知》，“福建清流开元射击训练基地建设项目”被列为省级重点建设项目。福建清流开元射击训练基地有限公司已与清流县人民政府签订了合作意向书，为了保障该项目落地，加快推进项目建设工作，尽快落实项目建设条件，亟需编制本次土地成片开发方案。

### **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 16.0182 公顷，主要用途是建设一类、二类工业为主导的现代化无污染生态产业区。其中，工业用地 5.9478 公顷，实现发展新能源、新材料、食品加工、电子材料、生物科技、机械加工等生态产业项目的功能；商业用地 0.8592 公顷，实现满足片区日常生活需要且便利性高的商业服务功能；娱乐康体用地 2.3835 公顷，实现射击训练及承接国家级飞碟射击运动训练、比赛等的功能；供燃气用地 0.5904 公顷，实现 LNG 气化站建设，向片区内外输送天然气的功能；城镇道路用地面积 6.2373 公顷，实现片区内外交通运输、生活出行的功能。

公益性用地包含供燃气用地和城镇道路用地，合计

6.8277 公顷,占用地总面积的 42.63%,符合闽自然资发〔2021〕3 号文的规定。

## **五、实施计划**

本方案用地总面积 16.0182 公顷,扣除已批建设用地 7.4981 公顷,拟安排实施项目面积 8.5201 公顷,计划实施周期为 2021 年-2023 年,3 年内实施完毕。其中:2021 年实施面积 1.0305 公顷,完成比例 12.09%;2022 年实施面积 2.1938 公顷,完成比例 25.75%;2023 年实施面积 5.2958 公顷,完成比例 62.16%。

## **六、合规性分析**

### **1. 符合国土空间规划**

本方案开发范围位于《清流县土地利用总体规划(2006-2020)》确定的城镇建设用地范围。我县承诺方案获批后,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。

### **2. 符合国民经济和社会发展规划、年度计划**

本方案符合《清流县国民经济和社会发展第十四五年规划和二〇三五年远景目标纲要》中的发展定位、要求,有利于完成规划目标、任务。本方案已纳入清流县 2021 年国民经济和社会发展年度计划。

### **3. 不涉及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情况**

本方案范围不涉及占用永久基本农田、生态保护红线、

饮用水水源保护区、生态公益林、湿地、河道蓝线以及其他法律法规规定不允许占用或开发的情况，且不涉及占用历史文化名城名镇名村传统村落和文物建筑、历史建筑、传统风貌建筑，经调查也无 50 年以上的建筑。

## **七、效益评估**

### **1. 土地利用效益**

本方案在满足省、三明市、清流县三级建设项目需要的基础上，通过合理安排用地规模与结构，优化空间格局，因地制宜配置用地，提高建设用地集约利用水平，促进现有用地使用效益的提高，推动土地利用由粗放型向集约型的转变。

### **2. 经济效益**

本方案工业用地面积 5.8305 公顷，预计投资总额约 2.23 亿元，年总产值约 1.9 亿，年均创税约 2600 万元，经济效益显著。

### **3. 社会效益**

本方案将提供 800 个临时劳动岗位，以及 570 个长期就业岗位，有利于吸收当地农村富余劳动力，降低城市就业压力，消除社会不稳定因素，对和谐社会建设有着重要意义。

### **4. 生态效益**

本方案在发展经济的同时，从引进企业源头控制、水污染防治、土壤污染防治、大气污染防治、噪声污染防治、固体废弃物污染防治等几方面努力保护本区良好的生态环境，使之成为布局合理、基础设施和公用设施完善、空气新鲜、水质清澈、宁静舒适、绿树成荫、环境优美的生态园区，

生态效益良好。

## **八、征求意见情况**

2021年8月25日，清流县政府组织召开本土地征收成片开发方案的征求意见专题会议，充分听取了县人大代表、政协委员以及清流县发改局、工信局、林业局、人社局、住建局、开发区管委会、农业农村局、生态环境局委、龙津镇人民政府等的意见，经充分讨论，同意本方案。

## **九、结论**

清流县三角坑片区土地征收成片开发方案符合国民经济和社会发展规划、在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，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。

## 附表

### 土地利用现状及权属统计表

单位：公顷

用地方式	权属单位		面积总计	农用地		建设用地	未利用地
	乡（镇、街道）	村		合计	其中：耕地		
集体土地	龙津镇	城南村	9.9808	7.4429	0.6281	2.4173	0.1206
集体土地小计			9.9808	7.4429	0.6281	2.4173	0.1206
国有土地小计			6.0374	0	0	6.0374	0
总计			16.0182	7.4429	0.6281	8.4547	0.1206



# 附图

清流县三角坑片区土地征收片开发方案

## 成片开发位置示意图



清流县人民政府 编制  
二〇二一年九月

2000国家大地坐标系  
1985国家高程基准

清流县自然资源局  
福建省新国土地规划设计有限公司 制图