

龙岩市永定区车游服务中心片区 土地征收成片开发方案

龙岩市永定区人民政府

目 录

一、概述	1
1. 编制背景	1
2. 编制原则	1
3. 编制依据	2
二、编制条件	3
1. 批而未供土地和闲置土地情况	3
2. 开发区土地利用效率情况	4
3. 已批准土地征收成片开发方案实施情况	4
三、基本情况	4
1. 成片开发位置、范围、面积	4
2. 现状基础设施条件	5
3. 实施周期	6
四、必要性分析	7
1. 必要性	7
2. 科学合理性	9
五、主要用途、实现功能及公益性用地比例	10
六、拟建项目及实施计划	11
七、合规性分析	11
1. 国土空间规划	11
2. 国民经济和社会发展规划、年度计划	12
3. 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	12
八、效益评估	12

1. 土地利用效益评估	12
2. 经济效益评估	13
3. 社会效益评估	13
4. 生态效益评估	14
九、结论	15
十、附图和附表	
附图 1：成片开发位置示意图	
附表 1：土地利用现状及权属统计表	
附表 2：地块用途、面积及实现功能统计表	
附表 3：拟建项目统计表	
附表 4：开发时序和年度实施计划统计表	

一、概述

1. 编制背景

按照《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准〉的通知》（自然资规〔2023〕7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报批实施细则（试行）〉的通知》（闽自然资发〔2021〕3号）等部、省文件要求，县级以上地方人民政府应当按照《土地管理法》第45条规定，依据当地国民经济和社会发展规划、国土空间规划，组织编制土地征收成片开发方案，纳入当地国民经济和社会发展年度计划，并报省级人民政府批准。

近年来，永定区政府按照“一核两翼、东楼西湖、全域发展”的思路，以创建“国家全域旅游示范区”为目标，大力发展土楼民宿，加快土楼客家文化创意产业园建设，推动相关优势产业与文化旅游产业多元创新融合发展，做大做强“过夜经济”，构建旅游大格局，稳步推进观光游、生态游、红色游、康养游、文化游为主导的综合旅游产业。本次成片开发项目建设可进一步促进永定旅游规模整合、加强空间集聚、壮大产业集群、完善产业体系，不断提升永定旅游的层次和水平。

因此，永定区秉承依法依规、公共利益优先等原则，深入贯彻新发展理念和节约集约优先战略，规范土地征收及农转用流程，合理开发土地资源，特编制此次征收成片开发方案。

2. 编制原则

2.1 遵守法律法规、维护公共利益原则

土地征收成片开发应遵循相关法律、法规和规程的规定，

符合国民经济和社会发展规划，纳入当地国民经济和社会发展规划年度计划，并符合国家产业政策和供地政策。

土地征收成片开发应当要以人民为中心，为公共利益的需要，提高成片开发范围内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地的比例，兼顾群众的现实和长远利益，维护群众合法权益，充分征求成片开发范围内农村集体经济组织和农民的意见。

2.2 科学合理编制、确保开发必要原则

土地征收成片开发应当坚持新发展理念，立足城市（乡、镇）的长远发展，根据土地经济规律、社会经济发展和市场需求，确保开发的必要性。因地制宜，有针对性地开展编制工作，着重解决实际问题。

2.3 严格保护耕地、节约集约用地原则

土地征收成片开发方案应落实最严格的耕地保护制度，尽量避让优质耕地。要根据经济社会发展状况、实际用地需求、土地利用相关政策等确定成片开发范围，科学合理规划布局，优化资源配置，节约集约利用土地，提高土地利用效率。

3. 编制依据

3.1 相关法律法规

- （1）《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正版）；
- （2）《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- （3）《中华人民共和国环境保护法》；
- （4）其他相关法律法规。

3.2 政策文件

(1) 《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准〉的通知》（自然资规〔2023〕7号）；

(2) 《自然资源部关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南〉的通知》（自然资发〔2023〕234号）；

(3) 《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）；

(4) 《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）；

(5) 其他相关政策文件。

3.3 其他相关技术资料

(1) 《永定区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

(2) 《湖坑镇历史文化名镇保护规划（2013-2025）》；

(3) 《永定县湖坑镇洪坑村中国传统村落保护规划》；

(4) 《永定车游服务中心项目控制性详细规划》；

(5) 其他相关技术资料。

二、编制条件

1. 批而未供土地和闲置土地情况

截至2023年12月底，龙岩市永定区批而未供土地面积406.82公顷<500公顷。2022年和2023年，龙岩市永定区批

而未供土地处置率分别为 24.49%和 24.99%，均已超过 15%，不存在连续两年处置率低于 15%的情形。符合《实施细则》的要求。

截至 2023 年 12 月底，龙岩市永定区闲置土地面积 79.91 公顷>50 公顷。2022 年和 2023 年，龙岩市永定区闲置土地处置率分别为 44.57%和 23.63%，均已超过 15%，不存在连续两年处置率低于 15%的情形。符合《实施细则》的要求。

2. 开发区土地利用效率情况

本成片开发范围不在省级以上开发区范围内。龙岩市永定区共有 1 家省级以上开发区，福建永定工业园区 2020 年开发区土地集约利用评价排名第 33 名，2021 年排名第 50 名，2022 年排名第 78 名，均不属于连续三年排在全省后三名的情况，符合《实施细则》的要求。

3. 已批准土地征收成片开发方案实施情况

截至目前，福建省人民政府批复永定区土地征收成片开发方案 8 个，不存在已批准实施的土地征收成片开发连续两年未完成方案安排的年度实施计划的情况。

三、基本情况

1. 成片开发位置、范围、面积

本方案位于永定区湖坑镇六联村与新街村交汇处，紧邻洪坑土楼民俗文化村、福建土楼永定景区，范围东南侧为已建福建土楼游客服务中心，是进入景区的主要入口节点，属于土楼旅游产业片区。

本方案涉及龙岩市永定区湖坑镇六联村，共 1 个镇 1 个村；

涉及 3 个国有单位，不涉及省级和国家级开发区，土地权属清晰，界址清楚，无争议。

本次成片开发四至范围：东邻福建土楼游客服务中心，西以福建土楼游客服务中心、林地为界，北以金丰溪为界，南临现状已建 318 省道。

根据实地勘测调查，本方案成片开发范围总面积 6.5281 公顷，其中：农用地 3.0132 公顷（耕地 0.8229 公顷），建设用地 3.4479 公顷，未利用地 0.0670 公顷。

2. 现状基础设施条件

2.1 现状交通

本方案红线范围内 318 省道由西向东穿越而过，路宽 15 米，东接高头乡，西联湖坑镇区至 357 国道，是永定城区至福建土楼永定景区的必经之路，远期将进行扩建。

六联村设有土楼汽车站。

2.2 给水设施

本方案红线范围内水源由 318 省道市政给水管接入，且项目紧靠金丰溪。金丰溪和南溪为湖坑镇主要水源，水源丰富，水质状况良好。镇区内的水库和地下水为备用水源，未来项目水源有保障。

2.3 排水设施

本方案红线范围内没有建成市政雨水系统，雨水主要通过地面散排，或通过地面排水沟排放区域内雨水，最终排入金丰溪。

规划区内污水近期统一收集后排入市政污水管网，在镇区

内设有 1 座污水处理站，位于镇区西南部，处理规模为 1 万吨/日。

2.4 防洪排涝设施

本方案用地选址在福建土楼游客服务中心北侧，场地较为平整。规划防洪标准按 20 年一遇，排涝标准按 10 年一遇，同时统筹市政管网建设，片区内雨污水分流排放，南、北侧为林地，可增大渗水面，减缓地面雨水径流速度，较少雨水骤积。因此可很大程度上减小洪水和内涝的威胁。

2.5 电力、电信设施

本方案红线范围内现状没有变电站，现状由镇区 35kV 湖坑变电所（容量 $2 \times 6.3\text{MVA}$ ）供电，该电力线接岐岭 110KV 变电站。

远期将根据湖坑用电负荷增长，增容主变容量为 $1 \times 6.3 + 1 \times 8.0\text{MVA}$ ，占地 2 公顷。同时新增 10KV 高头变向湖坑镇进线，提高供电可靠性，未来项目用电有保障。

现状电信由湖坑镇电信支局提供通信服务，移动通信已覆盖全镇，并由洪坑邮政所提供邮政服务。

3. 实施周期

围绕“重振永定雄风，再创永定辉煌”这一目标，遵循新发展理念，成片开发范围应主动对接永定区“全力打造高颜值全域旅游，打造国际精品旅游目的地”的旅游发展定位，提升土楼游客服务中心的游客承载力、功能多样性。综合考虑当地资源禀赋、产业发展、交通条件、社会经济发展状况等因素，本方案实施周期为批复后 3 年（批复后第一年至第三年）。

四、必要性分析

1. 必要性

1.1 加快打造永定区“341”产业格局的需要

为深入贯彻落实市委市政府产业兴市战略,永定区委区政府坚持高质量发展落实赶超,加快构建文旅康养、光电信息、建材三大百亿产业为支撑,做优能源、现代农业、白酒酿造、生物制药四大产业为基础,引入制衣产业为增量的“341”产业新格局,目前该体系已基本形成。

“大土楼”旅游作为文旅康养板块的重要一环,本方案在原有游客服务中心建设基础上,为解决日益增长的游客对旅游服务需求的不断提高,进行项目功能多样化,提升游客服务中心的承载力和集聚力,推动“大土楼”旅游配套不断完善,不仅可以壮大永定文化旅游产业的转型升级,还可进一步促进旅游规模整合、加强空间集聚、壮大产业集群、完善产业体系,不断提升永定旅游的层次和水平,加快打造永定“341”产业格局,为“高颜值全域旅游”的建设迈出更加坚实的步伐。

1.2 促进永定区空间结构发展完善的需要

永定区依托交通轴线,将产业功能、文旅功能以及城市服务功能有序串联,形成“一核四区、两带齐飞、三园共建”城镇空间发展格局。

本方案位于东部土楼旅游服务区、东西文旅康养产业发展带上,由于地方特色和土楼文化是旅游资源开发的灵魂,所以对游客具有独特的吸引性。但是,目前土楼景区综合接待能力较弱,游客大多是属于观光型的,住宿、餐饮、娱乐、购物、

观光没有紧密的结合到一起，旅游产业并没有形成规模化，一定程度上限制了旅游对区域经济的拉动。

本方案依托世界文化遗产、国家 5A 级景区——福建土楼·永定景区，通过完善游客服务中心功能配套，成为景区重要集散枢纽，缓解景区人流压力，融入“吃住行游乐购”一体的特色业态，实现游客从“过境游”到“过夜游”的转变，进一步促进东部土楼旅游服务区、东西文旅康养产业发展带与其他区域有机衔接，联动发展，成为永定空间结构发展完善的重要枢纽。

1.3 促进当地经济发展的需要

2019 年永定区旅游人数约 1182 万人次，旅游总收入约 134.6 亿元，增长 19.9%，其中土楼年接待游客约 650 万人次，占旅游总量的一半，是永定旅游产业的重要支撑。

本方案将建设酒店、特色商业等业态，可进一步促进新产业格局的完善和空间结构的发展，利用紧邻土楼景区的优势，游客服务中心现有建设基础，通过改造提升、创意创新、市场拓展等工程，带动旅游人气不断提升，吸引各地旅游人口、创业人口、劳动人口入驻。项目建成后可同时多容纳游客超 2000 人，可新增约 200 万元/年的旅游收入，无论是政府经济或企业经济，都将带来巨大收益。

因此，本方案的实施，可提高当地人民、财政收入，提高片区整体活力，对建设和谐社会具有重要的积极作用。

2. 科学合理性

2.1 选址合理性

(1) 本方案位于湖坑镇六联村，符合《永定区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，已衔接《湖坑镇历史文化名镇保护规划（2013-2025）》和《永定车游服务中心项目控制性详细规划》，位于城镇开发边界内的集中建设区，拟建设项目位于湖坑镇历史文化名镇，成片开发范围不涉及区域内历史建筑、文物保护单位的保护范围，无50年以上建筑，不涉及文物保护单位、历史建筑或待认定古建筑，同时未占用各级各类自然保护区。

318省道穿范围而过，是永定城区至福建土楼永定景区的必经之路，交通便捷，有利于旅游线路组织及游客集散的需求。本方案作为已建土楼游客服务中心的服务配套，处于永定土楼景区辐射范围内，靠近镇区，具有良好的发展基础，本方案的建设能更好的协同游客服务中心功能，融入片区大产业发展格局，选址符合要求。

(2) 本方案北靠洪坑土楼民俗文化村，金丰溪沿边界蜿蜒而过，西、北邻丘陵山体，生态基础较好，水资源丰富，土地较为平整，周边1km范围内无土壤污染，选址符合要求。

(3) 根据区域地质资料，项目区内无活动断裂，对拟建工程无不利影响，属构造稳定场地；无泥石流、地面沉降、岩溶、土洞、采空区等不良地质现象，局部无可见浅表层滑坡或崩塌。场地内未见有对本工程不利的其他埋藏物，如地下暗河、墓穴、防空洞等，选址符合要求。

(4) 本方案及周边未见任何矿产资源，无任何采矿权设置，故方案地块不会压覆矿产资源，选址符合要求。

2.2 规模合理性

本方案实施结合片区发展定位，功能布局需求及片区周边用地情况等因素，科学划定用地范围，总面积 6.5281 公顷，公益性用地占用地总面积的 61.76%，符合《实施细则》所规定的设区市辖区的成片开发范围不小于 6 公顷和公益性用地占比不小于 40%的要求，规模合理。同时合理安排用地规模、结构和布局，在功能分区上实行特色商品配套项目的统一规划，配置绿地、社会停车场等公共设施，进行集中建设，并按照片区开发建设情况合理安排实施计划。

2.3 产业、结构合理性

近几年永定区建设保持快速发展，“341”产业体系基本形成。

本方案所处东部土楼旅游服务区，主要项目以土楼旅游服务配套产业为重点，完善土楼游客服务中心的综合服务能力，符合片区“以土楼旅游服务功能完善为抓手实现片区集聚发展”的定位和目标，有利于城市发展空间结构形成，优化产业体系。

五、主要用途、实现功能及公益性用地比例

本方案用地总面积 6.5281 公顷，主要用途为商业用地。其中：

(1) 商业服务业用地：商业用地面积 2.4965 公顷，满足游客对餐饮、休闲、观光、住宿等服务配套需求，提高游客服

务中心的功能多样化及游客接待量，吸引人气。

(2) 绿地与开敞空间用地：防护绿地面积 0.6434 公顷，为金丰溪南侧防护绿地。满足退线防护要求，同时提高片区景观风貌及空间形态提升。

(3) 交通运输用地：交通场站用地面积 2.6707 公顷，为游客提供集中停车空间，满足游客服务中心配套要求；公路用地面积 0.7175 公顷，加强外部与内部交通联系的便利程度。

公益性用地包含交通运输用地、绿地与开敞空间用地，合计 4.0316 公顷，占用地总面积的 61.76%，符合自然资规〔2023〕7 号文规定。

六、拟建项目及实施计划

统筹考虑当地资源禀赋、产业发展、交通条件、社会经济发展状况等因素，综合研究后确定拟建成片开发方案开发时序及年度实施计划。本方案用地总面积 6.5281 公顷，其中涉及已完成实施面积 4.4080 公顷，故拟安排实施项目面积 2.1201 公顷。计划实施周期为批复后第一年至批复后第三年，3 年内实施完毕。

其中批复后第一年实施面积 0.6480 公顷，完成比 30.56%；批复后第二年实施面积 1.1001 公顷，完成比例 51.89%；批复后第三年实施面积 0.3720 公顷，完成比例 17.55%。

七、合规性分析

1. 国土空间规划

本次成片开发方案范围位于城镇开发边界内的集中建设区。龙岩市人民政府已将成片开发方案纳入正在编制规划期至

2035 年的国土空间规划及“一张图”。

2. 国民经济和社会发展规划、年度计划

本次成片开发方案符合《永定区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，拟建项目契合永定区打造“高颜值全域旅游”，加快构建土楼客家文化游、“341”产业体系加快推进文旅康养产业等发展方向和重点，符合规划的发展定位、要求，有利于完成规划目标、任务。

本方案已纳入 2024 年永定区国民经济和社会发展的年度计划。

3. 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

经核实，成片开发范围内，不涉及占用永久基本农田、生态保护红线；不涉及文物点保护范围，无 50 年以上建筑，不涉及历史文物、历史建筑、遗址、传统风貌建筑；不涉及生态公益林、湿地保护区、自然保护地、饮用水水源保护区等保护区域。

综上，本方案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形。

八、效益评估

1. 土地利用效益评估

本方案现状用地相对平整，318 省道从中穿过，暂未进行较大开发。规划旅馆用地容积率小于 2.2，零售商业用地容积率小于 1.3。结合省道、金丰溪防护距离控制，合理安排建设用地规模、结构和布局，将方案地块建设成为商业用地及附属

配套设施等，有利于节约集约土地。未来将与游客服务中心联合成片，共同服务于周边洪坑土楼民俗文化村、土楼景区，远期成为东部旅游服务区重要集散枢纽。

2. 经济效益评估

本次成片开发总投资约 2 亿元，通过项目建设，提高游客服务中心游客承载能力，促进旅游消费，将同时多接待游客超 2000 人，旅游人均消费约 1000 元计算，在原有基础上新增超 200 万元/年的旅游收入。此外，预计可实现包括契加税、增值税及附、土地增值税、企业所得税、印花税及城建税等在内的各项税收及相关费用等收入，产业税收也将进一步持续发力，带来新的税收增长点。

综上，本次成片开发方案具有较好的经济效益，有利于促进永定区经济发展，提高国民经济水平。

3. 社会效益评估

本方案的实施，可促进产业融合发展，进一步提高东部土楼旅游服务区产业比重，实现旅游多样化和差异化。

同时项目建设酒店、特色商业超 3.5 万平方米，将创造超 500 人的就业机会，还能带动周边建筑、餐饮、住宿、旅游、酒业、农资、运输、销售等相关产业发展，进一步解决当地剩余劳动力，有利于提高当地人民的收入及生活水平，推动地方经济发展，对建设和谐社会具有重要的积极作用。

本方案的实施有利于吸收当地农业剩余劳动力，降低城市就业压力，吸引旅游人口，间接增加当地居民的人均可支配收入，减轻政府负担；有利于消除社会不稳定因素，对稳定政治、

社会大局，加强社会管理等有着重要意义。

4. 生态效益评估

本成片开发范围内及周边无各类自然保护区和生态敏感区。本方案项目建设前，对于可能造成土壤、地下水污染的建设项目，按照《中华人民共和国土壤污染防治法》《工矿用地土壤环境管理办法（试行）》等规定，在土壤和地下水环境现状调查基础上，开展环境影响评价，并严格落实土壤、地下水污染防治措施，避免土壤和地下水受污染。在开发建设过程中，采取严格的污染防治措施，确保各类污染控制在规范范围内，施工过程中剥离的表土进行单独收集和存放，符合条件的优先用于土地复垦、土壤改良和绿化等。对于重金属或者其他有害物质含量超标的生活垃圾或者污染土壤将严格按照环保部门的规定要求进行无害化处理，并禁止用于土地复垦。

本方案主要发展旅游及配套服务项目，所产生的大气污染、噪声污染、固体废弃物污染等相对较小，同时生活废水、生产废水可经过内部污水处理设施处理后接入 318 省道市政污水管，最终排入镇区污水处理站进行处理，不进行外排，对周边地表水环境影响较小。

片区内新开发建设用地，需按照相关要求开展区域地质灾害评估工作，同时应按照评估成果做好地质灾害防治工作，避免次生地质灾害的发生。

本次成片开发范围内设置绿地面积 0.6434 公顷，主要为北侧沿金丰溪保护蓝线设置 12 米防护绿地作为保护屏障，减少项目建设、运营对水源的污染，同时提高片区总体环境品质，

增强观赏性。

总体而言，土地开发实施后，可改善片区的生态环境，具有较好的生态效益。

九、结论

该成片开发方案位于城镇开发边界内的集中建设区，符合国民经济和社会发展规划、专项规划，已纳入国民经济和社会发展规划，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。

十、附图和附表

附图 1：成片开发位置示意图

龙岩市永定区车游服务中心片区土地征收成片开发方案
成片开发位置示意图



附表 1：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
	镇	村		合计	其中：耕地		
集体土地	永定区湖坑镇	六联村	3.0932	3.0132	0.8229	0.0722	0.0078
集体土地小计			3.0932	3.0132	0.8229	0.0722	0.0078
国有土地小计			3.4349	0	0	3.3757	0.0592
总计			6.5281	3.0132	0.8229	3.4479	0.0670

附表 2：地块用途、面积及实现功能统计表

单位：公顷、%

序号	土地用途		拟用地 面积	占比	实现功能	是否 公益性用地
	一级类	二级类				
01	商业服务业 用地	商业用地	2.4965	38.24	满足游客对餐饮、休闲、观光、住宿等服务配套需求，提高游客服务中心的功能多样化及游客接待量，吸引人气。	2
02	交通运输用地	公路用地	0.7175	10.99	加强外部与内部交通联系的便利程度。	1
03	交通运输用地	交通场站用地	2.6707	40.91	为游客提供集中停车空间，满足游客服务中心配套要求。	1
04	绿地与开敞空 间用地	防护绿地	0.6434	9.86	满足退线防护要求，同时提高片区景观风貌及空间形态提升。	1
合计			6.5281	100	——	61.76

- 注：1. 土地用途：按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》进行划分，应与国土空间规划成果相衔接；
2. 实现功能：简要说明地块用途拟发挥的作用和效能；
3. 占比：为拟用地面积占土地征收成片开发范围面积的比例；
4. 是否公益性用地：公益性用地填“1”、非公益性用地填“2”，并在本列合计行填写公益性用地合计占比。

附表 3：拟建项目统计表

单位：公顷

序号	项目名称	土地用途	用地面积
01	商业配套项目	商业用地	1.6046
02	防护绿地	防护绿地	0.5155
合计			2.1201
注：按拟建设项目统计；用途统计应与附表 2 二级类一致。			

附表 4：开发时序和年度实施计划统计表

单位：公顷、%

实施总面积	批复后第一年		批复后第二年		批复后第三年	
	完成面积	比例	完成面积	比例	完成面积	比例
2.1201	0.6480	30.56	1.1001	51.89	0.3720	17.55