永春县农产品集中加工区（达埔片区）土地征收成片开发

（征求意见稿）

永春县人民政府

2023 年 3 月

目录

一、概述.....2
（一）编制背景.....2
（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.....5
三、基本情况.....5
（一）成片开发位置、面积、范围.....5
（二）实施周期.....5
（三）基础设施条件.....5
四、必要性分析和科学合理性分析.....7
（一）必要性分析.....7
（二）科学合理性分析.....9
五、主要用途和实现功能与公益性用地比例.....10
六、拟建项目及实施计划.....11
七、合规性分析.....11
（一）符合永春县土地利用总体规划.....11
（二）符合国民经济和社会发展规划、年度计划.....11
（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12

八、效益评估.....12
（一）土地利用效益.....13
（二）经济效益.....13
（三）社会效益.....13
（四）生态效益.....14
九、结论.....15
图件目录.....16
表格目录.....17

一、 概述

(一) 编制背景

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条和《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）规定，经营性用地项目应当先行编制土地征收成片开发方案经省级人民政府批准同意后方可申请实施土地征收。

近年来，永春县加快“东拓西进”，进一步向西发展，辐射蓬壶达埔镇区，依托泉南高速、横七线、315县道三条交通廊道，实现蓬壶达埔两镇与中心城区快速通行，未来将打造成“大城关”的总体格局。且结合永春县产业特点，加快构建现代物流体系，发展供应链物流、冷链物流，重点策划兴泉铁路永春站综合物流园区。

本方案位于达埔镇横七线旁，西侧距离兴泉铁路永春站约500米，依托未来站点周边配套设施的建设，将大力发展永春县现代物流业，同时依托西侧横七线重点工程项目的落地，推动城镇职能等级的快速提升，将其打造成为县域重要功能板块。

为适应永春县农产品集中加工区（达埔片区）发展的城市用地需求，本方案主要涉及商业服务业用地等经营性用地，实施土地征收成片开发后，将打造永春县一站式高水平特色农产品加工园区。因此，为保障项目顺利落地，永春县人民政府组织编制了本方案。

(二) 编制原则

1、遵守法律法规、维护公共利益原则

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、土地利用总体规划和城乡规划，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。

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。

2、科学合理编制、确保开发必要原则

土地征收成片开发应当坚持新发展理念，立足城市（镇）的长远发展，根据土地经济规律、社会经济发展和市场需求，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

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，以下简称《实施细则》）

4、《福建省土地征收成片开发方案编制参考指南（试行）》（闽

自然资发〔2021〕6 号）

5、《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、《永春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》

7、其它相关的法定规划、专项规划、法律法规、标准规范及规划文件等

二、 编制条件

(一) 批而未供土地和闲置土地情况

截至 2023 年 1 月底，永春县批而未供土地面积 176.24 公顷（＜500 公顷）。2021 年和 2022 年，我县批而未供土地处置率分别为 20.27%和 27.29%，均已超过 15%。永春县闲置土地面积 38.29 公顷（＜50 公顷）。2021 年和 2022 年，永春县闲置土地处置率分别为 48.14%和 30.10%，均已超过 15%。以上均符合《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

永春县共有 1 家省级以上开发区（福建省永春工业园区），依据全省开发区土地集约利用评价结果，福建永春工业园区 2018 年排名第 44，2019 年排名第 37，2020 年排名第 32，不属于连续排名在全省后三名的情况，符合《实施细则》要求。

本次成片开发不涉及国家级开发区。

(三) 已批准土地征收成片开发方案实施情况

2021 年和 2022 年省人民政府共批复我县土地征收成片开发方案 8 个，按年度计划合计应实施 45.1760 公顷，截至目前，已实施 29.1814 公顷。永春县不存在已批准实施的土地征收成片开发连续两年未按方案实施的情形，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、面积、范围

本方案位于永春县达埔镇，西至横七线，西北至联三线，东北至达楚二路，东南至达楚一路。涉及 1 个镇（达埔镇）2 个村（楚安村和达理村），不涉及国有单位及省级和国家级开发区。

根据实地勘测调查，本方案范围总面积 11.8556 公顷。其中：农用地 11.6437 公顷（其中：耕地 8.3408 公顷），建设用地 0.0673 公顷，未利用地 0.1446 公顷（附表 1）。

(二) 实施周期

综合考虑永春县当地社会经济发展状况、项目洽谈、资金筹集等因素，本方案实施周期为 3 年(2023 年至 2025 年)。

(三) 基础设施条件

1、道路交通条件

本方案主要依托现状在建快速通道横七线和主干路联三线进行对外联系，且西北侧紧邻兴泉铁路永春站，对外交通十分便捷。范围内还依托达楚一路、达楚二路等主要道路进行内部之间联系。

2、市政基础设施条件

（1）给水条件

经实地勘测调查，本方案远期水源自蓬壶镇区内的马跳水库，供水规模为 5 万 m³/日，DN700 供水干管由北侧引入范围内。近期，水源就近取自各山塘水库、山涧水或地下水，经一体化净水设备简单处理后供给村庄及工业园用水。其中，香都工业园现状供水取自后格水库，经一体化净水设备处理后由 DN110 供水管道向工业园区供水。

（2）污水条件

本方案污水由达埔镇东园村东部污水处理厂处理，近期规模 5000 m^3/d，远期规模 11000m^3/d。规划采用重力流收集污水，为了减少管道埋深，规划沿河敷设污水干管收集各片区污水，汇流排入达埔镇污水处理厂，污水管径为 DN300-DN400。

（3）雨水条件

本方案防河洪标准采用 20 年一遇，防山洪标准采用 10 年一遇，排涝标准采用 5 年一遇涝水不漫溢。采用防洪堤、低洼地块填高方案进行防洪，使本方案内雨水均能重力流排入河道水系。

（4）供电条件

本方案东北侧现有一座 110kV 达埔变电站，近期主变容量为 1×50MVA，终期设计容量为 3×50MVA。现状区内 10kV 及以下电力线路均为架空线。方案内 10kV 及以下电力线路规划采用电缆沿电力排管敷设，电力排管规格有 12Ø150、6Ø150 等。

（5）通信条件

本方案通讯主要由现状电信局、邮政支局及达埔镇广电机房等提供。规划通信管道应采用通信综合管道型式，通信综合管道应统筹规划，各种通信线路均纳入综合通信管道，覆土深度不小于 0.5 米。

（6）燃气条件

本方案现状用气主要使用液化石油气，现有一处民营瓶装气供气点，由永春县招商石化有限公司提供灌瓶服务，灌瓶站位于石鼓镇桃星村，罐容总计 150 立方，由 2 个 50 立方卧式贮罐及 1 个 50 立方残液贮罐组成，气源来自泉州市招商石化有限公司和福建炼油厂。规划远期以天然气为主、LPG 气源为辅，从蓬壶引入天燃气管道至本方案内，燃气管网未覆盖区域采用 LPG 瓶装气。

四、 必要性分析和科学合理性分析

(一) 必要性分析

1、有利于促进永春县涉农特色产业的整体转型升级

随着全国涉农流通产业的快速发展及涉农商贸流通竞争的日益加剧，具备新型标准化、规范化、数字化的现代农产品流通基础设施平台已成为带动区域涉农产业整体发展的重要条件。本方案以永春国际农产品供应链服务港为载体，汇聚永春及周边县市的农特产品，形成农特产品产地集散的重要网络节点。通过完善区域涉农产业基础设施、助力区域特色产业品牌建设、协助区域涉农龙头企业构建服务能力一流的涉农产业数字化示范基地、构建区域涉农产业创新生态系统等措施,促进永春县涉农特色产业的整体转型升级。

1、有利于创建全国一流的特色涉农产业先导示范园区

本方案将充分利用永春县及周边县市涉农特色农业产业发展的基础优势，坚持规划先行、产业链整合、市场与品牌并重的“扩产促销、体质增效”思路；以市场为导向，合理规划布局产业发展，走绿色环保、有机生态、优质安全、高附加值的产业发展之路；依托兴泉铁路永春站的道口优势，努力把永春国际农产品供应链服务港打造成福建省重要的特色农产品产地集散中心、特色农产品加工中心、科技成果展示和转化中心等，形成覆盖闽南、拉动全省的特色农业产业发展的新引擎，并为永春县推进新型城镇化建设和乡村振兴提供有力支撑。

3、有利于落实“十四五”规划，提升永春县综合竞争力

永春县“十四五”特色现代农业发展专项规划提出：以加快创建农产品集中加工区为核心，结合闽台农业融合发展（果业）产业园、农业产业强镇为龙头载体，优化农业空间布局，策划生成一批重点农业项目，持续推进农产品生产、农产品加工、农业文化休闲以及生态环境调节发展，不断推动优势特色农业产业向园区集聚集群发展，推动农业可持续发展、健康发展。

本方案建成后将有利于发展壮大现代农业产业园、打造特色产业集群、加快发展乡村休闲农业、推动三产融合发展，既带动当地生态绿色农业做大做强，又促进区域农副产品商贸流通产业转型升级，进而提升永春县综合竞争力。

4、有利于盘活土地资源，提高土地利用效率

本方案立足于永春县产业整体发展特点与特色农业产业基础优势，

打造集服务生产、精深加工、展示展销、冷链仓储、商贸流通等涉农全产业链功能为一体的国际农产品供应链服务中心、特色农产品产地集散中心、数字经济产业发展赋能中心及永春生活必需品政府储备中心。本方案建成后将创建全国一流的特色涉农产业先导示范园区，满足该区的可持续发展与建设需求，有利于完善区域内交通、市政等相关配套设施及盘活土地资源，既实现土地价值的提升，又提高区域土地的利用效率。

(二) 科学合理性分析

1、范围划定合理性

本方案位于快速通道横七线旁，西北侧紧邻兴泉铁路永春站，北侧为联三线，且紧邻香品产业园，区位条件良好。范围内的市政基础设施及绿地与开敞空间等为开发建设提供必要的公共服务设施基础，体现片区开发均衡性和城市发展的可持续性，将其纳入到成片开发范围。同时依托其自身资源禀赋、产业基础及区位优势，通过完善交通等基础设施配套、重点培育物流产业、高铁经济产业平台等新兴优势产业，打造区域交通枢纽、县域综合型发展的“副中心”，增强区域影响力。

2、功能布局合理性

本方案规划用地以商业服务业用地及绿地与开敞空间用地为主，依托所在的资源优势和区位优势，拟实施发展农产品集中加工产业生产功能，以增加城市发展活力、集约利用土地及完善城市配套功能。

3、方案开发强度合理性

本方案地块统筹考虑建设容量、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，将引导地块建设与城市道路交通系统要素相配合，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。

地块内商业服务业用地等将容纳一定的公共服务功能，从而形成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，高效利用土地和空间资源。

五、 主要用途和实现功能与公益性用地比例

本方案用地总面积11.8556公顷,主要用途为商业服务业用地为主，实现推动达埔镇区农产品集中加工区集商业商务、仓储物流于一体的生产生活的高水平示范区功能，其中：

1、商业服务业用地：主要为商业用地，面积共为7.0568公顷，占比59.52%，主要实现区域商业服务功能配套的功能；

2、交通运输用地：主要为公路用地和城镇道路用地，面积分别为2.9569公顷和1.5632公顷，占比分别为24.94%和13.19%，实现完善交通运输的建设功能；

4、绿地与开敞空间用地：主要为防护绿地，面积共为0.2787公顷，占比为2.351%，提供卫生、隔离、安全、生态防护以及休闲等功能；

公益性用地主要包括交通运输用地、绿地与开敞空间用地，面积合计为4.7988公顷，占用地总面积的40.48%，符合自然资规〔2020〕5号文规定（附表2）。

六、 拟建项目及实施计划

本方案内横七线和联三线为现状已批，故本次拟安排实施项目面积 8.7455 公顷，计划实施周期为 2023 年-2025 年，其中：

2023 年实施面积 7.6115 公顷、完成比例 87.03%，主要开展商业仓储和农特产品集散中心的建设；

2024 年实施面积 0.5980 公顷、完成比例 6.84%，主要开展西侧道路及防护绿地的建设；

2025 年实施面积 0.5361 公顷、完成比例 6.13%，主要开展南侧达楚一路的建设（附表 3-4）。

七、 合规性分析

(一) 符合永春县国土空间规划

本方案成片开发范围位于城镇开发边界的集中建设区内，符合要求的，永春县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) 符合国民经济和社会发展规划、年度计划

依据《永春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》指出：“永春县将构建“一主一副，两轴五区”的中心城区空间布局，打造永春县域最强增长中心。其中“一副”即蓬壶—达埔组团打造成县域发展副中心，作为今后县城腹地拓展、西部乡镇进城等过渡缓冲地带，进一步联合玉斗、苏坑、锦斗、呈祥等乡镇共同打造县域中部经济增长核心。强化蓬壶、达埔两镇的交通联络，发挥兴泉铁路永春站、达埔互通、蓬壶互通等交通枢纽作用，迅速提

升城镇职能等级，将其打造成为县域重要功能板块。

其中，达埔镇把握省级经济发达镇的优势，用好用活各项政策，重点发展现代商贸物流及旅游服务休闲业，与蓬壶镇联手优化工业用地布局，形成蓬壶-达埔智能制造产业园，打造县域副中心工业产业园。

本方案位于达埔镇内，符合永春县现行国民经济和社会发展规划，实施成片开发后，通过科学合理的功能分区，统筹安排各项用地，形成区域产业发展的接续力量，促进永春县“十四五”规划目标、任务的实现。本方案已纳入永春县2023年度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

本方案不占用永久基本农田、生态保护红线，且不涉及省级以上重要湿地、省级公益林、饮用水水源保护区等相关保护区域和其他法律法规规定不允许占用或开发的情形。

本方案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、传统风貌建筑等历史文物保护，不涉及 50 年以上的建筑。在开发建设前将依法依规开展现场踏勘、考古调查勘探等相关工作。

本方案将严格按照相关法律法规要求，开展相关调查，全面加强园区防洪排涝、防灾减灾规划建设，落实生态环境保护措施，实现经济社会发展与生态文明建设相统筹。

八、 效益评估

本次项目的建设对农产品集中加工区的城市建设和社会发展将产生积极影响，同时将极大提高当地产业发展水平，对社会经济的可持

续发展能够起到良好的推动作用。

(一) 土地利用效益

本方案地块通过土地利用开发，合理安排建设用地规模、结构和布局，将建设成为高水平特色农产品加工园区，将闲置中的用地释放出新的发展空间，有效提升了土地使用效益。拟实施范围内用地控制指标均应符合相关规范规定要求，即商业服务业用地容积率控制在1.2-2.6，有效实现土地的集约利用，以提高土地利用效益。本方案建成后在产业链上可带动站前经济、商业仓储等的发展，充分发挥产城融合的集聚效益。

(二) 经济效益

本方案总投资约15亿，一期投资6.5亿，二期投资8.5亿，可供出让土地面积7.0568公顷（共105.85亩，主要为商业商业服务业用地），按照《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措施的通知》(闽自然资发(2019)104 号)文件中规范建设用地效益标准规定，并参考周边地块出让单价情况，商业服务业用地出让单价取 60 万元/亩，则出让地预计成交价约为0.64亿元。项目建成后，本方案预计远期可带来超过1.82亿元/年的产值收入，预计每年增加税收0.21亿元以上，同时顺应城乡经济不断融合和三次产业联动发展的趋势，统筹城乡发展。

综上，本次成片开发在实现收益的同时，通过项目建设，有利于提高区域经济收益，为地方增加财政收入，推动永春县经济社会发展。

(三) 社会效益

1、改善区域设施服务水平，提升居民居住品质

本方案公益性用地面积 4.7988 公顷，占用地总面积的 40.48%。主要建设有高保障的基础设施及高品质的绿地和开敞空间，以满足人们集就业、生活、休闲于一体的现代生活需求，不仅提升生活便利度和满意度，同时也美化了城镇，增强达埔镇农产品集中加工区的综合竞争力，提高道口经济区产城融合发展水平。

2、增加就业机会，提高当地居民收入水平

本方案通过提升达埔镇农产品集中加工区内基础设施服务水平，吸引企业入驻发展，带动地方人才市场，产生更多的就业机会，缓解本地居民就业压力，提高当地居民收入水平。本方案商业服务业用地约 7.0568 公顷，则共能产生约 100 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。

(四) 生态效益

本方案正在抓紧推进控规环评编制工作，落实现状调查和地表水分析，引导企业节能降耗、降本增效，助推农产品集中加工产业项目绿色发展、循环发展。园区内将严格遵照相关主要污染物控制排放标准进行规划建造，采取一系列的生态环境保护措施和环境风险防控措施，确保满足周边及下游环境质量与安全要求。

1、编制园区级的应急预案，根据区域环境承载力，建立健全环境风险防控体系，配合当地政府建设和完善所在片区环境预警体系、环境风险防控工程，环境应急保障体系，提升环境风险防控和应急响应能力。

2、本方案规划绿地与开敞空间用地0.2787公顷，占比2.35%，能有效地提高片区生态环境质量，减少灰尘、噪声污染，营造良好的工业园区环境，提升生态环境质量。

3、本方案深入践行绿色发展理念：（1）在大气环境方面：商业服务业用地严格执行《环境空气质量标准》（GB3095-2012）二级标准；（2）在水环境方面：本方案内水质执行《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）III类标准。严禁污水直接排入自然水体，采用雨污分流制，污水集中排入污水处理厂；（3）在声环境方面：执行《声环境质量标准》（GB3096-2008），商业服务业执行2类声环境功能区；兴泉铁路及横七路两侧区域执行4a类声环境功能区。方案地块的建设严格落实环境保护要求，通过改善污水管网，集中收集处理生活污水与垃圾等措施，提升地块及周边环境质量，彰显生态服务功能。

九、 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、城乡规划和专项规划，位于城镇开发边界的集中建设区内，且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，能够促进永春县经济社会可持续发展。

图件目录

一、成片开发位置示意图

二、土地利用现状图

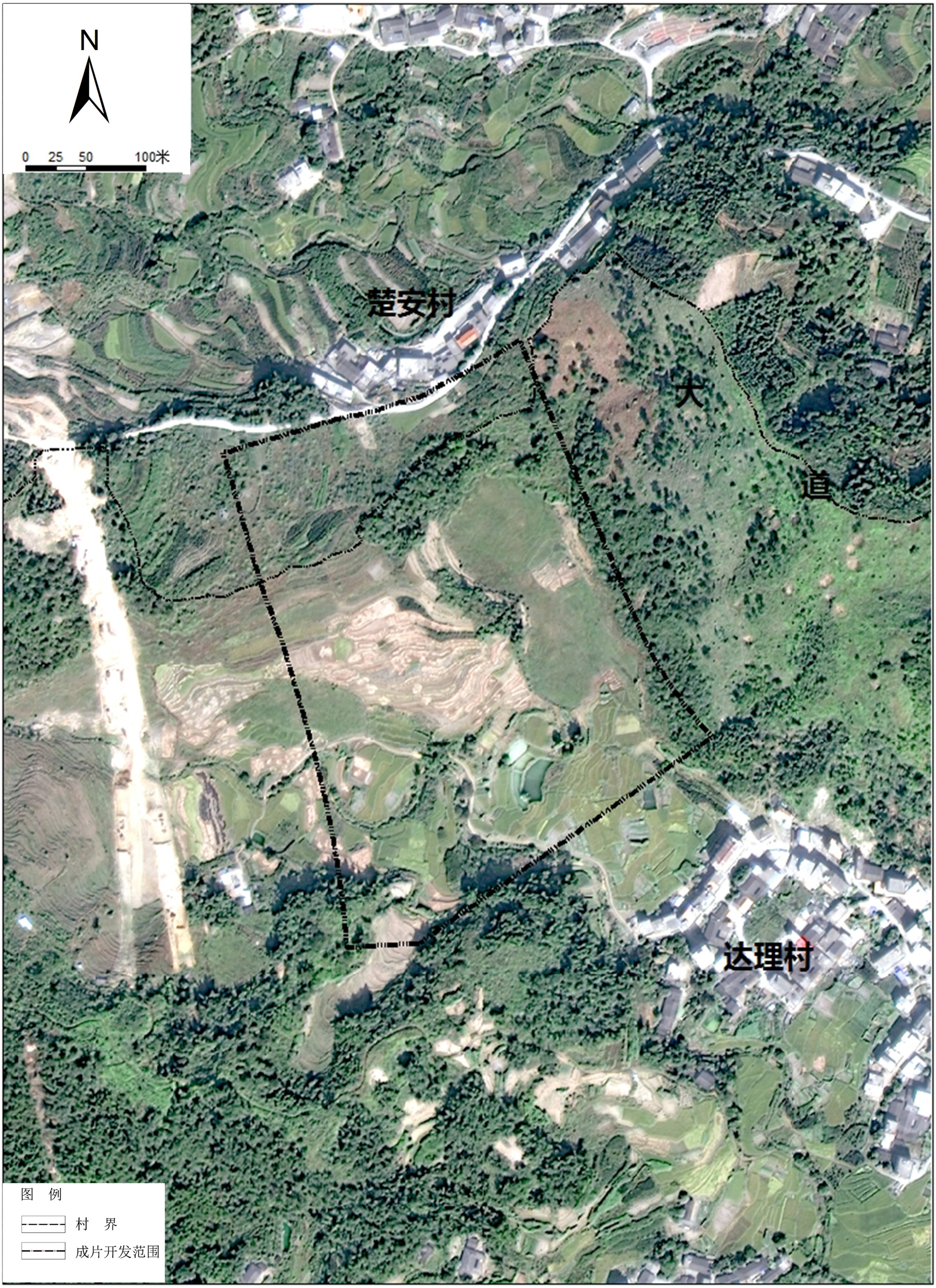
三、国土空间控制线规划局部图

四、公益性用地分布图

五、拟实施范围图

成片开发位置图

永春县农产品集中加工区（达埔片区）土地征收成片开发方案



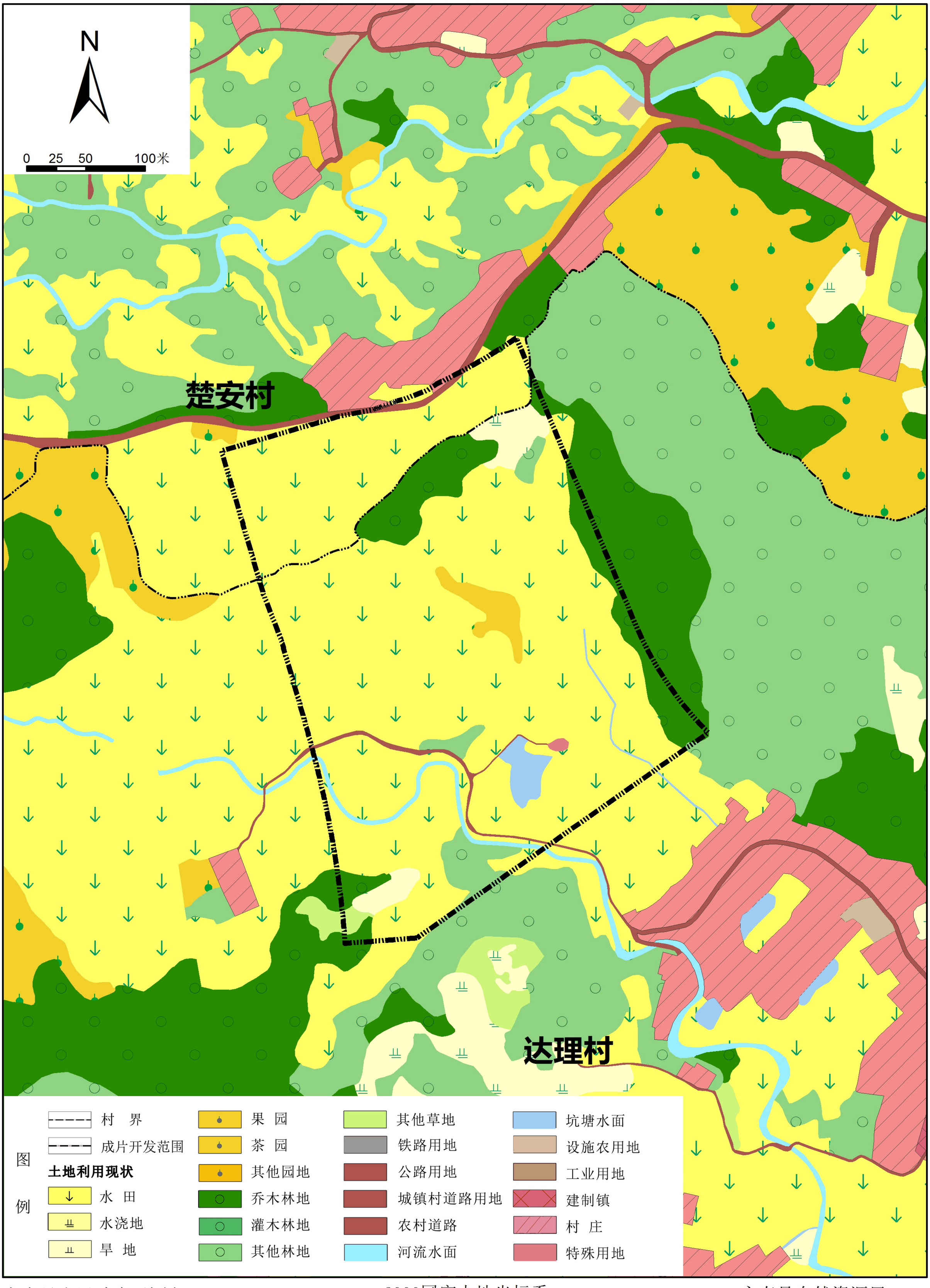
永春县人民政府 编制
二〇二三年三月

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

永春县自然资源局
中外建工程设计与顾问有限公司 制图

土地利用现状图

永春县农产品集中加工区（达埔片区）土地征收成片开发方案



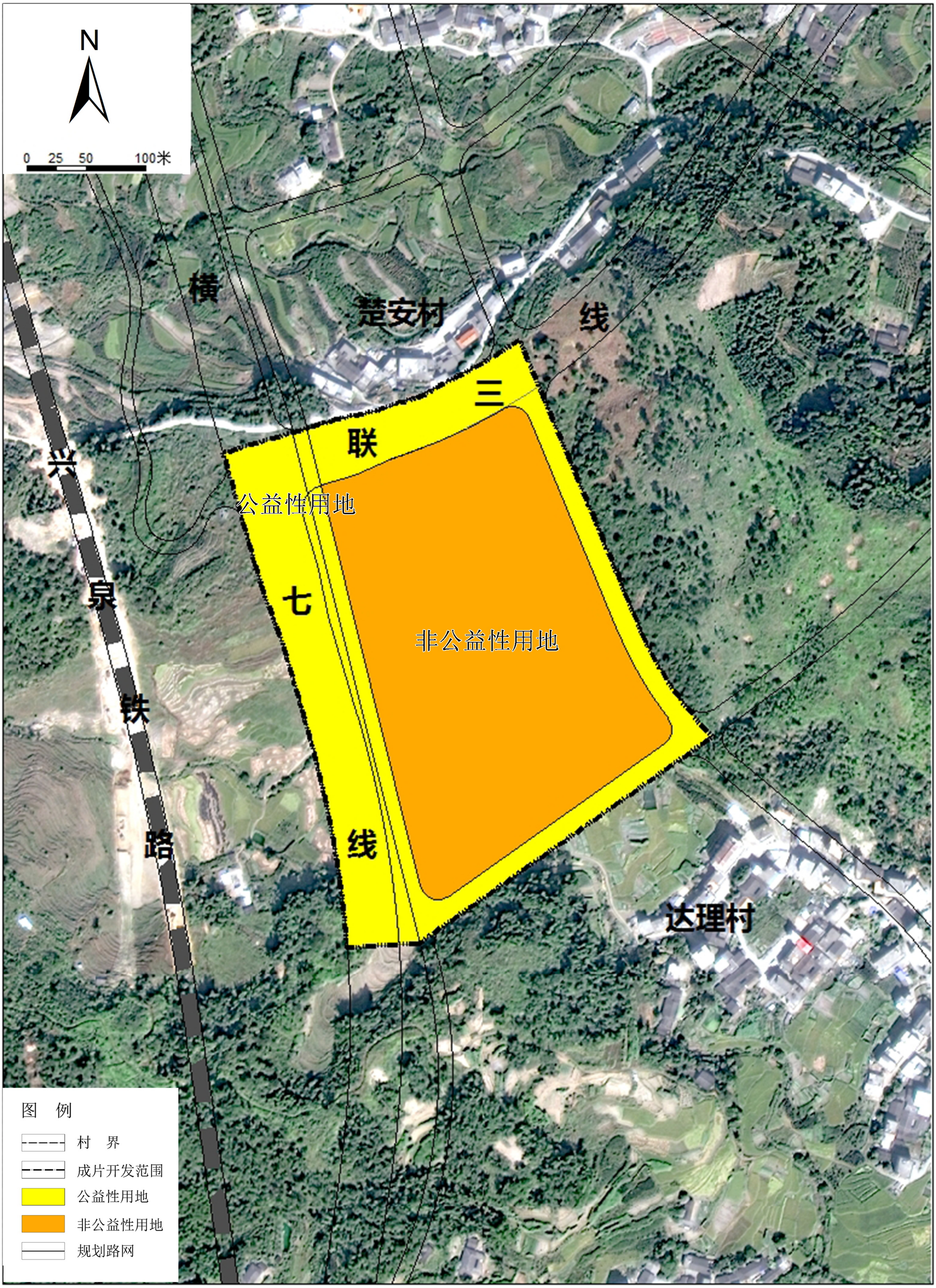
永春县人民政府 编制
二0二三年三月

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

永春县自然资源局
中外建工程设计与顾问有限公司 制图

公益性用地分布图

永春县农产品集中加工区（达埔片区）土地征收成片开发方案



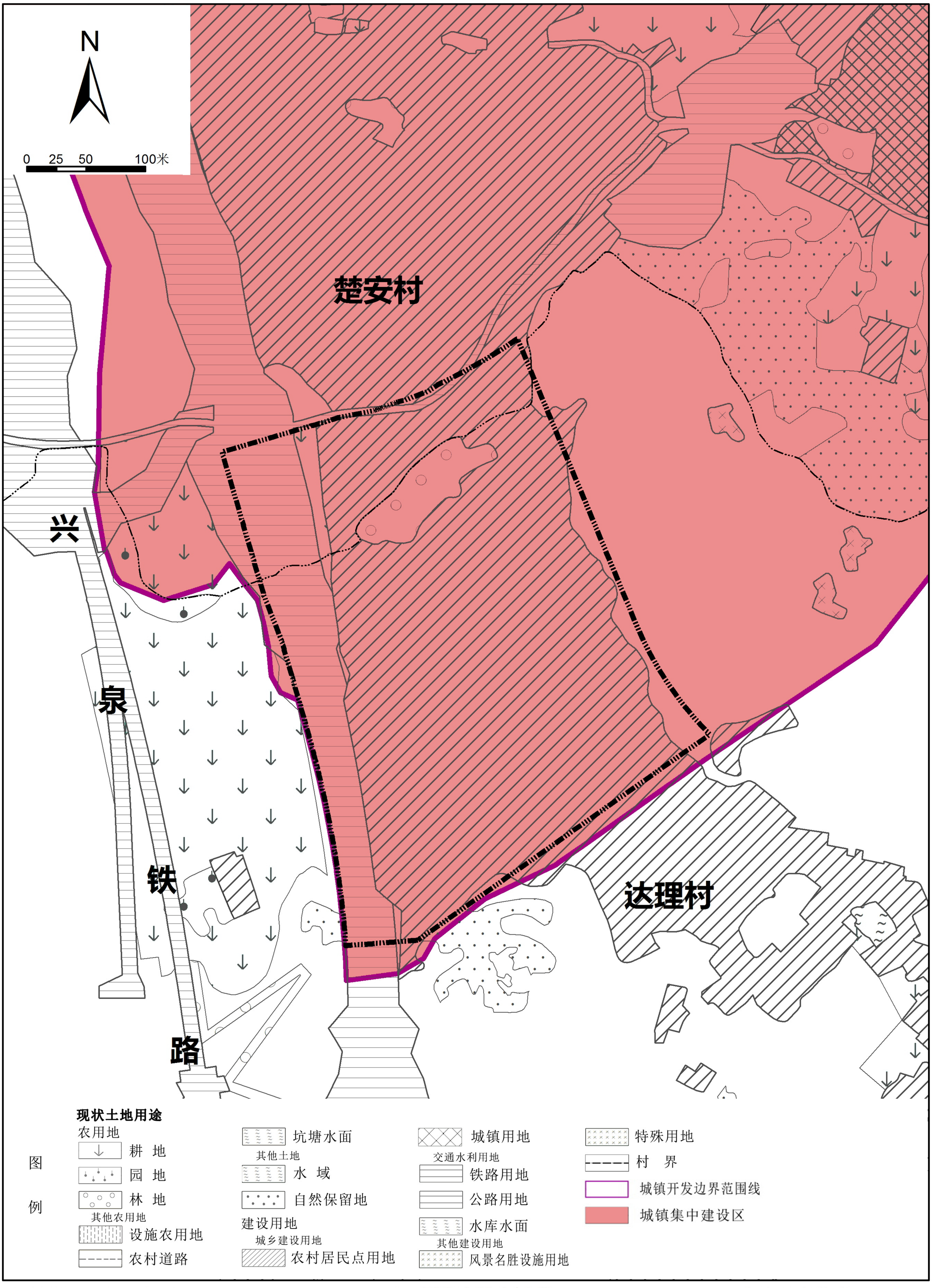
永春县人民政府 编制
二〇二三年三月

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

永春县自然资源局
中外建工程设计与顾问有限公司 制图

国土空间控制线规划局部图

永春县农产品集中加工区（达埔片区）土地征收成片开发方案



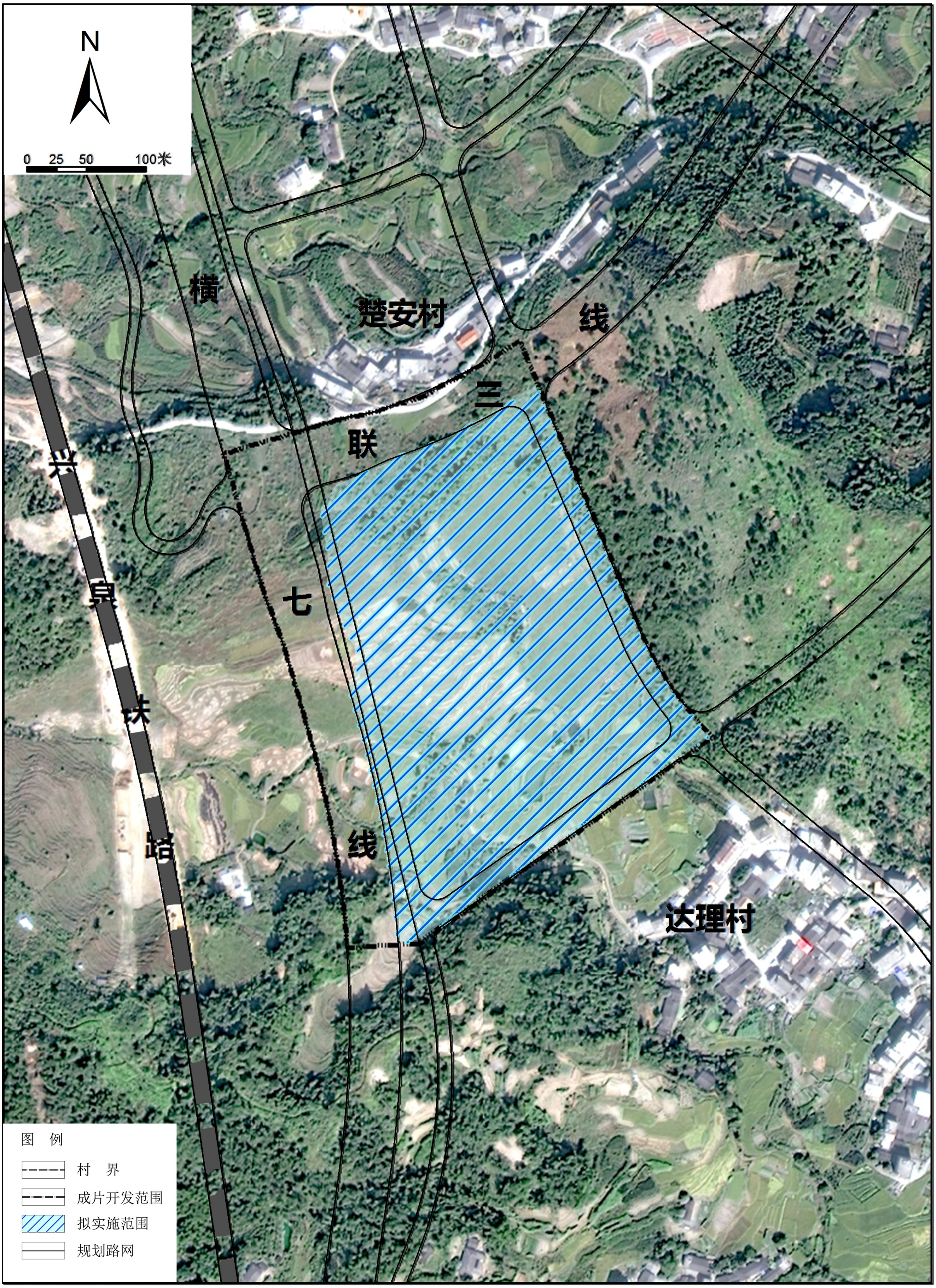
永春县人民政府 编制
二0二三年三月

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

永春县自然资源局
中外建工程设计与顾问有限公司 制图

拟实施范围图

永春县农产品集中加工区（达埔片区）土地征收成片开发方案



永春县人民政府 编制
二〇二三年三月

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

永春县自然资源局
中外建工程设计与顾问有限公司 制图

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	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	达埔镇	楚安村	0.3989	0.3989	0.3989	0.0000	0.0000
		达理村	8.3467	8.2537	6.6355	0.0146	0.0783
国有土地小计			3.1101	2.9911	1.3064	0.0527	0.0662
总计			**11.8556**	**11.6437**	**8.3408**	**0.0673**	**0.1446**

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	商业服务业用地	商业用地	7.0568	59.52%	完善区域商业服务功能配套	2
2	交通运输用地	城镇道路用地	1.5632	13.19%	完善城市道路设施建设功能	1
		公路用地	2.9569	24.94%		
3	绿地与开敞空间用地	防护绿地	0.2787	2.35%		1
合计			11.8556	100.00%	/	40.48%

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.占比：为拟用用地面积占土地征收成片开发范围面积的比例；

3.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	商业项目	商业用地	7.0372
2	道路工程	公路用地	0.0494
		城镇道路用地	1.4928
3	绿地工程	防护绿地	0.1662
合计			8.7455

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	2023 年		2024 年		2025 年	
	完成面积	比例	完成面积	比例	完成面积	比例
8.7455	7.6115	87.03%	0.5980	6.84%	0.5361	6.13%

注：实施总面积与附表 3 合计面积一致。