附件：

长乐区玉田居住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《长乐区玉田居住片区土地征收成片开发方案》。

# 二、基本情况

玉田居住片区涉及长乐区玉田镇玉田村和东渡村，共1个镇2个村，涉及1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11.0801 公顷，其中集体土地面积10.1901 公顷，国有建设用地0.8900 公顷。

本方案涉及农用地8.1431 公顷（其中：耕地7.8241 公顷），建设用地2.2646 公顷，未利用地0.6724 公顷。

# 三、项目的必要性

本片区的开发建设是加快融入洞江湖融合发展区发展的重要举措，是加速玉田镇新型城镇化进程，推进和谐社会建设的需要，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

本方案包括交通运输用地4.4635公顷；居住用地3.5175公顷；绿地与开敞空间用地1.5318公顷；公共管理与公共服务用地1.0839公顷；陆地水域0.4834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、交通运输用地、绿地与开敞空间用地和陆地水域等，合计7.5626公顷，占总用地面积的68.25%，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。 本方案已纳入上报的城镇开发边界集中建设区，长乐区人民政府承诺将土地征收成片开发范围纳入国土空间规划最终确定的城镇开发边界内的集中建设区。

# 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11.0801公顷，其中涉及已完成实施面积0.8900公顷，现状道路用地1.5667公顷暂不实施，故拟安排实施项目面积8.6234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、社会效益：本片区位于玉田镇城镇中心，靠近营滨路和创业路，交通便利，居住环境较好，土地价值较高，有利于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。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，有效促进区域经济发展，增加财政收入。

（三）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。

# 十一、结论

《玉田居住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

