

三明市三元区 2022 年度第五批次  
土地征收成片开发方案  
(三钢-白沙片区 A 地块)

三元区人民政府

2023 年 1 月

# 目 录

一、 概述 .....	3
(一) 编制背景 .....	3
(二) 编制原则 .....	4
(三) 编制依据 .....	5
二、 编制条件 .....	6
(一) 批而未供土地和闲置土地情况 .....	6
(二) 开发区土地利用效率情况 .....	6
(三) 已批准土地征收成片开发方案实施情况 .....	6
三、 基本情况 .....	8
(一) 成片开发位置、范围、面积 .....	8
(二) 基础设施条件 .....	8
(三) 实施周期 .....	10
四、 必要性和科学合理性分析 .....	11
(一) 必要性 .....	11
(二) 科学合理性 .....	12
五、 主要用途、功能与公益性用地比例 .....	14
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情形..	16
八、 效益评估 .....	18
(一) 土地利用效益 .....	18
(二) 经济效益 .....	18
(三) 社会效益 .....	19
(四) 生态效益 .....	19
九、 征求意见情况 .....	20
(一) 听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者意见 .....	20
(二) 征求集体经济组织和农民意见 .....	20
(三) 公示情况 .....	20
十、 结论 .....	21

## 一、 概述

### （一） 编制背景

《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》中提到“做专做精数字经济、循环经济、新型建材三个新兴产业，全力打造产业之城，当好全市经济发展主力军。”但是目前三元区发展的基础较薄弱，支撑发展的经济实体不够强，大项目、好项目不多。存在转型升级任务艰巨，产业结构转型升级缓慢，传统产业比重过大且多处于产业链的中低端等问题。本方案规划建设物流园，通过物流园的建设，为产业发展打下基础，进而带动各行各业的产业落户三元区，带动三元区的新兴产业集聚，助力三元区建设为产业之城。目前数字经济蓬勃发展，网络电商平台等层出不穷，电商卖出货物等正是需要通过物流的运输，物流园的建设正是顺应了当前电商发展的潮流，有利于推动传统制造业加快数字化转型，推进制造业服务化发展。

同时《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》中提到“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。”三元区三钢工业区目前钢铁产量大，但是存在仓储中转量较小，钢材仓储能力不足，周边仓库较少车流量多，装卸困难等问题，严重影响了三钢产业的发展。鉴于此，为适应三元区高质量发展下的用地需求，保障被征收农村集体经济组织和农民的合法权益，依据《土地征收成片开发标准（试行）》要求，衔接国民经济和社会发展规划、年度计划、国土空间规

划、控制性详细规划，编制《三明市三元区 2022 年度第五批次土地征收成片开发方案（三钢-白沙片区 A 地块）》（以下简称本方案）。

## （二）编制原则

### 1、遵守法律法规原则、维护公共利益原则

本土地征收成片开发遵循相关法律、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，已纳入当地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。

本土地征收成片开发以人民为中心，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，充分征求成片开发区域内农村集体经济组织和农民的意见。

### 2、科学合理编制、确保开发必要原则

本土地征收成片开发坚持新发展理念，立足城市（乡、镇）的长远发展，根据土地经济规律、经济社会发展和市场需求，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。

### 3、严格保护耕地、节约集约用地原则

本土地征收成片开发落实最严格的耕地保护制度，避让优质耕地。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。

### 4、生态优先、绿色发展原则

本土地征收成片开发方案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。注重对水体、山体、

绿地保护，坚决避免对自然环境造成破坏和不良的影响。合理设置生态绿化用地，实现土地综合利用与生态建设的和谐统一。

### （三）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. 《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. 《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》；
7. 《三明市中心城区 350403-07 单元(三钢-白沙片区)控制性详细规划》；
8. 三元区永久基本农田划定成果、生态保护红线划定成果、最新土地利用变更调查成果等资料；
9. 其他相关法律法规及技术指南。

## 二、 编制条件

### （一）批而未供土地和闲置土地情况

截至 2022 年 11 月底，成片开发项目所在的三元区批而未供土地面积 400.00 公顷 < 500 公顷。2020 年和 2021 年，三元区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 11 月底，成片开发项目所在的三元区闲置土地面积 7.0111 公顷 < 50 公顷。2020 年无闲置土地任务，2021 年闲置土地处置率为 22%，均已经超过 15%，符合《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》）要求。

### （二）开发区土地利用效率情况

本批次成片开发方案范围不在省级以上开发区内。三元区共有 1 家省级以上开发区，福建三元经济开发区 2018 年开发区土地集约利用评价排名第 39，2019 年排名第 40，2020 年排名第 28；均不属于连续三年排在全省后三名的情况，符合《实施细则》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

本方案用地位于三元区列西街道。成片开发范围东至煤气厂高中压调压站，南至冠一工贸公司用地，西至三明市翔云物流有限公司用地，北至自然山体。南北长约 900 米，东西长约 400 米，用地总面积 6.0055 公顷。

本方案范围涉及列西街道列西村，共 1 个街道 1 个村；涉及白沙街道办事处和列西街道办事处，共 2 个国有单位，不涉及省级和国家级开发区。具体见附表 1 和附图 1。

根据实地勘测调查，本方案成片开发范围总面积 6.0055 公顷。其中：农用地 1.7225 公顷（耕地 0 公顷），建设用地 4.2830 公顷，未利用 0 公顷。具体见附表 1 和附图 1。

#### (二) 基础设施条件

##### 1、 道路交通

本方案用地贴近北山路，北山路往西可以通过小蕉隧道到达小蕉工业区。国道 205 距离本方案大约 2 公里左右，北山路往南则可以到达三元区城区。向南通过工业南路 10 分钟可到达三明站。

##### 2、 市政基础设施条件

###### (1) 给排水条件

本方案用地内综合生活用水由下洋水厂供给，下洋水厂位于沙溪下洋-城关片区，供水规模为 8 万吨/天，下洋水厂的水源为东牙溪水库。本方案主要以物流仓储用地为主，园区内用水较少。

本方案实行雨污分流制，已建道路下均敷设了雨、污管网。本方案形成的污水主要为生活污水，通过沿河污水主干管排向北侧的列西污水处理厂（规模为5万吨/天）进行处理经污水管网收集后排入城区污水处理厂统一处理达标排放。污水管、雨水管布置在车行道上，沿道路的西侧和北侧敷设。管线布置基本上平行于道路布置，纵向坡度基本与道路坡度一致

## （2）供电条件

方案南侧有一座110kV白沙变电站，110kV白沙变电站主变容量 $2 \times 31.5\text{MVA}$ ，能够满足方案日常用电需求。白沙变电站进线为110kV#1后山线、#2后山线同杆双回架设，出线分三回10kV。周边还有220kV列西变（120+180MVA）能够为本方案提供补充电源。电力电缆管道、电力管沟覆土0.7m，电信管道（模块）覆土0.7m~0.8m。

## （3）供气条件

福建省LNG工程正在顺利实施，液化天然气在三明接收气化后，通过长输管线输送至三明市区，通过调压后供用户使用。本方案主要用气气源来自三明市市区，通过煤气厂高中压调压站供应，形成远期燃气供应以天然气为主气源，以液化石油气为辅助气源的用气格局。燃气管道引自市区内的中压燃气干管，沿城区非机动车道、人行道路或绿化带敷设。原则沿道路西（北）侧呈环状和枝状布置，管径DN150~DN500。

## （4）通信条件

移动通信业务由三元区移动、三元区联通、三元区电信三家公司提供，有线电视进线电缆均采用电视光缆引入，有线电视配线线路沿通信综合通道敷设，可满足本方案实施后的通讯需求。

### (三) 实施周期

综合考虑当地社会经济发展状况等因素，本方案实施周期为批复后 2 年（批复后第一年至第二年）。

## 四、必要性和科学合理性分析

### (一) 必要性

#### 1、发展数字经济的需要

《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》中提到“全面推进‘互联网+’，对接省‘十四五’规划数字经济领跑行动，打造数字经济新优势，缩短发展差距。”三元区抓紧机遇紧跟时代浪潮，大力发展平台经济。通过建设基于工业互联网的基础平台，推动传统制造业加快数字化转型，推进制造业服务化发展。物流行业的发展将是发展平台经济的重要环节。建设智慧物流平台，健全物流服务功能，有利于推进适用于工业互联网的企业外网络基础设施建设，加快构建工业互联网标识解析体系。

#### 2、建设智慧物流园的需要

三元区的产业园区小而分散、专业性不强，配套设施薄弱，对先进生产要素吸纳能力不强。大部分工业产业层次偏低、产业链短，缺乏市场竞争力，供给很难适应需求。物流园的建设能够将产业园区互联互通，形成“一盘棋”发展效应，推动产城互动融合发展。同时本方案智慧物流园的建设将有利于整合物流产业链，建设物流资源交易平台，健全物流服务功能，提供运输、仓储、加工、配送等服务，降低物流成本，完善物流链路监管体系，带动体验消费网站、网上商城、应用小程序、微信公众号，融合网络视频购物、直播带货等新兴电商服务模式的发展。

#### 3、缓解三钢工业区运输压力的需要

三钢三明本部钢材年产量 700 万吨，除了直接销售外运外，每个月在三

明的仓储中转量约在 30~35 万吨左右。三明较大的仓储库明海鑫仓储量在 15 万吨左右，剩余的 15~20 万吨的仓储量由其他几家较小的钢材仓储库承担，但由于规模都较小，仓储力远远不够。同时，随着三钢的钢材产能的提高和客户的增多，钢材仓储量也日益增多，仓库场地相当拥挤。在车多人多的情况下，装卸车相当困难，驾驶员经常排着长队等候，而安全方面也存在诸多隐患。以明海鑫钢材仓库一个月进出库约 30 万吨计算，其每天的入库、出库 1 万吨、每车 33 吨运力计算，每天出入车辆为 300 辆，库小车多，装卸困难，车辆拥挤，存在安全隐患。本方案位于三钢西侧，距离市区和大公路大约只有 1.5 公里，用于建设钢材仓储仓库极为合适。本方案实施后，可使用将达到 150~180 辆重型半挂牵引车，合计月总运输能力将达到 15 万吨，年货物运输量达 150~180 万吨，可以极大地缓解三明钢材仓储压力，有利于缓解三钢运输压力，推进产城融合，保障三钢稳定发展。

## (二) 科学合理性

### 1、选址合理性

海西经济圈建设的快速推进，使得三明市的交通区位得到极大的提升，三明市逐步成为福建省连接中部地区重要的通道枢纽，将同时拥有高铁、高速公路、机场、陆地港（内陆口岸）等区域性重大交通设施。本方案位于三元区三钢工业区与小蕉工业园之间，通过北山路向西 1.6 公里可到达小蕉工业园，三钢工业区距离本方案不到 200 米，地理位置优越，本方案的建设顺应了城镇化发展趋势，是扩展城市建设空间，完善城市发展功能的重要举措；本方案的外部建设条件较好，方案所在地区与现有交通道路相通，施工的材料可以直接运入本方案范围内。

本方案范围内及周边未发现潜在不良地质灾害、未见有对工程不利的其他埋藏物未见任何矿产资源，无任何采矿权设置。

## 2、范围划定合理性

成片开发范围划定遵循开发建设的必要性、范围的完整性，片区开发的均衡性及城市发展的可持续性原则。本方案实施范围是该区域周边近期急需的开发地块，位于小蕉工业园东侧，连接白沙-三钢片区的工业组团与商贸研发组团，本方案的开发建设可充分整合周边地块，完善市政基础设施，集中紧凑发展，整体提升城区环境质量及综合服务能力。综上，方案范围划定符合要求。

## 3、方案开发强度合理性

本方案统筹考虑建设容量、环境容量、交通负荷能力、土地经济收益和功能需要等多方面的因素，合理控制土地开发强度，引导本方案建设与城市道路交通系统、景观资源要素等相配合，引导投资，提高土地利用效率，形成合理的城市结构，同时构建良好的城镇空间。

本方案的开发建设项目与年度实施计划具备可行性，将依据项目实施进展，有序供应土地。同时建立土地供后常态化监管工作，进行全程跟踪监测监管，防止出现闲置、浪费土地现象，促进土地节约集约利用。

## 五、 主要用途、功能与公益性用地比例

本方案用地总面积 6.0055 公顷，本方案主要以物流仓储用地为主。其中：物流仓储用地面积为 1.3842 公顷，建设为物流平台。

公园绿地面积为 2.8758 公顷，美化环境，为周边居民接近自然、开展室外活动提供场所。

公路用地面积为 1.5130 公顷，实现道路交通运输功能。

城镇道路用地面积为 0.2325 公顷，实现连接物流园与外界的功能。具体见附表 2。

公益性用地包含公路用地、城镇道路用地和公园绿地等，合计 4.6213 公顷，占用地总面积的 76.95%，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 6.0055 公顷，拟安排实施面积 0.7209 公顷，计划实施周期为 2 年，在方案批复后 2 年内实施完毕。批复后第一年实施面积 0.2936 公顷、完成比例 40.73%；批复后第一年实施面积 0.4273 公顷、完成比例 59.27%。具体见附表 3、4。

## 七、 合规性分析

### （一） 国土空间规划

成片开发范围位于城镇开发边界的集中建设区内。三元区人民政府承诺方案获批后，将该成片开发方案统筹纳入正在编制的国土空间规划及“一张图”，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“融合发展物流专业服务平台，支持物流企业向专业化第三方、第四方物流服务平台转型。”本方案主要建设为智慧物流园，提供运输、仓储、加工、配送等服务。本方案的建设有利于快递物流企业构建智慧物流体系，构建全渠道、全场景、全客群的智能物流体系，支持快递企业和电子商务企业参与仓配一体化项目建设。

方案符合《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》，已纳入三元区 2022 年国民经济和社会发展计划。

### （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情形

本方案不占用永久基本农田、生态保护红线。

本方案成片开发范围内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，不涉及文物点。

本方案成片开发范围内不涉及生态公益林、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

### （一） 土地利用效益

本方案通过土地利用开发，合理安排建设用地规模、结构和布局，因地制宜配置用地，将方案地块建设成为物流园，实现余地利用由粗放型向集约型的根本转变。本方案物流用地预计投资 2.1 亿元，有效增加单位土地固投强度，提升土地利用效益，盘活其余存量土地。同时方案的建设满足片区的发展定位，实施范围内物流仓储用地的容积率不低于 1.1。有利于优化片区建设用地空间布局，提高城市建设紧凑度，提升建设用地集约利用水平，推动社会经济的可持续发展。

### （二） 经济效益

本方案通过物流园的建设完善了当地基础物流设施，有利于吸引其他行业的产业入驻，带动周边产业的发展，同时物流园实行的联合运输办法，可帮带多个小、微物流企业，使他们在在竞争激烈的现代物流行业中得以生存和得到经济实惠。本方案具有较高的经济效益，在仓储方面，按每吨 20 元的仓储费计算，年收入 3500 万元左右。在钢材贸易、加工方面，每月完成的钢材一级加工量 2 万吨、每吨加工毛利 400 元计算，年毛利可达 0.8~1 亿元左右。在车辆运输方面，按每辆车每月 8 万元运输产值计算，年运输收入可达 9000 万元到一亿元左右。本方案的实施在促进产业发展的同时，直接增加当地政府税收，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，提高人民的生活质量。根据相关材料测算，预计可以为政府带来直接或间接约 3300 万/年的税收，有利于当地政府持续推进经济建设，创造更大的经济效

益。

### （三）社会效益

本方案的建设在带动当地经济的同时，必将为当地及周边农民、城乡居民创造就业机会和工作岗位。本方案内物流仓储用地约 1.3842 公顷，预计直接间接产生约 1000 个就业岗位，物流园涉及就业岗位优先招聘涉及方案中土地征收农民，以保障农民权益。成片开发的建设和投产有利于吸收当地农业剩余劳动力，降低本地居民的就业压力，减轻政府负担，提高当地居民的收入水平，提高人民生活质量。本方案物流园的建设还能够带动周边商业服务的发展，满足周边居民就近消费需求，对提升生活便利度与满意度起到一定作用。

### （四）生态效益

本方案规划公园绿地 2.8759 公顷，有效的提高了物流园区周边的生态环境质量。公园绿地能对周边起到净化空气、降低噪声、调节气候、美化环境等作用，使本方案周边生态环境实现良性循环，实现人与自然、经济发展与资源环境协调、可持续发展。

方案地块范围及周边无各类自然保护区和生态敏感区。本方案地块主要的开发类型为物流项目，方案在土地开发、规划和建设过程中，将严格按照相关法律法规，积极落实生态环境保护措施，可确保土地征收成片开发对片区地表水环境、地下水环境、大气环境、声环境、土壤环境及生态环境的影响处于可接受范围内。

## 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7月19日，三元区人民政府通过座谈会方式，共收集人大代表2人、政协委员2人、三明市自然资源局3人、三元区自然资源局1人、列西街道办事处1人、社会公众1人和专家学者4人的意见建议14份。经充分讨论，同意本方案，本方案已根据相关意见建议修改完善。

### (二) 征求集体经济组织和农民意见

三元区人民政府于2022年8月22日通过征求意见函方式，征求成片开发范围涉及的三元区的1个街道1个村集体经济组织的意见。

方案所涉及的列西村于2022年9月20日召开村民代表会议，应到村民代表48人，参会村民代表43人，37人同意成片开发方案，同意比例为77.1%，达到三分之二以上村民代表同意的规定。

### (三) 公示情况

成片开发方案根据各方意见修改后，已于2022年11月1日至11月9日将成片开发方案公示在三明市三元区人民政府信息网站，并于2022年11月1日至11月9日将成片开发方案相关内容张贴于列西村公告栏，公示时间均超过5个工作日。公示期间，未收到任何意见、建议和反馈。

## 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、专项规划，位于城镇开发边界的集中建设区内，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。

## 图 件

### 一、成片开发位置示意图

# 成片开发位置示意图



## 表 格

一、土地利用现状及权属统计表

二、地块用途、面积及实现功能统计表

三、拟建设项目统计表

四、开发时序和年度实施计划统计表

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		
集体土地	列西街道	列西村	0.7209	0.7209	0	0	0
集体土地小计			0.7209	0.7209	0	0	0
国有土地小计			5.2846	1.0016	0	4.2830	0
总计			6.0055	1.7225	0	4.2830	0

**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	仓储用地	物流仓储用地	1.3842	23.05	建设为智慧物流园	2
2	交通运输用地	公路用地	1.5130	25.19	改善方案片区交通网络，加强内部交通联系	1
3		城镇道路用地	0.2325	3.87	连接物流园与外界	1
5	绿地与开敞空间用地	公园绿地	2.8758	47.89	实现美化环境功能	1
合计			6.0055	100		76.95

- 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	智慧物流园 1	物流仓储用地	0.2936
2	智慧物流园 2	物流仓储用地	0.4273
合计			0.7209

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	
	完成面积	比例	完成面积	比例
0.7209	0.2936	40.73	0.4273	59.27

注：实施总面积与附表 3 合计面积一致。