

龙岩市永定区 2021 年度第 2 批次 土地征收成片开发方案（02 方案）

龙岩市永定区人民政府

2021 年 05 月

01 文本

目 录

1 概述	1
1.1 编制背景	1
1.2 编制原则	2
1.2.1 遵守法律法规、维护公共利益原则	2
1.2.2 科学合理编制、确保开发必要原则	3
1.2.3 严格保护耕地、节约集约用地原则	3
1.3 编制依据	3
1.3.1 相关法律法规	3
1.3.2 政府文件	4
1.3.3 其他相关技术资料	4
2 编制条件	5
2.1 批而未供土地和闲置土地情况	5
2.2 开发区土地利用效率情况	5
2.3 已批准土地征收成片开发方案实施情况	5
3 基本情况	6
3.1 成片开发位置、范围、面积	6
3.2 现状基础设施条件	6
3.2.1 现状交通	6
3.2.2 给水设施	6
3.2.3 排水设施	7
3.2.4 电力、电信设施	7

3.2.4 燃气、热力设施.....	7
3.3 实施周期	7
4 必要性分析.....	8
4.1 永定工业园南部园区发展需求.....	8
4.2 加快谋划和推进永定工业园区的开发建设需求.....	8
4.3 创造良好的社会效益和经济效益.....	9
5 主要用途、实现功能及公益性用地比例	10
6 拟建项目及实施计划	10
7 合法合规性分析	11
7.1 《永定区国土空间规划》	11
7.2 国民经济和社会发展规划、年度计划.....	11
7.3 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	11
8 合理性分析.....	12
8.1 城镇建设趋势合理性.....	12
8.2 基础条件适宜性.....	12
8.2.1 地形地貌.....	12
8.2.2 地质灾害.....	12
9 效益评估	13
9.1 土地利用效益.....	13
9.2 经济效益评估.....	13
9.2.1 成片开发成本分析.....	13

9.2.2 成片开发出让收益分析.....	14
9.2.3 开发净收益.....	14
9.3 社会效益评估.....	14
9.4 生态效益评估.....	15
10 结论.....	16
附图 1：成片开发位置示意图.....	18
附表 1：土地利用现状及权属统计表.....	20
附表 2：地块用途、面积及实现功能统计表.....	20
附表 3：拟建项目统计表.....	21
附表 4：开发时序和年度实施计划统计表.....	21

1 概述

1.1 编制背景

土地征收“成片开发”标准直接关系到土地征收制度改革推进的步伐，关系到广大农民群众重大切身利益，关系到经济社会的统筹发展，为了确保土地征收“成片开发”标准更加科学、更加具有可操作性，自然资源部 6 月 5 日发布《关于公开征集土地征收“成片开发”标准意见建议的公告》，决定自 6 月 5 日至 7 月 5 日向社会公开征集土地征收“成片开发”标准的意见建议。

《土地管理法》第 45 条（五）规定：为了公共利益的需要，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要土地的，确需征收农民集体所有的土地的，可以依法实施征收；成片开发用地需符合自然资源部规定的标准方可实施征地。按照自然资源部《土地征收成片开发标准（试行）》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。

福建省根据《土地管理法》、《自然资源部土地征收成片开发标准（试行）》等有关规定，于 2020 年 11 月同步制定了《福建省土地征收“成片开发”方案报批实施细则（试行）》，规范其土地征收“成片开发”方案审查报批工作，保障经济和社会发展用地需要，

维护被征收农村集体经济组织和农民的合法权益。土地“成片开发”对盘活存量建设用地、提高土地使用效率、综合开发利用起到很大的指导意义。

因此，永定区秉承依法依规、公共利益优先等原则，依据《土地管理法》第 45 条、《土地征收成片开发标准（试行）》（自然资规〔2020〕5 号）及《福建省土地征收成片开发方案报批实施细则》（闽自然资发〔2021〕3 号）等相关政策文件，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，特编制此次土地征收成片开发方案。

1.2 编制原则

1.2.1 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、国土空间规划，纳入当地国民经济和社会发展规划，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，促进当地经济社会可持续发展。

1.2.2 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。合理安排开发时序，强化土地征收工作及后期开发建设的可操作性。

1.2.3 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，尽量避免优质耕地。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。流程严格遵循《标准》的要求和程序，土地征收成片范围确定不得违背以下原则：

- （1）不得占用永久基本农田；
- （2）市县区域内不能存在大量批而未供或者闲置土地；
- （3）各类开发区、城市新区土地利用效率不能太低；
- （4）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。

1.3 编制依据

1.3.1 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》（修订版）；
- （3）《中华人民共和国环境保护法》；
- （4）《基本农田保护条例》；
- （5）其他相关法律法规；

1.3.2 政府文件

- （1）《自然资源部关于印发<土地征收成片开发标准（试行）>的通知》（自然资规〔2020〕5 号）；
- （2）《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）；
- （3）《自然资源部办公厅关于印发<国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（实行）>》（自然资办发〔2020〕51 号）；
- （4）《福建省土地征收成片开发方案编制参考指南（试行）》（闽自然资规〔2021〕6 号）；
- （5）《国土资源部关于全面实行永久基本农田特殊保护的通知》（国土资规〔2018〕1 号）；
- （6）《自然资源部农业农村部关于加强和改进永久基本农田保护工作的通知》（自然资规〔2019〕1 号）；
- （7）其他政策文件。

1.3.3 其他相关技术资料

- （1）《福建省永定县城市总体规划（2011-2030）》；

(2) 《永定区金砂乡土地利用总体规划 (2006-2020)》;

(3) 其他相关技术资料。

2 编制条件

2.1 批而未供土地和闲置土地情况

截至 2021 年 4 月底, 龙岩市永定区批而未供土地面积 396.208 公顷 $\leq$ 500 公顷。2019 年和 2020 年, 龙岩市永定区批而未供土地处置率分别为 41.52%和 25.099%, 均已超过 15%。

截至 2021 年 4 月底, 龙岩市永定区闲置土地面积 6.663 公顷 $\leq$ 50 公顷。2019 年和 2020 年, 龙岩市永定区闲置土地处置率分别为 99.5%和 87%, 均已超过 15%。符合《实施细则》的要求。

2.2 开发区土地利用效率情况

龙岩市永定区共有 1 个省级以上开发区, 福建永定工业园区 2018 年开发区土地集约利用评价排名第 43, 2019 年排名第 49, 2020 年排名第 33, 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。

2.3 已批准土地征收成片开发方案实施情况

龙岩市永定区无已批准的土地征收成片开发方案。

3 基本情况

3.1 成片开发位置、范围、面积

本方案涉及龙岩市永定区金砂乡西田村委会，共 1 个乡镇 1 个村；涉及福建永定工业园区，共 1 个省级开发区。

（具体见附表 1 土地利用现状及权属统计表、附图 1 成片开发位置示意图）

根据实地勘测调查，本方案成片开发范围总面积 6.0296 公顷，其中：农用地 4.4925 公顷，建设用地 1.4149 公顷，未利用地 0.1222 公顷。

（具体见附表 1 土地利用现状及权属统计表）

3.2 现状基础设施条件

3.2.1 现状交通

永杭路位于成片开发红线范围北部，距离成片开发范围约 200 米。

园区内现设有公交首末站，距离成片开发范围约 400 多米。

3.2.2 给水设施

目前成片开发红线范围无供水设施，供水主要依靠永定工业园区内部供水。

3.2.3 排水设施

目前成片开发范围内没有建成市政雨水系统，雨水主要通过地面排散，就近排入溪河。

目前成片开发范围内没有建成污水处理系统。

3.2.4 电力、电信设施

成片开发范围内现状没有变电站，现状由镇区 35kV 金砂供电所供电。远期联和福建永定工业园区建设变电站统一供电。

现状电信由金砂乡电信支局提供通信服务，移动通信已覆盖成片开发范围。

3.2.4 燃气、热力设施

成片开发范围内及周边均未建成。

3.3 实施周期

围绕“重振永定雄风，再创永定辉煌”这一目标，遵循发展理念，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 2 年（2021 年至 2022 年）。

4 必要性分析

4.1 永定工业园南部园区发展需求

根据“以业兴城”的发展理念要求，坚持高起点规划，高标准建设、高效益开发，规划建设一心、三园、五区，即综合服务中心、三个原生态公园和电子光电、高科技及新型环保材料、农产品加工、先进织造、仓储物流等五个专业园区，发展以高科技型、环保型、劳动密集型等轻工业为主，以机械装备为辅的生态观光工业。

整个园区由“两纵两横”主道路相联结，其中 30 米宽的西环路南北贯穿整个园区，北接北环路与西溪礼田相联结，向北联系 309 省道，向南联系 606 省道；并通过 45 米宽的进园大道和园区南路，东西向与县城城区相连接。本方案位于永定工业园区北部，靠近永杭路，方案的建设开发有利于永定区进一步改变现有的工业主要是集中在北部的格局，对加快城市化进程，促进城区人口迅速聚集，对永定区域中心城市发展和县域经济均衡发展将起到非常重要的作用。

4.2 加快谋划和推进永定工业园区的开发建设需求

本方案的实施建设是支持永定工业园区开发的必要条件。

永定工业园区的建设是贯彻落实福建省省委、省政府关于进一步加快产业转型升级的意见，贯彻落实永定区十三次党代会关于永定未来的发展战略和思路。

加快谋划和推进永定工业园区的开发建设，有利于优化区域发展布局，提升中心城市对周边区域的辐射带动能力，是龙岩在新的历史时期，主动融入海西，加快拓展海西腹地，优化空间布局 and 结构，增强发展后劲，提升城市综合实力和竞争力的内在要求。本方案的实施能够推动产业的建设，是建设永定工业园区的一个重要举措，将加速永定工业园区的开发建设，改善投资环境，形成园区新的经济增长点，从而为繁荣市场，拉动需求，推动国民经济的增长奠定基础，实现城市的发展战略。

4.3 创造良好的社会效益和经济效益

本方案充分利用好国道、西环路、永定连接线等道路，积极扶持新型材料等新兴行业，促进永定区的发展，加快城市化进程，促进城区人口迅速聚集，对永定区域中心城市发展和区域经济均衡发展将起到非常重要的作用。本方案的实施，将为工业园区市政工程及建筑工程开发建设提供场地，创造良好的社会效益和经济效益。

随着片区建设规模的完善，产业人口的增多，一方面，片区开发的实施可为沿线区域经济和社会发展提供必需的日常保障，确片区内的环境质量，将促进该区域与外界的人流、物流来往，改善区

域投资环境，提升该片区整体形象及竞争力，促进外商投资，从而促进金砂及周边地区的经济发展。

5 主要用途、实现功能及公益性用地比例

本方案用地总面积 6.0296 公顷，主要用途为工矿用地和绿地与开敞空间用地。其中：

工矿用地面积 3.5481 公顷，为园区内部工业厂房，实现带动园区上下游产业及园区经济发展；

绿地与开敞空间用途面积 2.4815 公顷，提升片区景观风貌及空间形态，创造宜人公共活动空间。

（具体见附表 2 地块用途、面积及实现功能统计表）

公益性用地包含绿地与开敞空间用途，合计 2.4815 公顷，占地总面积的 41.16%，符合自然资规〔2020〕5 号文规定。

6 拟建项目及实施计划

本方案拟安排实施项目面积 6.0296 公顷，计划实施周期为 2021 至 2022 年，2 年内实施完毕。2021 年实施面积 3.5481 公顷，完成比例 58.84%；2022 年实施面积 2.4815 公顷，完成比例 41.16%。

（具体见附表 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）

7 合法合规性分析

7.1 国土空间规划

经对照《永定区金砂乡土地利用总体规划（2006-2020）》，本成片开发范围位于土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围，龙岩市承诺方案报批后，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。

7.2 国民经济和社会发展规划、年度计划

依据《龙岩市永定区国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》，拟建项目符合规划的发展定位、要求，有利于完成规划目标、任务。方案已纳入国民经济和社会发展年度计划。

7.3 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

根据主城区生态红线、永久基本农田保护区资料核查，本次成片开发区符合如下要求：

- （1）未发现重要工业价值的矿产资源；
- （2）未占用永久基本农田；
- （3）未占用生态保护红线；
- （4）未占用各级（国家级、省级、市级、县级等）各类（生态系统类、野生生物类、自然遗迹类等）自然保护区；

（5）未涉及文物保护单位。

8 合理性分析

8.1 城镇建设趋势合理性

永定区空间发展结构为“一核四区、两带齐飞、三园共建”。其中，三园为永定工业园区、文秀数字产业园以及“永定红”石材循环经济产业园。本方案位于永定工业园区，发展策略为以工业园区为依托，促进工业板块与城市发展无缝衔接，打造产城融合示范区。

本项目周边区域开发逐渐成熟，可顺应城市化发展趋势，扩展城市建设空间，完善片区城市功能，促进城镇建设与发展。

8.2 基础条件适宜性

8.2.1 地形地貌

本方案地处金砂乡，范围周边现有大片处于开发中的场地，整体地形坡度在 25%以内，较符合项目用途的用地要求。

8.2.2 地质灾害

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，属于构造稳定场地；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坍塌。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、放空洞等。

9 效益评估

9.1 土地利用效益

本方案现状农用地面积为 4.4925 公顷（耕地 0.0829 公顷），建设用地 1.4149 公顷，农用地占比达到 74.51%，成片开发范围内暂未进行较大开发。通过转变土地利用方式，增加土地投入，合理安排建设用地规模、结构和布局，将方案地块建设成为工矿用地和绿地与开敞空间用地，促进土地利用效率的不断提升。

9.2 经济效益评估

9.2.1 成片开发成本分析

本次成片开发总成本约为 559 万元（折合约 0.06 亿元）。

开发成本包括：前期费用、土地征收费用、拆迁费用和公共基础配套建设费用、不可预见费等。

前期费用：包含可行性研究、环境影响评价、水土保持、项目评估论证费等，预计总金额为 15 万元。

土地征收费用：由农转用土地征收补偿（包含耕地、园地、林地、其他农用地等）、失地农民保障金和工作经费构成，平均土地征收单价为 2.85 万元/亩，预计总金额约为 192 万元。

拆迁安置费用：项目不涉及房屋拆迁。

公共基础设施配套费用：由区域内公共景观建设费、场平工程费和建设管理费等构成。其中公共景观建设费约 100 万元，场平工程费 180 万元，建设管理费约 21 万元。预计总金额约 301 万元。

不可预见费：比例按上述各项汇总金额的 10%计提，总余额约为 51 万元。

9.2.2 成片开发出让收益分析

本次成片开发可供出让土地面积 3.5481 公顷（53.2223 亩），参考周边地块出让单价情况，工业用地出让单价取 13 万元/亩，则出让地预计成交价为 692 万元（折合约 0.07 亿元）。

9.2.3 开发净收益

经测算，本次成片开发净收益约为 133 万元（折合约 0.01 亿元），整体收益较为可观，土地基本实现开发自平衡，有盈余。

综上，本次成片开发在实现收益的同时，通过项目建设，促进城市发展，提高经济收益，远期可带来超过 3500 万元/年的经济收入。同时预计可实现包括契税、增值税及附加、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。

9.3 社会效益评估

成片开发方案的实施在促进产业发展的同时，也将带动周边发展，外部第二产业的发展也将创造新的就业机会。区域内规划工业

用地 3.5481 公顷，成片开发的建设和投产有利于吸收当地农业剩余劳动力，降低城市就业压力，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。同时相关企业的生产消费和纳税可促进地方经济，增加政府财政收入。

本次成片开发的实施，由于项目的建设活动和生产经营活动，将直接增加当地的就业机会，间接增加当地居民的人均可支配收入，带动当地消费水平的上涨，搞活当地经济市场，提高人民的生活质量。

9.4 生态效益评估

沿本方案范围的西面规划设置防护绿地，规划面积为 2.4815 公顷，发挥了一定的景观和生态效益，充分改善片区的生态环境，营造多样化的生物环境。

通过成片开发，有效推进地块的集约建设，逐步改变现状低密度、低效益的城市空间，避免土地使用粗放、用地浪费，实现土地资源合理配置，打造积极有效的活动空间，保障整体生态空间品质维护。

总体而言，土地开发实施后，可改善当地生态环境，具有较好的生态效益。

10 结论

(1) 权界清晰。经委托国家认可的甲级资质单位严格按照《土地勘测定界规程》进行实地勘测，本次成片开发的位置、面积、范围、地类准确，四至范围清晰无误。所涉村镇、国有单位土地产权清晰，界址清楚，没有争议。

(2) 依法合规。本次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，已纳入 2021 年国民经济和社会发展年度计划。在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，做好了与国土空间规划的衔接，同时处于允建区和有条件建设区内，未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。

(3) 程序公正。本方案在编制过程中，以充分听取人大代表、政协委员、社会公众和专家学者的意见，并已将修改后的成片开发方案在政府官网、村公告栏等地点公示，同时已取得成片开发范围内村集体经济组织三分之二以上村民代表的同意，相关材料已作存档备查。

(4) 效益可观。成片开发方案的实施可直接或间接带动就业人口，预计远期经济总收入将超过 3500 万元。公益性用地占比达 41.16%，做到了节约集约用地、保护生态环境，能够促进经济社会可持续发展。

(5) 保障充分。本次成片开发建立了较为严密的方案落实机制，将按照安排的开发时序推进片区开发。通过多渠道筹措开发资

金，全力做好成片开发的资金保障工作。同时严格按照国家及地方规定实施征收拆迁，切实维护村集体组织及失地农民的合法权益。

综上，本方案的推进和实施，具有较好的土地利用效益、经济社会效益以及生态效益，是城市空间布局、经济发展、节约集约利用土地的重大建设工程，有利于推进永定区的城市更新建设。

02 图件

附图 1：成片开发位置示意图

龙岩市永定区2021年度第02批土地征收成片开发方案（02方案）
位置示意图



03 表格

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
	乡镇	村		合计	其中：耕地		
	金砂乡	西田村	6.0296	4.4925	0.0829	1.4149	0.1222
集体土地小计			6.0296	4.4925	0.0829	1.4149	0.1222
国有土地小计			0	0	0	0	0
总计			6.0296	4.4925	0.0829	1.4149	0.1222

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				
1	工矿用地	工业用地	3.5481	58.54	带动园区上下游产业及园区经济发展	2
2	绿地与开敞空间用地	公园绿地	0.8503	14.11	提升片区景观风貌及空间形态，创造宜人公共活动空间	1
		防护绿地	1.6312	27.05		1
总计			6.0296	100	—	41.16%

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
1	梅子坑片区 01 地块	工业用地	3.5481
2	西侧防护绿地	防护绿地	1.6312
3	西南侧公园绿地	公园绿地	0.8503

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	2021 年		2022 年	
	完成面积	比例	完成面积	比例
6.0296	3.5481	58.84	2.4815	41.16

