

永春县东平镇东山片区土地征收 成片开发方案

永春县人民政府

2025 年 7 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）开发区土地利用效率情况.....	5
（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、范围、面积.....	5
（二）成片开发区域基础设施条件.....	6
（三）方案周边情况分析.....	9
四、成片开发必要性和科学性.....	9
（一）必要性分析.....	9
（二）科学合理性.....	11
五、主要用途、实现功能及公益性用地比例.....	15
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）生态环境分区管控.....	17

（四）产业政策.....	17
（五）历史文化保护区域.....	18
（六）法律法规规定不允许占用或开发的情形.....	18
（七）其他.....	18
八、效益分析.....	19
（一）土地利用效益.....	19
（二）经济效益.....	19
（三）社会效益.....	20
（四）生态效益.....	20
九、结论.....	20
十、附图及附表.....	21

一、概述

（一）编制背景

根据《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）要求，县级以上地方人民政府应当按照《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正版）第45条规定，依据当地国民经济和社会发展规划、国土空间规划，组织编制土地征收成片开发方案。

本次成片开发位于永春县东平镇，距离县城中心约5公里，属于县城“半小时经济圈”和以县城为中心的“三星拱月”乡镇之一，是永春县典型农业重镇，随着省道三郊线穿境而过及莆永高速公路冷水互通口的建设，东平镇的交通区位优势愈加明显。片区已有现状永春县城区牲畜屠宰有限公司屠宰场，占地面积约1.1084公顷，项目设有办公生活楼、待宰车间、屠宰车间、污水处理站、锯屑发酵房及锅炉房等。《泉州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》提出“加快推进养殖产业转型升级，突出‘规模养殖、集中屠宰、冷链运输、新鲜上市’，转变禽畜产品供应方式，提升肉蛋奶稳产保供能力”，大力发展特色现代农业，丰富农村经济业态；根据《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》发展目标，要求“全方位推动高质量发展超越”，“努力实现生态农业现代化、集约化、专业化”；提出依托区域性重要交通枢纽，大力发展冷链物流，搭建城乡综合冷链物流网络，保障农副产品全程冷鲜冷冻保存和运输，加快服务业提质增效。泉州市以

发展标准化、规模化生产为抓手，以筑牢畜牧业发展“稳产保供”为中心目标，推出泉州市畜牧业高质量发展“三年行动”方案，以“扶大限小、减数控量、提质增效、淘汰落后产能”为原则，持续开展生猪定点屠宰企业审核清理和“关停并建”，并于三年时间完成现有生猪定点屠宰企业整合关闭工作。为进一步提升大城关集中屠宰加工的规模化、规范化和自动化水平，加速推进养殖产业转型升级，本次成片开发拟对片区现状永春县城区牲畜屠宰有限公司屠宰场进行改（扩）建，升级建设永春县肉食品加工及冷链物流一体化项目，打造屠宰加工、冷链流通产业链协同升级，培育新业态、新模式，增强永春县肉品市场供给能力，保障人民群众生活所需和肉食品安全，同时形成永春县生态农业发展新增长极，为推进现代化泉州建设提供坚实的产业基础。

为确保成片开发顺利实施，促进土地资源节约、高效利用，依据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正版）、《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）相关规定，按照“以人民为中心，注重保护耕地，注重维护农民合法权益，注重节约集约用地，注重生态环境保护”的基本要求，我县组织编制了本次土地征收成片开发方案。

（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，纳入当地国民经济和社会发展规划，并

符合国家产业政策和供地政策。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、严格保护耕地、节约集约用地原则

坚决落实最严格的耕地保护制度，通过优化布局或合理选址，尽量避让优质耕地，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。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、土地利用相关政策等科学合理确定用地规模、结构与布局，优化资源配置，节约集约利用土地，提高土地配置和利用效率。

3、保护生态环境、坚持新发展理念原则

土地征收成片开发方案注重对水体、绿地保护，坚决避免对自然环境、生态环境造成破坏和不良影响。在成片开发中，必须坚持新发展理念，以创新发展、协调发展、绿色发展、开放发展和共享发展理念主导，切实破解片区发展难题、增强发展动力。

4、科学合理编制、确保开发必要原则

坚持新发展理念，立足本地的长远发展，根据土地经济规律、社会经济发展和市场需求，确保土地成片开发的必要性。因地制宜，有针对性地开展编制工作，着重解决实际问题。

（三）编制依据

1、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正版）；

- 2、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年修订版）；
- 3、《福建省土地管理条例》（2022 年）；
- 4、《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）；
- 5、《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）；
- 6、《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管理办法〉的通知》（闽自然资发〔2024〕45 号）
- 7、《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）；
- 8、《永春县国土空间总体规划（2021-2035 年）》；
- 9、《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》；
- 10、《永春县东平镇 350525-CZ-CXRH-(01-03)地块详细规划》；
- 11、永春县自然保护地、风景名胜区、森林公园、饮用水源地、公益林等各类法定保护区范围等；
- 12、其他相关规划、法规、文件。

二、编制条件

（一）批而未供土地和闲置土地情况

截至 2024 年 12 月底，永春县批而未供土地面积 303.5 公顷 ≤ 500 公顷。2023 年和 2024 年，批而未供土地处置率分别为 28.55% 和 31.94%，，不属于连续两年未完成自然资源部下达任务的情形，符合

《福建省土地征收成片开发方案报批管理办法》（以下简称“《报批管理办法》”）的要求。

截至 2024 年 12 月底，永春县闲置土地面积 26.26 公顷 $\leq$ 50 公顷。2023 年闲置土地处置率为 21.40%，2024 年闲置土地净减少率为 30.07%，不属于连续两年未完成自然资源部下达任务的情形，符合《报批管理办法》的要求。

（二）开发区土地利用效率情况

本成片开发方案范围不涉及省级和国家级开发区。永春县共有 1 家省级以上开发区（福建永春工业园区），福建永春工业园区在全省 2022 年度到 2024 年度开发区土地集约利用评价排名第 60 位、第 60 位、第 68 位，均不属于连续三年排在全省后三名的情况，符合《报批管理办法》的要求。

（三）已批准土地征收成片开发方案实施情况

截至目前，永春县已批准的土地征收成片开发方案 22 个，土地征收成片开发方案 22 个，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《报批管理办法》的要求。

三、基本情况

（一）成片开发位置、范围、面积

本方案涉及永春县东平镇东山村，共 1 个镇 1 个村；涉及 1 个国有单位，不涉及省级和国家级开发区。具体见附表 1。

本方案成片开发范围总面积 4.0374 公顷，其中，集体土地 2.1285 公顷，国有土地 1.9089 公顷。涉及农用地 2.0324 公顷（耕地 0.5122 公顷），建设用地 2.005 公顷。

（二）成片开发区域基础设施条件

1、道路交通

永春县县域内有长泉铁路、漳泉肖铁路、德化铁路支线、莆永高速等对外交通干线通过，县内则有环城路、南环路、省道 206 与 306 以及北环路等对内交通干线，交通相当便利。泉南高速公路是连接泉州与永春的重要交通干线，省道 S215 线是永春县内的主要干道之一，连接多个乡镇。泉州到永春县的物流专线提供了高效的物流服务。东平镇地处桃溪下游，位于永春县城东 5 公里处，属于县城“半小时经济圈”，东平镇的交通网络较为发达，有多条公路纵横交错，形成“二纵三横”的交通格局，片区紧邻现状县道 X345 玉东线，交通便捷，满足成片开发交通需求。

2、电力条件

片区引自县城现有的桃城 110KV 变电站，市政道路配电线路采用改性聚丙烯 HFB 电力排管，沿道路西侧和南侧的人行道或绿化带下单侧敷设。现状已满足本次成片开发区域用电需求。

3、供气条件

目前，片区燃气供应为 LPG 瓶装供应。远期依托县城德榜工业区建设的 LNG 储存气化站提供气源，规划管道采用 PE 管，原则上布置在道路西侧和南侧的人行道下，埋深不小于 0.6 米，过街车行道

下不小于 0.9 米。建成后供气条件可满足成片开发用气需求。

4、给水条件

东山村现状供水引自永春县城第三供水厂，供水规模 12 万立方米/日，增压供水规模约 1.5 万立方米/日。预测片区地块最高日用水量为 180 立方米/日，现状供水可满足地块用水需求。为保证消防供水，规划区内给水干管管径不小于 150 毫米，管网上设室外消火栓，消火栓间距不超过 120 米，保护半径不超过 150 米。按同一时间内发生一起火灾时，一起火灾灭火用水量 45 升/秒校核给水管径。改造整治后可满足成片开发区域用水需求。

5、雨污水处理条件

片区排水体制拟采用雨污分流制，现状污水排往永春县污水处理厂。片区将产生的生产废水和经化粪池处理后的生活污水统一收集排至区内污水处理站，处理达到《肉类加工工业水污染物排放标准》(GB 13457-1992)“畜类屠宰加工”一级标准后排放。雨水以分散就近排放原则，根据地形特点划分雨水排放区域，沿道路布置雨水管道，以达到迅速快捷将地表雨水由管道汇流排放。雨水管道沿着道路敷设，雨水管采用《永春县城区排水(雨水)、防涝工程专项规划》中管径，重力流顺坡敷设，保证村庄暴雨期间的村庄安全。可满足成片开发实施后雨污水处理需求。

6、垃圾处理条件

片区内的垃圾主要包括工业垃圾及职工生活垃圾，现状生猪待宰时产生的粪随废水进入污水处理站后形成干化污泥外运至果园堆肥

处理；生猪屠宰过程中产生的检疫不合格猪、不可食用内脏、奶脯、淋巴、碎肉渣、猪胃内容物等严格按照《禽兽病害肉尸及其产品无害化处理规程》（GB 16548-1996）经锯屑发酵车间发酵无害化处理；产生的蹄壳、猪毛外售第三方处理；生猪屠宰前的检验检疫过程产生的检疫废弃药剂、容器等属于医疗废物，由驻场检疫单位收回转由资质单位处置。职工生活垃圾主要为企业职工的生活、办公垃圾等，生活垃圾由东平镇东山村环卫工统一负责清运，运往片区周边垃圾转运站。可满足成片开发实施后垃圾处理需求。

7、通信条件

片区内电信线路由永春县电信母局提供，区内设立接入网点（通信机房），广电网络接入永春县广电网。地块周边通信设施实行统一规划、统一建设和统一管理，采用塑料管加水泥包封，沿道路东侧和北侧人行道或绿化带下单侧敷设，建设形成综合管道。未来将结合城市道路建设，结合路网的调整同步调整通信管道，形成更为完善的通信管道系统。片区现状通信条件满足建设需求。

8、防洪防涝条件

片区近期防洪标准为 20 年一遇、排涝标准为 10 年一遇、防山洪标准为 20 年一遇，远期防洪标准按 50 年一遇标准设防。结合路网规划合理布置排涝渠道和雨水管网，使雨水系统以重力自流就近排入河道，保障设防标准内不致灾。

综上，本方案成片开发区域交通、电力、供气、给水、雨污水处理、通信等基础设施齐全，具备成片开发的基本建设条件。

（三）方案周边情况分析

本片区位于永春县东平镇东山村东北侧，距离东山村最近居民建筑直线距离 500 米以上，片区范围东侧距离秀永高速西边线约 150 米、南侧至现状县道玉东线南边线，西侧、北侧紧邻山体。片区拟建设项目为现状屠宰场改（扩）建，现状屠宰场项目已通过竣工环境保护验收，废水、废气、厂界噪声及固体废物均满足相关标准处理要求。拟扩建地块现状为抛荒农用地为主，片区的实施，将进一步提升大城关屠宰集约化、规模化和标准化建设。

四、成片开发必要性和科学性

（一）必要性分析

1、以发展标准化、规模化生产为抓手，推进屠宰行业转型升级

过去，屠宰行业普遍存在行业集中度低、机械化程度低，屠宰和养殖产销不匹配，落后产能占比较高等问题，以及因生产经营主体生物安全水平和防疫意识参差不齐，导致动物疫情形势严峻且呈现多样性、复杂性、经常性等特点。随着畜牧业精深加工水平的明显提升引导屠宰企业在生产工艺、设施设备、检验检测、环境保护等方面转型升级，鼓励屠宰加工企业采取技术、设备引进和自主创新等手段，转型发展现代化牲畜屠宰加工厂，大力推进屠宰标准化建设，提高屠宰机械化、自动化、标准化、智能化水平，提高精深加工能力。本次成片开发项目的实施，有助于推动永春县屠宰行业规模化、规范化高质量发展，通过对现有企业改扩建，改善设施装备条件，夯实现代畜牧业发展基础，助力屠宰行业、畜牧业转型升级高质量发展。

2、依托区域性重要交通枢纽，延链补链丰富乡村经济业态

永春县构建以“一铁三高”为骨架、以国省干线公路为补充的区域综合交通网络体系，是泉州市承启东西、连接山海的重要交通节点。通过搭建城区“三横、八纵、一环”的主干道路网，畅通城市交通动脉，加强农村公路与高速路网、普通国省干线的衔接，构建完善的“县-乡-村”三级农村物流网络，提高农村物流节点覆盖率和服务水平。本次成片开发方案位于永春县东平镇，距离中心城区约 5 公里，通过县道 X345 玉东线直线距离 800 米快速联通至城区主干道路网，区域交通便利。片区以政策利好冷链物流发展为基础，建设发展永春县肉食品加工及冷链物流一体化项目，打造屠宰加工、冷链流通产业链协同升级，培育“就近屠宰、冷链运输、冷鲜上市”新业态、新模式，通过搭建城乡综合冷链物流网络，延链补链丰富乡村经济业态，保障肉食品全程冷鲜冷冻保存和运输，促进乡村经济多元化和农业全产业链发展。

3、促进牲畜屠宰行业健康发展，切实保障消费者的肉食品安全

永春县高度重视畜牧业发展在推动农业农村发展、促进农民持续增收、改善民生中发挥的重要作用，严格落实“肉篮子”负责制，对本地区转型升级发展畜牧业生产、稳定城乡居民“肉篮子”供应。片区以牲畜肉食品销售区域全覆盖和冷链流通、冷鲜上市为目标，通过建设现代化畜禽屠宰加工厂，推动对生产工艺、设施设备、检验检疫、环境保护等各方面开展标准化改造。本次成片开发的实施，开展定点屠宰、集中检疫，可有效加强永春县对畜禽屠宰领域、流通运输、上

市交易等环节的有效监督，强化对屠宰企业的监督管理和检疫监管，将有效促进永春县畜禽屠宰行业健康发展，加强屠宰市场秩序维护，能够更好地保障民生“菜篮子”肉食品质量安全。

（二）科学合理性

1、科学性分析

（1）选址及布局合理

片区区位条件好，位于永春县东平镇东山村东北侧，距离县城中心约 5 公里，属于县城“半小时经济圈”，项目通过现状县道联通中心城区，交通便利，适宜成片开发。片区位于《永春县东平镇 350525-CZ-CXRH-（01-03）地块详细规划》确定的区域，片区周边无水源保护区和取水口，位于居民区下风向，与最近居民点距离超过 500 米，选址地点与居民生活区、生活饮用水水源地、学校、医院等公共场所的距离符合《中华人民共和国动物防疫法》（2021 版）的要求。片区远离污染及易燃、易爆场所，地势较高，排水通畅，通风情况良好，选址符合“科学布局、集中屠宰、有利流通、方便群众”的原则，切合我县生猪等畜禽养殖、动物疫病防控和畜禽产品消费实际。同时，片区周边供水、电力、给水、通信和排污等基础配套较为完备，能满足安全、卫生、消防、环保等建设条件的要求。选址及布局科学合理，适宜成片开发。

（2）符合国家、省级、市县级政策

肉食品加工及冷链物流一体化项目的建设，符合国家和地方的政策。《国家重点专项规划之一——全国农业现代化规划（2016-2020 年）》

（国发〔2016〕58号）提出创建农业标准化示范区，深入推进屠宰标准化创建，开展屠宰场标准化改造，改善屠宰加工条件，提升标准化生产能力；实施农产品产区预冷工程，建设农产品产地运输通道、冷链物流配送中心和配送站，完善农产品市场流通体系。福建省人民政府办公厅《关于进一步加强畜禽屠宰行业管理工作的意见》（闽政办〔2016〕119号）提出积极引导畜禽屠宰企业转型升级，推进工厂化屠宰、品牌化经营、冷链化流通、冷鲜化上市、一体化管理，提高畜禽屠宰行业现代化水平，促进我省畜禽屠宰行业健康发展。福建省人民政府办公厅《关于印发促进畜牧业高质量发展实施方案的通知》（闽政办〔2021〕3号）提出持续推进生猪屠宰厂标准化建设，提升屠宰行业整体水平，加快屠宰加工业提档升级；支持屠宰加工和物流配送企业建设低温仓储设施，做到县（市、区）屠宰加工企业有预冷场所和冷库，健全畜禽产品冷链配送体系。同时，泉州市发布畜牧业高质量发展“三年行动”实施方案，要求以“区域化、规模化、标准化、产业化、社会化”为引领，围绕全产业链发展，以加快推进屠宰加工行业“关停并建”为重点任务之一，持续打好畜牧业转型升级战，高水平保障畜禽产品安全有效供给。

（3）符合相关规划

本方案符合《永春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》提出“推动农业生产由分散经营向集约化、规模化、品牌化发展”，推进农业特色化转型、建设现代服务业商贸物流产业的重点项目“冷链物流与畜禽定点屠宰项目”，加快服务业

提质增效等的发展要求。本项目的实施符合《泉州市牲畜屠宰行业发展规划（2018-2020 年）》“永春县城区牲畜定点屠宰场原场升级为永春县城区牲畜定点屠宰厂”的规划布局，将积极推进工厂化屠宰加工、品牌化经营、冷链化流通、冷鲜化上市一体化管理，提升肉食品质量安全保障能力，同时符合《永春县“十四五”畜牧业发展规划》实施屠宰行业“关停并建”工程中的“城区牲畜定点屠宰场实施改、扩建”规划建设，加快构建现代加工流通体系。本次成片开发规划以工业用地为主，符合现行国土空间规划的用地性质及布局。片区范围内各地块的用途、位置、面积，严格按照《永春县东平镇 350525-CZ-CXRH-（01-03）地块详细规划》确定，符合相关规划管控要求。

（4）用地规模合理

本方案总面积 4.0374 公顷，规模控制合理符合我省规定。本次成片开发规划公益性用地占比超过 40%，符合部省规定；主导用途及功能符合永春县现行国民经济和社会发展规划的发展定位和要求，已纳入永春县 2025 年国民经济和社会发展年度计划。成片开发实施后有利于推进我县畜禽屠宰加工厂行业高质量发展，有助于保障人民群众生活所需和肉食品安全。

2、环境合理性分析

（1）水环境影响评估

片区在土地开发利用、规划等过程中，将严格按照相关法律法规，积极落实水环境保护措施，确保满足周边及下游水环境质量与安全要

求。成片开发将完善市政管网配套，确保地块开发建设对地表水环境影响处于低水平。主要废水为：生产污水（屠宰、分割加工排水，设备洗涤水，车间地面冲洗水）及生活污水。生产污水及生活污水经厂区现有污水处理站处理，执行《肉类加工工业水污染物排放标准》（GB13457-1992）一级标准后，通过污水管网接入永春县污水处理厂；地表水水质按《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）Ⅲ类水质标准控制。

（2）土壤环境影响评估

本次开发涉及土地变更为工矿用地，根据要求，在土地征收后，将严格按照《工矿用地土壤环境管理办法（试行）》第七条要求，开展工矿用地土壤和地下水环境现状调查，积极落实生态环境保护措施，确保周边生态环境质量与安全要求。同时，依照《中华人民共和国土壤污染防治法》相关规定，对开发建设过程中剥离的表土，单独收集和存放，符合条件无污染的，优先用于土地复垦，土地改良、造地和绿化等，禁止将重金属或者其他有毒有害物质含量超标的工业固体废物、生活垃圾或者污染土壤用于土地复垦。

（3）大气环境影响评估

片区注重大气污染防治，严格执行《恶臭污染物排放标准》（GB14554-1993）新改扩建二级标准控制。成片开发中畜禽定点屠宰加工的锅炉采用的是电锅炉供应，属于清洁能源，故无锅炉废弃产生。项目主要大气污染物来源于恶臭污染物，包括屠宰作业中产生的腥臭、发酵车间及废水处理站产生的恶臭污染物，主要成分为氨、硫化氢，

以及硫醇类、酮类、胺类、吡啶类和醛类等有机物。项目通过对屠宰车间设置排气扇、设立绿化隔离带、对屠宰车间及待宰车间及时清理废弃物并清洗等措施，减少恶臭污染物的影响。

（4）声环境影响评估

工业区噪声控制严格执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB 12348-2008）2类标准。本次开发涉及的噪声主要为屠宰设备噪声、畜禽叫声。项目四周为山林地，距离民宅区 500 米以上，远离敏感点，现状对周围环境未产生影响。片区拟在改扩建过程中，采取有效的隔音吸声减震等措施，降低扩建项目工业噪声的声环境影响。

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 4.0374 公顷，主要用途为工业用地、城镇村道路用地和公园绿地。其中工业用地面积 2.3087 公顷，实现屠宰行业标准化建设，打造屠宰加工、冷链流通产业链协同升级，推动屠宰行业的健康高质量发展等功能；城镇村道路用地面积 0.8281 公顷，实现片区对内外交通联系、推动生鲜冷链物流发展的功能；公园绿地面积 0.9006 公顷，实现工厂职工休闲娱乐，助力企业文化、文化产业的发展。具体见附表 2。

公益性用地包含城镇村道路用地和公园绿地，合计 1.7287 公顷，占用地总面积的 42.82%，符合《报批管理办法》的要求。

六、拟建项目及实施计划

本成片开发方案用地总面积 4.0374 公顷，其中已完成实施面积 1.9089 公顷，故本方案拟安排实施项目面积 2.1285 公顷。计划实施

周期为批复后第一年至批复后第二年，2年内实施完毕。其中：批复后第一年拟实施面积 0.9006 公顷，完成比例 42.31%；批复后第二年拟实施面积 1.2279 公顷，完成比例 57.69%。具体见附表 3、4。

七、合规性分析

（一）国土空间规划

本成片开发方案已位于国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，符合经福建省人民政府批准的《永春县国土空间总体规划（2021-2035 年）》及规划“一张图”管控要求。

本成片开发方案已依据详细规划进行编制，其成片开发主导规划用途符合经永春县人民政府批准的《永春县东平镇 350525-CZ-CXRH -（01-03）地块详细规划》。

（二）国民经济和社会发展规划、年度计划

《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》提出“新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化深度融合”、“产业发展迈向价值链中高端，全面建成现代化产业体系”的远景目标；提出“生态农业实现现代化、集约化、专业化，一二三产深度融合，开放型经济水平全面提升”和以“补短板、提质量”为重点要求，实施幸福民生建设工程“食品放心工程”、“菜篮子工程”等，“聚焦公共服务，提升民生福祉事业新高度”的发展目标。片区拟对现有的永春县城区牲畜屠宰场进行改造升级，以“优供给、强安全、防风险、保生态、促发展”和“优化布局、集中屠宰、提质升级、

规范经营、延伸链条”为建设目标，按照“设施标准化、环境整洁化、生产规范化、处理无害化、监管常态化”的要求，实现“屠宰—冷藏—加工—冷链配送—品牌经营”一体化，促进县域屠宰行业可持续健康发展，保障人民群众对安全优质肉产品的消费需求。本方案符合永春县现行国民经济和社会发展规划的发展定位和要求，有利于加快现行国民经济和社会发展规划目标、任务的完成。同时，方案已纳入永春县 2025 年国民经济和社会发展年度计划。

（三）生态环境分区管控

片区地处泉州市生态环境分区管控方案中永春县重点管控单元 2 和一般生态空间-生物多样性生态功能重要区域内。其中，位于永春县重点管控单元 2 内的项目地块规划用途为工业用地和城镇村道路用地，位于一般生态空间-生物多样性生态功能重要区域内的项目地块规划用途为公园绿地和城镇村道路用地，符合《泉州市“三线一单”生态环境分区管控方案》在空间布局约束、污染物排放管控、环境风险防控以及资源开发效率要求的相关要求。

（四）产业政策

片区拟建设永春县肉食品加工及冷链物流一体化项目，项目设计年屠宰牲畜猪 18 万头、牛羊 8 万头。对照《产业结构调整指导目录（2024 年本）》，年屠宰生猪 15 万头及以下、肉牛 1 万头及以下、肉羊 15 万只及以下、活禽 1000 万只及以下的屠宰建设项目（少数民族地区除外），属于“限制类”轻工产业，属于需要督促改造和禁止

新建的生产能力、工艺技术、装备及产品。本次成片开发方案依据泉州市发布的畜牧业高质量发展“三年行动”实施方案“扶大限小、减数控量、提质增效、淘汰落后产能”，开展生猪定点屠宰企业审核清理和“关停并建”的工作原则，基于现状厂区进行改造建设，通过升级改造使得片区项目建设符合《自然资源要素支撑产业高质量发展指导目录（2024 年本）》及国家产业政策要求。

（五）历史文化保护区

本次成片开发范围内，不涉及历史文化名城、街区、名镇、名村、传统村落和历史建筑、传统风貌建筑、50 年以上建筑、世界文化遗产、文物保护单位和尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物等各类需要特殊保护的区域。

（六）法律法规规定不允许占用或开发的情形

本次成片开发未占用永久基本农田和生态保护红线，不涉及自然保护区、自然保护地、生态公益林、重要湿地、饮用水水源保护区等敏感区，不涉及其他法律法规规定不允许占用或开发的区域。

（七）其他

本次成片开发不涉及采空区、河道管理范围、行洪区、滞洪区、水利工程管理范围和保护范围、化工园区等各类敏感区。

八、效益分析

（一）土地利用效益

本次成片开发范围内现状以工业用地和抛荒农用地为主，荒地地表无建（构）筑物和农作物，土地利用不充分。方案实施过程中将严格执行《福建省工业项目建设用地控制指标（2024 年本）》关于改建、扩建工业项目的固定资产投资强度的要求，拟建设项目属于六类十三等的农副食品加工业，投资强度要求 ≥ 1316 万元/公顷。本次成片开发拟对城区现状牲畜定点屠宰场实施改、扩建，项目投资强度符合相关投资强度要求，片区内规划工业用地容积率控制在 1.2 和 3.0 之间，符合《福建省人民政府关于进一步推进工业用地提质增效促进工业经济高质量发展的通知》（闽政〔2022〕19 号）的要求。通过本次成片开发，科学配置土地资源，盘活存量用地，推动土地利用由粗放型向集约型的转变，形成布局集中、产业集聚、用地集约的肉食品加工及冷链物流一体化园区，可有效提高土地利用效率。

（二）经济效益

本次成片开发投资约为 1.32 亿元。项目预计生产能力为年屠宰牲畜猪 18 万头、牛羊 8 万头，预计年销售额为 5.7 亿元，预计每年可为政府带来税收 360 万元，市场前景良好。项目运营后，可加快推进永春县畜禽屠宰加工行业、冷链流通产业链协同升级，延链补链丰富乡村经济业态，做好“畜头肉尾”、“农头工尾”增值大文章，推动区域高质量发展，增强县域肉品市场供给能力，经济效益较为显著。

（三）社会效益

本次成片开发，通过对永春县城区牲畜屠宰有限公司屠宰场进行升级改、扩建，延链补链建设永春县肉食品加工及冷链物流一体化项目，提高产业链供应链韧性，保障人民群众“菜篮子”需求和肉食品安全，助力永春县屠宰行业健康可持续发展。成片开发实施预计可提供就业岗位 150 个，可缓解本地居民就业压力，增加居民收入，维护当地社会的和谐、稳定发展。

（四）生态效益

片区开发具有一定的生态效益。现有私宰点运营过程中对于卫生环境保护力度不足，污水、垃圾处理难以达标，对周边城市环境和居民居民生产生活造成一定影响。本次成片开发的实施，通过对生产工艺、设施设备、检验检测、环境保护等方面的转型升级，在建设过程中将严格执行标准落实水环境、土壤环境、大气环境和声环境的评估与处置，项目建成后可有效提升片区内及周边整体环境质量。

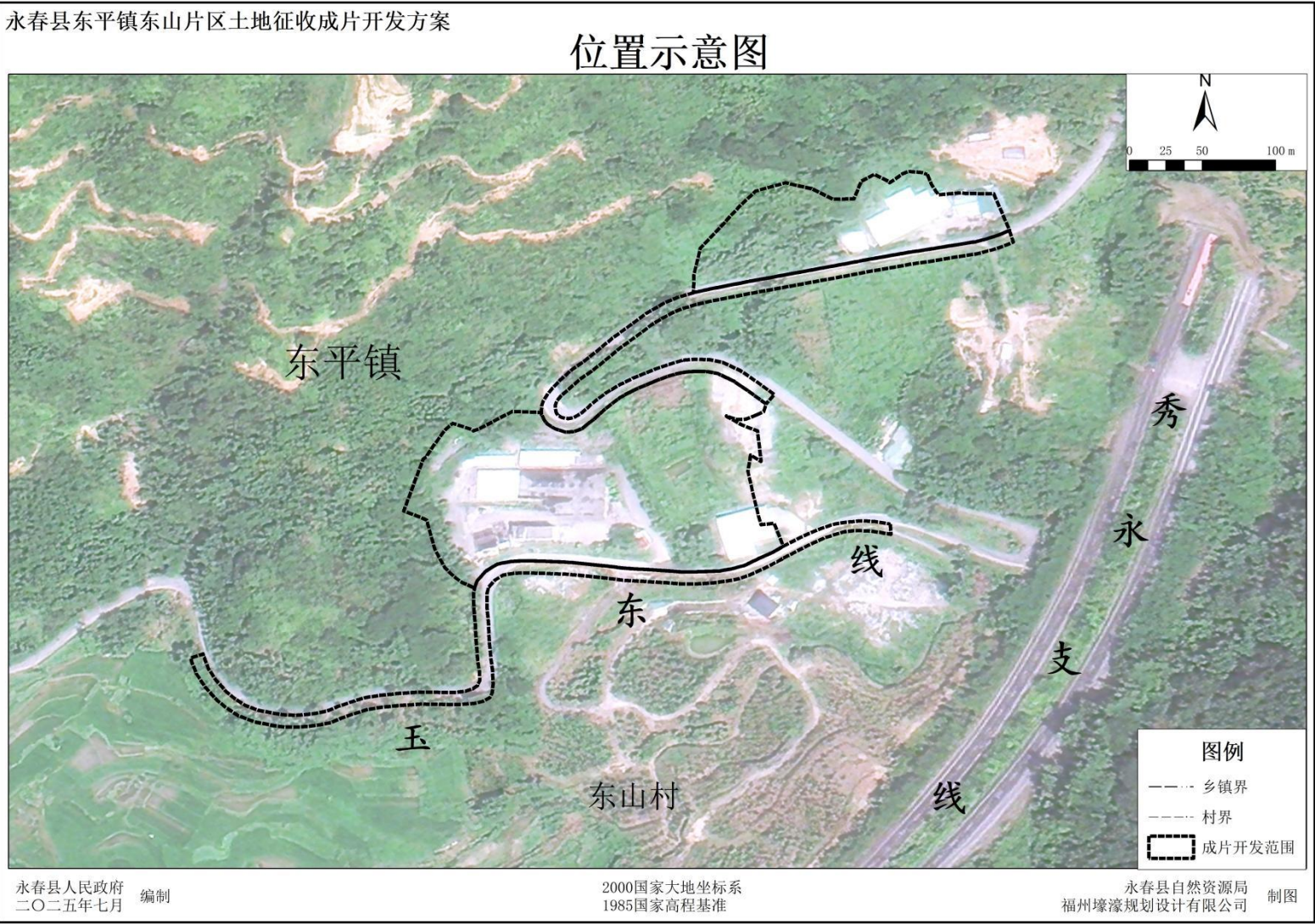
本次成片开发充分考虑生态效益，不占用永久基本农田，不涉及生态保护红线和饮用水源保护地。片区有公园绿地 0.9006 公顷，占成片开发总面积 22.31%，有利于净化空气，改善片区生态环境质量。

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、国土空间总体规划、详细规划，已纳入国民经济和社会发展规划，符合生态环境分区管控要求，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。

十、附图及附表



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	东平镇	东山村	2.1285	2.0324	0.5122	0.0961	0
集体土地小计			2.1285	2.0324	0.5122	0.0961	0
国有土地小计			1.9089	0	0	1.9089	0
总计			4.0374	2.0324	0.5122	2.0050	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	工矿用地	工业用地	2.3087	57.18	实现屠宰行业标准化建设，打造屠宰加工、冷链流通产业链协同升级，推动屠宰行业的健康高质量发展的功能。	2
2	交通运输用地	城镇村道路用地	0.8281	20.51	实现片区对内外交通联系、推动生鲜冷链物流发展的功能。	1
3	绿地与开敞空间用地	公园绿地	0.9006	22.31	实现工厂职工休闲娱乐，助力企业文化、产业文化的发展的功能。	1
合计			4.0374	100	公益性用地合计占比	42.82

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：简要说明拟进行的生产经营活动；

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	肉食品加工及冷链物流一体化园区	工业用地	1.2279
2	文化公园	公园绿地	0.9006
合计			2.1285

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
2.1285	0.9006	42.31%	1.2279	57.69%

注：实施总面积与附表 3 合计面积一致。