

清流县金星工业园中部片区土地征收 成片开发方案（征求意见稿）

一、编制依据

依据《清流县国民经济和社会发展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《清流县金星工业园中部片区土地征收成片开发方案》。

二、基本情况

本方案位于清流县嵩溪镇青山村，涉及清流经济开发区与金星工业园，东起下山，西至肖家排，南起杨家坪，北至黄坊农场。

本方案成片开发范围总面积 54.3935 公顷，其中：农用地 29.2681 公顷（耕地 7.5432 公顷），建设用地 23.6307 公顷，未利用地 1.4947 公顷。本方案涉及清流县嵩溪镇青山村和农科村共 1 个镇 2 个村，另涉及嵩溪镇、清流县监狱 2 个国有单位。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. 构建清流县协调有序城乡发展格局的需要

实施本方案将促进以业建城、以城兴业，既大力发展产业业态，又不断丰富城市业态，深度推进与中心城市、乡镇产业融合发展、基础设施互联互通、公共服务共建共享，吸引人口聚集，增加县城常住人口，推动城乡发展格局的协调有序发展。

2. 推进清流县新型工业化的需要

实施本方案有利于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，限制发展低技术含量、高污染、高耗能的产业。

3. 推动清流县工业发展集聚带连片发展的需要

为保证清流县工业发展集聚带的连片发展，满足企业用地需求，片区沿着南北主干道为依托形成金星项目片的工业发展主轴，以东西主干道为依托形成金星项目片的工业发展次轴，各企业依托工业发展主次轴两侧布置，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. 是保障项目落地，促进工业园区发展的需要

近年来金星工业园已经逐步发展成规模，基础设施不断完善，目前已有多家企业入驻，部分企业已陆续投产建设。为了保障项目落地，加快推进项目建设工作，尽快落实项目

建设条件，为招商引资工作创造优越的外部环境，亟需编制本次土地成片开发方案，促进园区开发建设进程。

四、主要用途、实现功能及公益性用地比例

本方案总面积 54.3935 公顷，其中：工业用地面积 30.5668 公顷；城镇道路用地面积 12.2238 公顷；防护绿地面积 4.8253 公顷；公园绿地面积 6.7776 公顷。

公益性用地包含城镇道路用地、防护绿地和公园绿地，合计 23.8267 公顷，占用地总面积的 43.80%，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 54.3935 公顷，其中涉及已完成实施面积 8.1107 公顷，故拟安排实施项目面积 46.2828 公顷，计划实施周期为 2022 年-2024 年，3 年内实施完毕。其中：2022 年实施面积 12.6920 公顷，完成比例 27.42%；2023 年实施面积 14.8988 公顷，完成比例 32.19%；2024 年实施面积 18.6920 公顷，完成比例 40.39%。

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的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的年度计划。

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，促进现有土地使用效益的提高，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 30.5668 公顷，预计投资总额约 11 亿元，年总产值约 18 亿，年均创税约 1 万元，经济效益显著。

3. 社会效益

本方案预计将提供 2000 个临时劳动岗位，以及 1200 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、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、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规划，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

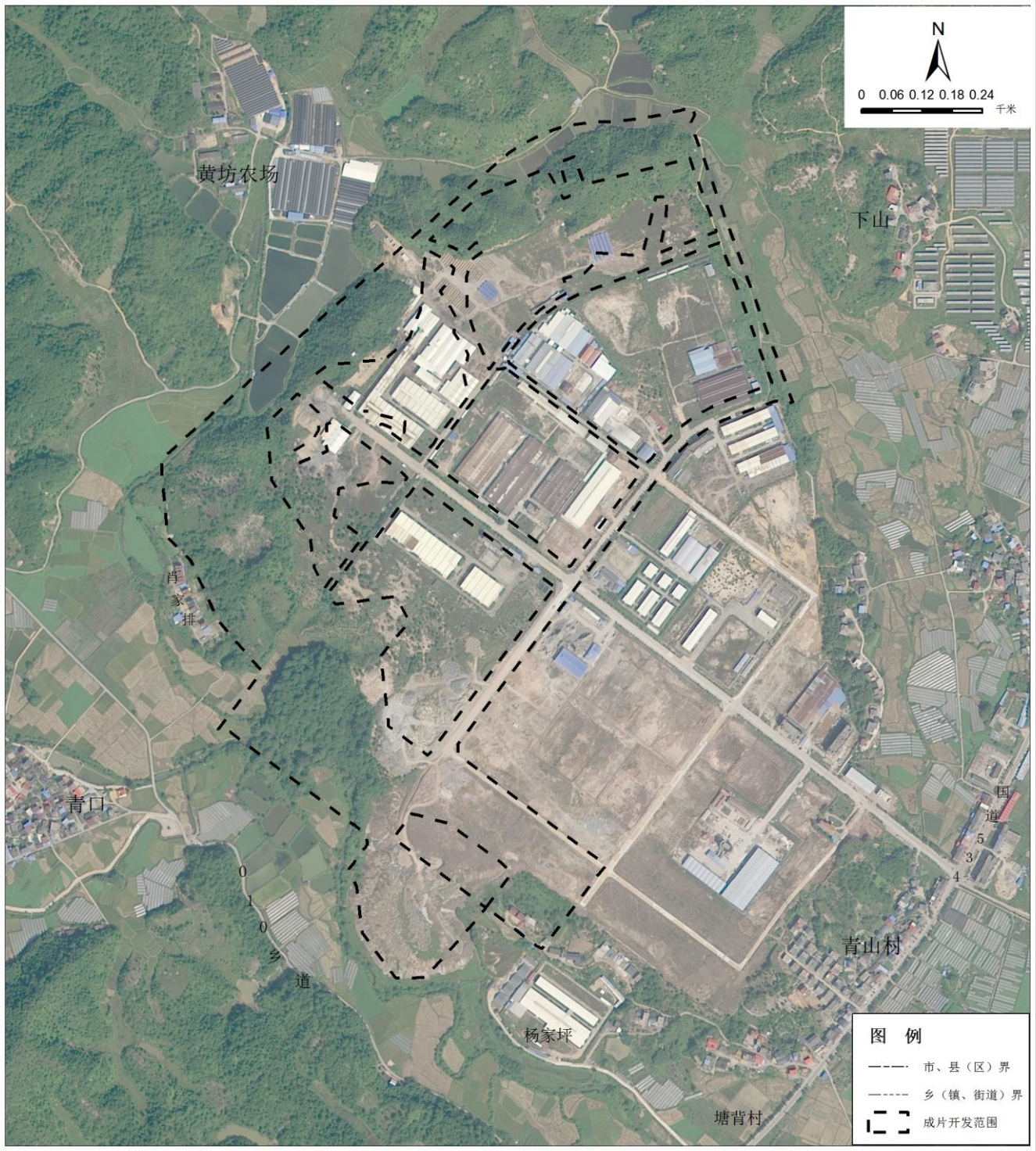
单位：公顷

用地方式	权属单位		面积总计	农用地		建设用地	未利用地
集体土地	乡（镇、街道）	村		合计	其中：耕地		
	嵩溪镇	青山村	28.3828	26.3628	6.3725	2.0200	0.0000
		农科村	0.8509	0.0000	0.0000	0.8509	0.0000
集体土地小计			29.2337	26.3628	6.3725	2.8709	0.0000
国有土地小计			25.1598	2.9053	1.1707	20.7598	1.4947
总计			54.3935	29.2681	7.5432	23.6307	1.4947

附图

清流县金星工业园中部片区土地征收成片开发方案

成片开发位置示意图



清流县人民政府 编制
二〇二二年三月

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

清流县自然资源局 制图
福建省新国土地规划设计有限公司