**清流县2021年度第二批次土地征收成片开发（03方案调整）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2021年度第二批次土地征收成片开发（03方案调整）方案》。

# 二、基本情况

本方案涉及清流县李家乡河背村、灵地镇灵地村，共1个乡1个镇2个村，不涉及省级/国家级开发区。

本方案四至：

其一清李家乡河背村片区位于清流县李家乡河背村西部，东至李梓学宅，西与南临近自然山体，北至浦梅铁路。

其二灵地镇灵地村片区位于清流县灵地镇灵地村北部，东与南临近居民地，西临近耕地，北靠近坑塘。

根据实地勘测调查，本方案成片开发范围总面积7.0392公顷，其中，农用地3.9976公顷(不涉及耕地):建设用地3.0416公顷;未利用地0.0000公顷。

**三、必要性分析**

1、践行绿色发展观的需要

本项目生产的商品混凝土、透水砖等产品均为国家支持的绿色环保产品.商品混凝土可以有效规避传统现场搅拌混凝土带来的空气污染、交通堵塞等弊端，透水砖作为海绵城市建设的重要支撑力量，其原材料则主要来源于建筑垃圾资源化利用，因此，项目的实施既能为清流县环保工作推进贡献积极力量，更有助于本县生态文明城市的建设，加快实现构建生态宜居环境的城市目标。

1. 服务清流县提高城乡建设品质的需要

近年来清流县人民政府深入实施城乡品质提升工程，全力开展基础设施民生服务等提升工作，加快推进以人为核心的新型城镇化建设，这将为建筑原材料行业提供新一轮发展机遇。本项目实施后，能提高商品混凝土、砂石料、水泥制品等原材料行业市场供给能级，是助力清流县高品质居住、基础设施、公建配套设施以及水利设施等的建设，加快完成城乡建设品质提升的行动目标，改善居民生活居住条件，提高居民幸福指数的重要举措。

1. 促进清流县水泥建材产业发展的需要

水泥单价十年间没有过大变动，清流水泥行业发展陷入僵局。预拌混凝土等建材产业是对清流传统水泥产业链的补充，方案建设将引入新型建材企业，充分利用清流现有优质的水泥产业资源，推动清流水泥行业结构调整，促进清流传统水泥建材产业发展，让传统产业“老树发新枝”。方案建成后将带动上下游产业，对探索清流传统水泥行业绿色发展和地区建材产业提升具有重要意义。

1. 助力区域经济稳定增长的需要

方案的建设运营能为清流县国民经济生产总值贡献力量，一是能够为专用设备制造企业、物流产业、信息产业等创造新的市场需求，有利于促进产业再造和增加就业，特别是随着产业链条向纵深和广度发展，将带动更多的相关配套企业应用而生。二是项目生产所需要大量机械设备、原料辅料部品部件，能带动大量社会投资涌入，促进地方居民和社会经济稳定增长。

# 四、主要用途、实现功能及公益性用地比例

河背村江山口地块用地总面积7.0392公顷，主要用途建设新型建材产业园，依托清流现有建材原材料产业，结合清流县产业及政策等优势，建设配套较为齐全的工业片区。其中:

公路用地面积0.0509公顷，为县道X788(现状)，实现产业园对外交通的机动性和可达性。

公园绿地面积0.1593公顷，实现安全隔离、水系保护、防尘降噪等功能.减少粉尘、噪声对周边村庄生活居民的影响，改善江山口生态、打造园区生态绿芯功能。

科教文卫用地面积2.8238公顷，建设一座污水处理站，实现对生活、生产的污水进行收集及处理的功能。

工业用地面积4.0052公顷，建设为新型建材产业园生产基地。

公益性用地包含防公路用地、防护绿地、环卫用地和排水用地,合计3.034公顷，占用地总面积的43.10%，符合自然资规〔2020〕5号文规定。

# 五、实施计划

本方案用地面积7.0392公顷，已实施面积3.034公顷，故拟安排实施项目面积4.0052公顷，计划实施周期为批复后第一年至第三年，3年内实施完毕。

# 六、合规性分析

国土空间规划：将该成片开发方案统筹纳入正在编制的国土空间规划及“一张图”，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。不涉及历史文化名城、名镇、名村、传统村落、文物建筑、历史建筑和传统风貌建筑，不涉及文物点，经核查无50年以上的建筑。

# 七、效益评估

土地利用效益：项目建设规模合理，工业用地容积率约为0.9，充分考虑区域优越交通条件和原材料产地区位优势，主动尽量避让优质耕地、永久基本农田和生态保护红线;土地开发投资强度合理，本方案工业用地开发投资强度预计不低于4607万元/公顷，项目功能分区合理，方案充分考虑相关设施合理布置，符合相关设计规程、标准的规定，能够做到统筹兼顾规划、建设、运行、施工等方面的要求，符合节约集约利用土地的原则。

经济效益：本成片开发总投资约3.5亿元，促进基础设施的完善和地区特色产业的发展，有利于进一步完善产业结构，形成优势互补,规模效应进一步突显。预计年平均销售收入1.8亿元，创造税收1500万元有利于为清流县地方经济高质量发展提供新的发展动力，促进经济的增长和税收的增加，对周边产业和相关产业行业还有较强的带动力，促进区域经济的发展。

社会效益：本方案的实施建设，通过引进新型建材企业，促进工业园区产业集群发展的同时，将提供大量就业岗位，有效促进当地居民就业。方案片区规划新增工业用地约4.0052公顷，合计可提供就业岗位250个。项目建成后将带动当地农民、城乡居民就业创业的机会，提高当地居民收入水平。

生态效益：方案规划新增绿地与开敞空间用地0.1593公顷，充分利用厂区道路两旁和建、构筑物四周的空地等地块栽植当地适生树种，铺设草坪，布置花卉和景观，做到三季有花，四季长青在片区内合理规划建设污水处理站和垃圾中转站，进一步提升生态服务功能提高片区生态环境质量，促进工业园片区绿色发展。

# 八、结论

本土地征收成片开发方案符合清流县国民经济和社会发展规划、专项规划，已位于城镇开发边界内的集中建设区，已经纳入清流县2023年国民经济和社会发展年度计划，符合自然资源部和福建省规定的标准，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，能够促进清流县经济社会可持续发展。

**附图**

