

附件 1

清流县李家乡河背村江山口地块 土地征收成片开发方案

一、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（试行）〉的通知》（自然资规〔2020〕5号）和《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），依据清流县国民经济和社会发展规划、年度计划、《清流县城市总体规划（2008-2030）》等，编制《清流县李家乡河背村江山口地块土地征收成片开发方案》。

二、基本情况

清流县李家乡河背村江山口地块土地征收成片开发方案涉及本方案涉及清流县李家乡河背村，共 1 个乡 1 个村，不涉及省级/国家级开发区。成片开发范围总面积 13.2246 公顷，其中：农用地 9.3200 公顷（不涉及耕地）；建设用地 0.7075 公顷；未利用地 3.1971 公顷。

三、必要性

本项目生产的商品混凝土、透水砖等产品均为国家支持的绿色环保产品，商品混凝土可以有效规避传统现场搅拌混凝土带来的空气污染、交通堵塞等弊端，透水砖作为海绵城市建设的重要支撑力量，其原材料则主要来源于建筑垃圾资源化利用，因此，项目的实施既能为清流县环保工作推进贡

献积极力量，更有助于本县生态文明城市的建设，加快实现构建生态宜居环境的城市目标。此外，项目区建设将加快清流县水泥行业结构调整，推动清流县产业转型升级，让传统产业“老树发新枝”。

四、功能分析

清流县李家乡河背村江山口地块立足产业基础和潜在优势，将结合清流县和周边地区市场需求，引进新型建材产业，壮大产业集群，强化产业转型升级的同时，配套防护绿地，打造新型建材材料生产基地，形成富有竞争力的城市产业平台，培育新的经济增长点。

五、项目的公建配比情况

清流县李家乡河背村江山口地块成片开发范围内公路用地、防护绿地、环卫用地和排水用地，合计 5.4282 公顷，占用地总面积的 41.04%，符合《土地征收成片开发标准（试行）》公益性用地占比一般不低于 40%的规定。

六、效益评估

（一）土地利用效益：本方案片区内规划用地符合《福建省城市控制性详细规划编制导则（试行）》、《福建省城市规划管理技术规定（2017）》等相关规范导则要求，通过采取合理确定出让土地的宗地规模、严格落实经营性用地招拍卖挂牌出让制度、强化用地合同管理等节约集约用地措施，合理安排用地规模、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：本方案成片开发主要涉及工业用地，该成片开发的建设促进基础设施的完善和地区特色产业的发展，有利于进一步完善产业结构，形成优势互补，规模效应进一步突显。有利于李家乡经济高质量发展提供新的发展动力，促进经济的增长和税收的增加，对周边产业和相关产业行业还有较强的带动力。

（三）社会效益：成片开发通过高起点规划、高品质建设、高规格实施，其用地布局紧凑、交通组织高效、生态环境良好的现代化工业园改变传统工业园散乱污的旧面貌。项目建成后，通过引进新型建材，促进工业园区产业集群发展的同时，将提供大量就业岗位，有效促进当地居民就业，提高城乡居民收入水平。

（四）生态效益：本方案片区规划设计的防护绿地利用现状自然资源基底，充分发挥各类自然资源特色，通过开发建设的合理规划与安排，进一步提升生态服务功能，提高片区生态环境质量，促进工业园片区绿色发展。

七、永久基本农田及生态保护情况

成片开发区域范围不涉及永久基本农田、生态保护红线和自然保护区，未涉及禁止建设区域。

八、结论

《清流县李家乡河背村江山口地块土地征收成片开发方案》符合自然资源部土地征收成片开发的标准。