

三明市荆东片区前洋地块土地征收成片开发方案

（草案）

一、编制依据

依据《中华人民共和国土地管理法（2020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》、《福建省土地征收成片开发方案报批实施细则（试行）》、《三明市土地利用总体规划（2006-2020）》、《三明市城市总体规划（2010-2030年）》、三明市三元区国民经济和社会发展规划和年度计划，编制《三明市荆东片区前洋地块土地征收成片开发方案》。

二、基本情况

荆东片区前洋地块位于三明市的西南部，荆东片区的北部，紧邻荆东工业园，是三明市中心城区向南扩展的门户地区，距城关片区中心 6.5 千米，距莘口镇区 5.8 千米，距长深高速连接线 4.5 千米，距南三龙铁路三明站 6.5 千米，三元区火车站 7.5 公里。

成片开发范围：北侧与西侧紧邻江滨路（原 205 国道），南到荆东工业园，东邻三明市社会福利中心至胶合板厂一线用地，用地南北长约 1.4 公里，东西宽约 0.8 公里。方案用地总面积为 33.4222 公顷。

三、必要性

（一）建设福建省现代教育基地的需要

三明学院作为三明地区唯一的本科院校，但校区周边路网不完善，住宅与商业等生活配套设施不足，影响了校园整体空间环境与师生生活便利度的提升，降低了三明学院的人才吸引力，亟需通过统筹项目范围内地块的关系，完善配套服务设施，集聚人气、培育人才、留住人才，增强三明学院整体竞争力，打造福建省现代教育基地。

（二）完善片区城市综合功能的需要

荆东片区是三明市重要的门户地区，是中心城区南部新城的重要组成部分，区位优势明显，然而前洋地块仍处于待开发状态，影响了土地利用价值与经济、社会、生态综合效益的提升。同时，随着三明学院与荆东片区的发展，服务设施不足、景观风貌杂乱差等现象越来越突出。前洋地块的建设，不仅有利于引领周边地区形成空间有序、环境优美的现代城市形象，对完善荆东片区综合服务功能，打造市区经济新增长点具有重要作用。

（三）解决安置问题的需要

三元区荆东片区征迁地块存在着建筑使用年限久、房屋质量差、居住人口多、人均面积小、配套不齐全、交通不便利、治安和消防隐患大等问题。在荆东片区整体规划开发的策略下，前洋地块的建设有助于解决荆东片区被征迁居民的

安置问题，并通过商业服务设施配套，为居民提供良好的生活环境。

四、功能分析

主要用途：结合三明学院与荆东片区发展，安置荆东片区被征迁居民的同时，配套住宅、商业、行政办公、公共交通场站公交等用地。

实现功能：依托三明中心城市南部新城板块，完善教育、商业、文化等基础设施，打造产教城融合示范区，形成宜居宜业的城市功能片区。

五、项目的公建配比情况

土地征收成片开发范围内公益性用地为城市道路用地、公园绿地、高等教育用地、中小学用地。公益性用地面积 21.3962 公顷，占用地总面积的 63.9988%，符合《土地征收成片开发标准（试行）》公益性用地占比不低于 40%的规定。

六、拟安排的项目及开发时序

方案实施周期为 2021 年-2023 年，3 年内实施完毕。2021 年实施荆东安置房及周边附属配套工程建设，完成比例 74.3124%。2022 年实施综合服务中心、滨水公园绿地、内部道路建设，完成比例 25.6876%。

七、效益评估

（一）土地利用效益评估

方案规划用地符合《城市居住区规划设计标准(2018)》、

《福建省城市控制性详细规划编制导则（试行）》、《福建省城市规划管理技术规定（2017）》等相关规范导则要求，能够进一步补充完善城区设施用地配置，科学合理布局各类用地，有效推动土地集约、节约利用。

（二）经济效益评估

前洋地块开发建设适应了南部新城，乃至三明中心城区的发展趋势，将加快形成以三明学院为核心，荆东开发区为支撑，商业与居住区为重要配套的产教城融合发展区，有力提升荆东片区集聚、辐射能力，为荆东片区经济带来新的增长点。通过商业步行街建设丰富业态，集聚人气，促进荆东片区商业与服务业发展的同时，将商业街打造与缓解当地民众就业压力紧密结合起来，鼓励大学生及其他群体到商业街创业就业，解决本地居民就业问题，提高本地居民收入水平。

（三）社会效益评估

前洋地块建设通过融入三明当地的建筑形式、材料和色彩等传统建筑风格，形成富有特色的建筑空间与开放适宜的滨水空间，有助于提升三明学院文教区的整体形象，打造富有魅力与特色的城市新名片。

前洋地块内安置房建设，解决荆东片区被征迁户的安置问题，结合商业、服务业配套与环境整治提升，提高安置居民的人居水平，改善安置群众的生活条件，促进和谐社会的构建。

前洋地块通过商业与服务设施建设，使商业步行街具备购物、观光、休闲、娱乐等多种功能，满足三明师生及周边居民就近消费需求，提升生活便利度与满意度。

（四）生态效益评估

通过扁担溪滨水公园绿地的打造，将有效改善水系的生态环境，提高绿化质量。前洋地块周边以荆东城中村为主，存在地下管网混乱，生活污水排放排入河道等现象，前洋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，提升方案地块及周边环境质量。

八、征地安置补偿措施

（一）严格履行征地程序：项目土地征收所在地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。

（二）征地安置补偿标准：三明市荆东片区前洋地块土地征收成片开发方案征地补偿标准及青苗、地上附着物等补偿标准按《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）、《三元区人民政府关于公布三元区征地区片综合地价的通知》（元政文〔2017〕12号）文件执行。

（三）社会保障：按照“先缴后征”的要求被征地养老保险金全额缴入当地社保专户，三元区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，由三元区劳动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。

九、永久基本农田及生态保护情况

前洋地块范围不涉及永久基本农田、生态保护红线、各类保护区（含文物保护），符合成片开发项目送审报批的要求。

十、结论

该土地征收成片开发方案符合《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准（试行）〉的通知》《福建省土地征收成片开发方案报批实施细则（试行）》标准。

附图 1：位置示意图



附图 2：土地征收范围

