附件：

北环路北侧片区土地征收

成片开发方案

# 一、编制依据

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（试行）>的通知》（自然资规〔2020〕5号）、《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）、《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）、《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）、《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）、《长乐市土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善方案》编制《北环路北侧片区土地征收成片开发方案》。

# 二、基本情况

北环路北侧片区涉及长乐区吴航街道的十洋村和西关村，共1个街道2个村；涉及4个国有单位，不涉及省级和国家级开发单位。该成片开发范围总面积13.3950公顷，其中集体土地面积3.4387公顷，国有土地面积9.9563公顷。

本方案涉及农用地1.4064公顷（其中：耕地0.3518公顷），建设用地11.9823公顷，未利用地0.0063公顷。

# 三、项目的必要性

本片区的开发建设是进一步推进城市更新，增进民生福祉的需要，是提升宜居生活品质的需要，也是保障“十四五”期间土地资源要素供应的需要。

# 四、规划土地用途分析

本方案包括居住用地用途面积1.3377公顷；公共管理与公共服务用地用途面积9.2885公顷；交通运输用地用途面积1.4221公顷；绿地与开敞空间用地用途1.3467公顷。

# 五、公益性用地情况

公益性用地包含公共管理与公共服务用地用途、交通运输用地用途、绿地与开敞空间用地用途等，合计12.0573公顷，占总用地面积的90.01%，符合自然资规〔2020〕5号文件规定。

# 六、规划符合情况

本方案符合国民经济和社会发展规划的发展定位、要求，有 利于完成规划目标、任务，已纳入国民经济和社会发展年度计划。 成片开发范围均位于土地利用总体规划确定的允许建设区和有 条件建设区，目前该成片开发范围已纳入上传系统的城镇开发边界集中建设区。

# 七、永久基本农田及生态保护情况

成片开发范围内不涉及永久基本农田、陆域生态保护红线等，符合成片开发项目送审报批的要求。

# 八、实施计划

本方案用地总面积13.3950公顷，其中涉及已完成实施面积9.9563公顷，故拟安排实施项目面积3.4387公顷，计划实施周期为2022-2024年，3年内实施完毕。

# 九、效益评估

（一）土地利用效益：有助于提高现有用地使用效益，实现土地利用由粗放型向集约型的根本转变。有利于优化建设用地空间布局，提高建设用地集约利用水平。

（二）经济效益：本片区位于吴航街道北侧，靠近航兴路和西关街，交通便利，居住环境较好，配套养老用地，土地价值较高。对人口具有较大吸引力，居住人口的集聚将带动周边生活配套的完善和商业、商务的发展，拉动当地基础配套设施建设及相关行业的投入，对促进区域经济发展，增加税收等方面有较强的促进作用。

（三）社会效益：本片区成片开发将提升街区活力和周边的交通便利性，进一步增强人口集聚效应，为城镇开发建设注入动能，助力片区发展进入快速发展通道。已建设的社会福利用地有利于养老事业的健康发展，实现政府集中养老供给，达到老有所依，老有所养的目的。

（四）生态效益：对区域在大气环境、生态环境、地下水环境、土壤环境的影响较小。规划范围内城市绿地建设将有效提升人均绿地面积，改善人居环境。

# 十、结论

《北环路北侧片区土地征收成片开发方案》符合土地征收成片开发的标准。

附图：成片开发位置示意图

