**清流县半畲地块土地征收**

**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《清流县半畲地块土地征收成片开发方案》。

# 二、基本情况

本方案四至范围：东至791县道，西至荒地，南至林地，北至氟新材料产业福宝片区。涉及清流县温郊乡桐坑村，共1个乡1个村；不涉及清流县国有土地国有单位。根据实地勘测调查，本方案成片开发范围总面积5.3260公顷，其中农用5.3260公顷，建设用地0公顷，未利用地0公顷。

**三、必要性分析**

1、培育孵化新兴氟化工产业集群的需要

本方案依托东莹化工、永福化工、高宝矿业龙头优势，以清流经济开发区福宝园为平台，突破萤石资源整合，力争形成氟化工相对完整产业链，促进清流县萤石精粉浮选行业发展，为周边氟新材料产业园片区源源不断地输入优质精选原料矿石，打造温郊乡中下游密切衔接、配套完善、具有核心竞争力的产业集群，建设三明市北部新材料新产业带，形成战略性新兴产业平台，实现产业基础高级化，提高产业链现代化水平。

1. 打造畅通消费循环，推动区域经济发展的需要

温郊乡及周边市区萤石精粉使用量较大，目前远不能满足市场需要，本方案在选址上全面梳理相关工业产品供需情况，组织有互补性的生产企业和材料与设备生产企业相呼应，推动萤石矿产资源就地转化，尾矿废渣、氟石膏副产品与高端优质新型绿色建筑产品形成产销对接，生成新材料制造内循环。

1. 持续推进采矿产业转型升级的需要

本方案加大研发投入，积极加强和科研院所合作，与其他研究机构技术对接联合攻关，改进选矿工艺与设备，持续促进“机器换工”与“两化融合”，实现从低端向高端创造突破，使开采过程中能耗降低，采矿效率大幅度增加，矿石品质精选优选，实现采矿技术技术智能化改造，加快企业管理模式和营销网络现代化，以科技创新推动高质量发展，助力创新成果产业化，发展动能加快转换。

# 四、主要用途、实现功能及公益性用地比例

本方案总面积5.3260公顷，其中：工业用地面积3.1353公顷；防护绿地面积1.2478公顷；公园绿地面积0.1070公顷；城镇道路用地面积0.1985公顷；其他公用设施用地面积0.6374公顷。

公益性用地包含防护绿地、城镇道路用地、公园绿地、其他公用设施用地，合计2.1907公顷，占用地总面积41.13%，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5.3260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：成片开发范围纳入国土空间规划确定的城镇开发边界过渡期内的集中建设区，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：本方案分为工业用地3.1353公顷，主要用途是精选萤石矿生产性活动为主导。严禁在工业用地范围内建造成套住宅、酒店、宾馆和培训中心等非生产性配套设施；同时，预计新建工业项目投资强度不低于1500万元/公顷，工业用地容积率不小于1.0，工业项目建筑密度不低于30%，建筑限高小于15米，工业项目绿地率为10-20%，能促进土地资源的节约集约和优化配置。

经济效益：工业用地面积3.1353公顷，预计投资总额约10000万元，年总产值约8200.5万元，年均创税约500万元。相较以往传统采矿企业，本方案将改进工艺、产品创新、扩大规模，开展增产增效行动。

社会效益：方案实施后，将创造更多的就业机会，涉及各项工程在建设过程中将提供约50个临时的劳动岗位；片区建设完成后，预计提供不低于30个就业岗位，吸收下岗职工与闲置人员人口再就业，促进当地经济和谐发展，解决就业矛盾。

生态效益：规划用地四周有连绵的山体作为生态屏障，对县城及周边居民点的影响相对较小，方案内绿地与广场用地面积为1.3548公顷，其中防护绿地为1.2478公顷，占成片开发用地比例达24.77%，将提高片区生态环境质量，有效降低粉尘污染，树种的选择与应用上体现多样化和乡土化，改善生态环境，减少对生态环境和城市景观的影响，实现景观、生态和防护多项功能。

# 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1：位置示意图

