

# 清流县体育馆周边地块土地征收成片

## 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《清流县体育馆周边地块土地征收成片开发方案》。

### 二、基本情况

本方案位于清流县龙津镇城东村，西至现状迎宾路，北至现状屏山路，南至现状怡景路，东至清流县体育馆。

本方案成片开发范围总面积 9.5991 公顷，其中：农用地 3.6096 公顷（耕地 0.0456 公顷），建设用地 5.6818 公顷，未利用地 0.3077 公顷。本方案涉及清流县龙津镇城东村，共 1 个镇 1 个村，涉及龙津镇 1 个国有单位，不涉及省级和国家级开发区。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. 是完善中心城区基础配套设施的需要

片区内布局“五馆一中心”项目，其中“五馆”包括博物馆、图书馆、展览馆等文化设施项目，此外，该成片开发

还将完善修建部分交通路网。通过该成片开发项目的建设，将进一步完善清流县中心城区配套公共服务设施条件，持续改善城区环境，提升中心城区品质，改善居民生活环境。

## 2. 是发挥组团功能的需要

片区周边已分布有清流县人民检察院、清流县人民法院等，通过项目建设，可以进一步集中布局中心城区行政办公用地。此外，片区东面紧邻清流县体育馆，西隔迎宾路邻清流县实验中学，通过开发建设，将充分整合周边良好的配套公共服务设施资源，打造高品质的生活综合体居住区，更好的发挥组团居住功能。

## 3. 是实施中心城区发展战略的需要

本成片开发位于清流县中心城区西北部，地处屏山路和迎宾路交叉口附近，位于中心城区“一带三轴”布局中屏山路发展轴、迎宾路发展轴的交叉点，是深入落实中心城区“东进西扩南移北展”中“西扩”发展战略的重要节点。随着该成片开发项目的实施，将有效缓解旧城人口压力，进一步推动旧城改造和新区开发并举，优化中心城区结构布局。

# 四、主要用途、实现功能及公益性用地比例

本方案总面积 9.5991 公顷，其中：居住用地面积 5.2381 公顷；公共管理与公共服务用地面积 3.2243 公顷；交通运输用地 1.1367 公顷。

公益性用地包含交通运输用地、公共管理与公共服务用地，合计 4.3610 公顷，占总面积的 45.43%，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 9.5991 公顷，其中涉及已完成实施面积 4.8300 公顷，故拟安排实施项目面积 4.7691 公顷，计划实施周期为 2022 年-2023 年，2 年内实施完毕。其中：2022 年实施面积 2.5384 公顷，完成比例 53.23%；2023 年实施面积 2.2307 公顷，完成比例为 46.77%。

## 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 2022 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

本片区交通条件十分便利，周边已建有成熟完善的公共配套设施，区位条件十分良好，土地价值较高，对人口具有较大吸引力，居住人口的集聚也将进一步带动周边生活配套的完善和商业服务业的发展，拉动当地基础设施建设及相关行业的投入，有利于促进区域经济发展，增加财税收入。

## 3. 社会效益

片区规划居住用地可有效满足区域内居民高品质居住需求；项目建成后，商业服务业及城市管理公益性岗位等都需要大量的人力资源，将为当地及周边居民创造就业机会和工作岗位，有助于周边居民就近就业，吸纳就业人员。

## 4. 生态效益

本次成片开发范围内垃圾统一收集处理，建立雨污分流制排水体制和完善的污水收集管网，污水统一排入污水管网输送至污水处理厂处理排放。大气环境按二类区二级标准进行控制。今后在片区内进行开发建设过程中将根据《中华人民共和国土壤污染防治法》的要求开展土壤污染状况调查，实现土壤污染风险管控。

## 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	城东村	4.7813	3.6096	0.0456	0.8640	0.3077
集体土地小计			4.7813	3.6096	0.0456	0.8640	0.3077
国有土地小计			4.8178	0.0000	0.0000	4.8178	0.0000
总计			9.5991	3.6096	0.0456	5.6818	0.3077

# 附图

清流县体育馆周边地块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