**三明市三元区岩前镇岩前村小湖坂周边地块土地征收成片开发方案**

三明市人民政府

2021年2月

目 录

[一、概述 1](#_Toc68510020)

[（一）编制背景 1](#_Toc68510021)

[（二）编制目的、意义 2](#_Toc68510022)

[（三）编制原则 3](#_Toc68510023)

[（四）编制依据 4](#_Toc68510024)

[二、编制条件 6](#_Toc68510025)

[（一）批而未供土地和闲置土地情况 6](#_Toc68510026)

[（二）城市新区土地利用效率情况 6](#_Toc68510027)

[（三）已批准土地征收成片开发方案实施情况 6](#_Toc68510028)

[三、基本情况 8](#_Toc68510029)

[（一）成片开发位置、范围、面积 8](#_Toc68510030)

[（二）实施周期 9](#_Toc68510031)

[四、必要性分析 10](#_Toc68510032)

[五、主要用途、实现功能及公益性用地比例 12](#_Toc68510033)

[六、拟建项目及实施计划 14](#_Toc68510034)

[七、合规性分析 15](#_Toc68510035)

[（一）国土空间规划 15](#_Toc68510036)

[（二）国民经济和社会发展规划、年度计划 17](#_Toc68510037)

[（三）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各类需要特殊保护的区域情况 19](#_Toc68510038)

[八、效益评估 21](#_Toc68510039)

[（一）土地利用效益 21](#_Toc68510040)

[（二）经济效益 21](#_Toc68510041)

[（三）社会效益 22](#_Toc68510042)

[（四）生态效益 23](#_Toc68510043)

[九、征求意见情况 25](#_Toc68510044)

[（一）听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者意见 25](#_Toc68510045)

[（二）征求集体经济组织和农民意见 25](#_Toc68510046)

[十、结论 26](#_Toc68510047)

一、概述

**（一）编制背景**

三明市小湖坂周边地块土地征收成片开发项目位于三元区岩前镇岩前村。本项目拟建设成为万寿岩遗址公园的配套服务区和践行习近平生态文明思想、践行科学发展观、促进文化自信的实践基地，突出“讲好万寿岩的新传奇”主题，具有重要的意义。

本次土地征收成片开发项目位于万寿岩旧石器时代遗址南侧，与万寿岩隔河相望。万寿岩遗址被视为“闽人之源”，在考古界有“南方周口店”的美誉，它的发现，把古人类在福建活动的历史提前到18.5万年前，是迄今为止福建境内发现最早的旧石器时代洞穴类型的居住遗址。这一珍贵的史前遗址，在20多年前，由于经济建设、矿产开采，险些遭到破坏。上世纪90年代末，正是经济建设高速发展的时期，钢材的需求量及产量不断攀升。万寿岩作为三明钢铁厂的矿山，在大规模爆破开采中发现了哺乳动物化石和珍贵的人工石铺地面。保留遗址还是继续开采，面对文物保护和经济建设的矛盾，该如何抉择？三明市领导向福建省政府提交了“关于三明万寿岩旧石器时代洞穴遗址保护有关情况的紧急汇报”。时任福建省政府主要领导的习近平同志高度重视万寿岩遗址的保护利用工作，于2000年1月1日和1月25日两次作出重要批示，要求省市有关方面做好遗址群的考古发掘和保护工作。

在两次批示的指导下，万寿岩遗址的保护工作得以加速进行。2000年，万寿岩遗址入选当年全国十大考古新发现，2001年被列入国家重点文物保护单位。20年来，万寿岩遗址的保护工作也在不断推进。山体修复、洞穴内的防水处理，以及遗址周边的交通设施完善和环境整治工作，让经过多年爆破开采，本已经满目疮痍的万寿岩遗址焕发了新面貌。如今，每年前来万寿岩遗址的参观者都能达到近8万人次，同时还有俄罗斯、韩国、美国、日本等多国的专家来这里进行学术交流和考察。今天的万寿岩，已经成为了展示历史、对外文化交流的重要窗口。2017年12月，万寿岩遗址被国家文物局正式列为第三批国家考古遗址公园，2019年6月正式开园。

万寿岩遗址是实践习近平总书记关于文化遗产保护理念和生态文明思想的典范之地，牢记习近平总书记关于“万寿岩旧石器时代洞穴遗址作为不可再生的珍贵资源”“必须认真妥善地加以保护”的重要嘱托，全市上下以更深厚的情怀把习总书记的重要批示贯彻好、落实好，把总书记的关爱之情转化为三明全方位高质量发展的实际行动，走出一条全面贯彻新发展理念的“三明实践”之路。

**（二）编制目的、意义**

2020年1月1日，新修订的《土地管理法》正式实施，其中第四十五条规定“在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省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用地的，可以依法实施征收”。2020年11月5日，自然资源部印发了《土地征收成片开发标准（试行）》，明确了成片开发标准、流程、土地征收成片开发方案的内容等。福建省自然资源厅相应制定了《福建省土地征收成片开发方案报批实施细则（试行）》和《福建省土地征收成片开发方案编制参考指南（试行）》，进一步明确细化了土地征收成片开发报批相关要求。

本次成片开发范围作为万寿岩遗址的前沿基地，是整合万寿岩周边产业布局，推动遗产保护与文旅产业融合，促进万寿岩及岩前片区协同发展的重要承载区域。根据《自然资源部 国家文物局关于在国土空间规划编制和实施中加强历史文化遗产保护管理的指导意见》，为促进历史文化遗产活化利用，各地对国家考古遗址公园建设等重大历史文化遗产保护利用项目的合理用地需求应予保障。因此，为更好地促进万寿岩旧石器时代文化遗址的保护与良性发展，合理适度开发，特编制《三明市岩前镇岩前村小湖坂周边地块土地征收成片开发方案》，以完善配套为方向，提升利用实效性，进一步做大城市品牌，做强文旅产业，推动绿水青山转化为金山银山。

**（三）编制原则**

**1.以人民为中心原则**

土地征收成片开发方案坚持以人为本，充分尊重群众的意愿，切实维护群众合法权益，满足当地群众对优化人居环境、提升生活质量的迫切需求，提升人民群众的获得感与幸福感。

**2.节约集约用地原则**

土地征收成片开发方案深入贯彻新发展理念，地块建设依据经济社会发展情况、实际用地需求、土地综合开发相关政策等，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.严格保护耕地原则**

土地征收成片开发方案落实严格的耕地保护制度，通过合理选址或优化布局，尽量避让优质耕地。方案出于不可避让原因占用耕地，实行耕地先补后占。

**4.生态保护原则**

土地征收成片开发方案注重对水体、山体、绿地的保护，坚决避免对自然环境造成破坏和不良的影响。

**（四）编制依据**

1.《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正版）；

2.《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）；

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（试行）〉》（自然资办发〔2020〕51号）；

4.《自然资源部 国家文物局关于在国土空间规划编制和实施中加强历史文化遗产保护管理的指导意见》

5.《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）；

6.《福建省土地征收成片开发方案编制参考指南》（试行）；

7.《三明市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

8.《中共三明市委关于制定三明市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的建议》；

9.《关于三明市2020年国民经济和社会发展计划执行情况及2021年国民经济和社会发展计划（草案）的报告》；

10.《关于三元区2019年国民经济和社会发展计划执行情况与2020年国民经济和社会发展计划草案的报告》；

11.《关于三元区2020年国民经济和社会发展计划执行情况与2021年国民经济和社会发展计划草案的报告》；

12.《三明市三元区土地利用总体规划（2006-2020）》；

13.《三明市城市总体规划（2010-2030年）》；

14.《三明市岩前综合改革试点镇总体规划（2011-2030）》；

15.《福建省三明万寿岩旧石器时代遗址保护总体规划》；

16.《万寿岩文旅融合发展总体规划（2020-2035）》；

17.《三明市三元区350403-21-G-01地块控制性详细规划》；

18.其他相关编制依据。

二、编制条件

**（一）批而未供土地和闲置土地情况**

截至2021年2月底，成片开发项目所在的三元区批而未供土地面积82.9425公顷＜500公顷。2019年和2020年，三元区批而未供土地处置率分别为20.73%和42.50%，均已超过15%。

截至2021年2月底，成片开发项目所在的三元区闲置土地面积9.7412公顷＜50公顷。2019年和2020年，三元区没有闲置土地。符合《福建省土地征收成片开发方案报批实施细则》（试行）的要求。

**（二）城市新区土地利用效率情况**

三元区正处于工业化、城镇化快速发展时期，城乡建设用地人口密度6677.76人/km2，建设用地地均固定资产投资43032.46万元/km2，建设用地地均地区生产总值33161.59万元/km2，单位人口增长消耗新增城乡建设用地量439.90m2/人，单位地区生产总值耗地下降率4.16%，单位地区生产总值增长消耗新增建设用地量10.50m2/万元，单位固定资产投资消耗新增建设用地量0.44m2/万元，建设用地节约集约利用程度属于中等水平，不属于土地利用效率低下的情况，符合《实施细则》的要求。

**（三）已批准土地征收成片开发方案实施情况**

三明市三元区已批准的三明市三元区2021年度第一批次土地征收成片开发方案按年度计划实施中。

三、基本情况

**（一）成片开发位置、范围、面积**

小湖坂周边地块位于三明市三元区岩前镇岩前村，位于万寿岩旧石器时代遗址东南侧，距万寿岩约1公里，是万寿岩遗址的门户和前沿地区，未来也是万寿岩国家考古遗址公园的配建区域。该地块区位良好，交通便利。镇区主干路三华街呈东西向穿过地块中部，连接到G534国道，莆炎高速公路和G534国道从地块西南侧经过。地块距莆炎高速公路岩前互通口约5公里，距眉山站约16公里，距沙县机场约73公里，所依托的综合交通网络已经形成。同时，该地块周边具备较好的市政基础设施支撑条件，供水、供电、雨水、污水、通信等市政设施较为齐全。

本方案涉及三明市三元区岩前镇岩前村，共1个镇1个村；涉及福建省三钢（集团）有限责任公司、三明市城区农村信用合作联社、三明市三元区岩前中心小学、原三明市岩前供销社等4个国有单位；不涉及省级和国家级开发区。成片开发范围北至渔塘溪，南至东华山山脚，东至岩前大桥-三钢福利区道路，西至万寿路。（详见附图）

根据实地勘测调查，本方案成片开发范围总面积29.1524公顷，其中：农用地4.9947公顷（耕地1.4652公顷），建设用地19.5163公顷，未利用地4.6414公顷。具体见附表1。

**（二）实施周期**

综合考虑当地经济社会发展状况、资源禀赋、交通条件、基础设施、征收难度、融资情况、建设计划等因素，本方案实施周期为2年（2021-2022年）。

四、必要性分析

**1.本项目是市委、市政府全面贯彻新发展理念的积极实践**

本项目是市委、市政府全面贯彻新发展理念的实践基地，是实践习近平生态文明思想、践行科学发展观、促进文化自信的具体抓手，是三明市统筹推进“五位一体”总体布局、协调推进“四个全面”战略布局，做足做实“四篇文章”的重要举措，市委、市政府贯彻落实习近平总书记的重要批示，不断探索，积极创新，不断深化对万寿岩的保护及发展，将文物保护与生态建设、经济建设更好地结合在一起，以实际行动践行创新、协调、绿色、开放、共享五大发展理念。

**2.本项目是促进万寿岩文旅产业融合发展的需要**

随着对万寿岩保护的发展，活化历史文物已成为对历史文物保护的新要求。万寿岩文旅、研学等产业的发展需要用地上的支撑，亟需协调与周边地区的关系，统筹万寿岩及周边地区的整体开发。通过对周边闲置地、存量地的开发，完善基础配套设施。既能满足万寿岩遗址保护的需求，也能满足万寿岩文旅产业发展的需要，对突出“讲好万寿岩新传奇”主题、打造生态文明实践基地，完善万寿岩文旅发展功能具有重要作用。

**3.本项目是推进岩前镇城乡统筹发展、乡村振兴的重要举措**

岩前镇区是万寿岩重要的门户地区、前沿基地，也是岩前镇的核心部分，随着万寿岩文旅项目建设与岩前镇的发展，配套服务设施不足、景观风貌杂乱等问题越来越突出。本方案将完善岩前片区公共服务功能，提高居民生活水平和环境，带动就业发展，给地区的发展增添助力，推进乡村振兴，提升群众的幸福感，实现社会经济可持续发展。

**4.本项目有利于三明城市空间布局优化和城市均衡发展**

三明市区城市建成区位于两山一水的河谷盆地，由于地形限制，城市空间狭小，且城市南、北部长期发展不平衡，制约了城市用地进一步拓展和城市品质的提高。按照三明市总体规划，三明中心城区用地拓展方向为“北跨、西扩”，形成“双核心、四组团”的空间结构。其中，本项目所在地即为主城区西侧重点建设的岩前组团。本项目顺应三明城市发展趋势，将促进三明城市西部生态经济发展，有利于城市空间布局优化和城市功能完善，缩小区域之间的差距，推进城市均衡发展。

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29.1524公顷，主要用途是为万寿岩遗址公园提供居住、文化、研学、商业、旅游、交通等配套服务设施，包括居住用地用途、公共管理与公共服务用地用途、商业服务业用地用途、交通运输用地用途、绿地与开敞空间用地用途、陆地水域用途等。

其中：居住用地用途面积6.9152公顷，实现人们日常生活居住的城镇住宅功能；公共管理与公共服务用地用途面积2.1097公顷，分别为机关团体用地用途、教育用地用途，实现镇政府、派出所行政办公功能、完善教育资源供给功能等；商业服务业用地用途面积8.4536公顷，实现沿街商业、邻里商业以及为万寿岩遗址配套的文旅、康养、研学实践功能；仓储用地用途面积0.0902公顷，实现粮站功能；交通运输用地用途面积4.9426公顷，分别为城镇道路用地用途、交通场站用地用途，实现道路交通、客货运输和公共停车服务的功能；绿地与开敞空间用地用途面积4.7751公顷，分别为公园绿地用途和防护绿地用途，建设滨河公园、防护绿地、广场等，实现生态防护、提高环境质量以及塑造城镇景观的功能；公用设施用地用途面积0.0870公顷，实现邮政支局功能；陆地水域用途面积1.7790公顷，实现排水、行洪等生态环境功能。具体见附表2。

公益性用地包含公共管理与公共服务用地用途、交通运输用地用途、绿地与开敞空间用地用途、陆地水域用途等，合计13.6934公顷，占用地总面积的46.97%，符合自然资规〔2020〕5号文规定。

六、拟建项目及实施计划

本方案拟安排实施项目面积7.1507公顷，计划实施周期为2021年-2022年，2年内实施完毕，其中：2021年实施面积6.2437公顷，主要为生态文明实践基地项目，完成比例87.32%；2022年实施面积0.9070公顷，主要为河滨路项目，完成比例12.68%。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **拟建设项目统计表** | | | |
| 单位:公顷 | | | |
| 序号 | 项目名称 | 土地用途 | 用地面积 |
|
| 1 | 生态文明实践基地 | 商业用地 | 6.2437 |
| 2 | 河滨路 | 城镇道路用地 | 0.9070 |
| 合计 | | | 7.1507 |

七、合规性分析

**（一）国土空间规划**

三明市国土空间规划已完成初稿，正在上报省政府审定。小湖坂周边地块土地征收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内，并已纳入三明市国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区，符合国土空间规划中统筹“三条控制线”等空间管控要求。

**1.土地利用总体规划**

根据《三明市三元区土地利用总体规划（2006-2020）》，小湖坂周边地块土地征收成片开发范围位于土地利用总体规划确定的允许建设区和有条件建设区范围内，未在限制建设区和禁止建设区范围内。因此，本方案符合《三明市三元区土地利用总体规划（2006-2020）》。

**2.城乡规划**

根据《三明市城市总体规划（2010-2030）》，小湖坂周边地块土地征收成片开发范围位于三明市中心城区的岩前组团南部，在总体规划中为居住用地、行政办公用地、教育科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、商业用地等。本方案的主要用地性质符合《三明市城市总体规划（2010-2030）》。

根据《三明市岩前综合改革试点镇总体规划（2011-2030）》，小湖坂周边地块土地征收成片开发范围位于岩前旅游服务片区的旧区组团（主要功能为商业服务）和小湖坂组团（主要功能为生活居住）。本方案在功能定位和主要用地性质上符合《三明市岩前综合改革试点镇总体规划（2011-2030）》。

根据《三明市三元区350403-21-G-01地块控制性详细规划》，G-01地块位于小湖坂周边地块土地征收成片开发范围的东南部，用地性质为商业、商务用地，功能定位为万寿岩考古遗址公园的配套服务用地。本方案在功能定位、用地性质和道路网络上符合《三明市三元区350403-21-G-01地块控制性详细规划》。

按照岩前镇最新的发展需要和战略部署，《三明市三元区350403-21-G-01地块控制性详细规划》对《三明市城市总体规划（2010-2030）》进行了局部调整，已通过三明市人民政府审批。

**3.相关专项规划**

根据《万寿岩文旅融合发展总体规划（2020-2035）》，万寿岩旅游区总体定位为：依托福建最早的旧石器时代洞穴遗址，通过强化万寿岩国家考古遗址公园保护，修复岩体与岩下森林环境，活化石器与古人类文化，配套丰富岩前镇餐饮购物与休闲娱乐业态，引导“文化+旅游”融合发展，打造以远古文化研学、体验、餐饮、住宿等为特色的万寿岩远古文化旅游区。发展目标为南方重点国家考古遗址公园、古人类研学旅行基地、国家5A级旅游景区。旅游区划分为“岩穴遗址”文化博览区、“岩前集镇”文旅休闲区、“岩下花海”田园生态区、“岩学中心”游客服务区和“岩民社区”研学实践区等五大功能区。

其中，本方案位于文旅休闲区和研学实践区，功能定位为万寿岩文旅休闲消费聚集地、文旅研学实践基地，布局了远古文化广场、百腔戏馆、闽遗研学中心、实践基地等项目。本方案的功能定位和用地性质与该规划相衔接，符合《万寿岩文旅融合发展总体规划》。

**（二）国民经济和社会发展规划、年度计划**

根据《三明市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，第六章第一节提出：要发展壮大中心城市，统筹推进“三沙”中心城区“两核六组团”建设。岩前镇即为六组团之一，是中心城区重点发展的区域之一；第十章第四节提出：加强文化遗产保护与传承，要加快万寿岩国家考古遗址公园项目建设。

根据《中共三明市委关于制定三明市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的建议》，第二点建议中提出：“十四五”时期经济社会发展的主要目标之一就是社会文明程度得到新提高，持续打响万寿岩古人类文化等地域文化品牌，完善公共文化服务体系，提升公共文化服务水平；第三点建议中提出：持续做实做足“四篇文章”，打响“风展红旗 如画三明”品牌。其中，加强万寿岩古人类特色文化挖掘传承创新，加快万寿岩国家考古遗址公园建设，是做实做足“文明三明”文章的一项重要任务。

根据《三明市三元区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，第五章第二节提出：重点加快推进岩前省级小城镇综合改革试点镇建设，重点推进万寿岩国家考古遗址公园建设，集镇本点围绕“一心一带两轴五区”规划加强古文化名镇建设，形成与吉口园区发展相对应的生活保障区建设。

根据《三明市三元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（草案）》，第二章第一节提出：建设万寿岩—格氏栲文旅融合发展区，加快推进岩前“遗址公园核心区”“农耕文化体验区”“职工康养区”“研学实践区”等项目，重点建设岩前文旅融合新城；第二章第二节提出：岩前集镇重点围绕《万寿岩文旅融合发展总体规划》，加强文旅融合项目建设，适时规划建设文旅小镇商业街区，加快环线市政设施建设，推动文旅产城融合发展；第三章第一节提出：提升发展文旅康养产业，优化提升万寿岩国家考古遗址公园、“万寿岩文旅小镇”国家AAAA级景区品质，进一步打通万寿岩景区周边环线道路，力争在5年内将万寿岩打造成为一流的国家考古遗址公园、古人类研学旅行基地、国家AAAAA级旅游景区。

《关于三元区2020年国民经济和社会发展计划执行情况与2021年国民经济和社会发展计划草案的报告》中提出：建设万寿岩—格氏栲文旅融合发展区，加快实施万寿岩-格氏栲旅游基础设施建设项目，优化提升万寿岩国家考古遗址公园、“万寿岩文旅小镇”国家AAAA级景区品质。

综上所述，本方案符合《三明市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、《中共三明市委关于制定三明市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的建议》及《三明市三元区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、《三明市三元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（草案）》对岩前片区及万寿岩遗址的发展定位和要求，有利于完成规划目标、任务。方案已纳入三元区2021年国民经济和社会发展计划。相关证明材料具体见附件。

**（三）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各类需要特殊保护的区域情况**

经数据分析及相关部门核实，本方案不涉及占用历史文化名城名镇名村，对部分涉及到省级传统村落岩前村和文物点（岩前村水井）的保护范围，作为现状保留，不进行征地拆迁，并落实相关保护要求和措施；不涉及占用生态公益林、自然保护区、饮用水水源保护区等各类保护区；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各类需要特殊保护的区域，符合成片开发项目送审报批的要求。

根据三明市三元区永久基本农田和生态保护红线划定成果，成片开发区域范围不涉及占用永久基本农田、生态保护红线。

根据福建省人民政府《关于加强历史文化名城名镇名村传统村落和文物建筑历史建筑传统风貌建筑保护利用九条措施的通知》（闽政办〔2020〕53号）要求，经三明市三元区住房和城乡建设局、文体和旅游局、自然资源局核实，成片开发区域范围内不涉及历史文化名城名镇名村，对部分涉及到省级传统村落岩前村和文物点（岩前村水井）的保护范围，作为现状保留，不进行征地拆迁，并落实相关保护要求和措施。生态文明实践基地与河滨路的项目建设用地和土地征收范围内，均不涉及岩前村传统村落及文物建筑、历史建筑、传统风貌建筑、遗址等，且有利于改善岩前村和万寿岩遗址的环境和交通条件。

根据中共中央办公厅、国务院办公厅《关于划定并严守生态保护红线的若干意见的通知》（厅字〔2017〕2号）要求，经三明市三元区自然资源局核实，成片开发区域范围内不涉及生态公益林、自然保护区、饮用水水源保护区等各类保护区。

八、效益评估

**（一）土地利用效益**

成片开发范围内用地大部分为存量土地，不占用永久基本农田，为满足万寿岩国家考古遗址公园建设的合理用地需求，新增部分建设用地。成片开发方案通过合理安排用地规模、功能和布局，因地制宜地进行资源配置和综合利用，盘活闲置土地和低效用地，满足居民需求增加道路用地和绿地，优化土地利用结构，提高现有土地使用效益，实现土地利用由粗放型向集约型的根本转变。在满足重点建设工程用地需要的基础上，达到节约集约土地，提高土地利用效率，提升岩前镇城镇化建设水平的目标。

其中，河滨路建设项目引导万寿岩旅游交通从岩前镇区外绕，使对外交通不再穿过老镇区、干扰居民生活，优化了岩前镇内外交通布局。生态文明实践基地项目根据《三明市三元区350403-21-G-01地块控制性详细规划》，地块开发强度为：容积率≤1.1，建筑密度≤35%。根据项目投资估算，该地块土地投资强度将达到2800万元/公顷，具有良好的土地利用效益。

**（二）经济效益**

本方案为岩前镇和万寿岩考古遗址公园提供公共服务配套及旅游配套设施，通过绿化环境、人文景观和配套服务设施的建设，完善岩前片区的公共服务水平，改善发展环境，提升万寿岩品牌吸引力，吸引企业投资。通过打造文旅、康养、研学等项目，促进万寿岩文旅产业融合发展，为万寿岩文旅产业聚集人气，为本地经济带来新效益。当地居民可通过技能培训，吸收转化为旅游服务人员，提供生产力及旅游服务，参与农产品产业链的建设和万寿岩研学产品开发。还可以房屋和土地为资产入股旅游开发，享受旅游分红，或经营农家乐、餐厅、商铺、手工作坊等成为经营者，以多种方式提高收入水平。

本方案可开发利用面积6.2437公顷，设定容积率按1.1计算（容积率依据《三明市三元区350403-21-G-01地块控制性详细规划》确定），可开发建设计容建筑面积约68680平方米，土地开发后收益约13736万元。占用农用地4.9947公顷（约75亩），土地、青苗补偿费、农转报批费等按70万元/亩计，征迁成本约5250万元。初步测算土地征收成片开发后收益达8486万元。土地价值的提高也将带动周边土地溢价，提升整体开发效益。随着项目落地实施，基础设施的完善，重点项目的建设，留客能力将大大增强，预计到2035年，年游客量将突破115万人次，旅游收入约1.7亿元，具有良好的经济效益。

**（三）社会效益**

万寿岩遗址是闽台远古人类文明的共同起源，是连接沿海、辐射内地、联动周边的文化高地。本方案通过完善万寿岩遗址公园入园道路和旅游配套基础设施建设，加强对万寿岩遗址公园的保护以及文化旅游深度融合。本项目宣传习近平同志保护万寿岩遗址的故事，践行绿水青山就是金山银山的“两山理念”，打造习近平生态文明思想的实践基地，是万寿岩文旅产业发展的重要支撑，对保护万寿岩旧石器时代遗址，加大万寿岩保护的宣传，根植万寿岩的保护理念都具有促进作用，树立全社会对历史文化遗产保护重视的思想，坚持生态建设实践的社会价值观念，塑造感悟华夏文明，增强文化自信的精神堡垒。

本方案建设也将改善就业环境，增加就业岗位。预计将新增就业人口400人。同时，提高公益性用地占比，人均公益性用地达54.8平方米，提升居民和游客的公共服务水平，具有良好的社会效益。

**（四）生态效益**

本方案突出对万寿岩旧石器时代遗址的保护，严格控制项目建设不得破坏原有环境。牢牢树立保护环境就是保护生产力，生态资源就是绿色经济资源的思想，以生态文明促进发展绿色新经济，以“绿都+遗址文化”品牌，助力生态环境优势与文化遗址融合发展。项目建设中发挥岩前片区的生态优势，做足山水文章，布局上显山露水，形成优美的天际线、山际线、水际线，打造“绿色三明”、“文明三明”名片。

项目避免高强度开发，并对渔塘溪及沿岸进行整治，建设滨河公园、生态绿地等，人均公共绿地达15平方米以上。项目建设严格执行生态环保措施，绿化覆盖率30%以上，生活垃圾分类收集率达到70%，生活垃圾无害化处理率达100%，逐步提高减量化、资源化水平，建立分流制排水体制和完善的污水收集管网，确保污水收集率达到80%以上，污水由岩前镇污水处理厂集中处理达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）一级B标准后排放。项目使生态建设与经济建设协调发展，具有良好的生态效益。

九、征求意见情况

**（一）听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者意见**

2021年2月3日，三明市人民政府组织召开三明市岩前镇岩前村小湖坂周边地块土地征收成片开发方案征求意见会，听取了人大代表、政协委员、社会公众和土地、规划、经济、法律、环保、产业等相关专家学者的意见，经充分讨论，同意本方案。

为进一步完善方案，人大代表、政协委员、社会公众和有关专家提出了相关意见和建议，本方案已根据意见修改完善。

**（二）征求集体经济组织和农民意见**

2021年2月4 日，本方案所涉及的岩前镇岩前村组织召开村民代表会议，村民代表会议应到71人，实到54人，参会代表超过三分之二。54名参会代表均同意成片开发方案，符合达到三分之二以上村民代表同意的规定。

因此，本方案已征求成片开发范围涉及的三明市三元区的岩前镇1个乡镇岩前村1个村集体经济组织的意见，达到三分之二以上村民代表同意的规定。

**（三）公告公示情况**

成片开发方案根据各方意见修改后，将在三明市自然资源局门户网站进行公示。

十、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、城乡规划、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。

附件：三明市三元区2021年度第二批次土地征收成片开发方案02方案（岩前镇岩前村小湖坂周边地块）-位置示意图

