

清流县台湾农创园地块土地征收 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《清流县台湾农创园地块土地征收成片开发方案》。

二、基本情况

本方案四至范围：东起南山村，西至自然山体，南起赖安村，北至自然田地。涉及清流县赖坊镇赖安村、赖武村、姚家村、南山村，共 1 个镇 4 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 8.7967 公顷，其中农用地 5.6947 公顷，建设用地 2.5691 公顷，未利用 0.5329 公顷。

三、必要性分析

1、促进闽台文化交流合作需要

为了进一步推动闽台文化交流合作，闽台融合文化园产业集聚效益日益凸显，集聚特征越加明显。闽台融合文化园主要以工艺美术、文化旅游、茶文化为闽台文化交融示范的特色文化产业体系，在文化创意产业中最突出的特征就是打破了以往那种空间集聚的概念模式，

而是建立以品牌特性为核心的产业链，走的是品牌创新道路，使得文化创意产业的发展独具特色，不断地推动了文化创意产业的发展，促进海峡两岸文化密切合作交流，把闽台文化产业园建成两岸文化交流融合发展的战略示范区。

2、建设特色农业产业的需要

根据《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》，建设特色现代农业，推进产业振兴。柏瑞司产业园已成为赖坊镇芳香产业在乡村振兴中的示范点，从单一品种的樱花发展到丰富品种、延长观赏季，从精油加工厂、芳香产业园到精油体验及花衍生产品，再到深化内涵、横向合作。同时，通过种植、采摘、交友、赏玩、食宿等多样性方式，实现了文旅产业深度融合。赖坊镇农业发展迅速，茶叶产业逐步壮大，建设茶叶加工厂，引进先进的技术和优秀的人才，促进农产品加工和农业产业的延伸。

3. 促进旅游业发展，加快经济发展需要

通过本方案的实施，能够推动完善周边基础设施的建设，为赖坊镇的开发建设和招商引资工作提供良好的基础设施条件。

旅游集散中心的建设整合了赖坊镇当地的各种类型的旅游资源，通过更加现代化的方式提供咨询、购票等服务，全面提升旅游服务质量；依托重要景区和旅游产品的网络布局，逐渐建成特色鲜明、交通和服务体系完善的旅游集散中心，推动旅游产业升级，促进旅游产业科学发展。

此项目周边及其可辐射范围内，加油站的数量很少，鉴于以上情

况，该加油站的建设将解决其周边及过往车辆的和周边企业及个体生产、生活、各种机械用油难的问题，加油站的建设能够使城镇交通更加顺畅和便利，方便了城镇及周边群众、企业的生产生活。

本方案中商业综合体建设将多种行业集中于一体，主要以零售、超市、特色美食街、儿童乐园、娱乐电玩等配套设施为主，为当地居民以及游客提供一站式的生活娱乐消费体验。通过本项目的建设优化农村经济结构，培育农村经济增长点，调整城乡结构，推进城乡一体化进程

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 8.7967 公顷，主要用途为文化用地和商业服务用地。其中工业用地面积 2.4423 公顷，实现提供用于工业生产的功能。商业用地面积 2.2212 公顷，实现为居民提供用于开展商业、旅游、居住服务的功能。公路用地面积 2.7461 公顷和城镇道路用地面积 1.3871 公顷，实现各个区域之间的交通运输、生活出行等功能。

公益性用地包含公路用地、城镇道路用地，合计 4.1332 公顷，占用地总面积 46.99%，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 8.7969 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。

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：深入分析赖坊镇的发展目标和定位，结合赖坊镇的经济发展和产业结构，优化赖坊镇的布局合理性，主要以发展农业、旅游、商业为主，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：本成片开发方案的位置位于赖坊镇核心位置，具有地理位置优势，可以提高资源的利用率，降低能耗，提高土地的综合利用率。预计投资总额约 1.12 亿元，年总产值约 5000 万，年均创税约 900 万元。

社会效益：增加就业机会，项目建成后，商贸发展、餐饮娱乐、文化科技、城市管理公益性岗位等也需要大量人力资源；预计新增就业岗位 800 个。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：方案实施过程后，制定合理的环境保护措施，加强管理和监督，搞好道路和区域绿化，减轻大气环境污染。在进行经济和其他活动时，除了要创造经济价值之外，还应减少资源的消耗和对生态环境的影响，使自然资源能够得到合理的开发、利用和保护，促进农业和农村经济持续稳定的发展。

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，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

