

三明市三元区大坂物流园片区 土地征收成片开发方案

三明市人民政府

目 录

一、概述	1
(一) 编制背景	1
(二) 编制原则	2
(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) 基础设施条件	6
(三) 实施周期	8
四、必要性和科学合理性分析	9
(一) 方案必要性	9
(二) 方案科学合理性	11
五、主要用途、实现功能及公益性用地比例	14
六、拟建项目及实施计划	15
七、合规性分析	16
(一) 国土空间总体规划	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	17
八、综合效益分析	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	20
九、结论	23

一、概述

（一）编制背景

随着经济的发展，仓储物流在社会经济中发挥越来越重要的作用。由于在人力以及资源方面的潜力已经越来越小，而现代物流被认为是经济界的“黑大陆”、是企业经营的“第三利润源”，所以现代物流已经成为经济发展一部强大的引擎，日益推动着社会经济的发展，而经济的发展则会反过来推动物流的发展。为了适应社会经济发展的需要，提高三明市在区域经济中的地位，保证三明能够紧跟现代社会的发展潮流，并在新的经济发展大潮之中能够跟随全国的脚步，作为三明市辖行政区的三元区从自身的产业基础和区位条件出发，建立具有自身资源、产业特色的物流园。

三明大坂物流园位于三明市三元主城区西南侧，毗邻长深高速三明南互通口，距离三明铁路货运场站仅五公里左右，在园区十公里范围内分布有国道 534、国道 205 改线，南三龙铁路及鹰厦铁路等客货客运站，具有显著的区位优势。三元经济开发区内的物流、仓储型企业密集，配套设施齐全，与物流园形成良好的企业联动发展效应。物流园是一个效益高、风险小、发展前景广阔，对交通条件要求高、可行性极高的项目。打造大坂物流商圈，不但对振兴物流业和壮大市区经济有着极其重要的意义，而且对推动三明市一体化配送具有较大的现实意义和经济效益。鉴于此，为适应三明市中心城区高质量发展下的城市用地需求，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》要求，衔接国民经济和社会发展规划、年度计划、土地利用规划、城市总体规划、控制性详细规划，编制本土地征收成片开发方案。

（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规划年度计划，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，实现土地综合开发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>的通知》（自然资规〔2023〕7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<国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南>的通知》（自然资发〔2023〕234号）；
- 5、《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》；
- 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、《三明大坂现代物流园控制性详细规划》；
- 8、《三明大坂现代物流园控制性详细规划环境影响报告书》；
- 9、其他相关法律法规及技术指南等。

二、编制条件

（一）批而未供土地和闲置土地情况

截止 2024 年 2 月底，三元区批而未供土地面积 464.1 公顷 < 500 公顷。2022 年和 2023 年，三元区批而未供土地处置率分别为 30.64% 和 27.09%，均已超过 15%。

截止 2024 年 2 月底，三元区闲置土地面积 68.6 公顷 > 50 公顷。2022 年和 2023 年，三元区闲置土地处置率分别为 45.36% 和 58.99%，均已超过 15%，符合《实施细则》要求。

（二）开发区土地利用效率情况

本成片开发方案范围不在省级以上开发区范围内。三元区共有 2 家省级以上开发区，福建三元经济开发区，2020 年开发区土地集约利用评价排名第 28（共 93 家参评），2021 年开发区土地集约利用评价排名第 27（共 93 家参评），2022 年开发区土地集约利用评价排名第 11（共 93 家参评）；福建梅列经济开发区，2020 年开发区土地集约利用评价排名第 35（共 93 家参评），2021 年开发区土地集约利用评价排名第 56（共 93 家参评），2022 年开发区土地集约利用评价排名第 47（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》要求。

（三）已批准土地征收成片开发方案实施情况

截至目前，福建省人民政府共批复三明市三元区土地征收成片开

发方案 10 个批次 12 方案，按年度计划 2021 年应实施 56.4169 公顷，已实施 56.4169 公顷；2022 年应实施 71.2951 公顷，已实施 71.2951 公顷；2023 年应实施 118.7416 公顷，已实施 65.0004 公顷，不存在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情况，符合我省要求。

三、基本情况

（一）成片开发位置、范围、面积

三元区位于三明市中部，交通便捷，南三龙铁路、鹰厦铁路、长深高速、泉三高速、205 国道、102 省道、212 省道等贯穿全境。大坂物流园位于三元主城区西南侧，紧邻长深高速三明南互通口，属主城区进入长深高速的咽喉之地，距离三明铁路货运场站仅 5km 左右，在园区 10km 范围内分布有国道 534、国道 205 改线，南三龙铁路及鹰厦铁路等客货站，具有明显的区位优势。

本方案范围位于三元区白沙街道台江村大坂，长深高速三明南方向互通连接线西南侧，东以台溪为界，南以自然山体为界，西至福维纺织厂边界，北以台溪、自然山体为界。

本方案涉及三元区白沙街道台江村，共 1 个街道 1 个村；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 68.9225 公顷。其中：农用地 54.4427 公顷（耕地 0 公顷），建设用地 14.4798 公顷。

（二）基础设施条件

1、道路交通

（1）对外交通

园区外部交通联系主要依靠长深高速公路连接线以及国道 205 改线。其中长深高速公路连接线从园区东侧向南通往市区，向北往长深高速三明南互通口；国道 205 改线位于园区东南面。园区东侧沿着

台溪有一条滨溪路，北往小蕉，南至市区。

（2）区内交通

由于园区位于山地丘陵地区，园区内部的部分场地正在进行平整，内部道路尚未形成系统；且园区受地形影响，缺乏有效的、便捷的对外交通联系通道。进园区有部分道路已经形成，园区已具备发展的初步交通条件，但仍需改善和补充对内和对外的交通条件。

2、市政基础设施条件

（1）给排水条件

园区内供水水源引自下洋水厂，近期及远期日最高用水量分别占下洋水厂供水规模的 4.58%及 6.09%。根据规划，园区道路与交通设施用地、绿地等用水为使用新鲜水，增加的污水处理厂中水回用，可进一步降低下洋水厂供水压力，下洋水厂能够满足园区的用水需求，规划的给水规划基本合理。

在园区服务中心北部设置污水处理厂，本园区污水近期统一接入园区污水处理厂进行处理，污水处理厂的出水需达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）表 1 中的一级 A 标准后方可排放；目前园区周边未布置市政污水管网，远期待市政污水管网建成后接入市政污水管网，在市政污水管网建成前仍由园区污水处理厂统一处理，尾水排入台溪。

由《三明大坂现代物流园控制性详细规划环境影响报告书》可知，台溪水环境容量富余量大，可承载园区污水排放，规划的排水基本合理。

（2）供电条件

目前，园区内无变电站，现有两条高压输电线路沿西南向东北方向穿过项目区中部，分别为 110KV 荆沙线与 110KV 后铁线，110KV 后铁线、110KV 荆沙线改线后不再经过园区。10kV 及以下线路采用电缆沿电缆排管敷设，主干及支干道路预留电力电缆通道，原则上南北向道路的电力通道设于道路的东侧，东西向道路的电力通道设于道路的北侧。园区电力电源引自位于三元区西部的 110KV 双江变，能够保障园区今后的用电需求。

（3）通信条件

园区现状无电信支局和电信模块局，同时也未建设完善的电信缆线网络。园区内不设置电信支局，电信信号引自三元区电信中心局，能够满足通信网络服务。

（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 3 年（批复后第一年至第三年）。

四、必要性和科学合理性分析

（一）方案必要性

1、带动行业发展，促进区域经济的需要

物流业是一个新兴的、生产性的服务业，涉及国民经济的各个方面，是中国经济发展的一个重要支撑，是提高经济效益、产业升级、企业重组的关键因素，已成为社会经济的基础部分。物流业是融合运输业、仓储业、货代业和信息业等的复合型服务产业，是国民经济的重要组成部分，涉及领域广、吸纳就业人数多、拉动消费作用大。物流业作为一个系统化的整体正在极大地改变着目前的商务模式和生产模式，越来越凸显出其在经济发展中的重要作用和不可或缺的战略地位，具有普遍影响力。

在三明市区建立一个有影响力的、综合的、能够提供多项物流服务的物流园是非常必要的，不仅有利于三明地区物流产业的发展及物流体系的完善，而且随着项目的实施运营将带动项目区域运输业、仓储业、制造业等多个行业的发展，促进国民经济发展，为区域经济发展做出新贡献。

2、适应城市发展和经济社会发展的需要

三明是东南沿海与中西部地区的连接带，是海西纵深推进、东出西进和南联北接的重要区域，流通业发展前景更显广阔。2006年，省政府正式批准三明市为全省唯一的加快流通业发展试点城市，三元区作为三明市辖行政区，加快发展流通业，集合三明市区所有的物流

企业，打造大坂物流商圈，是全市经济社会发展到新阶段的现实需要，也是顺应现代产业演进规律的必然要求。

物流园区可以适应社会经济发展和积极引导物流产业的有效前进。城市交通拥挤促使城市配货支出的成本不断增加，配送工作的有效性和时效性得不到保障，影响整体城市发展的经济，并且在实际发展的过程中不断加剧问题的严重性。依据城市建立可持续发展战略，要改变城市物流发展的氛围，提升城市竞争力，在条件优质的情况下，构建物流园区是非常重要的工作。

大坂物流园区的构建，能够加快三元区物流体系的建设，从而有效地促进各企业间的经济合作和贸易往来，有利于各企业资源的综合利用和优化，激活市场、吸引投资，促进物流业发展，优化产业结构，充分发挥城市潜能和整体效益，保持经济迅速增长势头，为经济可持续发展提供有利的保障，从而促进物流在更广的范围和更高的层次上发展。

3、实现公路运输转变的需要

大坂物流园依托显著的交通区位优势，建成集运输、中转、仓储、配送、信息服务功能和金融服务、电子商务、生活服务等于一体的物流园。物流园建成后将吸引并集聚三明市区物流企业入驻，解决三明市区及周边长期以来物流运输业分散、无序的经营状态，更好地服务周边工业区，实现三明市区公路运输从“分散到集中，无序到有序，低端到高端”的转变。

4、缓解城市交通拥堵，降低对城市环境影响的需要

大坂物流园依据园区的功能将城市内需求的货物提前送到物流园区，之后依据城市划分的路线进行配送，运送工作不仅制约了进入到城市的货车，还可以提升车辆的应用效率，减少车辆运送过程中消耗不必要的时间，以此改善城市实际发展中的道路交通情况。同时有助于降低对城市环境的影响。物流园区将城市的物流结合到一起，减少货物运输的路线，以及物流规划和建设工作占据的土地等，促使城市更好地构建环境，提升物流行业处理废弃品的工作，以减少对城市环境的影响，最终达到城市设定可持续发展的目标。

5、完善片区公共基础设施配套的需要

方案所处区域紧邻长深高速公路三明南互通口，属主城区进入长深高速的咽喉之地，是三明市辖区重要的门户地区，是三明中心城区“北跨、西扩”的重要组成部分，区位优势明显。本次成片开发方案的实施，顺应三明城市发展趋势，以“重大工程、重点项目、重点地块”的开发为契机，推动完善周边公共配套设施与基础设施的建设，促进文化、教育、卫生、社会福利等各项社会事业的迅速发展，带动区域经济增长，提升居民生活品质与幸福指数。土地征收成片开发，限定了近期内发展的重点区域，并对片区内的基础设施、市政设施等公益性用地的占比有一定的限定，更利于城市实现集约式发展，城市空间布局优化和城市功能完善，打造区域经济新增长点，缩小区域之间的差距，推进城市均衡发展。

（二）方案科学性

1、城镇建设趋势符合性

物流园选址衔接南三龙铁路、鹰厦铁路、长深高速、G205 国道等，配合三元主城区功能的需要，充分发挥物流运转枢纽区位优势，其建设是完善城区功能，实现集中连片开发的重要一步，选址理论上不具备“可替代性”。物流园在项目功能上加大整合联动，全力打造一流的物流园区，对促进城市功能布局优化，引领紧凑城市建设具有重要意义。

2、工程地质适宜性

物流园内地形以山地和平地为主，整体地势呈现三面高、中间和东侧低的格局，需采取一定的工程措施进行场地平整。场地内无活动断层通过，地质构造相对稳定，未见全新活动性断裂等地质构造现象。场地内及其周边未见任何矿产资源，无任何采矿权设置，不会压覆矿产资源。本园区所在区域的地震基本烈度为VI度，方案提高一度采取抗震措施。综上，方案工程地质适宜性相对较好，可采取一般的工程措施，即可满足建设条件。

3、功能布局合理性

大坂物流园在功能布局上依托交通区位优势重点发展现代物流，定位为闽西北地区重要的物流产业节点，三明市物流产业示范区；用地布局上以物流仓储用地为主，同时增加商业、工业等用地；围绕园区、产业集群和重点项目，支持传统运输业向现代物流运输发展，形成与仓储、运输、装卸、配送相配套，整车运输与零担快运相结合，提供运力与货源信息相协调的物流货运体系；在物流建设上探索融合互联网技术，积极建立物流信息平台；在项目功能上加大整合联动，

全力打造一流的物流园区，形成区域经济增长新引擎。

4、环境影响可控性

本成片开发方案范围内及其周边无各类自然保护区和生态敏感区，对成片开发方案范围及其周边环境影响较小。加强环境风险管理，落实各项风险防范措施，本方案实施后，地表水水质、大气、噪声、固体废弃物处理等都将控制在一定范围内且达到国家相关标准，其中，地表水水质稳定达到并优于国家《地表水环境质量标准》(GB3838-2002) III类标准；大气环境达到国家《环境空气质量标准》(GB3095-2012) 二类标准；各功能分区噪声达到《声环境质量标准》(GB3096-2008)中各功能分区相应标准；园区的固体废弃物经妥善处理处置，综合利用后可实现减量化、无害化和资源化。

五、主要用途、实现功能及公益性用地比例

本方案用地总面积为 68.9225 公顷，规划以物流仓储功能为主，利用交通区位优势，设置物流仓储、商业等相关配套用地，推动物流及相关产业集聚发展，建设成为闽西北地区重要的物流产业节点、三明市现代物流产业示范区。其中：

物流仓储用地面积 33.9613 公顷，实现货物运输、中转、配送、仓储等功能。商业用地面积 6.9823 公顷，实现零售商业、批发市场及餐饮、旅馆及公用设施营业网点、商业及服务配套等功能。环卫用地面积 0.1047 公顷，实现垃圾收集、处理、转运等功能。排水用地面积 0.5394 公顷，用于给排水、污水的收集与处理等。公园绿地面积 1.4059 公顷，实现净化空气、美化区域环境，并为人们提供一定的游憩和服务功能。防护绿地面积 15.5285 公顷，依托保留的自然山体和台溪，在高差较大的地方、规划主干路、园区道路两侧设置绿地，实现安全隔离、水系保护、降尘降噪等功能。城镇村道路用地面积 10.4004 公顷，用以完善物流园区交通网络，加强园区内部及对外的交通联系。

公益性用地包含环卫用地、排水用地、公园绿地、防护绿地、城镇村道路用地，合计 27.9789 公顷，占用地总面积 40.59%，符合自然资规〔2023〕7 号文规定。

六、拟建项目及实施计划

本方案用地总面积 68.9225 公顷，其中涉及已完成实施面积为 6.2295 公顷，故拟安排实施面积 62.693 公顷，计划实施周期为批复后第一年至批复后第三年，3 年内实施完毕，其中：批复后第一年实施面积 21.2532 公顷、完成比例 33.90%；批复后第二年实施面积 14.5877 公顷、完成比例 23.27%；批复后第三年实施面积 26.8521 公顷、完成比例 42.83%。

七、合规性分析

（一）国土空间总体规划

本方案成片开发范围位于城镇开发边界的集中建设区内。三明市人民政府已将成片开发方案纳入正在编制规划期至 2035 年的国土空间规划及“一张图”。

（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十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，第六章第一节第三点中提出：健全现代流通体系，构建生产、运输、仓储、流通、配送链条服务，依托国家生产服务型物流枢纽承载城市建设，完善物流网络，推进交通与物流融合发展，形成以县域物流配送为节点，功能分工合理、空间布局优化、保障能力充分、协调发展的分层次港区物流体系。巩固和提升物流园区，培育一批具有较强服务能力的生产服务型物流园区和配送中心，争创一批国家级、省级示范物流园区。第十章第二节第五点中提出：强化综合枢纽辐射功能，大力推进重点港区、物流园区的连接通道建设、加快打通高等级公路进港“最后一公里”工作。推动运输优化升级，实施公转铁、公转水联运项目建设。推动物流园区、陆地港、公路港、铁路港、航空港、码头等货运枢纽与高速公路、普通国省道顺畅衔接。

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》，第三章第四节第二点中提出：三明大坂物流园，通过泉南高速及 205 国道形成内外快捷的互联互通网络，引

进大型物流企业，发展集物流、商贸、配套服务综合区，形成结构合理、技术先进、运转高效的现代物流商圈，打造成为区域性综合物流园区。

综上，本方案符合《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》及《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》，同时方案已纳入三明市三元区 2024 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情形

经核实，成片开发范围内，不涉及占用永久基本农田、生态保护红线；不涉及历史文化名城名镇名村传统村落、文物点保护范围，不涉及文物建筑、历史建筑、遗址、传统风貌建筑及 50 年以上建筑；不涉及生态公益林、自然保护地、饮用水水源保护区、湿地等保护区域。

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、综合效益分析

（一）土地利用效益

大坂物流园具有优越的交通条件，处于发展物流业的优越位置，本方案中项目实施过程中将采取“融入环境、疏密有度、分区控制”的开发策略，控制各类用地的开发强度。物流仓储用地按照《福建省控制性详细规划编制导则（试行）》建议，开发强度控制在 1.0 以上；商业服务业用地主要以综合开发为主，对园区内的商业用地容积率控制在 3.0 以下，建筑密度控制在 40%以下；公用设施用地开发强度控制在 0.5-1.0 之间。

通过采取合理确定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，合理安排用地规模、结构和布局，优化土地利用空间格局，将物流园建设成集运输、中转、仓储、配送、信息服务、包装、加工等功能和金融服务、技术服务、咨询服务、生活服务等综合服务于一体的物流园，有效提升现有土地使用效益。物流园建设满足园区发展定位，采用土地复合利用方式，提高园区土地集约利用水平的同时，集聚了城区分散的物流仓储用地，有助于理顺城市功能布局，提高城市建设紧凑度，提升整个城区建设用地的集约利用水平。

（二）经济效益

经预测，本方案中项目总投资约为 80000 万元，其中建设投资约 76056 万元，建设期利息约 3944 万元。土建主要包含土石方、道路、

给排水、边坡治理、绿化、管廊建设、停车场、配套服务工程物流中心、汽车交易市场、加油站等工程建设。项目建成后出让期内，年均总成本约 7381 万元/年，其中：年均经营成本约 1534 万元；年均收入 6437 万元，主要为厂房租金收入、土地出让收入、税收收入等；年均利润总额约 1427 万元，投资回收期（含建设期）约为 8.53 年，项目投资后能够达到期望的回报率。

大坂物流园作为以建材、农产品、汽车配件的物流仓储为主，配套发展纺织业、机动车修理业的园区，其性质和三明市未来的产业发展定位相一致；园区的建设，可以形成具有技术优势和市场竞争力的产业链和产业群，进而以产业链的优势进一步吸引各类经济主体到园区投资，形成较强的产业配套能力，使三明市的工业总量得以扩张，工业结构得以优化。

本方案拟安排的项目实施后，将大幅提升该区域的土地收益，大幅度提高国家和地方税收以及地方财政收入。同时必然促进金融、保险业的发展，增强经济区的信贷支付力度，进而提高为经济持续发展所必须的融资能力，促进经济进入良性循环发展的轨道。

（三）社会效益

1、增加就业机会，提高当地居民收入水平

随着物流园的建设，大量的工业企业、物流公司等在园区内落户、生产，同时也会带来许多其他关联企业和配套的商贸服务业，将为园区及周边区域创造约 7000 个就业岗位，解决农村剩余劳动力转化问题，减轻社会就业压力。同时为因园区建设而失去土地的农民提供新

的收入来源，增加居民的收入，提高生活质量。

2、积极建设物流市场，推进城市设施建设

物流园建成后，有利于促进三明及周边地区第三产业的快速发展，进一步增强三明市区物流组织化程度，提高运输效率，对建立“统一、开放，竞争、有序”的物流市场起到积极作用，对净化城镇容貌、完善城市基础设施建设起到了积极的推动作用。

3、改善物流业的窗口形象，促进地方繁荣发展

物流园建成以后，可大大改善三明市区整个物流业的窗口形象，具有良好的社会效益；同时对增加地方财政收入，促进三明市经济的繁荣与发展起到积极的促进作用。

（四）生态效益

大坂物流园前期已按要求编制环境影响评价报告书，于2017年9月通过三明市三元区环境保护局（机构改革后为“三明市三元生态环境局”）的审查，并将审查意见形成《三明市三元区环境保护局关于〈三明大坂现代物流园控制性详细规划环境影响报告书〉审查意见的函》（元环审〔2017〕34号）文件，大坂物流园的建设符合国家和地方产业政策规定，三明市人民政府在土地征收后，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，做好土地平整、厂房建设及水土保持等环境保护工作，减轻对环境的影响。结合地形条件因地制宜开发建设，采取有效措施控制并减缓规划实施可能产生的不良环境，切实有效控制环境风险，工业用地与商业服务业用地之间设置合理的环保隔离带，优化园区空间布局。加快园区污水

处理和园区配套的污水收集管网建设，实现“雨污分流、清污分流”，合理利用水资源、提高水的重复利用率，在具备接纳园区内企业排污能力前，排放水污染物的企业不得进行生产，同时加强园区固废资源的回收和综合利用，按规范做好各类固体废物处理处置工作。严格园区的项目环保准入条件，对园区涉及的污水管网、污水处理设施等可能对地下水产生影响的区域进行防渗设计与建设，保护区域地下水不受影响，优化能源使用结构，鼓励使用清洁能源。加强环境风险管理、落实环境管理措施，建设单位配备环境管理人员，制定环保制度和台账管理制度，严格污染处理设施的管理和维护，确保各项污染物稳定达标排放，按相关技术规范制定和落实自行监测计划，定期开展环境风险应急培训和演练，有效防范和应对环境风险。从环境保护的角度分析，项目在严格执行环保“三同时”制度，全面落实环境影响评价报告提出的各项生态保护和污染防治措施，全面加强环境管理的前提下，项目的实施对周边环境不会产生不良影响，可以满足成片开发所在区域的环境功能要求。

方案实施后，园区产业引进将逐步规范化，从源头杜绝污染严重的行业企业进驻，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，促进园区发展循环经济；调整土地利用空间布局，合理安排不同类型企业在园区内的集聚区域，最大限度地减少对园区内及周边敏感目标的影响；完善环保基础设施，实施严格的环境管理制度，区域环境能够达到功能区划要求。方案范围内规划保留了 16.9344 公顷的公园绿地和防护绿地，以提高园区绿化率，减少灰尘、噪声污染，

从而保护园区及周边环境。物流园区可结合台溪原有生态水系，水系两侧结合生态景观廊道，打造公共休闲开发空间，成为一个生态活力链条，将整个园区串成一个有机生产、生活、生态，三生融合的整体，彰显物流园的生态服务功能。

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、专项规划，在城镇开发边界的集中建设区范围内，已纳入国民经济和社会发展规划年度计划，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	三元区白沙街道	台江村	59.2385	52.4065	0.0000	6.8320	0.0000
	集体土地小计		59.2385	52.4065	0.0000	6.8320	0.0000
	国有土地小计		9.6840	2.0362	0.0000	7.6478	0.0000
	总计		68.9225	54.4427	0.0000	14.4798	0.0000

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	33.9613	49.28	货物运输、中转、配送、仓储等功能	2
2	商业服务业用地	商业用地	6.9823	10.13	用于零售商业、批发市场及餐饮、旅馆及公用设施营业网点、商业及服务配套等功能	2
3	公用设施用地	环卫用地	0.1047	0.15	垃圾收集、处理、转运等功能	1
4		排水用地	0.5394	0.78	用于给排水、污水的收集与处理等	1
5	绿地与开敞空间用地	公园绿地	1.4059	2.04	实现净化空气、美化区域环境,并为人们提供一定的游憩和服务功能	1
6		防护绿地	15.5285	22.53	依托保留的自然山体 and 台溪,在高差较大的地方、规划主干路、园区道路两侧设置绿地,实现安全隔离、水系保护、降尘降噪等功能	1
7	交通运输用地	城镇村道路用地	10.4004	15.09	完善物流园区交通网络,加强园区内部及对外的交通联系	1
合计			68.9225	100	/	40.59

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》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	物流仓储项目	物流仓储用地	33.5168
2	商服项目	商业用地	6.5096
3	加油加气项目	商业用地	0.4283
4	垃圾处理转运项目	环卫用地	0.0192
5	污水处理及排水等项目	排水用地	0.1226
6	公园绿地项目	公园绿地	1.4059
7	防护绿地项目	防护绿地	13.4963
8	道路工程建设项目	城镇村道路用地	7.1943
合计			62.6930

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		批复后第三年	
	完成面积	比例	完成面积	比例	完成面积	比例
62.6930	21.2532	33.90	14.5877	23.27	26.8521	42.83

注: 实施总面积与附表 3 合计面积一致。