**三明市三元区土地征收成片开发方案**

**（****泉三高端装备产业园东片区方案）**

三明市人民政府

2022年06月

**目录**

[一、概述 1](#_Toc101855126)

[（一）编制背景 1](#_Toc101855127)

[（二）编制原则 2](#_Toc101855128)

[（三）编制依据 3](#_Toc101855129)

[二、编制条件 4](#_Toc101855130)

[（一）批而未供土地和闲置土地情况 4](#_Toc101855131)

[（二）开发区土地利用效率情况 5](#_Toc101855132)

[（三）已批准土地征收成片开发方案实施情况 5](#_Toc101855133)

[三、基本情况 6](#_Toc101855134)

[（一）成片开发位置、范围、面积 6](#_Toc101855135)

[（二）现状基础设施条件 6](#_Toc101855136)

[（三）实施周期 9](#_Toc101855137)

[四、必要性和科学合理性分析 9](#_Toc101855138)

[（一）必要性分析 9](#_Toc101855139)

[（二）科学合理性分析 11](#_Toc101855140)

[五、主要用途、实现功能及公益性用地比例 14](#_Toc101855141)

[六、拟建项目及实施计划 15](#_Toc101855142)

[七、合规性分析 15](#_Toc101855143)

[（一）国土空间规划 15](#_Toc101855144)

[（二）国民经济和社会发展规划、年度计划 16](#_Toc101855145)

[（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土地 17](#_Toc101855146)

[八、土地成片开发效益评估 17](#_Toc101855147)

[（一）土地利用效益 17](#_Toc101855148)

[（二）经济效益 18](#_Toc101855149)

[（三）社会效益 18](#_Toc101855150)

[（四）生态效益 19](#_Toc101855151)

[九、结论 21](#_Toc101855154)

# 一、概述

## （一）编制背景

《国务院关于新时代支持革命老区振兴发展的意见》（国发〔2021〕3号）提到，加大对包括三明市在内的革命老区的扶持力度。建设革命老区高质量发展示范区是党中央、国务院赋予三明的重要历史使命。三明市抓住此次重大历史机遇，牢记习近平总书记重要嘱托，提出建设“一区六城”、奋力谱写三明全方位高质量发展新篇章的奋斗目标，打好“大招商招好商”攻坚战役，为加快推进“三沙永”组团发展、融合发展、一体化发展提供了千载难逢的机遇。三元区作为中心城区，坚定落实市委关于“当好市区经济发展主力军”的部署要求，进一步做优做强钢铁及装备制造支柱产业，打造布局合理、区域特色明显的产业集群，加快培育具有三元特色的现代产业体系。

泉三高端装备产业园，落地于福建三元经济开发区小蕉工业园，是省级高端装备产业园区、闽西南协同发展区产业协同示范园区。园区依托原有装备制造业产业基础优势以及三钢集团产能优势，通过邀请省级铸造协会制定园区产业规划，起点就将园区建设成省级高端装备产业园区，逐步建设成为国家级全产业链装备产业园区。园区的建设是贯彻落实习总书记在闽工作期间加强“山海区域协作”重要嘱托的“三明实践”，也是落实省委省政府关于推进闽西南协同发展区建设战略部署的重要载体，既有利于促进三明市装备制造产业集群发展，实现三明革命老区苏区产业振兴，也有利于泉州市优化城市布局、实现“腾笼换鸟”，促进产业转型升级。

为了保障泉三高端装备产业园近期建设项目顺利推进，节约集约土地利用，注重生态环境保护，加快经济社会可持续发展，完善基础设施和公共配套设施，根据《中华人民共和国土地管理法》（以下简称《土地管理法》）、《土地征收成片开发标准（试行）》（以下简称《标准》）、《福建省土地征收成片开发方案报批实施细则（试行）》（以下简称《实施细则》）和《福建省土地征收成片开发方案编制参考指南（试行）》（以下简称《指南》）等相关文件的要求，结合三明市国民经济和社会发展计划、土地利用总体规划等相关规划，三明市组织编制《三明市三元区2022年度第一批次土地征收成片开发方案02方案（泉三高端装备产业园西片区方案）》（以下简称“本方案”）。

## （二）编制原则

1．依法合规性原则

本方案编制坚持以相关法律法规和政策依据为准绳，严格遵循《土地管理法》、《标准》、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》、《实施细则》等文件的相关要求，符合《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纲要》，纳入三明市国民经济和社会发展年度计划，并符合国家产业政策和供地政策。

2.公共利益优先原则

公共用途是成片开发的基本特征，方案编制坚持以人民为中心，把解决人民群众最关心、最直接、最现实的利益问题作为根本出发点，切实保障失地农民合法权益和片区群众长远利益，将成片开发效益最大限度地惠及人民群众，充分征求成片开发区域内农村集体经济组织和农民的意见。

3.开发与保护相结合原则

坚持生态优先、绿色发展，不占用永久基本农田，不涉及各类自然保护区、生态红线和城市饮用水源保护地和重要环境敏感区等；合理设置生态绿化用地，实现土地综合开发利用与生态建设的和谐统一。

4.严格保护耕地、节约集约用地原则

土地征收成片开发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影响因素，综合确定成片开发范围，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。

## （三）编制依据

1.《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；

2.《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；

3. 《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）；

4.《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）〉的通知》（自然资办发〔2020〕51号）；

5.《福建省自然资源厅关于印发〈福建省土地征收成片开发报批实施细则（试行）〉的通知》（闽自然资发〔2021〕3号）；

6.《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）；

7. 《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纲要》；

8.《三明市土地利用总体规划（2006-2020）》（2019调整完善）；

9.《福建梅列经济开发区小蕉园区控制性详细规划》；

10.三明市三元区国土调查2018年年度变更成果、三明市耕地质量等别数据库、基本农田划定成果、生态保护红线、自然保护地、风景名胜区、森林公园、饮用水源地、公益林等各类法定保护区范围等；

11.其他相关资料。

# 二、编制条件

## （一）批而未供土地和闲置土地情况

截至2022年2月底，三明市三元区批而未供土地面积543公顷大于500公顷。2020年和2021年，三明市三元区批而未供土地处置率分别为18.94%和21.1%，均已超过15%。

截至2022年2月底，三明市三元区闲置土地面积7.7024公顷小于50公顷。2020年三元区无闲置土地，2021年闲置土地处置率为22%。

符合《实施细则》的要求。

## （二）开发区土地利用效率情况

三明市三元区共有1家省级以上开发区，福建三元经济开发区（省级）；福建三元经济开发区2019 年排名第40名（共93家参评），2020 年排名第28名（共93家参评），2021年排名尚未公布；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。

## （三）已批准土地征收成片开发方案实施情况

三元区已批准6个批次的土地征收成片开发方案，其中：2021年3月19日批复了三明市三元区2021年度第一批次土地征收成片开发方案；2021年7月26日批复了三明市三元区2021年度第二批次土地征收成片开发方案；2021年7月30日批复了三明市三元区2021年度第三批次土地征收成片开发方案；2021年8月17日批复了三明市三元区2021年度第六批次土地征收成片开发方案；2021年11月1日批复了三明市三元区2021年度第四批次土地征收成片开发方案、三明市三元区2021年度第七批次土地征收成片开发方案。不存在连续两年未按年度计划完成实施的情况，符合自然资规〔2020〕5 号文的规定。

# 三、基本情况

## （一）成片开发位置、范围、面积

本方案涉及三明市三元区列西街道小蕉村，共1个街道1个村；涉及1个国有单位，位于福建三元经济开发区省级开发区。

本方案位于福建三元经济开发区小蕉工业园，东至新城大道东侧工业地块，南至110KV忠山变电站,西至新城大道西侧工业地块，北至兴业大道北侧的规划公园。

根据实地勘测调查，本方案成片开发范围总面积38.3451公顷，其中：农用地23.7104公顷，其中耕地0.9915公顷；建设用地面积14.1812公顷；未利用地面积0.4535公顷。

## （二）现状基础设施条件

1．道路交通现状

（1）公路

园区交通便利，现有新城大道连接园区长深高速、国道205线三明市区过境线、三钢专用线。长深高速南通泉州，北往三明市区，片区距南侧高速互通口仅3公里，距北侧高速互通口15公里；国道205线三明市区过境线南往台江，北往翁墩，距市中心距离10公里，对外交通系统较为完善。

（2）铁路

园区南侧现有鹰厦铁路，北起江西鹰潭市、南至福建省厦门市，是中国东南部地区重要的铁路干线，园区距鹰厦铁路三元铁路货运站约5公里；向莆（江西向塘－福建莆田）高速铁路已建成通车，设有三明北站（沙县区）；南三龙（南平－三明－龙岩）城际铁路在三明市境内设站三明北（沙县区）、三明站等2个站，园区距三明北（沙县区）约32公里，距三明站约8公里；在建的兴泉铁路（江西兴国－福建泉州）是海西经济区通往西南地区铁路通道的重要组成部分，是一条以开发沿线国土资源、服务革命老区为主的区域客货运铁路，园区距三元西站（眉山村站）约30公里。

（3）机场

沙县机场位于沙县区城郊高砂镇龙慈隧道附近，现已开通北京、上海、广州等国内7个城市航线。机场远期定位为中型机场，可直飞国内主要城市、港澳地区、东南亚等国家。园区距机场约35公里。

2．公用设施现状

（1）供水

片区供水现状由北侧小蕉自来水厂提供，水厂规模10000立方米/日，现状供水规模10000立方米/日（一期5000立方米/日，二期5000立方米/日）。另规划期内，计划实施第二水厂建设工程，供水能力为2.7万立方米/日。园区供水能力能满足成片开发区域新增生活用水及工业用水的需求。

（2）污水

福建三元经济开发区小蕉污水处理厂工程（一期）于2017年初建设完成并投入运行，处理规模2000立方米/日，主要负责处理小蕉工业园内所有工厂企业产生的废水以及居民生活污水。现有处理规模难以满足成片开发区域内污水处理需求，因此，方案实施期内，计划在今年将小蕉污水处理厂日处理规模提升4000立方米/日。污水处理厂已敷设第一阶段污水管2.2公里，力争在2022年底前完成项目建设。建设完工后，能满足成片开发区域内新增污水收集处理需求。

（3）防洪排涝

本方案建设用地周边沿山体设置截洪沟，截洪沟出水统一排向河道或排洪沟，区内部分道路结合现状设置道路雨水边沟。截洪沟或边沟断面尺寸为B\*H=0.4~2.5\*0.4~2.5（m）。结合地形地势，规划东侧、南侧用地排水受纳水体为东侧小蕉溪。规划西北侧新规划工业用地结合地势和平台设计采用西侧台溪为受纳水体。

（4）供电

小蕉园区内现有变电站三处，分别为220千伏安居变、110千伏忠山变以及110千伏小蕉变，其中安居变主变容量为180兆伏安，位于园区西南部；忠山变主变容量为31.5兆伏安，位于园区中部；小蕉轧钢厂专用变主变容量为25兆伏安，位于小蕉轧钢厂南部。现小蕉园区的工业和生活用电由110千伏小蕉变和110千伏忠山变共同提供。现有电力设施能满足成片开发区域的用电需求。

## （三）实施周期

综合考虑当地社会经济发展状况等因素，本方案实施周期为3年（2022年至2024年）。

# 四、必要性和科学合理性分析

## （一）必要性分析

1. 是贯彻落实党中央支持革命老区发展决策部署，践行“三明实践”的需要

国务院印发《关于新时代支持革命老区振兴发展的意见》，充分体现了党中央、国务院对革命老区振兴发展的高度重视和习近平总书记对革命老区人民的深切关怀。以三元区在内的三明革命老区要用好用足政策，激发内生动力，扬优势补短板，走出一条新时代革命老区振兴发展的新道路。

本次成片开发可为产业发展提供空间和载体，有助于三明市经济发展，促进市政公用设施、公共服务设施、产业配套设施提质增效，巩固拓展脱贫攻坚成果，开启社会主义现代化建设新征程，让中央苏区、三明市革命老区人民逐步过上更加富裕幸福的生活。

2. 是三明市发挥片区优势，培育优势产业集群，深度融入闽西南协同发展区，推动山海协作的需要

福建省凭借区位、能源和原材料的比较优势，在国内铸造业由东向西梯度转移中有广阔发展前景。而三明作为福建省老工业基地，具有较为完备的工业体系和机械制造业产业基础，在我省加快振兴装备制造业的战略进程中占到一定领先优势。

泉三装备产业园重点发展装备产业，除了上述技术、人才、市场等优势外，尚有三钢集团的产业基础优势、三明陆地港的通关优势、政府扶持的政策优势，可以为新型装备制造产业聚集提供良好的空间载体和创业环境。

本方案的建设，是立足三明市资源禀赋、产业基础和区位条件，推进优势互补、配套协作，促进企业向园区集中形成“聚集效应”，提高工业经济总量，加快工业化进程，实现区域经济跨越式发展的重要途径。

3.助力园区向打造国家级全产业链高端装备产业园迈进，加快实现“一区六城”奋斗目标

作为中心城区，三元区正坚定落实“当好市区发展主力军”的部署要求，力争在建设“一区六城”、助推市区经济发展、建设“大三明”中心城市及加快建设革命老区高质量发展先行示范区中，发挥更大作用。泉三高端装备产业园（一期）为省属重点项目，园区通过已入驻的恒升底盘、华力重工、明泉重工、南益机械等企业，从锻件的生产组装，到废料的循环再生利用，园区内的机械加工企业正围绕“四轮一带”产品逐步构建“内循环”链条，集约效益彰显。企业的入驻，将助力园区向打造国家级全产业链高端装备产业园迈进，加快实现“一区六城”奋斗目标。

4.是响应三明市委、市政府“大招商招好商”工作方针，保障重点项目落地的需要

装备制造业是经济社会发展的支柱性、基础性产业，是工业的“母机”。福建三元经济开发区作为省级经济开发区，在调整和振兴全省装备制造业的发展战略中肩负重要使命。

2021年8月，三明市委、市政府吹响“大招商招好商”攻坚战役冲锋号，主要领导带头“冲”在招商一线，各级各部门大力发扬“四千精神”，践行“项目工作法”，锐意进取，奋力攻坚，一批好项目、大项目落地三明，取得了初步的成效，三元区新增签约亿元以上项目及外资到位率排名居全市前列。目前已有35家企业入驻园区，7家一期已竣工投产，3家主体施工，15家已完成土地招拍挂,10家正在洽谈。随着“大招商招好商”工作的开展，项目等地问题逐步凸显，本方案的实施，可解决大批企业用地问题，同时可为接下来的“大招商招好商”工作提供有效保障。

为了推进泉州、三明高端装备产业园建设顺利开展，落实市、区两级党委、政府政策部署，加快推进项目建设，亟需编制本次土地成片开发方案，保障高端装备产业项目落地。

## （二）科学合理性分析

1. 选址科学合理

从资源方面看，三元区地处三明老工业基地的核心区，有国内500强的三钢集团，可以为装备产业发展提供充足的原材料，三元区依托三钢产业优势、三明陆地港的通关优势和人才技术优势在装备产业领域深耕多年，目前已引进数家装备制造产业，发展高端装备制造产业已有一定的基础。

从交通条件看，片区周边现有新城大道连接园区长深高速、国道205线三明市区过境线、三钢专用线。长深高速南通泉州，北往三明市区，片区距南侧高速互通口仅3公里，距北侧高速互通口15公里，对外交通系统较为完善。

从区域协作方面看，泉州-三明是山海协作城市，依托泉三高速公路，两市长期用项目促联接、促协作，努力拓宽合作领域，加强外引内联，共同谱写山海协作新篇章。

2. 规模、方案科学合理

本方案开发以《福建梅列经济开发区小蕉园区控制性详细规划》规划的工业用地地块为基础，以完善园区路网、尽快开发投产为目标，选择兴业大道与新城大道的交叉路口附近的地块为近三年开发地块，用地总面积38.3451公顷，其中工业用地22.9499公顷，基本满足三年开发需求，同时配套公共设施集中建设，结构布局、功能分区明确，规模合理。

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，符合成片开发项目送审报批的要求。本方案用地以工业用地为主，配套公路用地、防护绿地、供电用地、公园绿地、水工设施用地、环卫用地公益性用地，其中防护绿地沿路布局，形成休闲景观绿带和多条开放的绿色空间，公益性用地比例超过40%，符合自然资规〔2020〕5号文公益性用地占比一般不低于40%的规定。

3. 环境合理性分析

（1）水环境影响评估

本方案在开发建设过程中，将严格按照相关法律法规，积极落实生态环境保护措施，确保满足周边生态环境质量与安全要求，项目采用封闭施工，生产用水主要为混凝土搅拌机及路面、土方喷淋水等，仅含少量混砂，不含其他杂质。这类废水排放量很少，一般采用排水沟引流、沉砂池沉淀，澄清后排入周边排水系统，外排污水量很少，污染物组成简单，对污水处理厂负荷及最终收纳水体影响甚微。综上，方案建设对周边地表水环境基本无影响，同时，方案建设将完善市政管网配套，排水采用雨污分流，项目运营后产生的污水经由市政排水管网输送至污水处理厂消纳处理达标后安全排放，减少污水泄露风险，并提高污水处理效率，确保地块开发建设对地表水环境影响处于低水平。

三明市人民政府承诺，在土地利用开发、规划、建设等过程中严格按照相关法律法规落实水环境保护措施，确保满足周边及下游水环境质量和安全要求。

（2）土壤环境影响评估

本方案内用地主要为工矿用地，涉及用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的，变更前应当依法进行土壤污染状况调查，确保符合规划用途土壤环境质量要求。根据要求，在土地征收后，将严格按照《工矿用地土壤环境管理办法（试行）》第七条要求，开展工矿用地土壤和地下水环境现状调查，积极落实生态环境保护措施，确保周边生态环境质量与安全要求。同时，依照《中华人民共和国土壤污染防治法》相关规定，对开发建设过程中剥离的表土，单独收集和存放，符合条件无污染的，优先用于土地复垦、土地改良、造地和绿化等，禁止将重金属或其他有毒有害物质含量超标的工业固体废弃物、生活垃圾或者污染土壤用土地复垦。

4. 开发计划科学合理

本方案成片开发建设期为2022-2024年，用于工业用地建设、基础设施等建设，3年内实施完毕。方案根据用地周边开发状况、地形条件等，按照“先易后难、分片开发、逐步推进”的原则，2022年主要安排部分兴业大道、防护绿地等基础设施及兴业大道南侧的工业用地的开发利用，完善基础设施，推进部分企业入驻；2023年主要是剩余兴业大道和新城大道东侧工业用地的开发利用；2023年则安排新城大道西侧工业地块的开发建设。土地用途明确，开发计划安排合理。

# 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38.3451公顷，主要用途为工业用地、防护绿地、公园绿地、公路用地、供电用地、环卫用地、水工设施用地。其中工业用地面积22.9499公顷，实现产业发展功能；防护绿地面积5.4850公顷，实现园区安全卫生防护功能；公路用地面积5.6663公顷，实现交通运输功能；供电用地面积0.7673公顷，实现园区电力供应功能；环卫用地0.0622公顷，实现环境保护功能；水工设施用地面积0.7128公顷，实现截洪排水功能。

公益性用地包含防护绿地、公园绿地、公路用地、供电用地、环卫用地、水工设施用地，合计15.3952公顷，占用地总面积的40.15%，符合自然资规〔2020〕5号文规定。

# 六、拟建项目及实施计划

本方案用地总面积38.3451公顷，其中涉及已完成实施面积16.0834公顷，故拟安排实施项目面积22.2617公顷，计划实施周期为2022至2024年，3年内实施完毕，其中：2022年实施面积4.1918公顷，完成比例18.83%；2023年实施面积6.5837公顷，完成比例29.57%；2024年实施面积11.4862公顷，完成比例51.60%。

# 七、合规性分析

## （一）国土空间规划

本方案范围位于《三明市土地利用总体规划（2006-2020）（调整完善）》确定的允许建设区和有条件建设区，未涉及限制建设区和禁止建设区，符合三明市土地利用总体规划；且已纳入上报系统的城镇开发边界的集中建设区。

三明市人民政府承诺，本方案获批后，将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，并符合规划管控要求。

## （二）国民经济和社会发展规划、年度计划

《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纲要》中提出发展壮大包含“钢铁与装备制造产业”在内的主导产业，明确“钢铁与装备制造业产业，发挥三钢集团、海西重汽等龙头企业带动作用，推进钢铁产业链延伸，壮大整车整机制造规模，提升智能制造水平，打造绿色高端钢铁生产基地和国家级高端绿色装备制造产业集聚区”。

《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》提出全力服务三钢打造千亿龙头企业，持续支持三钢转型升级关联项目，提高钢铁产业集中度和市场影响力，构建“原材料—炼钢—压延—钢材制品—钢铁产品服务”发展链条。以小蕉金属深加工产业园为载体，重点推动钢材产业链延伸和产品结构调整，围绕三钢集团、小蕉实业等龙头企业，积极对接台湾精密铸造企业，发展铸铁和铸钢件、金属加工制品等系列产品。

本成片开发符合《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纲要》的发展定位、要求，符合《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》的发展要求，有利于完成规划目标、任务；本方案已纳入了2022年三明市国民经济和社会发展年度计划草案。

## （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土地

经由相关部门核实，本方案不涉及永久基本农田、生态保护红线、公益保护林、饮用水源保护区、自然保护区、重要湿地保护区、水域蓝线，也不涉及历史文化名城、名镇、名村、传统村落和文物建筑、历史建筑、传统风貌建筑、50年以上建筑、文物点、及其它各类保护区等。综上，本方案未占用永久基本农田、生态保护红线和其他法律法规规定不允许占用或开发的土地。

# 八、土地成片开发效益评估

## （一）土地利用效益

本方案通过科学配置土地资源，合理安排建设用地规模、结构和布局，能有效节约公共服务配套设施用地规模，并且园区充分利用地形，优化道路与台地的竖向关系，提高坡地利用率，增加平整台地占比率。通过采取合理出让土地的宗地规模、严格落实工业和经营性用地招标拍卖挂牌出让制度、强化用地合同管理等节约集约用地措施，完善该区域基础设施，促进土地集约高效利用。

该方案的建设，预计开发投资强度不低于5400万元/公顷，地均税收不低于350万元/公顷，投资强度、地均税收均明显高于《福建省自然资源厅福建省商务厅〈关于严格土地节约集约利用促进开发区高质量发展十条措施的通知〉》中的山区省级开发区投资强度不低于220万元/亩（3300万元/公顷）的投资强度要求、地均税收15万元/亩（225万元/公顷）的税收要求。根据《福建梅列经济开发区小蕉园区控制性详细规划》工业用地容积率不低于1.0。本方案将强化土地集中管理，按实施计划供地，提高现有土地使用效益，实现土地利用由粗放型向集约型转变。

## （二）经济效益

本方案成本主要包括三通一平费用、土地征收成本费用等。经测算，成片开发项目的开发成本具体如下：土石方工程0.09亿元、道路工程0.01亿元、边坡治理及绿化工程0.01亿元，土地征收成本包含林地报批成本、土地农转用等方面，预计需要土地报批费用0.30亿元。总成本费用约为0.41亿元。

目前，泉三高端装备产业园区入驻35家企业总投资额约60亿元。预估本方案内拟建的2个项目建成后总产值约5亿元，年纳税额约0.4亿元。

通过以上分析本项目有较好的经济效益，因此，该项目国民经济评价是可行的。

## （三）社会效益

制造业是国民经济的主体，是科技创新的主战场，是立国之本、兴国之器、强国之基，现代化的装备制造业是决定国家在世界经济发展进程中保持自主地位的关键因素。福建省人民政府高度重视高端装备产业发展，提出力争到2020年全省规模以上高端装备产业实现工业总产值达2750亿元，在全省装备制造业中的占比提高到25%左右。泉三高端装备产业园作为闽西南协同发展区产业协同示范园区，在调整和振兴全省高端装备制造业的发展战略中肩负重要使命。

泉三高端装备产业园的建设，将三明市优势资源充分调动，通过政策扶持、资金奖励，最大限度发挥资源优势、平台优势，助力三明市乃至福建省内装备制造工业企业朝着泉三高端装备产业园聚集。

从长远看，泉三高端装备产业园的建设、建成和投产所带来的各种经济增长效应带来的就业促进效应是明显的，园区的建设带来的经济聚集扩散效应的显现、产业的集结以及企业群的形成，将创造更多的就业岗位，结合本片区的产业特点，参照国内相关园区就业人口密度，片区可提供约1700个就业岗位。通过引进先进企业的管理理念，提高劳动者素质，扩大和完善工人、管理人员与企业家队伍，从而优化当地的产业结构。

## （四）生态效益

对接《梅列经济开发区总体规划修编（2018-2030）环境影响报告书》，工业园区规划实施后，工业区产业引进将逐步规范化，从源头控制污染严重的企业进驻，优化产业结构；同时要求入园企业具有较高的清洁生产水平，促进工业区发展循环经济；调整土地利用空间布局，合理安排不同类型企业在区内的集聚区域，最大限度地减少对区内及周边敏感目标、环境的影响；完善环保基础设施，实施严格的环境管理制度，区内工业和生活污染物有序排放；在创造更高的经济价值的同时，有利于区域经济与环境的协调可持续发展。

项目范围内，绿地与开敞空间用地面积8.1866公顷，占城镇建设用地比例达21.35%，全部为防护绿地，防护绿地能减少灰尘、噪声污染，从而保护城市环境，另成片开发区域多在丘陵地段，采用多台地的开发模式，需要一定的挡墙护坡保证产业场地的开发需要。对经济开发区串成一个“生产、生活、生态”三生融合的整体具有促进作用，彰显了项目区的生态服务功能。

片区的开发过程中，实施污水处理厂二期工程，总处理规模达到0.6万m³/d，要求处理出水都能稳定达到《城镇污水处理厂污水排放物排放标准》（GB18918-2002）中的一级A标准。结合园区环评中水环境容量预测结果，污水尾水排放至沙溪。用地开发过程中，片区周边沿山体设置截洪沟，区内部分道路结合现状设置道路雨水边沟，保证片区内及周边雨水的排放，既防止方案内用地内涝，又避免周边形成堰塞湖。采用如下措施，减缓片区开发对地表水环境的影响：建立完善的排水系统，污～污分流，清污分流；提高中水回用率，废(污)水经处理后，尽可能回用；采用成熟的、先进的处理工艺优先的原则；禁止引进用水量大和排水量多的建设项目，或排放较难控制的废水项目；提供工业用水重复利用率，加强工业污染源控制与管理。

产业的集聚发展，有利用公共资源、公用设施的节约集约使用，进而达到减少污染、降低能耗的目的，同时，产业的相对集中，有利于“三废”的集中收集、转运、处理，降低对环境的污染。本方案所在区域与南侧居住片区间因山体及防护绿地的阻隔，能减少产业区生产加工过程中产生的噪音、粉尘等的污染。

# 九、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、在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内、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**

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、街道）** | **村** | **合计** | **其中：耕地** |
| 集体用地 | 列西街道 | 小蕉村 | 22.2617 | 22.2204 | 0.4710 | 0.0000 | 0.0413 |
| 集体土地小计 | 22.2617 | 22.2204 | 0.4710 | 0.0000 | 0.0413 |
| 国有用地 | 国有 | 16.0834 | 1.4900 | 0.5205 | 14.1812 | 0.4122 |
| 国有土地小计 | 16.0834 | 1.4900 | 0.5205 | 14.1812 | 0.4122 |
| 总计 | 38.3451 | 23.7104 | 0.9915 | 14.1812 | 0.4535 |

|  |
| --- |
| **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 | 22.9499 | 59.85 | 产业发展 | 2 |
| 2 | 绿地与开场空间用地 | 防护绿地 | 5.4850 | 14.30 | 安全卫生防护 | 1 |
| 3 | 绿地与开场空间用地 | 公园绿地 | 2.7016 | 7.05 | 绿化功能 | 1 |
| 4 | 交通运输用地 | 公路用地 | 5.6663 | 14.78 | 交通运输 | 1 |
| 5 | 公用设施用地 | 供电用地 | 0.7673 | 2.00 | 电力供应 | 1 |
| 6 | 公用设施用地 | 环卫用地 | 0.0622 | 0.16 | 环境保护 | 1 |
| 7 | 公用设施用地 | 水工设施用地 | 0.7128 | 1.86 | 截洪排水 | 1 |
| 合计 | 38.3451 | 100.00 |  | 40.15 |

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（试行）》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** |
| 1 | 产业用地建设项目 | 工业用地 | 18.3955  |
| 2 | 防护绿地建设项目 | 防护绿地 | 2.0516 |
| 3 | 园区道路建设项目 | 公路用地 | 1.8146 |
| 合计 | 22.2617 |
| 注：按拟建项目统计；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** | **2022年** | **2023年** | **2024年** |
| **完成面积** | **比例** | **完成面积** | **比例** | **完成面积** | **比例** |
| 22.2617 | 4.1918  | 18.83  | 6.5837 | 29.57 | 11.4862 | 51.60  |

备注：实施总面积应与附表3合计面积一致。