

三明市三元区陈大二期片区 土地征收成片开发方案

**三明市人民政府
2022 年 7 月**

目录

一、概述	1
(一) 编制背景	1
(二) 编制原则	1
(三) 编制依据	3
二、编制条件	4
(一) 批而未供土地和闲置土地情况	4
(二) 开发区土地利用效率情况	4
(三) 已批准土地征收成片开发方案实施情况	4
三、基本情况	6
(一) 成片开发位置、范围、面积	6
(二) 现状基础设施条件	6
(三) 实施周期	8
四、必要性分析和科学合理性分析	9
(一) 必要性分析	9
(二) 科学合理性分析	11
五、主要用途、实现功能及公益性用地比例	13
六、拟建项目及实施计划	15
七、合规性分析	16
(一) 国土空间规划	16
(二) 国民经济和社会发展规划、年度计划	16
(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	17
八、效益评估	19
(一) 土地利用效益	19
(二) 经济效益	19
(三) 社会效益	20
(四) 生态效益	21
九、征求意见情况	24
(一) 听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者意见	24
十、结论	25

一、概述

(一) 编制背景

目前，三明市正在按照“一区六城”的发展目标，打造三明中心城区重要节点和支撑点。瑞云智慧新城位于三明沙溪河畔，毗邻三沙生态旅游区和瑞云山风景区，作为三明中心城区近期建设的主战场，是城市发展最具潜力和拉开城市框架的重要承载空间。

陈大二期片区位于瑞云智慧新城中部，规划定位为“三明城市客厅、未来智慧新城”，打造集生态居住、生活服务、健康休旅、山水休闲功能于一体的半城半景的城市门户片区。为了进一步保证和推进城市建设，更好的谋划瑞云智慧新城未来发展，更高效的利用土地资源，保障项目落地，三明市人民政府组织编制三明市三元区陈大二期片区土地征收成片开发方案。

本方案是三明市打造瑞云智慧新城的重要组成部分，方案实施后有利于完善新城各项基础设施，推动城镇化健康发展，提高居民生活质量。通过统筹规划各类配置，综合平衡，合理布局，统一实施，扩大中心城区，承接中心城区溢出人口，提升居住环境，完善教育服务功能，满足为附近居民提供相应生活配套服务功能。本次成片开发有利于保障城市建设用地需求，有利于均衡完善城市功能布局，有利于提升三明市综合管理服务能力。

(二) 编制原则

1. 遵守法律法规原则

《三明市三元区陈大二期片区土地征收成片开发方案》编制坚持以相关法律和政策依据为准绳，严格遵循《中华人民共和国土地管理

法》（2019 年修正版）、《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）、《福建省土地征收成片开发方案报批实施细则（试行）》（闽自然资发〔2021〕3 号）等文件的相关要求，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，已纳入当地国民经济和社会发展年度计划。

2.维护公共利益原则

本次成片开发方案编制始终坚持以人民为中心，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，充分征求成片开发区域内农村集体经济组织和村民代表的意见，切实维护被征收农村集体经济组织和失地农民的合法权益，将成片开发效益最大限度地惠及人民群众。

3.坚持生态优先保护原则

坚持把绿色作为高质量发展的普遍形态，充分体现生态文明建设要求，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、生态保护红线、饮用水水源保护地和重要环境敏感区等。科学留置绿色空间，实现土地综合开发利用与生态建设的和谐统一。

4.符合节约集约用地原则

深入贯彻新发展理念和节约集约优先战略，依据成片开发区域的经济社会发展情况、实际用地需求、土地综合开发相关政策等科学、合理确定各类建设项目的建设总规模和用地面积，容积率、建筑密度、建筑限高等，提高土地节约集约利用水平。

(三) 编制依据

- 1.《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正版）；
- 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.《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）；
- 4.《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）；
- 5.《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）；
- 6.《三明市土地利用总体规划（2006-2020）调整完善》；
- 7.《三明市城市总体规划（2010-2030）》；
- 8.《三明市2021年国民经济和社会发展计划执行情况与2022年国民经济和社会发展计划的报告》；
- 9.《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》；
- 10.《三明中心城区350402-04（瑞云智慧新城）单元控制性详细规划》；
- 11.三明市三元区永久基本农田划定成果；
- 12.三明市三元区生态保护红线划定成果；
- 13.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 5 月底，成片开发项目所在的三元区批而未供土地面积 526.9247 公顷 > 500 公顷。2020 年和 2021 年，批而未供土地处置率分别为 18.94% 和 21.10%，均已超过 15%。

截至 2022 年 5 月底，成片开发项目所在的三元区闲置土地面积 5.5939 公顷 < 50 公顷。2020 年无闲置土地处置任务，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

本次成片开发范围不涉及省级以上开发区。三元区共 1 家省级以上开发区，三元经济开发区 2018 年开发区土地集约利用评价排名第 39（共 88 家参评）；2019 年开发区土地集约利用评价排名第 40（共 93 家参评）；2020 年开发区土地集约利用评价排名第 28（共 93 家参评）；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

三明市三元区 2021 年度第一批次土地征收成片开发方案、三明市三元区 2021 年度第二批次土地征收成片开发方案、三明市三元区 2021 年度第三批次土地征收成片开发方案、三明市三元区 2021 年度第六批次土地征收成片开发方案、三明市三元区 2021 年度第四批次土地征收成片开发方案和三明市三元区 2021 年度第七批次土地征收成片开发方案分别于 2021 年 3 月 19 日、2021 年 7 月 26 日、2021 年 7 月 30 日、2021 年 8 月 17 日、2021 年 11 月 1 日获福建省人民政府

批准。目前，三明市三元区无连续两年未完成实施计划的土地征收成片开发方案，符合自然资规〔2020〕5号文的要求。

三、基本情况

(一) 成片开发位置、范围、面积

本次成片开发位置地处三明市三元区陈大镇，毗邻三沙生态旅游区和瑞云山风景区。本片区距北高速出入口约 400 米，距离三明市城区约 8.9 公里，距离动车三明站 15 公里，距离动车三明北站约 20 公里，交通位置较为优越。本片区用地范围北临三明北高速出入口，南至碧溪，西至长深高速安全防护距离范围线和自然山体，东侧靠自然山体。本方案涉及三明市三元区陈大镇陈墩村，共 1 个镇 1 个村；涉及 1 个国有单位；不涉及省级和国家级开发区。

根据实地勘测调查，本方案成片开发范围总面积 59.6871 公顷，其中：农用地 39.4104 公顷（耕地 5.2209 公顷），建设用地 20.0379 公顷，未利用地 0.2388 公顷。

(二) 现状基础设施条件

1. 道路交通现状

陈大二期片区位于瑞云智慧新城的核心区域，区域交通便利联系紧密。瑞云路从片区北部穿过与 205 国道相连，连接新三沙生态旅游大道直通沙县区；陈大路北段与陈翁路相连接，通往三明市区。瑞云大道位于本片区东侧，向北接入长深高速，是片区对外联系的主要道路，对促进区域经济社会具有重要意义。成片开发范围内有较为便捷的城市主干路，可达性强。

2. 市政设施现状

(1) 供水

本片区现状市政供水设施较为完善，片区用水由贵溪洋水厂和陈

大水厂联合提供，贵溪洋水厂规模为 10 万立方米/日，陈大水厂规模为 1 万立方米/日，水厂供水能力能够满足本片区用水要求。

(2) 排水

本片区排水体制为雨污分流制。瑞云智慧新城中部及北部排水分区排往规划瑞云污水处理厂；东部排水分区排往高源污水提升本站提升后送往规划瑞云污水处理厂，瑞云污水处理厂规模为 1 万吨/日。雨水管道系统采用重力流排放方式，雨水经雨水干管收集后就近排入碧溪、大源溪、沙溪，雨水管沿道路西侧布置。

陈大二期片区南侧沙溪河防洪标准为 50 年一遇；碧溪、大源溪防洪标准为 30 年一遇；防山洪标准采用 20 年一遇；内河排涝标准采用 20 年一遇。

(3) 供电

本片区现状由 220kV 列西变电站（主变容量 120+180MVA）和 110kV 瑞云变电站（主变容量为 2×31.5MVA）共同供电，能满足该片区用电需求。陈大二期片区内现状有 110kV 瑞云变点站，陈大开闭所（开关站）。

(4) 燃气

本片区内燃气管道压力级制为中压 B 级，片区内燃气管道引自滨江新城调压站。燃气管道沿城区非机动车道或人行道路或绿化带敷设，原则沿道路西、南侧呈环状和枝状布置，管径 De90-De250。

（三）实施周期

综合考虑当地社会经济发展状况，遵循城市发展机理，统筹考虑资源禀赋、交通条件、基础设施情况、征收难度、融资情况、建设计划等因素，综合论证后，本方案实施周期为3年（2022年至2024年）。

四、必要性分析和科学合理性分析

(一) 必要性分析

1. 推动瑞云新城规划建设，打造宜居宜业智慧城市

三明市区地形两面夹山，城市呈带状南北分布，近年来随着三明市经济、社会的快速发展，中心城市规模和体量过小、辐射带动功能弱和空间布局不尽合理等因素，制约和阻碍了全市经济社会事业的发展。

作为市委、市政府实施“南拓北扩”的北大门，陈大二期片区的建设将深入推进以人为核心的新型城镇化，进一步引领周边地区形成有序、环境优美的现代城市形象，以瑞云新区规划建设平台，向中心城区扩大发展空间，把中心城区与陈大片区连成一片。通过拓展城市新区，有助于提升主城区的综合承载能力，对完善新城的建设具有推动作用。确立“泛在互联的智慧城市、精细高效的智慧城市、绿色低碳的智慧城市、贴心便捷的智慧城市、开放活力的智慧城市，创新共享的智慧城市”六大目标，打造宜居宜业智慧城市。

陈大二期片区位于三明中心城市融合发展的重点板块和瑞云智慧城市建设的重点项目，具有重要的发展推动力，就智慧社区、智慧医疗、智慧教育、智慧基础设施等专项来对新城智慧城市空间分级布设进行指引，充分体现“智慧、生态”的人文理念。本次成片开发有利于推进用地科学、合理的开发建设，加快“大三明”战略的实施步伐。陈大二期片区地处三明市区北边，随着市区的北拓进一步纵深发展，陈大开发建设将走上新征程，成为未来城市发展的主方向。

2. 加快安置房项目建设，完善住房体系，提高居住品质的需求

安置房项目建设属于国家为缓解住房压力解决住房问题而针对住房困难家庭实施的住房优惠政策和民生工程，也意味着住房保障制度的调整。住房问题关系民生福祉，成片开发范围内现状人口居住分散、住宅老旧，市政及公益基础设施不够完善。本次成片开发建设，拟在下罗、陈墩两处地块建设安置房项目，对该片区搬迁居民进行了集中安置，缓解日益突出的住房供需矛盾，有利于合理调整住宅供给结构，建立完备的住房供应体系，满足不同层次的住房需求，逐步实现让被拆迁户“搬得出去，有地方住”的目标。本次成片开发将建成功能配套齐全、生态景观优越的现代化居住社区，提高住房品质，满足人民群众日益增长的高品质居住需求，让被征地村民生活水平不断提升，长远生计得到保障，不断提升人民群众的幸福感、认同感和获得感。安置房项目的建设，以民生为导向，可以给快速发展的房地产市场降温，引导社会投资方向，鼓励更多企业和资本投入实体经济和科技创新。从这个意义上说，大规模加速推进安置房建设，还有望成为转变发展方式的重要突破口。

3. 完善高标准配套设施，打造幸福新城

陈大二期片区现状文化、体育、娱乐、休闲等配套设施分布不均，部分建设较为滞后，缺乏为居民提供户外活动的共享空间，致使居住区功能残缺，已不能适应现代社会的发展要求。其整体配套水平与三元区城市职能的发展要求有较大差距，见缝插针式的旧城改造，使得人口密度、开发强度显著增高，服务配套设施不足，居住品质明显下降。

近年来三明市不断阔步前行，这对三元区的资源吸引力、承载力

提出了更高要求，在此进程中，陈大二期片区成为瑞云智慧新城发展的核心区。本次成片开发方案的实施有利于强化区域公共服务设施的服务能级，根据三明市政府批准的《三明中心城区 350402-04（瑞云智慧新城）单元控制性详细规划》，该片区公共服务设施规划设置中小学、幼儿园，实现高标准配套建设教育设施，优化教育资源配置。人口向城镇聚集，将扩大片区教育资源、优化教育布局结构。通过配置全民健身活动中心等基础服务设施，打造高品质生活生产片区，满足居民日常生活需求，打造幸福宜居社区生活圈。通过本次成片开发，有利于补足片区的居住功能和商业服务功能，完善区域基础设施建设，增强区域承载能力，进一步提高绿地率及人均居住面积，改善区域生态环境；对提升瑞云智慧新城功能品质，有着重要意义。

（二）科学合理性分析

1.选址科学合理

本次成片开发方案位于三明市三元区陈大镇，瑞云大道位于片区东侧，陈大路将片区与三明市区相连，进一步加强陈大与市区的连通，为居民出行生活提供便利条件。本方案是三明市建设瑞云智慧新城的重要节点，方案主要为居住用地、公共管理与公共服务用地，符合三明市城市发展需求。陈大二期片区用地工程地质条件总体较好，较为适宜项目开发建设。

2.方案科学合理

本次成片开发以《三明中心城区 350402-04（瑞云智慧新城）单元控制性详细规划》规划的城镇住宅用地为基础，通过合理安排用地规模、结构和布局，在功能分区上实行居住、绿地、交通等项目统一

规划，合理布局，同时配套公共服务设施，进行集中建设。通过进一步科学谋划布局，优化内外路网结构，充分挖掘可开发利用土地，合理确定开发建设时序，加快瑞云智慧新城建设。本方案充分考虑周边地理地势，沿长深高速一侧规划防护绿地，保留足够的安全防护距离，塑造与自然山水交相辉映、相得益彰的城市空间形态。本方案邻近碧溪、大源溪，方案采取及时有效的水土保持措施，做好建设用地周边的植被恢复，遵循以防为主、防治结合、重点控制原则，制定防治方案，建立地质灾害隐患点的档案，采取切实有效措施消除隐患。

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 59.6871 公顷，根据《三明中心城区 350402-04（瑞云智慧新城）单元控制性详细规划》，该地块主要用途为居住用地。具体情况如下：

交通运输用地用途面积 14.7236 公顷，占比为 24.67%，其中城镇道路用地面积 14.4602 公顷，实现提供道路交通运输功能，改善地块交通网络，加强内部及对外交通联系；交通场站用地面积 0.2634 公顷，实现片区停车服务的功能。

公共管理与公共服务用地用途面积 4.4088 公顷，占比为 7.39%，其中文化用地面积 0.9975 公顷，实现提供文化活动场所的功能；教育用地面积 3.4113 公顷，主要建设教学场所，实现提供教学场所的功能。

绿地与开敞空间用地用途面积 4.8699 公顷，占比为 8.16%，均为公园绿地，实现净化空气，减少公害，并为人们提供休闲娱乐场所的功能。

陆地水域面积 0.4850 公顷，占比为 0.81%，均为河流水面，实现涵养水源，美化区域环境，提高区域自净能力的功能。

居住用地用途面积 27.0690 公顷，占比为 45.35%，均为城镇住宅用地，实现为人们提供日常生活居住基地的功能，加快瑞云智慧新城建设，为三明市发展注入源源不断的活力。

商业服务业用地用途面积 8.1308 公顷，占比为 13.62%，均为商业用地，实现提供各类商业销售活动的功能，缓解了片区商业用地不足的问题，联动周边居住小区一体，全力打造配套全面、规划完善的

商业圈，同时服务于周边居民的日常商业活动。

公益性用地包含交通运输用地用途、公共管理与公共服务用地用途、绿地与开敞空间用地用途、陆地水域用途，合计 24.4873 公顷，占用地总面积 41.03%，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 59.6871 公顷，其中涉及的存量用地面积 20.2091 公顷，故拟安排实施项目面积 39.4780 公顷，计划实施周期为 2022 年-2024 年，3 年内实施完毕。其中：2022 年实施面积 7.9248 公顷，完成比例 20.07%；2023 年实施面积 14.5126 公顷，完成比例 36.76%；2024 年实施面积 17.0406 公顷，完成比例 43.17%。

七、合规性分析

（一）国土空间规划

根据《三明市土地利用总体规划（2006-2020）调整方案》，三明市三元区陈大二期片区土地征收成片开发区域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，其中允许建设区面积 15.4089 公顷，有条件建设区面积 44.2782 公顷，未在限制建设区和禁止建设区范围内。符合在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内。

根据《三明市城市总体规划（2010-2030）》，总体规划内陈大二期片区主要为居住用地、商业服务业设施用地、公共管理与公共服务设施用地。用地性质符合《三明市城市总体规划（2010-2030）》并且不涉及总体规划中的强制性内容，在建设用地总量上也没有突破总体规划中的控制规模。因此，本方案符合《三明市城市总体规划（2010-2030）》。

三明市人民政府承诺将土地征收成片开发范围纳入过渡期城镇开发边界及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》中第八章第三节指出加强中心城区规划建设实施三明市区南拓北扩，北部重点向陈大片区、洋溪片区发展，南部重点向台江、溪坂—蕉溪片区、富兴堡—槐林片区、荆东—荆西—莘口镇片区发展。以三沙生态旅游区、洋溪组团作为实现三沙同城化的重要载体，

打造中心城市的“城市绿心”。因此本成片开发方案符合《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》。

《三明市 2021 年国民经济和社会发展计划执行情况与 2022 年国民经济和社会发展计划的报告》中提出：推动城乡融合再提速。加快推进中心城市建设。建立国土空间规划体系，高标准编制《三明中心城市融合发展规划》，推动“三沙永”组团发展，统筹抓好三沙生态旅游区、三明生态新城、瑞云智慧城市、荆东教育新城等重点区域开发，推动三沙生态大道、长深高速垄东出入口等项目开工建设，市委党校、市疾控中心（一期）等项目建成投入使用，组织实施陈大、碧湖、贵溪洋、洋溪、富兴堡至槐林等片区土地征收成片开发。因此，本次成片开发方案已纳入三明市 2022 年国民经济和社会发展年度计划。

(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

根据《关于划定并严守生态保护红线的若干意见的通知》要求，经三明市三元生态环境局核实，本片区不涉及已批复的陈大镇自来水厂水源保护区范围和三元区陈大镇陈墩村饮用水水源保护范围。

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核实，本成片开发红线范围内有 2019 年三明市人民政府公布的历史建筑 1 处，即陈大镇陈墩村下罗 22-26 号的忠心堂，范围内不涉及历史文化名城名镇名村、传统村落。经三明市三元区文体和旅游局核实，本成

片开发红线范围内，对涉及的 4 个不可移动文物点肖氏民居、新兴阁、肖氏祖屋、福德堂的保护范围内不得进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业（保护范围：建筑本体四周向外延伸 20 米，建设控制地带：建筑保护范围向外延伸 10 米），建设工程选址，应尽可能避开不可移动文物；因特殊情况不能避开的，对文物保护单位应当尽可能实施原址保护，让历史建筑遗存成为片区重要组成部分，延续历史文化传承。

经三明市三元区林业局核实，本方案不涉及生态公益林、自然保护区等各类保护区。经三明市三元区工业和信息化局核实，本方案不涉及工业用地，对该方案无意见。经三明市三元区农业农村局核实，对该方案无意见。

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，本成片开发红线范围内，不涉及占用永久基本农田、生态保护红线。范围内所涉及原地类为耕地的设施农用地，待成片开发方案实施后将按照最严格的耕地保护制度和节约用地制度要求落实耕地占补平衡。符合成片开发项目送审报批的要求。

八、效益评估

(一) 土地利用效益

陈大二期片区成片开发建设将严格按照《三明中心城区350402-04（瑞云智慧新城）单元控制性详细规划》的要求，主要通过容积率、建筑密度等指标来控制。居住用地平均容积率约2.0，建筑密度D≤26%，绿地率G≥35%。本次成片开发可以在空间上连续、大面积、系统性地供给城市生产、生活的各类服务功能，充分发挥城市的聚集效应，使人才、资金、信息、产业进一步聚集。通过合理配置和规划各类资源，使其功能协调，实现土地的综合利用和高效利用，按规划配置一定量的公益性建设用地，有利于公共及公用基础设施集中共享，提高其使用率，从而达到土地节约集约使用。本次成片开发可以有效推进片区内土地有序开发，统筹区域资源，提高建设用地集约利用水平。因此对三明市优化建设用地空间布局，提高建设用地集约利用水平和城镇化建设水平有促进作用。

(二) 经济效益

陈大二期片区预算投资额约43.85亿元，其中包括城镇住宅用地平均容积率按2.0测算，参照周边居住用地单价预测，片区居住用地开发费用约为30.32亿元；商业用地开发费用约为6.83亿元，相关配套设施开发费用约3.70亿元；其他费用约3亿元。同时预计可实现包括增值税、土地增值税、企业所得税、城建税等在内的各项税收，带来新的税收增长点。

本方案范围内经营性用地为住宅用地和商业用地。参照片区周边销售单价预测，片区预计销售收入约52.36亿元。房产消费是综合性

消费，具有产业链长、波及面广、对整体经济影响大等特点。据不完全统计，截止 2021 年，参照陈大二期片区周边地块房产去化率约 97%。通过以上分析本项目有较好的经济效益。

本片区的建设有助于拓展三明市城区经济发展的空间，加快把自身的潜在优势转化为经济优势，成为三明市重要的经济增长极。而且有利于三明市中心城区发展格局，突破交通及空间上的局限，合理布局产业，理顺利益关系，实现相互促进、联动发展的区域经济发展布局。

本次成片开发通过推进用地科学、合理的开发建设，加快“大三明”战略的实施步伐，依托三明北站、三沙快速通道、新三沙生态景观大道，构建三明、沙县半小时经济圈。随着三明市区的北拓进一步纵深发展，陈大二期片区开发建设将走上新征程，成为未来城市发展的主方向。

（三）社会效益

结合三明市“一区三新城”的城市战略，本次成片开发将打造集生态居住、生活服务、健康旅游、山水休闲功能于一体的半城半景的城市门户片区。本次土地征收成片开发方案建设包括居住用地、商业用地、绿地与开敞空间用地，不仅能够给周边地区带来经济效益，而且也能够为社会发展奠定良好基础，有利于人口、环境、资源的可持续发展。

陈大二期片区土地征收成片开发项目的实施有利于三明中心城区“一线双城、带状组团”的空间结构优化，加快瑞云智慧新城项目的推进；本次成片开发方案致力于合理地安排各项建设用地，使规划

地块成为环境优美、设施配套齐全、交通便捷的城市用地；片区新增 27.0690 公顷的居住用地，可容纳人口约 10000 人。片区内规划的教育用地主要为中小学用地，规划 1 所 48 个班级的小学，有利于带动教育、文化等各项社会事业发展；有利于缩小城乡差距，促进城乡一体化，实现城乡经济社会的协调发展。

在安置群众的同时，本方案通过商住混合和商业用地的建设丰富业态，集聚人气，促进陈大二期片区商业与服务业发展的同时，将商业发展与缓解当地居民就业压力紧密结合起来，商业用地的发展可以招商引资，进一步解决本地居民就业问题。

本成片开发方案实施后，将打造一批城市精品景观和标志性建筑，组织和保护好两侧滨水景观，发挥沙溪河以及周边山体的景观生态优势，提升城市品质，改善居住条件，达到“依山为屏、以水为带、景城相融”的效果，彰显瑞云智慧新城“双生双休、半城半景”的城市门户片区形象，对三明市发展建设具有重要的现实意义。

（四）生态效益

陈大二期片区从保护环境、维持生态平衡、充分利用自然生态资源，尊重原生生态环境的要求出发，提升片区生态环境，营造良好的空间效果。在施工期间加强环境保护工作，严格按照“开发一片、建设一片、恢复一片”的方式进行分期渐进开发，采取相应措施，防止施工期间水土流失和粉尘、噪声等对周围环境产生影响。

按照“大山为屏、中山为园、浅山为用”的理念，陈大二期片区东西两侧的自然山体，作为城市与自然危害的天然屏障，应严格保护，规划沿高速布局宽度为 50 米的防护绿带，不得任意开发、砍伐和破

坏；重点推进大源溪环境整治、碧溪环境整治。结合现状水系的综合治理，建设滨河绿带，着力打造休闲绿廊，提升环境与景观。

本片区紧邻自然山体，在项目实施过程中，由于地质环境的改变和人力活动的影响，有产生滑坡的可能。采取的措施和防治对策是：一是在竖向规划中，尽量减少土石方，避免形成高边坡；二是当存在对工程安全有影响的滑坡或滑坡可能时，应进行专门的滑坡勘察；三是边坡开挖时，可采取放坡或支挡措施，当采取放坡时，边坡坡率应在允许值范围内。

本次成片开发方案实施后，充分利用自然条件，合理安排各类用地，规划绿地与开敞空间用地 4.8699 公顷，有助于提升片区生态环境。加强片区内绿地系统建设，营造宜居舒适的生态环境。加强机动车污染尾气排放监督管理和道路浇洒工作，控制道路扬尘污染。陈大二期片区加强生活垃圾收集设施建设，生活垃圾无害化处理率、清运率 100%。片区内防山洪按 20 年一遇标准进行设计，沿山体侧设置截洪沟等防洪措施。建设完善的雨污分流制排水管网系统，使排水管网覆盖率达到 100%。提高城市污水处理率，污水集中处理率达到 90% 以上，污水处理厂出水严格执行《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）中的一级 B 标准及以上。

陈大二期片区涉及用途变更为住宅、公共管理与公共服务设施用地，变更前将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。开发建设过程中剥离的表土，将单独收集和存放，符合条件的优先用于土地复垦、土壤改良、改造和绿化等，禁止将重金属或者其他有毒害物质含量超标的工业固体废物、生活垃圾或者污染土

壤用于土地复垦。同时在土地开发、规划、建设等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、确保满足周边及下游生态环境质量与安全要求。

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

2022年4月18日，三明市人民政府组织召开三明市三元区陈大二期片区土地征收成片开发方案征求意见会，听取了人大代表2人、政协委员2人、三明市自然资源局、三元区自然资源局、三元区人民政府、三元区住建局、陈大镇人民政府、社会公众2人和专家学者5人的意见建议16份，本方案已根据相关意见修改完善。

十、结论

本次土地征收成片开发方案符合国民经济和社会发展规划、专项规划、在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，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。

成片开发位置示意图

