

明溪县 2021 年第一批次土地征收 成片开发方案（明溪县工业集中区）

明溪县人民政府

2021 年 3 月

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/城市新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
(四) 建设用地条件.....	4
(五) 国民经济和社会发展规划符合情况	5
(六) 公益性用地比例.....	5
(七) 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.....	6
三、基本情况.....	7
(一) 区域位置.....	7
(二) 方案范围.....	7
(三) 用地条件.....	8
(四) 基础设施条件.....	11
(五) 实施周期.....	13
四、必要性分析	14
(一) 必要性.....	14

(二) 公益性.....	15
五、主要用途、实现功能及公益性用地比例	17
六、实施计划.....	20
七、合法合规性分析	22
(一) 国土空间总体规划符合情况	22
(二) 国民经济和社会发展规划、年度计划符合情况	22
(三) 土地利用总体规划符合情况	23
(四) 城市总体规划符合情况	23
(五) 控制性详细规划符合情况	24
(六) 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.....	25
八、选址适宜性分析	28
(一) 工程地质适宜性.....	28
(二) 占用耕地的不可避免性	30
(三) 节约集约用地分析.....	30
九、影响分析.....	32
(一) 环境影响分析.....	32
(二) 水土保持分析.....	34
十、综合效益分析	37
(一) 经济效益.....	37
(二) 社会效益.....	37
(三) 生态效益.....	38

十一、方案实施保障措施	39
(一) 被征地农民利益保障	39
(二) 耕地占补平衡措施.....	40
十二、结论.....	41

一、概述

（一）编制背景

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条规定，为了公共利益的需要，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级以上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的，确需征收农民集体所有的土地的，可以依法实施征收。2020年11月5日，自然资源部印发《土地征收成片开发标准（试行）的通知》，支持县级以上人民政府组织对一定范围的土地进行综合性开发建设活动，并对开展土地征收成片开发的条件要求、方案设计、农民利益保障进行规定，保障地方政府合理的用地需求，促进地方经济可持续发展的同时，维护被征收农村集体经济组织和农民的合法权益。

本次成片开发项目位于福建省三明市中部的明溪县工业集中区，成片开发面积 89.94 公顷。本次成片开发项目是贯彻明溪县构建“东进、北拓、中提升”的空间发展策略和“一核三轴、两城两区、五心”发展格局的重要举措，为明溪县推进高质量城镇化，提升城市竞争力与宜居宜业度注入了强大的动能。鉴于此，为适应明溪县高质量发展下的产业发展用地需求，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、土地利用规划、城市总体规划、控制性详细规划，编制《明溪县 2021 年第一批次土地征收成片开发方案（明溪县工业集中区）》。

（二）编制原则

1、遵守法律法规原则

土地征收成片开发应遵循相关法律、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，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。

2、维护公共利益原则

土地征收成片开发要以人民为中心，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。

3、维护耕地安全原则

土地征收成片开发方案通过合理选址或优化布局，不占或少占耕地。因不可避让原因占用耕地，应实行耕地先补后占原则，保障耕地占补平衡。

4、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与节约优先战略，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合理确定用地规模、结构与布局，提高土地配置和利用效率。

5、生态保护原则

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

（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、《明溪县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（征求意见稿）》；
- 7、《明溪县土地利用总体规划（2006-2020）》；
- 8、《明溪县城总体规划（2013-2030年）》；
- 9、《明溪县工业集中区控制性详细规划（2013-2020）》；
- 10、《明溪县工业集中区总体规划环境影响报告书》；
- 11、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

截止 2021 年 2 月底，明溪县批而未供土地面积 109.88 公顷≤500 公顷。2019 年和 2020 年，明溪县批而未供土地处置率分别为 21%和 21.13%，均已超过 15%。

截止 2021 年 2 月底，明溪县无闲置土地。符合《福建省土地征收成片开发方案报批实施细则（试行）》（以下简称《实施细则》）要求。

（二）开发区/城市新区土地利用效率情况

明溪县共有 1 家省级以上开发区，明溪县经济开发区 2018 年开发区土地集约利用评价排名第 62，2019 年排名第 89，2020 年排名第 75。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。为加强产业聚集区规范管理，明溪县积极探索“一区多园”发展模式，县工业集中区于 2021 年 2 月 9 日经三明市人民政府批复同意明溪县工业集中区（一区）纳入明溪经济开发区托管。

（三）已批准土地征收成片开发方案实施情况

明溪县无已批准土地征收成片开发方案，不存在连续两年未完成方案安排的年度实施计划的情况，符合自然资规〔2020〕5 号文要求。

（四）建设用地条件

本方案均位于《明溪县土地利用总体规划（2006-2020 年）》确定的允许建设区或有条件建设区内。同时，方案范围将衔接《明溪县

国土空间总体规划（2020-2035年）》，纳入城镇开发边界内的集中建设区。

（五）国民经济和社会发展规划符合情况

《明溪县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（征求意见稿）》要求对标省级工业园区标准化创建要求，强化园区规划、基础设施、土地利用、投入产出、园区配套、管理服务、安全生产能力，推动“平安园区”“绿色园区”“智慧园区”建设，力争到2025年，全县工业园区建成区面积达3.16平方公里以上，入驻企业达70家，实现产值82亿元以上。实施“一区多园”管理模式，协同推进奋发山海协作产业园、工业集中区扩区、乡镇工业园建设，合理有序安排项目用地，突破土地报批瓶颈，每年新开发土地350亩以上，为企业入驻提供保障。加强园区的管理和服务水平，建立健全入园企业公共服务平台，为企业提供项目申报、管理指导等服务，依法依规解决园区企业权证办理历史遗留问题；加大招商引资力度，加快资源集约、要素集中、产业集聚，促进上下游企业集聚园区，形成全县产业升级的重要平台。同时，方案已纳入2021年国民经济和社会发展年度计划。

（六）公益性用地比例

方案公益性用地比例40.28%，符合自然资规〔2020〕5号文不低于40%的规定。

（七）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

本次土地征收成片开发范围内不占用永久基本农田、生态保护红线和各类保护区。

综上所述，明溪县工业集中区土地征收成片开发方案符合《实施细则》中土地征收成片开发送审报批要求。

三、基本情况

(一) 区域位置

集中区位于明溪县城关东北约 3 公里处，距瀚仙镇政府所在地不到 2 公里。204 省道、306 省道、永宁高速连接线从明溪经济开发区穿过，可与永宁高速公路胡坊互通口相连（距离胡坊互通口约 20 公里），交通区位条件优越。

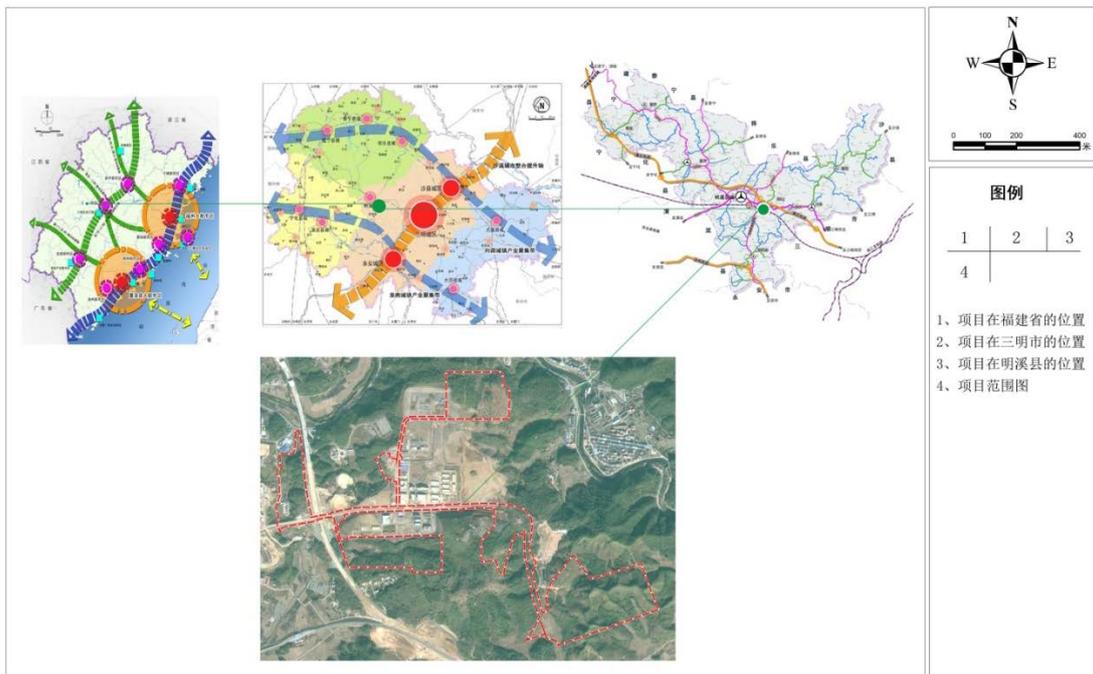


图 3-1 区位分析图

(二) 方案范围

项目区四至范围北至省道 306 线（S306）和渔塘溪，南至浦炎高速公路，东至瀚仙镇石珩村争光垅，西至经济开发区 D 区（三明市锦浪新材料科技有限公司），用地南北长约 1.9 公里，东西宽约 2.7 公里，方案用地总面积 89.94 公顷。



图 3-2 位置示意图

（三）用地条件

1、土地利用现状

本方案涉及明溪县瀚仙镇大焦村与石珩村，共 1 个镇 2 个村。

根据实地勘测调查，本方案成片开发范围总面积 89.94 公顷。依据第二次全国土地调查连续变更年份 2018 年度调查成果，方案涉及农用地 82.98 公顷（耕地 9.05 公顷，园地 36.06 公顷，林地 35.31 公顷，其他农用地 2.11 公顷），建设用地 5.30 公顷，水域及水利设施用地 1.17 公顷，未利用 0.49 公顷。

方案占用耕地 9.50 公顷，其中 7 等地 3.76 公顷；8 等地 5.22 公顷；9 等地以上 0.52 公顷。耕地平均质量等别为 8.5 等。所占耕地不涉及永久基本农田。

方案占用林地 35.31 公顷，所占林地不涉及生态公益林，不涉及生态保护红线。

表 3-1 土地利用现状及权属统计表

单位：公顷

用地方式	被用地单位		面积总计	农用地					建设用地			未利用地	
	镇	村		合计	耕地	园地	林地	其他农用地	合计	城镇村及工矿用地	交通运输用地	合计	未利用土地
征收集体土地		大焦村	23.74	22.44	2.49	7.44	12.05	0.45	0.85	0.00	0.85	0.45	0.45
	瀚仙镇	石珩村	61.60	60.54	7.01	28.62	23.26	1.65	1.02	0.76	0.26	0.04	0.04
征收集体土地小计			85.34	82.98	9.50	36.06	35.31	2.11	1.87	0.76	1.11	0.49	0.49
征收国有土地	瀚仙镇		4.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.43	3.43	0.00	1.17	1.17
国有土地小计			4.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.43	3.43	0.00	1.17	1.17
总计			89.94	82.98	9.50	36.06	35.31	2.11	5.30	4.19	1.11	1.67	1.67

表 3-2 耕地等别情况

耕地等别	面积（公顷）	占比（%）
7	3.76	39.51
8	5.22	54.88
>9	0.52	5.61
合计	9.50	100



图 3-3 土地利用现状图



图 3-4 实地现状图

2、批供地情况

本方案范围内已批用地总面积 5.75 公顷，占项目区总面积的 6.39%；在批及未批用地面积为 84.19 公顷，占项目区总面积的 93.61%。

表 3-3 土地批供地情况

土地情况	面积（公顷）	占比（%）
已批用地	5.75	6.39
在批和未批用地	84.19	93.61
合计	89.94	100

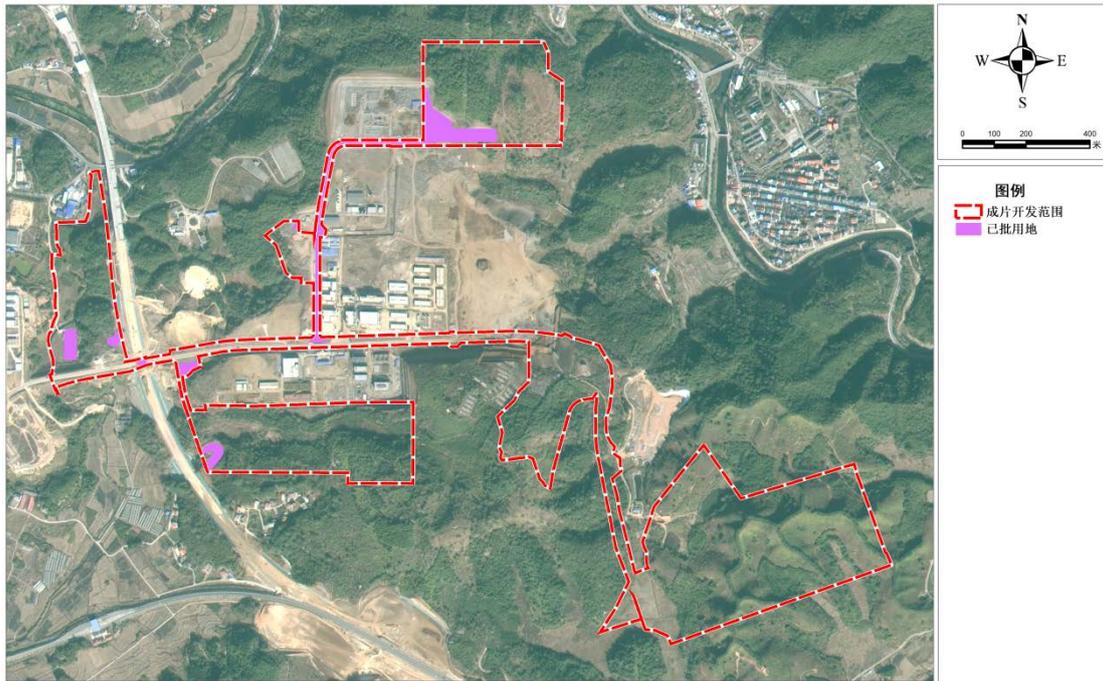


图 3-5 项目区批地情况

（四）基础设施条件

1、道路交通

（1）对外交通

工业集中区位于明溪县的东南部，离明溪县城区仅 5 公里，现状 306 省道位于用地北侧，改线后的 306 省道从工业集中区南部东西向穿过，规划 306 省道道路宽度为 24 米，工业集中区西侧为浦炎高速公路，工业集中区对外交通联系十分便捷。

（2）区内交通

规划结合现状地形地貌特点，采用方格网加自由式路网，规划道路等级分成主干道、次干道、支路三级。

主干道：承担工业集中区与外部道路的连接以及内部各功能区之间的联系等功能，以交通功能为主，根据工业集中区外部路网条件及内部功能布局，规划形成“一横一纵”的主干道路网格局。“一横”

为工业集中区中部东西向联系的主要道路，“一纵”为工业集中区东侧南北向联系的主要道路。主干道道路宽度按 21 米(3 米+15 米+3 米)、18 米(2.5 米+13.0 米+2.5 米)控制，设计车速为 40--60 公里/小时，规划在道路两侧各控制 10 米宽绿化带，在改善主干道路景观的同时也可作紧急停车带使用，也为将来设置非机动车道预留空间。

次干道：主要承担各功能区内部主要交通，兼有交通和服务的功能。规划基本上在每个功能区内部均设有次干道与主干道路网连接，形成工业集中区完善的路网框架，道路红线宽度为 16 米(2.5 米+11.0 米+2.5 米)，设计车速为 40 公里/小时。

支路：主要用于地块分割，强调道路的到直达服务功能。支路线型根据地形走势灵活布置，道路红线宽度一般为 12.0 米(2.0 米+8.0 米+2.0 米)和 9 米，道路设计车速为 30 公里/小时。支路在组团整体开发、道路相关地块统一建设时，可进行适当的内部调整，但调整的前提是不影响道路交通系统的联络。

规划道路与交通设施用地面积 16.96 公顷，占总规划用地的 8.84%。

2、市政基础设施条件

(1) 给排水条件

明溪县现有地表水水厂、地下水水厂各一座以及城东经济开发区新建水厂，地表水水厂(城北水厂)水源取自罗翠水库。厂区高程 400m，位于工业集中区北部，为重力自流供水，水厂规模 1 万 m^3/d ，占地 1.36 公顷；地下水水厂规模 3000 m^3/d 。

明溪县工业集中区的排水体制采用分流制。结合道路同时敷设污水管网和雨水管网（或是采用雨水边沟），污水经污水管网收集后排入附近新建污水处理厂统一处理达标后排放，雨水就近排入附近的山洪冲沟或水体。

（2）供电条件

根据《明溪县工业集中区控制性规划》，在规划区内新建一座 35KV 变电站，主变容量 $2 \times 10\text{MVA}$ ，电源 35KV 进线引自十里埔 110KV 变电站；规划区内均采用新建 35KV 变电站为供电电源，能够保障片区今后的用电需求。

（3）通信条件

根据《明溪县工业集中区控制性规划》，本项目区的通信线路从明溪城区以光纤引入，内部网络传输采用光缆，从而能够满足项目区通信网络服务。

（4）供气条件

本项目区由明溪县城城区以管网形式统一供气，市政燃气管道已铺设，项目接入即可实现生产运行。

（五）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（2021 年至 2023 年）。

四、必要性分析

（一）必要性

1、提升明溪县品位和综合竞争力的需要

本项目的开发建设，有利于优化区域发展布局，推进明溪县新材料、新医药、新能源“三新”产业的发展，提升中心城区对周边区域的辐射带动能力。作为明溪县工业集中区，具有优越的交通区位优势，通过完善交通路网、公共服务设施和市政基础设施配套，优化景观环境，是推动明溪县高起点、高质量建设标准化园区的重要支撑。

2、明溪县高质量发展的需要

目前，从国家到地方都开始把培育产业集群参与国际竞争作为重要的战略加以实施。在省、市的经济发展中，“产业集群”战略也将发挥重要作用，而工业集中区正好可以为新材料、新医药、新能源集群需要集聚的大量中小企业提供良好的空间载体和创业环境。工业集中区建设，是构筑承接外引联企业的平台，是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。充分发挥开发区先导、示范、辐射作用，实行“一区多园”发展模式。围绕重点产业，扩大招商引资，建立具有特色的工业集中区，成为明溪县工业经济重要的新的增长点。

3、工业集中区建设是明溪县城镇开发的需要

工业是明溪县的重要支柱产业，发展优势突出，潜力巨大。在未来发展中，将承担着承接长三角、珠三角、闽南三角洲等经济发达地区工业转移，推进县域产业经济结构优化；建设县域新型工业集中区，

改变县域工业薄弱状况，进一步增强发展后劲。以产业化为支撑，以高新技术产业化为龙头，建设工业园区，是调整、提升传统产业结构、提高行业生产效率、增强市场竞争力，加快产业发展的必要方法；也是吸引新兴产业走向产业集群，促进区企业互相协作和沟通的关键途径。

（二）公益性

1、增加公益性用地规模

项目区规划新增道路面积 13.55 公顷，建成后，将有利于完善片区交通网络，加强项目区内的交通联系，降低车辆运行成本与旅客时间成本；项目区规划新增公共设施用地 9.31 公顷，建设工业污水处理厂（二期）后，满足企业日益增长需求，出水要求达到一级 A 排放标准，减少项目区对生态的影响；项目区规划新增绿地与广场用地 12.29 公顷，能减少灰尘、噪声污染，保护城市环境。

2、保障农民的合法权益

土地征收成片开发方案将充分征求农村集体经济组织和农民的意见，并经集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意。方案落实被征地群众安置补偿标准，制定养老与就业等社会保障措施，维护被征地农民的合法权益，确保被征地农民原有生活水平不降低，长远生计有保障。项目区的建设能创造一定的就业机会，从而增加本地农村居民经济收入来源，提高农村居民的福利和收入。可见，方案创造综合效益的同时，保障并提升了被征

地农村经济组织与农民的利益，实现了以城镇化发展反哺农民与农村。

3、保障社会经济可持续发展

项目区保障公益性用地比例，并采用土地混合使用方式，促进城市功能均衡布局，提升土地集约节约利用水平，提高土地单位产出的同时，保障社会事业的开展，实现社会经济可持续发展。

五、主要用途、实现功能及公益性用地比例

项目区以地形、水系、路网为分界线，划分为 24 个地块，用地总面积为 89.94 公顷。目区主要用途为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，成为明溪县工业经济重要的新的增长点。其中：

工业用地地块 6 块，面积 53.71 公顷，实现生物医药、化工产品生产、仓储等功能。

公园绿地地块 1 个，面积 7.69 公顷，建设为工业集中区绿地，满足企业职工接近自然和开展室外活动的需求。

防护绿地 12 块，面积 4.60 公顷，设置在城镇道路路两侧，实现安全隔离、降尘降噪等功能。

城市道路用地地块 2 块，面积 13.55 公顷，用以完善项目区的交通网络，加强物工业集中区内外交通联系。

交通场站用地地块 2 块，面积 1.07 公顷，服务项目区停车需求。

排水用地地块 1 个，面积 9.31 公顷，建设为污水处理厂，实现项目区污水的收集与处理。

公园绿地、防护绿地、城市道路用地、交通场站用地、排水用地属于公益性用地，合计 36.23 公顷，占用地总面积的 40.28%，符合《土地征收成片开发标准（试行）》公益性用地占比一般不低于 40% 的规定。

表 5-1 地块用途、面积及实现功能统计表

单位：公顷、%

序号	类别名称		拟用地面积	占比	实现功能	是否公益性用地类型
	一级类	二级类				
1	工矿用地	工业用地	53.71	59.72	引进企业，兴办工厂，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	02
2	绿地与开敞空间用地	公园绿地	7.69	8.55	建设为工业集中区绿地，满足周边居民接近自然和开展室外活动的需求	01
3		防护绿地	4.60	5.12	设置在城镇道路两侧，实现安全隔离、降尘降噪等功能	01
4	交通运输用地	城镇道路用地	13.55	15.07	完善项目区交通网络，加强工业集中区区内外交通联系	01
5		交通场站用地	1.07	1.19	服务项目区停车需求	01
6	公用设施用地	排水用地	9.31	10.36	污水的收集与处理	01
合计			89.94	100.00		40.28

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。

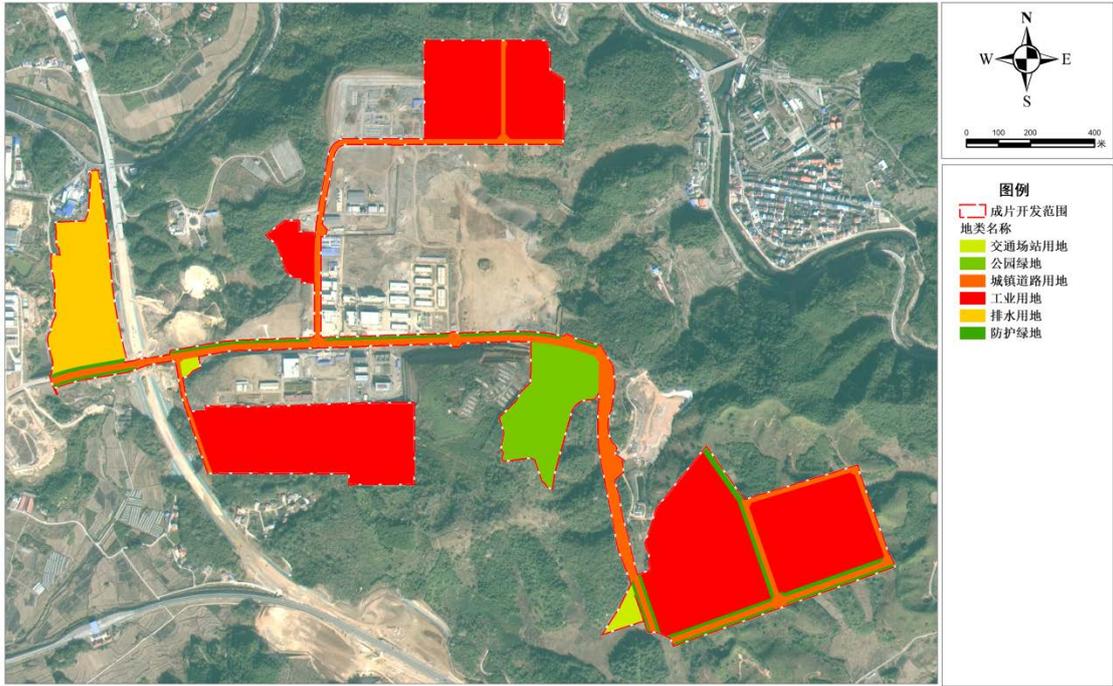


图 5-1 拟用地布局图

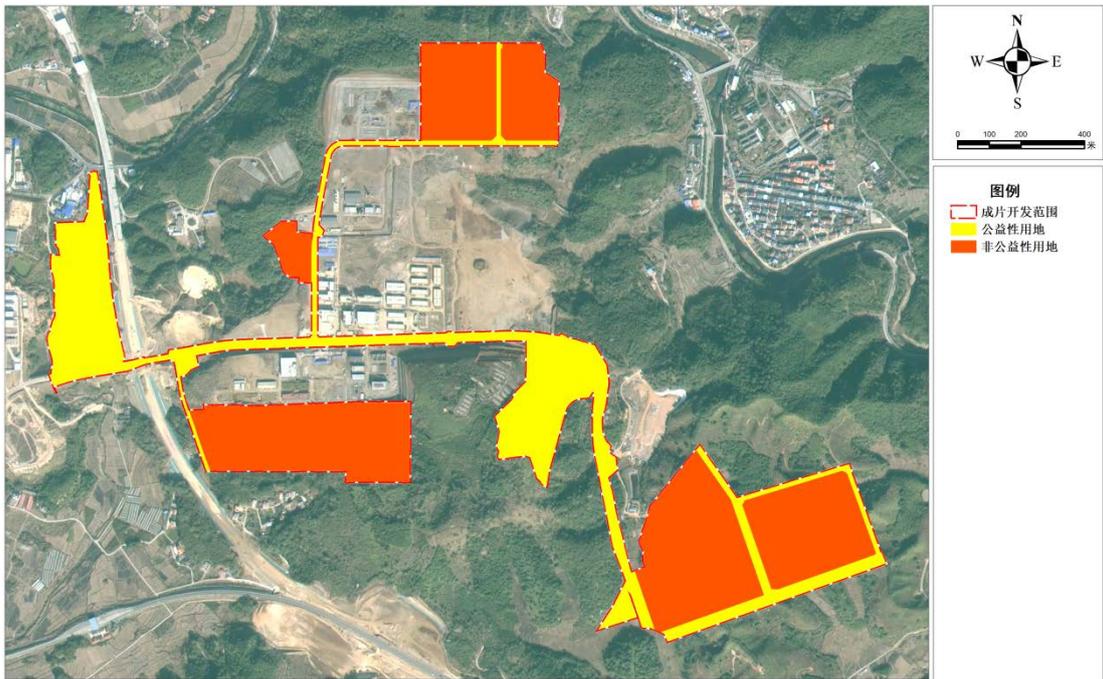


图 5-2 公益性用地分布图

六、实施计划

本方案拟安排实施项目面积 82.25 公顷，计划实施周期为 2021 年-2023 年，3 年内实施完毕，其中：2021 年实施面积 36.99 公顷、完成比例 44.98%；2022 年实施面积 35.12 公顷、完成比例 42.70%；2023 年实施面积 10.14 公顷、完成比例 12.32%。具体见表 6-1 拟建项目、开发时序和表 6-2 开发时序和年度实施计划统计表。

表 6-1 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	工业地块 1	工业用地	7.36
2	工业地块 2	工业用地	5.11
3	工业地块 3	工业用地	15.01
4	工业地块 4	工业用地	14.20
5	工业地块 5	工业用地	1.90
6	工业地块 6	工业用地	10.14
7	防护绿地	防护绿地	4.60
8	污水处理厂	排水用地	9.31
9	道路工程	城镇道路用地	13.55
10	停车场	交通场站用地	1.07
合计			82.25

表 6-2 开发时序和年度实施计划统计表

单位：公顷、%

实施总面积	2021 年		2022 年		2023 年	
	完成面积	比例	完成面积	比例	完成面积	比例
82.25	36.99	44.98	35.12	42.70	10.14	12.32

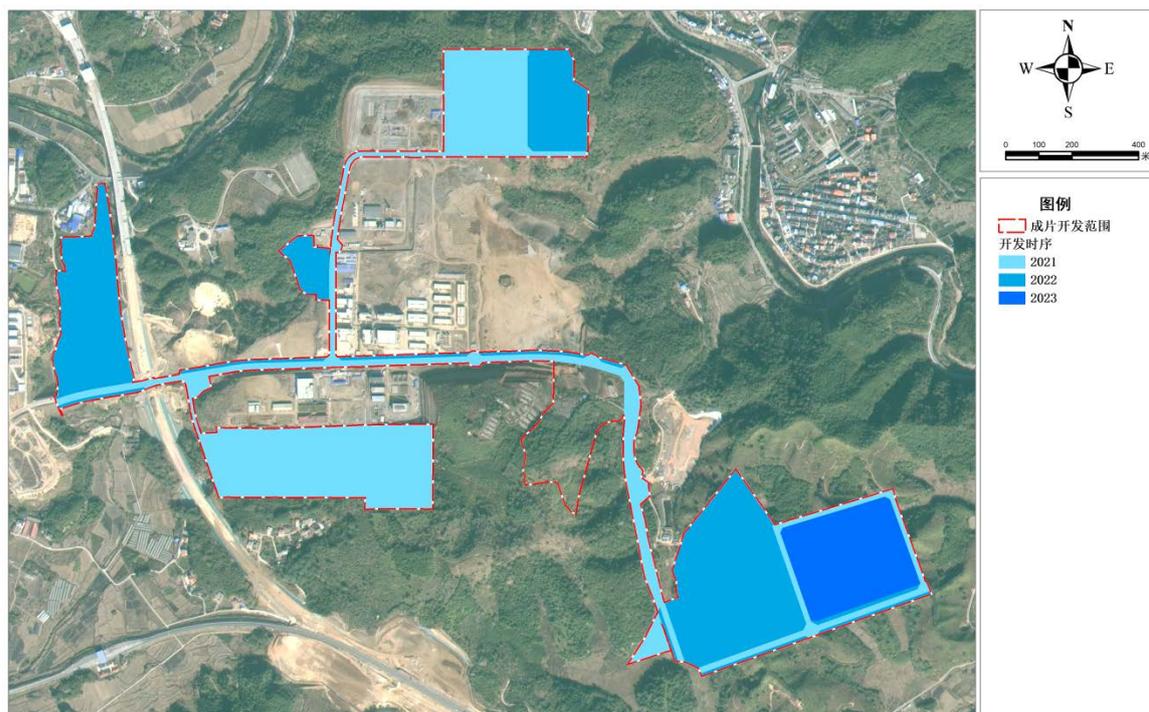


图 6-1 开发时序图

七、合法合规性分析

（一）国土空间总体规划符合情况

成片开发范围位于明溪县土地利用总体规划确定的允许建设区和有条件建设区，承诺方案获批后，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。

（二）国民经济和社会发展规划、年度计划符合情况

依据《明溪县国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要（征求意见稿）》，空间布局上，明溪县城区遵循“东进、北拓、中提升”的空间发展策略，构建“一核三轴、两城两区、五心”发展格局，引导城市向东、北发展，着力打造明溪县工业发展核心区。对标省级工业园区标准化创建要求，强化园区规划、基础设施、土地利用、投入产出、园区配套、管理服务、安全生产能力，推动“平安园区”“绿色园区”“智慧园区”建设。实施“一区多园”管理模式，协同推进奋发山海协作产业园、工业集中区扩区、乡镇工业园建设，合理有序安排项目用地，突破土地报批瓶颈，每年新开发土地 350 亩以上，为企业入驻提供保障。加强园区的管理和服务水平，建立健全入园企业公共服务平台，为企业提供项目申报、管理指导等服务，依法依规解决园区企业权证办理历史遗留问题；加大招商引资力度，加快资源集约、要素集中、产业集聚，促进上下游企业集聚园区，形成全县产业升级的重要平台。

同时，方案已纳入 2021 年明溪县国民经济和社会发展的年度计划。综上，方案符合国民经济和社会发展规划与年度计划。

（三）土地利用总体规划符合情况

依据《明溪县土地利用总体规划（2006-2020）》，项目区用地面积 89.94 公顷，均属于允许建设区或有条件建设区。根据《关于印发市县乡级土地利用总体规划编制指导意见的通知》（国土资厅发〔2009〕51 号），有条件建设区内土地符合规定的，可依程序办理建设用地审批手续，经规划调整后方案范围内均为允许建设区。项目区未突破《明溪县土地利用总体规划（2006-2020）》确定的建设用地规模。综上，方案符合《明溪县土地利用总体规划（2006-2020）》的相关要求。

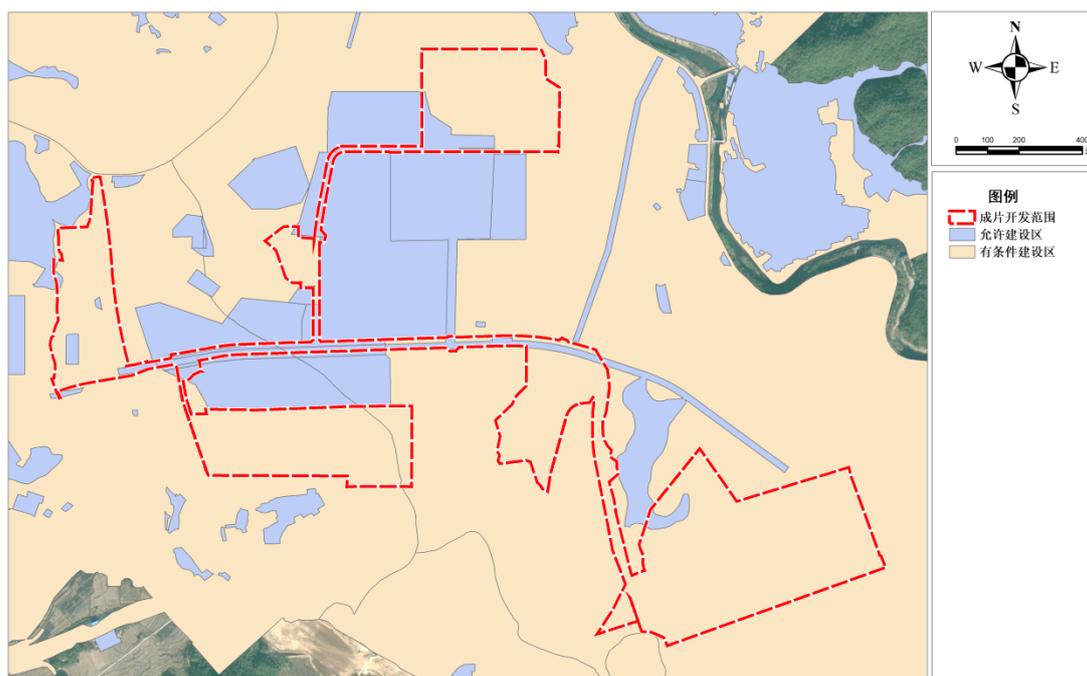


图 7-1 土地用途管制示意图

（四）城市总体规划符合情况

1、《明溪县城总体规划（2013-2030）》

依据《明溪县城总体规划（2013-2030）》，明溪县城“加大创新，内优外联”、加大创新的产业发展战略，以吸收产业及创业服务

的政策创新、催化有自主知识产权和市场竞争力企业发展的技术创新为驱动，促进产业结构的生态化转型，构建明溪“绿色”产业基地。

内优外联，营造积极载体（明溪经济开发区、县工业集中区）和良好环境。通过推动农业产业化发展，实现农业经济结构有效转型，促进明溪生态农业格局的建立；主动承接沿海产业转移，重点在生物医药、精细化工等产业，与周边其它城市错位发展。

方案位于明溪县工业集中区，是明溪县“东进、北拓、中提升”城市空间发展格局下工业集中发展区，扩展城市建设空间，完善城市发展功能的重要举措，对发展明溪县经济、提升明溪县区域竞争力具有重要作用，功能定位与空间结构符合《明溪县城总体规划（2013-2030）》。

（五）控制性详细规划符合情况

1、《明溪县工业集中区控制性详细规划（2013-2020年）》

根据《明溪县工业集中区控制性详细规划（2013-2020年）》，明溪县工业集中区发展战略为集中力量发展龙头企业，建立多种开发策略相配套的开发体系。1）规划拉动。在规划设计策略上，应立足于高起点、高标准、高质量完成工业集中区控制性详细规划，制定出完善的便于操作的土地利用细则，为开发实施奠定指导性基础。2）项目推动。通过市政基础设施项目的建设，营造工业集中区的品牌效应，吸引国内外资金入驻。规划空间布局结构为“一心、一轴、三区”的结构。即“一心”为位于中部西侧主要出入口的公共管理与公共服务设施中心；“一轴”为位于中部东西向主干道（宽度为21米），

形成了产业发展轴线，并贯穿全区，同时也将工业集中区划分为南、北二个组团；“三区”为按照规划产业及规划道路分割而形成二类工业区、三类工业区、仓储物流区。

项目充分结合《明溪县工业集中区控制性详细规划（2013-2020年）》工业用地功能定位与产业专项策划研究成果，重点生物医药、精细化工项目建设，功能定位与《明溪县工业集中区控制性详细规划（2013-2020年）》充分衔接。综上，方案符合《明溪县工业集中区控制性详细规划（2013-2020年）》。

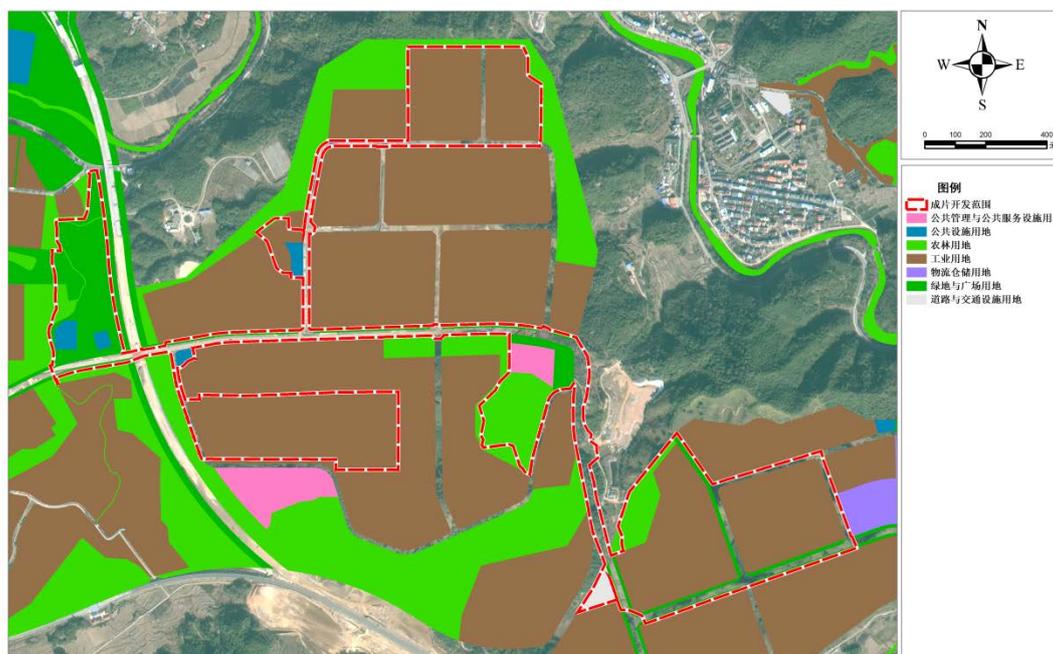


图 7-2 《明溪县工业集中区控制性详细规划》用地规划图

（六）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

项目区不占用永久基本农田、生态保护红线和各类保护区（含文物保护）。



图 7-3 永久基本农田核查示意图

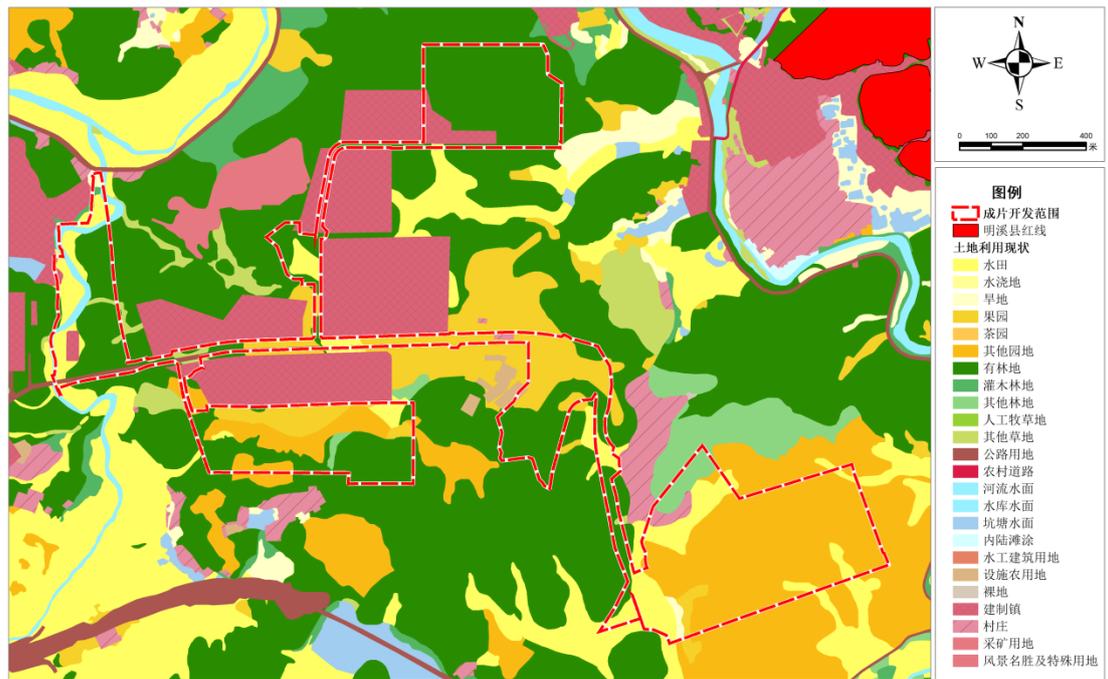


图 7-4 生态保护红线核查示意图

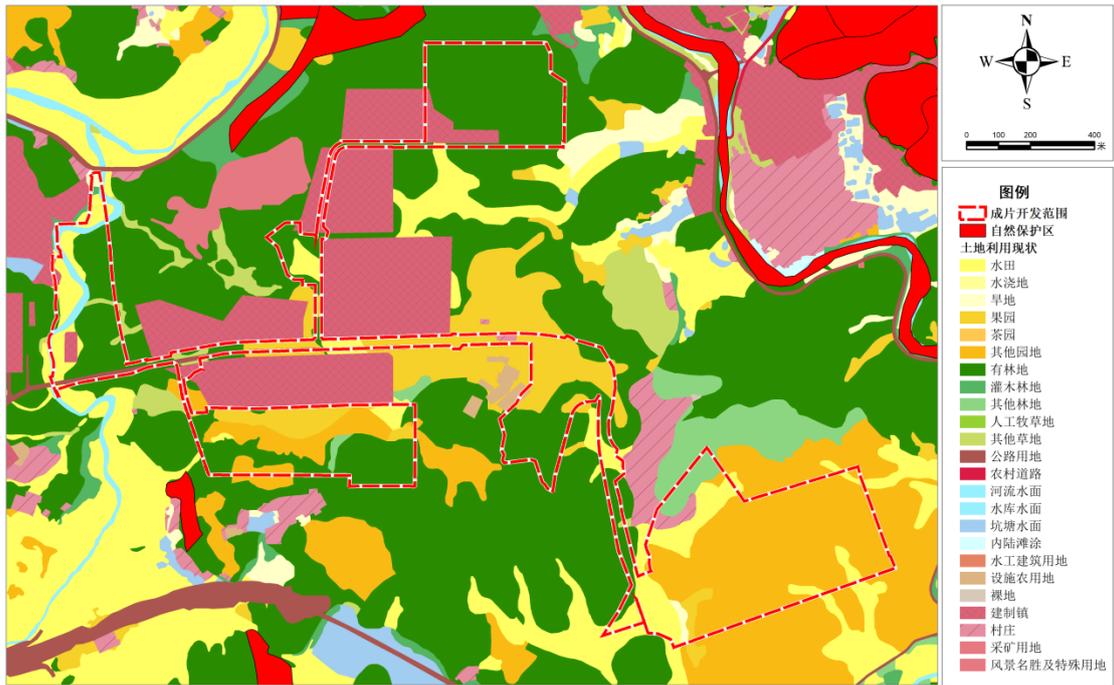


图 7-5 自然保护区核查示意图

八、选址适宜性分析

（一）工程地质适宜性

1、地形地貌

工业集中区域为开发建设的主要场地，呈典型的低山丘陵及小型河谷地貌，总体上地势较为平坦、呈西低东高的地形格局，可建设用地面积较大。地貌高程在 277~514 米之间。南北两侧为丘陵地貌，沟垄连绵起伏，呈指状伸入规划区。

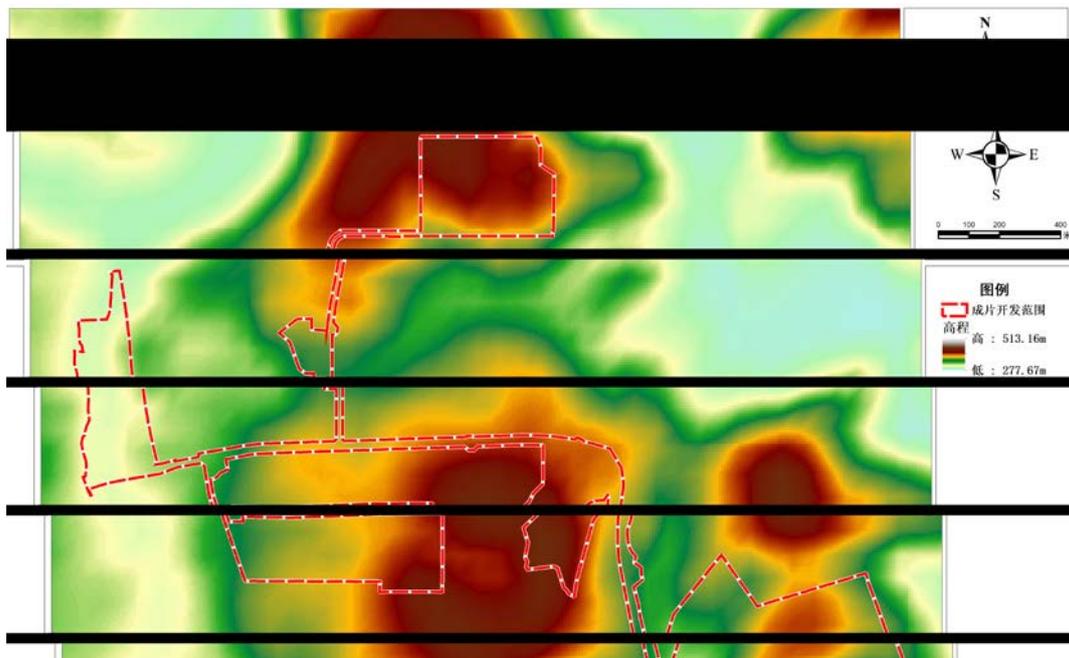


图 8-1 高程分析图

2、地质灾害

根据《明溪经济开发区 D 区、工业集中区等开发项目地质灾害危险性评估报告书》，场地处于第四系覆盖，未发现断裂构造迹象，对拟建工程无不利影响，属构造稳定场地；勘察中钻孔未见有岩脉侵入，无泥石流、地面沉降、岩溶、土洞、采空区等不良地质现象，局

部可见浅表层滑坡或崩塌。场地内未见有对本工程不利的其他埋藏物，如沟渠、地下暗河、墓穴、防空洞、临空面等。

3、压覆矿产资源情况

依据明溪县矿产资源数据库，项目区范围及其周边未见任何矿产资源，无任何采矿权设置，故方案地块不会压覆矿产资源。

4、地震情况

(1) 抗震设防烈度与抗震设防标准

根据《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015）和《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）（2016年版），项目区抗震设防烈度为6度第一组，福建省城镇II类场地基本地震动峰值加速度值为0.05g，场地现状为中软土-中硬场地土，场地类别为II类，特征周期为0.35s。

(2) 砂土液化影响

场地抗震设防烈度为6度，可不考虑砂土液化影响。

(3) 软土震陷影响

场地抗震设防烈度为6度，可不考虑软土震陷影响。

(4) 建筑抗震地段划分

依据《明溪经济开发区D区、工业集中区等开发项目地质灾害危险性评估报告书》，钻孔揭示场地地层结构中等复杂，沟谷填方区存在厚层填土，场地内存在填方边坡，场地按照《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）（2016年版）第4.1.1条规定，判定建筑场地属建筑抗震不利地段，应避开，当无法避开时应采取相应的防护措施。

（二）占用耕地的不可避免性

项目区占用耕地 11.06 公顷（水田 10.62 公顷，旱地 0.44 公顷），占总用地 12.30%。项目区是城区完善功能组团，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”。项目区用地范围与耕地重叠较低，虽经方案优化，仍不可避免占用耕地。方案已采取工程、技术措施，最大限度的节约土地、保护耕地和少占耕地。此外，方案将严格落实耕地占补平衡，确保“补充耕地质量不降低、数量不减少”，保障粮食生产安全。

（三）节约集约用地分析

1、增强明溪工业集聚，引领紧凑城市建设

项目区发展集生物医药产业、精细化工产业于一体的专业化、一体化现代工业集中区，有效促进城市功能布局优化，引领紧凑城市建设，在更大尺度范围内，促使土地集约节约利用。

2、土地综合利用，形成高效利用立体空间

项目区充分利用地理位置优势，根据明溪县国民经济发展的需求，本着科学、合理和节约用地的原则，确定经济合理的建设规模。加快土地混合利用立体开发、空间设施共享与公共基础设施功能混合。通过新型基础设施建设与工业集中区平台打造，引导生物医药产业、精细化工有机集中，打造特色专业工业园区。

3、合理控制土地开发强度

项目区统筹考虑建设容量、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，引导项目

区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，同时塑造良好的城镇空间环境。

4、完善土地供应与供后监管制度，规范土地利用

方案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。

5、合理利用耕地资源，落实基本国策

方案践行生态文明建设，严格落实“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，采取耕地占补平衡，占用耕地的永久性用地，进行耕作层剥离再利用，以减少工程对耕地的影响，从而节约集约、合理利用宝贵的耕地资源。

九、影响分析

（一）环境影响分析

环境影响分析与评价将由建设单位委托具有相应资质的单位，依据国家有关建设项目环境保护管理办法，对项目实施后的环境另行编制工程环境影响分析与评价报告。本章节对工业集中区成片开发可能产生的环境影响作相关分析。

1、空气质量影响分析

由于集中区入区企业生产用热是以天然气或电能为主的清洁能源，因此，供热工程废气排放环境空气质量影响轻微。此外，集中区氟精细化工产业在生产过程中会有 HF 等氟化物废气产生和排放，对人群健康及周边农业生产存在一定程度的影响。因此，应严格入区企业生产管理，采取有效措施，实现 HF 等氟化物废气的达标排放；合理布置总图，设置大气环境保护距离及卫生防护距离。在对排放含氟废气污染源治理的同时，还要有效改变周边农作物种植结构，选择抗氟较好的农作物及植物进行必要的替代生产，并减少养殖生产活动，以使 HF 等氟化物废气的影响降至最低。

2、水环境影响分析

根据《明溪县工业集中区总体规划环境影响报告书》，集中区实施完成后，黄矿坑水库向渔塘溪调水，对渔塘溪水文情势正向改善。同时，在不考虑其它不确定相关污染物排放增减变化因素及水文条件变化因素的基础上，项目区建成后，污水处理设施正常运行，污水达

标排放，渔塘溪 COD、氨氮预测浓度均能满足《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）III类水体标准限值要求。

3、声环境影响分析

根据集中区产业特点分析认为，正常工况下，相关装置配置的空压机、风机、各种泵及装置本体等产生的噪声是集中区的主要噪声污染源，主要噪声设备存在的位置主要包括：锅炉房、泵房、大型生产装置或车间等单元内。一般采取选低噪声设备、设置有效的减振降噪措施或单间作业，以及通过距离衰减等方式，可以使入区企业厂界噪声达标。

集中区的开发、建设与发展是滚动式的，规划实施周期长，因此，在集中区内会同时存现施工和运营的项目，产生的噪声也将交替叠加。在一定程度上会加剧区域声环境影响。因此，在实施过程中应加强入区企业噪声排放管理与施工期噪声排放管理，确保入区企业厂界及建设项目施工场界噪声实现达标排放。

4、固体废物影响分析

入区企业产生的固体废物包括：生活垃圾、一般工业体废物及危险废物。

固体废弃物处理的原则，首先是考虑减量化、资源化，以及减少资源消耗和加速资源循环，之后考虑加速物质循环，对最后可能要残留的物质，进行最终无害化处理。一般工业固体废物、危险废物等成份相对复杂，种类众多，无法采用单一处理处置方式。规划要求：生活垃圾全部送至明溪县垃圾填埋场妥善处理处置；一般工业固体废物

应制定和落实有针对性的处理处置方案，实现综合利用；危险废物应委托有相应处理处置资质的单位进行安全处理处置。

5、生态影响分析

工业集中区建设占用土地、破坏地表植被、影响动物生境，对生态完整性及生物多样性均存在一定程度的影响。因此，要求集中区建设应严格落实规划空间布局，规划施工作业，减少土地扰动面积与植被破坏，并做到边施工、边实施植被恢复与绿化再造工程，最大程度地减缓开发建设活动对生态环境的破坏。

（二）水土保持分析

1、水土流失及水土保持现状

依据《明溪县工业集中区水土保持方案报告书》，项目区所在区域不存在水土流失现象。根据水利部《关于划分国家级水土流失重点防治区的公告》和《福建省人民政府关于划分水土流失重点防治区的通告》，项目区不在国家和福建省划定的水土流失重点防治区内，水土保持状况良好。

2、防治重点与防治分区

项目区水土流失主要发生于场平开挖与回填对地表的扰动、施工场地平整、临时堆土场表土的存放以及施工便道的修建。工程建设完工后，水土保持措施逐步完善，项目建成后，基本不会存在水土流失。所以水土保持的重点是加强施工过程中的临时防护措施，特别是临时堆土场的防护措施。

依据《明溪县工业集中区水土保持方案报告书》，项目区用地范

围内涉及的水土流失防治分区有场平区、道路区、施工场地与临时堆土场。

3、防治措施

(1) 场平区

在场地平整前，将区内可利用的表土进行剥离，用于后期绿化覆土（耕地表层进行剥离保存再利用）；为了理顺沿线地表水，在场平区各场平地块周边布设排水沟，并在排水沟沿线和出口处布设沉砂池，防止泥沙流出项目区；在场平内布设排洪沟，用于汛期排洪；场地平整后形成的临时边坡采取植草护坡进行防护，并在边坡顶部布设截水沟，收集上游地表水，防止水流对坡面造成冲刷，在坡脚布设排水沟，收集坡面汇水。在排水沟出口处布设沉砂池，防止泥沙随水流流出项目区。

(2) 道路防治区

在主干道一侧布设排水沟，理顺地表水，沿排水沟布设沉砂池，沉淀泥沙。在挖方路肩一侧设置石砌边沟、深挖路段上方设置截水沟、填方路下方设置排水沟，在截排水沟沿线布设沉砂池。可以有效防治了水流冲刷路堑坡面，避免了水流对路基的危害。

(3) 施工场地防治区

在施工场地周边布设临时排水沟，理顺周边地表水。排水沟末端布设沉砂池。

(4) 临时堆土场防治区

在表土堆放前先砌编织土袋挡墙进行拦挡防护，土袋挡墙四周布设排水沟，排水沟末端布设沉砂池。在表土堆上方播撒狗牙根草籽。

十、综合效益分析

本项目区的建设对明溪县城市建设和社会发展将产生积极影响，将极大提高当地城市化水平，对社会经济的可持续发展能够起到良好的推动作用。

（一）经济效益

项目区以生物医药、精细化工为主要发展方向。直接增加就业机会，经济效益显著。基础设施的完善和地区特色产业的发展，有利于进一步完善产业结构，形成优势互补，规模效应进一步突显。

本成片开发的实施在促进产业发展的同时，也将带动周边发展，外部第三产业的发展将直接增加当地的就业机会，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，搞活当地经济市场，提高人民的生活质量。成片开发的建设和投产有利于吸收当地农业剩余劳动力，降低城市就业压力，减轻政府负担；有利于消除社会不稳定因素，对稳定政治、社会大局，加强社会管理等有着重要意义。同时相关企业的生产消费和纳税可促进地方经济，增加政府财政收入。

（二）社会效益

1、增加就业机会，提高当地居民收入水平

项目区内工业集中发展，吸引企业的集聚，创造更多的就业岗位。项目区工业用地约 53.71 公顷、按 100 人/公顷的经验值测算，总共产生约 5371 个就业机会。就业机会的增加对改善本地居民就业压力、提高当地居民收入水平具有显著作用。

2、改善区域设施服务水平

项目区建成后，将增加公益性用地 36.23 公顷。新增污水处理设施，解决了项目区及周边规划区的污水处理需求。

（三）生态效益

项目区范围内，绿地与广场用地面积 12.29 公顷，占城市建设用地比例达 13.67%，其中公园绿地 7.69 公顷，防护绿地 4.60 公顷，较高的绿地比例将提高片区生态环境质量。绿地公园将在提升水系生态功能、减少水域污染、保持水土、涵养水源方面发挥一定的作用。防护绿地则能减少灰尘、噪声污染，从而保护城市环境。对经济开发区串成一个有机生产、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。

十一、方案实施保障措施

（一）被征地农民利益保障

1、严格履行征地程序

明溪县人民政府将严格按照规定履行征地报批前告知、现状调查及确认、听证、公告等程序。

2、征地补偿标准

明溪县工业集中区征地补偿标准按照《福建省人民政府关于全面实行征地区片综合地价的通知》（闽政〔2017〕2号）、《明溪县人民政府关于全面实行征地区片综合地价的通知》（明政〔2017〕5号）予以实施，并取得“成片开发”区域范围内所有集体经济组织和农民的同意。

3、征地安置

本次征收土地需安置的农业人口采取货币方式进行安置。根据《福建省征地补偿和被征地农民社会保障办法》（省政府令第177号）规定，符合《明溪县关于印发做好被征地农民就业培训和和社会保障工作实施意见的通知》（明政办〔2011〕41号）等规定条件的被征地农民，纳入养老保障范围，实行统一管理，统一筹资标准，统一养老保障待遇，由当地乡镇（街道）、社保部门、自然资源主管部门按规定程序办理。

被征地农民就业保障按《福建省人民政府办公厅关于做好被征地农民就业培训和和社会保障工作的指导意见》（闽政办〔2008〕28号）、《福建省人民政府办公厅关于做好被征地农民就业培训和和社会保障

工作的补充通知》（闽政办〔2011〕12号）、《明溪县关于印发做好被征地农民就业培训和社会保障工作实施意见的通知》（明政办〔2011〕41号）等规定执行。

4、社会保障

明溪县人民政府计划将按照“先保后征”的要求被征地养老保险金全额缴入当地社保专户，明溪县人社局出具被征地农民社会保障落实审核意见。用地批准后，由明溪县人力资源和社会保障部门按有关规定要求将符合条件的被征地农民纳入社会保障体系，可以做到被征地农民原有生活水平不降低，长远生计有保障。

在土地征收及拆迁过程中，首先要按规定做好公开、公示工作，保证被征地对象的知情权。涉及村民个人利益的事项，力求做到公平公开、公正透明。村镇在征地后获得了土地补偿费和集体经济发展补助，各级政府应该加强对这些资金、资产合法使用的适度监管，防止因资金使用、资产运作不当而影响农民切身利益，进而发生“次生”社会不稳定现象。

（二）耕地占补平衡措施

项目区区土地征收成片开发方案用地总规模 89.94 公顷，其中耕地面积 11.06 公顷。耕地占补平衡方案由明溪县人民政府统筹安排。

十二、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、城乡规划和专项规划，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。

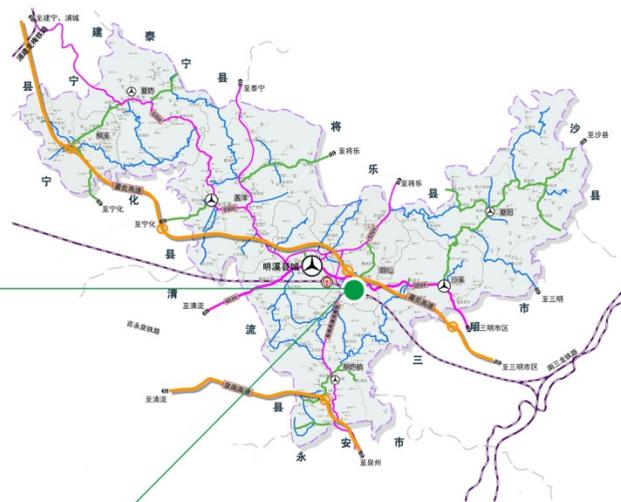
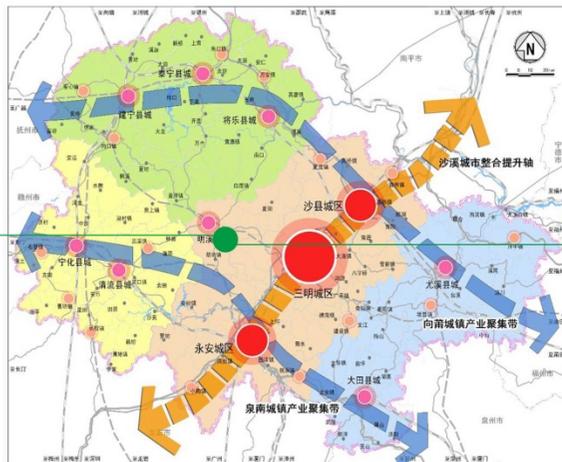
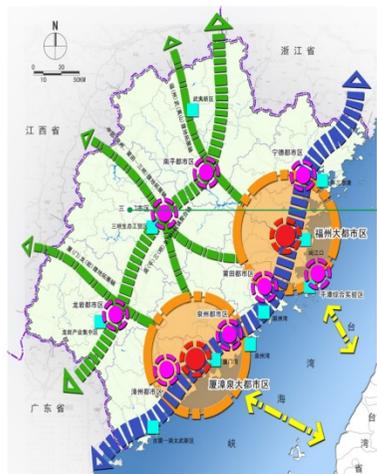
图件

图件目录

- 一、区位分析图
- 二、成片开发位置示意图
- 三、土地利用现状图
- 四、拟用地布局图
- 五、公益性用地分布图
- 六、开发时序图
- 七、土地用途管制示意图

明溪县工业集中区土地征收成片开发方案

区位分析图



图例

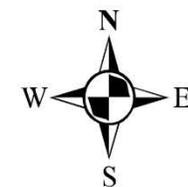
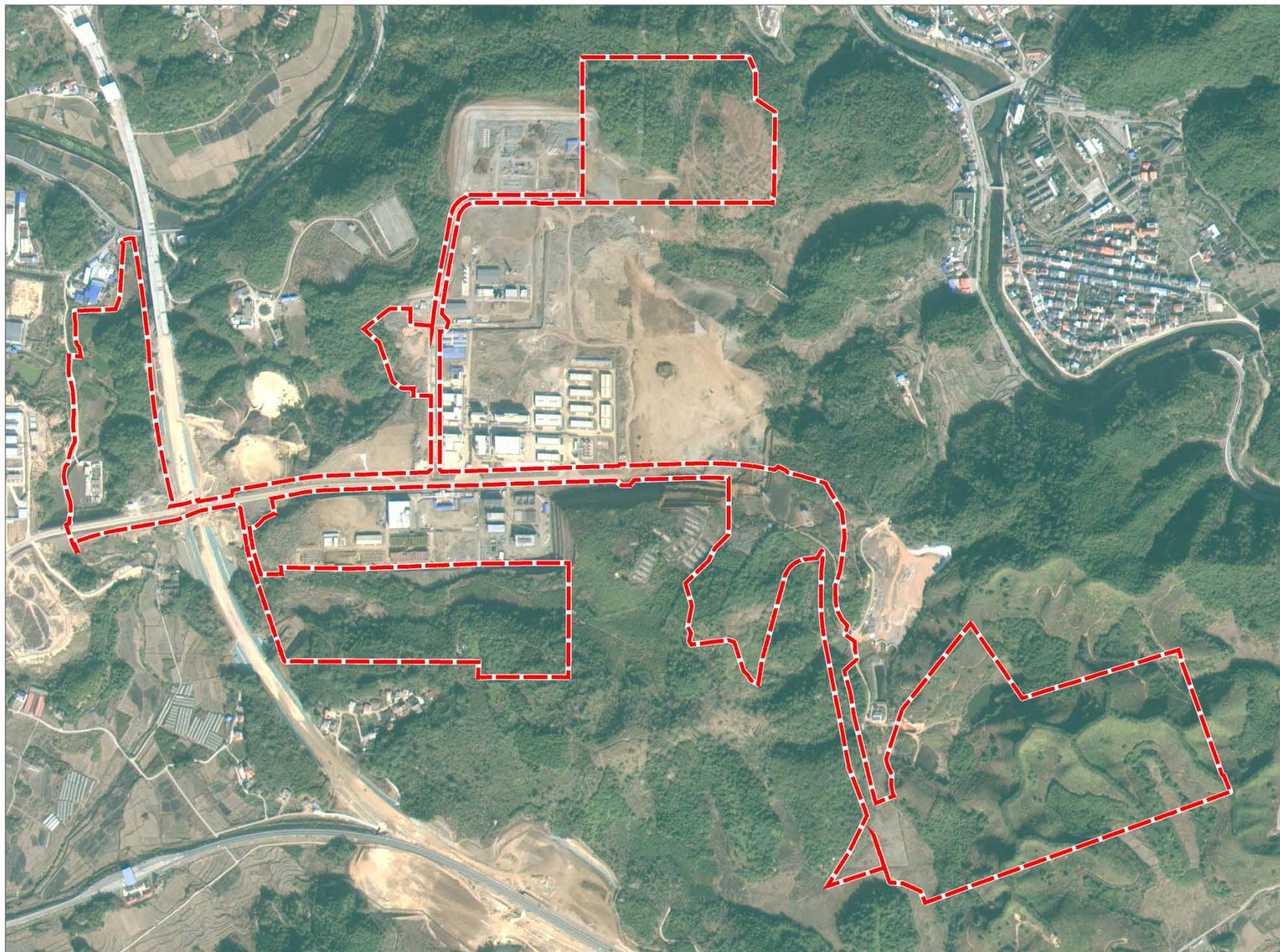


- 1、项目在福建省的位置
- 2、项目在三明市的位置
- 3、项目在明溪县的位置
- 4、项目范围图



明溪县工业集中区土地征收成片开发方案

成片开发位置示意图



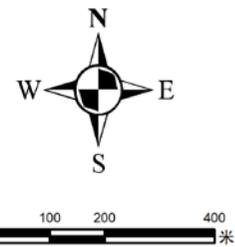
0 100 200 400 米

图例

 成片开发范围

明溪县工业集中区土地征收成片开发方案

土地利用现状图



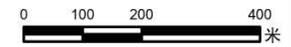
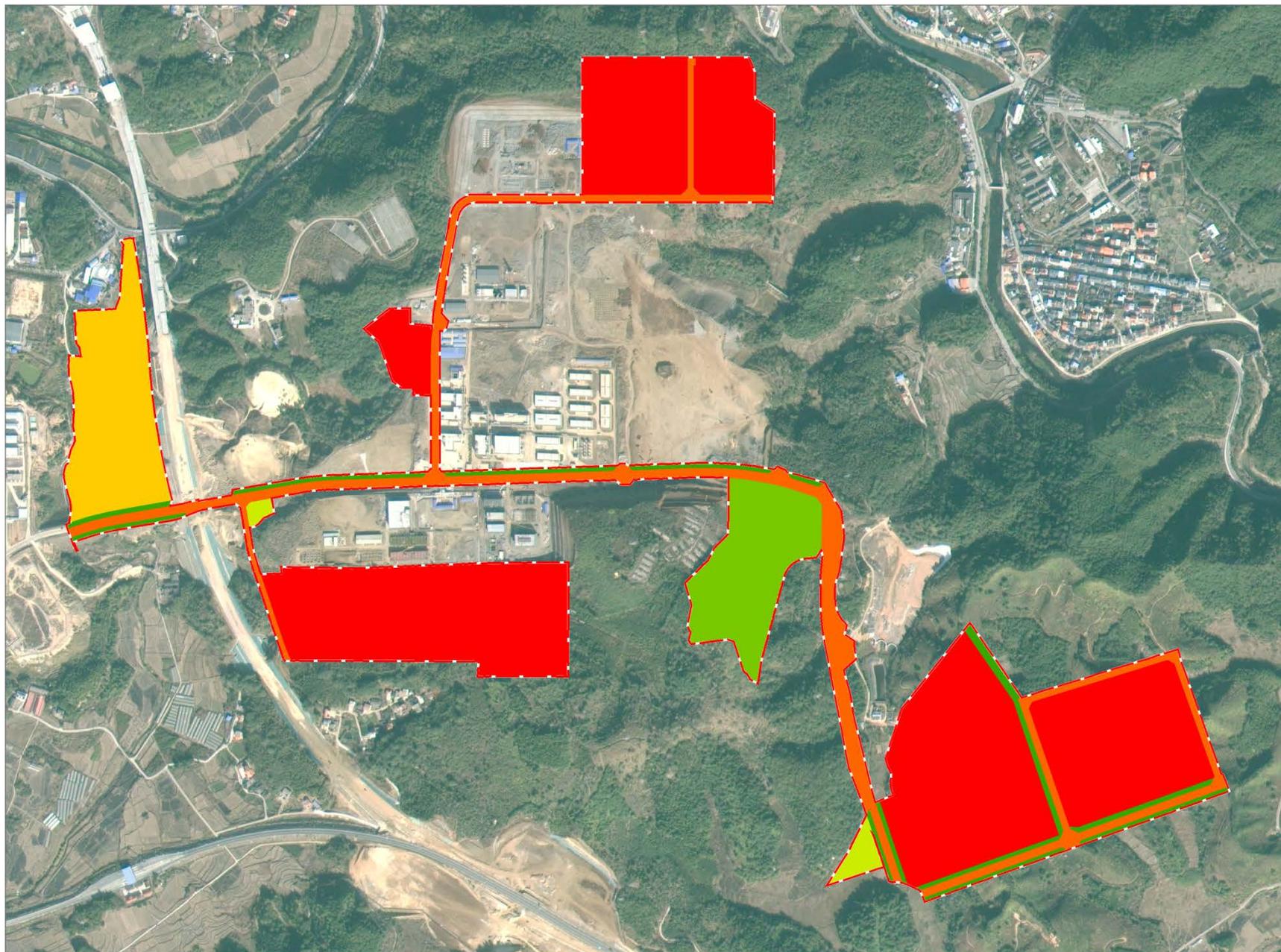
明溪县人民政府 编制
二〇二一年三月

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

明溪县自然资源局 制图
福建省地质遥感与地理服务中心

明溪县工业集中区土地征收成片开发方案

拟用地布局图

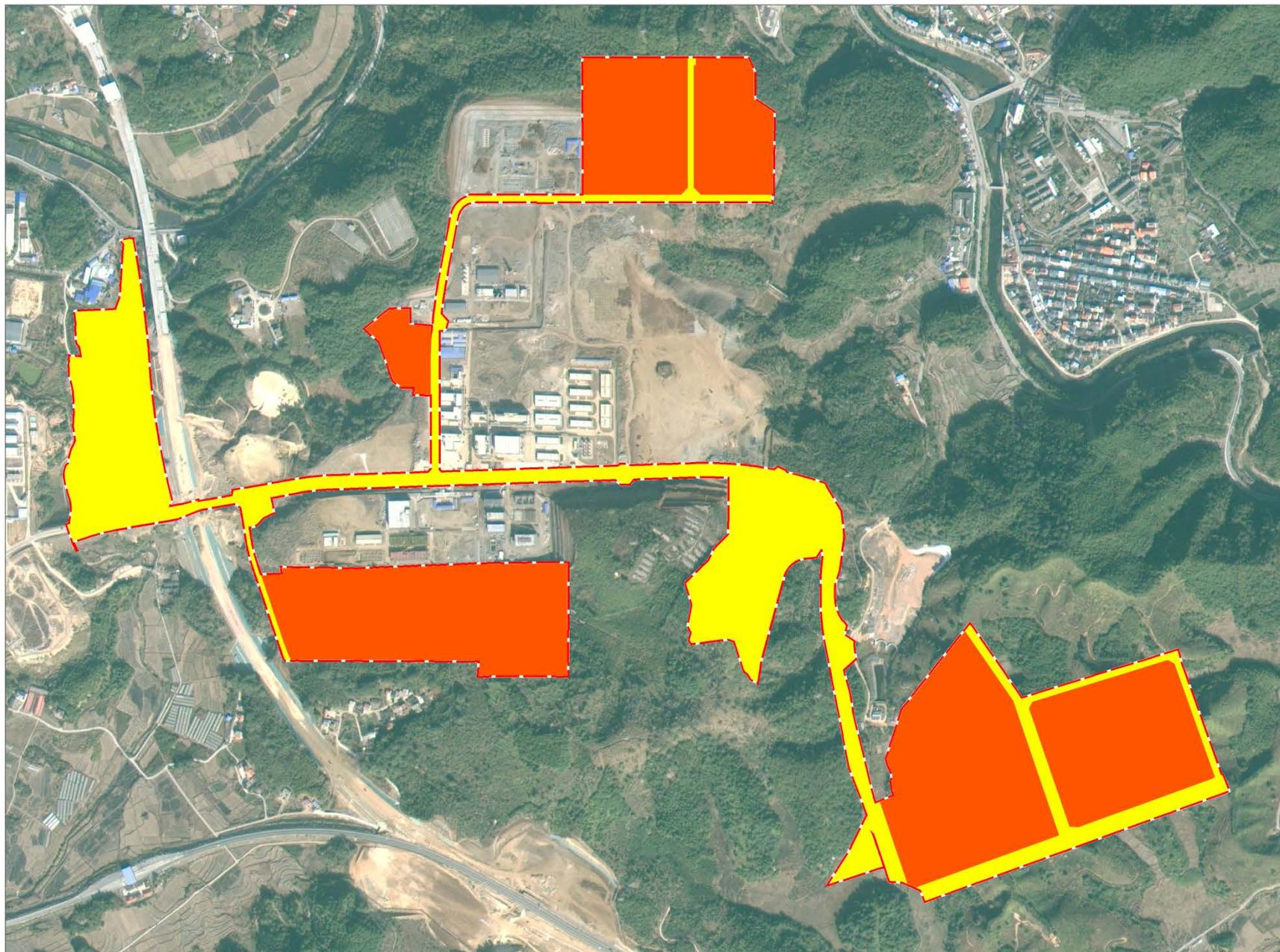


图例

- 成片开发范围
- 地类名称
- 交通场站用地
- 公园绿地
- 城镇道路用地
- 工业用地
- 排水用地
- 防护绿地

明溪县工业集中区土地征收成片开发方案

公益性用地分布图



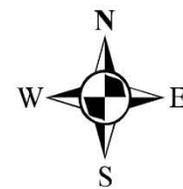
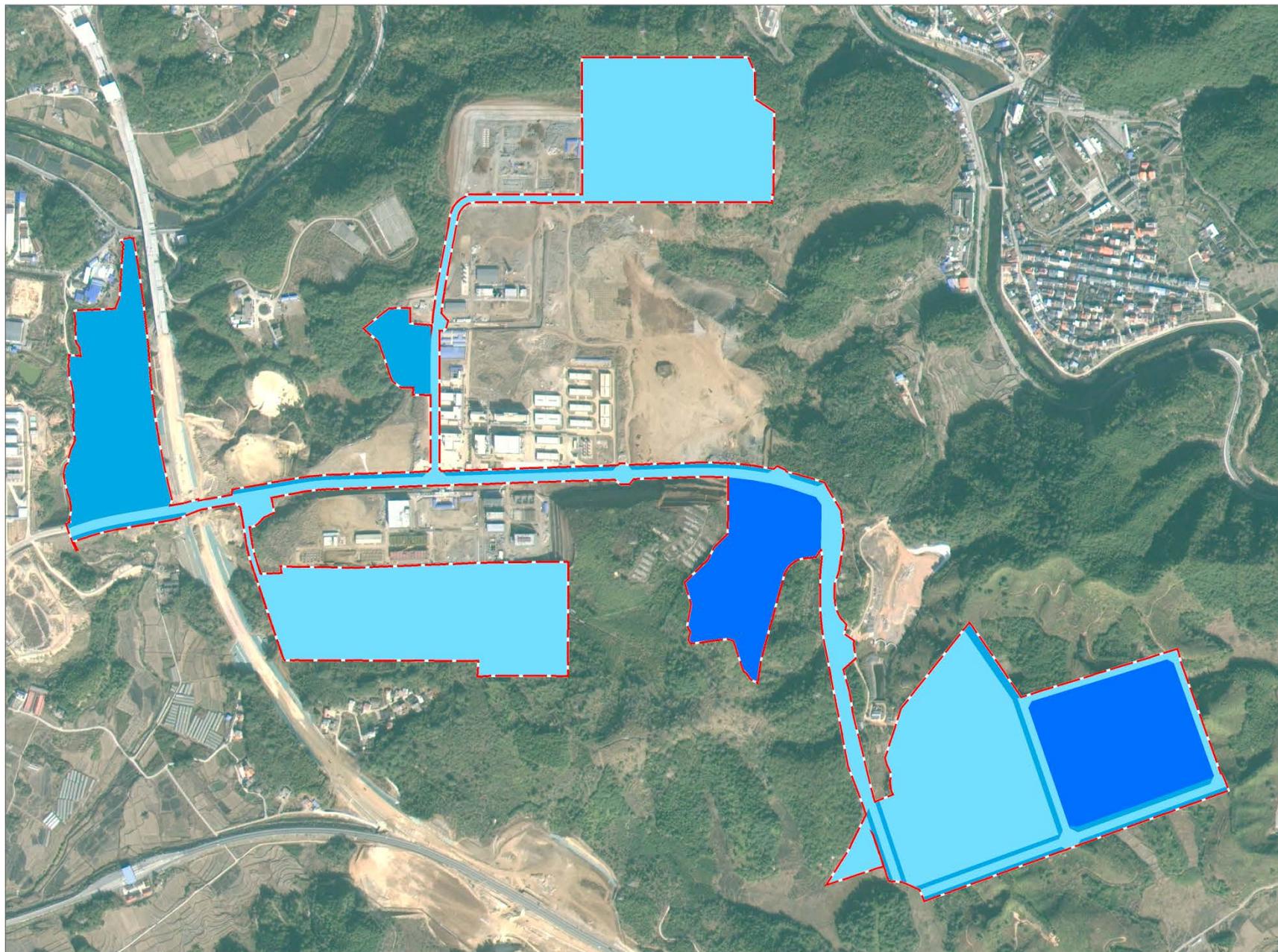
0 100 200 400 米

图例

-  成片开发范围
-  公益性用地
-  非公益性用地

明溪县工业集中区土地征收成片开发方案

开发时序图



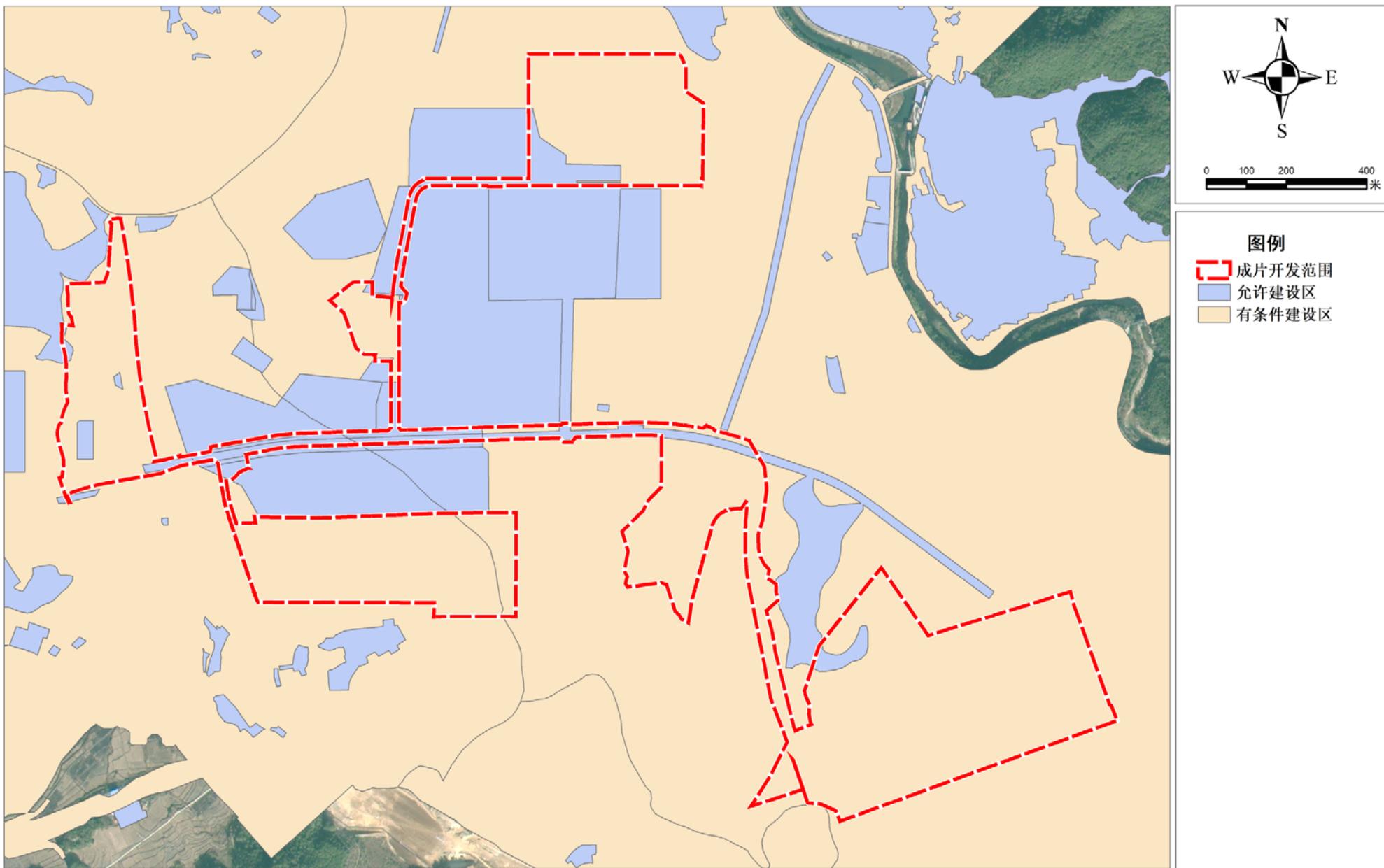
0 100 200 400 米

图例

- 成片开发范围
- 开发时序
 - 2021
 - 2022
 - 2023

明溪县工业集中区土地征收成片开发方案

土地用途管制示意图



明溪县人民政府 编制
二〇二一年三月

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

明溪县自然资源局 制图
福建省地质遥感与地理服务中心

表格

表格目录

- 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	被用地单位		面积总计	农用地					建设用地			未利用地	
	镇	村		合计	耕地	园地	林地	其他农用地	合计	城镇村及工矿用地	交通运输用地	合计	未利用土地
征收集体土地	瀚仙镇	大焦村	23.74	22.44	2.49	7.44	12.05	0.45	0.85	0.00	0.85	0.45	0.45
		石珩村	61.60	60.54	7.01	28.62	23.26	1.65	1.02	0.76	0.26	0.04	0.04
征收集体土地小计			85.34	82.98	9.50	36.06	35.31	2.11	1.87	0.76	1.11	0.49	0.49
征收国有土地	瀚仙镇		4.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.43	3.43	0.00	1.17	1.17
国有土地小计			4.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.43	3.43	0.00	1.17	1.17
总计			89.94	82.98	9.50	36.06	35.31	2.11	5.30	4.19	1.11	1.67	1.67

附表2 地块用途、面积及实现功能统计表

单位：公顷、%

序号	类别名称		拟用地面积	占比	实现功能	是否公益性用地类型
	一级类	二级类				
1	工矿用地	工业用地	53.71	59.72	引进企业，兴办工厂，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。	02
2	绿地与开敞空间用地	公园绿地	7.69	8.55	建设为工业集中区绿地，满足周边居民接近自然和开展室外活动的需求	01
3		防护绿地	4.60	5.12	设置在城镇道路两侧，实现安全隔离、降尘降噪等功能	01
4	交通运输用地	城镇道路用地	13.55	15.07	完善项目区交通网络，加强工业集中区区内外交通联系	01
5		交通场站用地	1.07	1.19	服务项目区停车需求	01
6	公用设施用地	排水用地	9.31	10.36	污水的收集与处理	01
合计			89.94	100.00		40.28

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	工业地块 1	工业用地	7.36
2	工业地块 2	工业用地	5.11
3	工业地块 3	工业用地	15.01
4	工业地块 4	工业用地	14.20
5	工业地块 5	工业用地	1.90
6	工业地块 6	工业用地	10.14
7	防护绿地	防护绿地	4.60
8	污水处理厂	排水用地	9.31
9	道路工程	城镇道路用地	13.55
10	停车场	交通场站用地	1.07
合计			82.25

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	2021 年		2022 年		2023 年	
	完成面积	比例	完成面积	比例	完成面积	比例
82.25	36.99	44.98	35.12	42.70	10.14	12.32