

# 清流县杨梅坑地块土地征收 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《清流县杨梅坑地块土地征收成片开发方案》。

## 二、基本情况

本方案四至范围：本方案北面、西面、东面均为山体，南至泉南高速公路。涉及清流县龙津镇大路口村、供坊村，涉及 1 个镇 2 个村；不涉及国有土地，不涉及清流经济开发区 1 个省级开发区。根据实地勘测调查，本方案成片开发范围总面积 15.6606 公顷，其中农用地 15.2237 公顷，建设用地 0.0378 公顷，未利用地 0.3451 公顷。

## 三、必要性分析

### 1、推动地区经济和社会发展的需要

清流县龙津大华新型建材有限公司以环保砖为主要产品，以粉煤灰、煤矸石、建筑渣土、建筑基坑土、建设用地平整土丘荒坡土为主要原料，实现年生产新型砖 6000 万块，消化建筑渣土 30 余万立方的生产能力，本砖厂能够对工业废料综合利用，达到可持续发展的要求，

合理处置粉煤灰，同时避免占用土地造成二次污染和浪费。该方案选址在龙津镇，靠近清流县县城中心，依托泉南高速公路，该砖厂的引进将会满足村民的建设用砖，减少村民的运输成本，同时引领运输业、水泥产业等附属产业的发展。

## 2、企业发展的需要

目前，环保砖生产应用技术成熟，销售市场广阔、节能、省土、保护环境，项目建设单位抓住基于实施该项目，建设环保砖生产、销售、运输、垃圾处理一条龙生产线，发展新型墙体材料，该项目还可以解决附近企业产生的灰渣和煤矸石的处理问题，可以有效消化弃土场库容和消除安全隐患，该生产线的建设有利于企业的自生发展，该生产线的建设不仅可以将该地区瓦砖工业提升到一个新的水平，而且可以解决一部分的就业问题。

## 3、保证落地项目的推进，创建良好的生态环境

随着城市化进程加快，清流“一心两区两园”的协调发展格局已经形成，多项民生工程、重点项目源源不断落地，在项目施工中的“弃土难”“难弃土”“填土难求”问题和矛盾非常突出，不仅会严重影响项目的推进，而且也在不同程度增加了一些项目的建设成本，城市及周边自然环境遭到严重破坏，水土流失厉害，所以科学规划、建设、管理弃土场势在必行。

## 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 15.6606 公顷，主要用途为工业用地。其中：工业用地面积 3.2542 公顷，实现环保砖的生产、运输等功能；城镇

道路用地面积 0.6051 公顷，实现各个区域之间的交通运输、生活出行等功能；环卫用地面积 9.2631，实现净化环境，方便垃圾处理等功能；防护绿地用地面积 2.4842 公顷，实现净化空气，降尘降噪，美化环境等功能。

公益性用地包含城镇道路用地、环卫用地和防护绿地，合计 12.3524 公顷，占用地总面积 79.15%，符合自然资规〔2020〕5 号文规定。

## 五、实施计划

本方案拟安排实施项目面积 15.6066 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：将本方案纳入国土空间规划最终确定的城镇开发边界内的集中建设区，并符合规划管控要求。

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：工深入分析龙津镇的发展目标和定位，结合龙津镇的经济发展和产业结构，优化大路口村的布局合理性，本方案用地

面积 15.6066 公顷，主要以发展工业为主。工业项目的建筑系数应不低于 40%；工业项目所需生产服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的 7%；工业项目绿地率一般不超过 20%；本成片开发方案工业项目容积率不超过 2.5。本方案建成后可以有效解决居民需求和城镇发展需要，促进城乡一体化发展，实现土地节约集约利用。通过因地制宜配置用地，提高现有用地使用效益。

**经济效益：**本方案用地面积 15.6066 公顷，预计投资总额约 8000 万元，年总产值约 800 万，年均创税约 100 万元。本成片开发方案的位置位于清流县核心位置，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。实现经济的协调发展，还将加速周边片区的开发建设，片区内企业项目的落地同时也带动了当地的工业发展

**社会效益：**本方案成片开发的实施当地及周边农民、城乡居民创造更多的就业机会和工作岗位，预计提供就业岗位 100 个，有利于吸收当地农业剩余劳动力，降低城市就业压力，增加人均收入。本方案位于龙津镇大路口村西部与供坊村南部交界处，具有优越的自然条件优越、依山傍水，得天独厚的地理条件，足了清流县对工业的需求。本方案项目的建设对于生产链上下游具有一定的带动作用，彰显了清流县的工业形象。

**生态效益：**方案实施后，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，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  
二〇二二年五月

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