

清流县垄山地块土地征收 成片开发方案 (征求意见稿)

一、编制依据

依据《中华人民共和国土地管理法》《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准（试行）〉的通知》《福建省土地征收成片开发方案报批实施细则（试行）》《福建省土地征收成片开发方案编制参考指南（试行）》的通知》及《清流县县域总体规划（2012-2030）》等相关文件，编制《清流县垄山地块土地征收成片开发方案》。

二、基本情况

本方案四至范围：东临初心小镇产学研融合实训基地，西临冷泉水塘，南至国道 534 线，北至垄山。涉及清流县林畚镇林畚村、石下村、孙坊村，共 1 个镇 3 个村；另涉及清流县国有土地 2 个国有单位。根据实地勘测调查，本方案成片开发范围总面积 9.9639 公顷，其中农用地 5.3675 公顷，建设用地 4.5964 公顷，不涉及未利用地。

三、必要性分析

1、唱响清流“风展红旗如画”品牌的需要

方案选址紧邻毛泽东旧居红色史迹核心区，周边环境冷泉养心综合体、红军医院、红军集市、风展红旗馆等丰富红色资源，通过完善教育实训基地配套体育设施与提升旅游住宿服务体验，来推动红色文化旅游的传播，开展绿色康养+红色体验的党性教育与研学旅游，传

承创新红色文化，讲好清流红色故事，使林畚镇成为集党性初心教育、红色文化研学、绿色康养旅游于一体的综合型、体验型的红色文旅小镇。

2、完善旅游配套资源，打造红色文化养心区的需要

依据《清流县域总体规划 2012-2030》，清流县城镇群与城镇体系结构将形成“双轴双城，四片四点”的县域空间发展构架，林畚是“四点”中以发展一产、生态和乡村旅游为主的重要“一点”。林畚镇将与周边旅游资源形成联动发展模式，带动城镇经济发展，打造一条红色文化旅游、民俗体验旅游、生态康养旅游线路，全面形成以点串线的区域旅游圈，强化三明市北部文化旅游产业，带动旅游效益与经济发展。

3、改善民生福祉，提高周边居民素质的需要

提升基础设施的覆盖面，完善市政设施，补全社会民生事业短板，营造良好社会氛围。在该方案实施后有助于改善清流县林畚镇足球场设施不足的状况，为周边居民提供运动竞赛和体育健身服务场地，同时作为周边活动的载体主场向全社会开放，实现周边设施共享，满足群众不同层次的生活需求，提高林畚镇及周边居民的健康生活水平。

4、改善投资环境，推动城乡一体化的需要

成片开发将进一步完善提升林畚镇的旅游产业生态链，推进现代旅游业经济高质量发展，在进一步开发城市功能和提高城市综合竞争力等方面将产生积极的影响，通过合理区域规划设计，完善以旅游产业为核心的功能布局，发挥旅游资源聚集优势，带动外来投资和旅游

消费，培育农村经济增长点，优化农村经济结构，缩小城乡差距，促进城乡一体化，实现城乡经济社会全面发展。

四、主要用途、实现功能及公益性用地比例

本方案总面积 9.9639 公顷，其中：商业用地面积 1.2305 公顷；公路用地面积 2.0081 公顷；城镇村道路面积 2.3001 公顷；体育用地 4.4252 公顷。

公益性用地包含体育用地、公路用地、城镇道路用地，合计 8.7334 公顷，占用地总面积 87.65%，符合自然资规〔2020〕5 号文不低于 40%的规定。

五、实施计划

本方案拟安排实施项目面积 12.5994 公顷，实施周期为 3 年（2022 年至 2024 年）。

六、合规性分析

国土空间规划：成片开发范围位于土地利用总体规划确定的允许建设区和有条件建设区。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。

国民经济和社会发展规划：方案与现行国民经济和社会发展规划相符，土地征收成片开发拟建项目符合规划的发展定位、要求，有利于完成规划目标与任务。方案已纳入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不允许占用或开发的情形：成片开发范围内不占用永久基本农田、生态保护红线、生态公益林、自然保护地、饮用水水源保护区等各类保护区。

七、效益评估

土地利用效益：本以循环经济、绿色经济为标志、高新技术为支撑的现代化豆腐皮加工产业为主，带动整个清流经济开发区（金星项目片）的发展，提高现有土地使用效益，实现土地利用由粗放型向集约型的转变，形成布局集中、产业集聚、用地集约的产业园。

经济效益：预计以豆腐皮为主的主导产业全产业链产值将达 5 亿元，人均可支配收入增长 10000 元，村财增收 20000 元，促进清流县豆腐皮现代农业产业园项目建设。

社会效益：增加就业机会，将带动嵩溪镇及周边地区 5000 多个农村劳动力从事相关产业。提高当地居民收入水平，确保巩固拓展脱贫攻坚成果衔接推进乡村振兴有成效。

生态效益。坚持可持续发展战略思想，建设节约型生态产业园。通过加大绿化投入，增加人工植被，建设文化花园，提升改造基础设施，将使产业园区环境得到改善，生态环境得到极大改善，从而实现城镇经济与资源环境协调发展。

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、土地利用总体规划和专项规划，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。

附图

附图 1：位置示意图

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
硕威工程科技股份有限公司 制图