附件：

长乐区洞江湖周边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《长乐区洞江湖周边片区土地征收成片开发方案》。

# 二、基本情况

洞江湖周边片区涉及营前街道马头村，共1个街道1个村；涉及5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33.7043公顷，其中集体土地面积26.4433公顷，国有建设用地面积7.2610公顷。

本方案涉及农用地18.0874公顷（其中：耕地15.6072公顷），建设用地14.6820公顷，未利用地0.9349公顷。

# 三、项目的必要性

本片区的开发建设将进一步推进营前片区的建设和更新，优化用地布局，提升城市形象和风貌。成片开发的实施将提高片区的公共空间质量，完善基础设施配套服务能力，提升片区核心竞争力。

# 四、规划土地用途分析

本方案包括居住用地7.1828公顷；公共管理与公共服务用地7.3950公顷；商业服务业用地8.1024公顷；交通运输用地6.3501公顷；绿地与开敞空间用地3.2644公顷；陆地水域1.4096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18.4191公顷，占用地总面积的54.65%，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33.7043 公顷，已完成实施面积7.2610公顷，故拟安排实施项目面积26.4433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：通过合理安排用地规模、结构和布局，有利于完善配套设施，科学配置土地资源，优化土地利用空间格局，提高现有用地使用效益，有效促进土地的集约高效利用。

（二）经济效益：本片区位于营前街道东南侧，靠近营滨路和国道316，交通便利，片区的开发有利于提升城市面貌，完善周边生活配套，带动区域商业服务业的发展，拉动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：片区的开发将完善区域的基础设施配套，对改善区域生活和教育环境，提升区域品质起到重要作用。

（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。

# 十一、结论

《长乐区洞江湖周边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

