附件：

京林村中部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）、《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，下文简称《实施细则》）、《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）、《福州滨海新城核心区莲花山组团控制性详细规划》、《关于福州市长乐区2021年国民经济和社会发展计划执行情况与2022年计划草案的报告》。

# 二、基本情况

本片区位于福州滨海新城范围内，具体范围为：东至沙京路，西至南洋西河，南至京岐路，北至道庆路。本方案涉及鹤上镇的京林村、上李村，共1个镇2个村，涉及3个国有单位，不涉及省级和国家级开发区。

根据实地勘测调查，本方案成片开发范围总面积11.1135公顷，其中集体土地面积7.2307公顷，国有土地面积3.8828公顷；涉及农用地1.3280公顷（其中：耕地0.8322公顷），建设用地8.1157公顷，未利用地1.6698公顷。

#  三、项目的必要性

本片区内拟引进知名食品有限公司（水产品生产、加工），该公司为福建特色优势产业中的龙头企业，片区的建设有利于推动区域现代农业的发展，促进地区资源优势转化成经济优势，是推动莲花山组团启动建设的重要区域。

# 四、规划土地用途分析

本方案用地总面积11.1135公顷，以工矿用地为主。其中工矿用地4.5790公顷，实现工业生产功能；绿地与开敞空间用地4.3845公顷，实现绿化功能；陆地水域2.1500公顷，实现生态功能。

# 五、公益性用地情况

公益性用地包含绿地与开敞空间用地、陆地水域，合计6.5345公顷，占总用地面积的58.80%，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。 本方案位于国土空间规划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，不涉及历史文化名城、名镇、名村及传统村落，不涉及各级文物保护单位、不可移动文物登记点及已公布历史建筑。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11.1135公顷，其中涉及已完成实施面积3.8828公顷，故拟安排实施项目面积7.2307公顷，计划实施周期为2023-2025年，3年内实施完毕。

# 九、效益评估

（一）土地利用效益：本方案依据《福州滨海新城核心区莲花山组团控制性详细规划》合理规划工业用地，容积率控制在1.0-1.8。通过本方案的实施，能够实现统一规划、开发、建设与管理，提高城市土地资源配置效率，利于提高滨海新城土地使用效益，实现土地利用由粗放型向集约型转变。

（二）经济效益：本片区拟引进集水产品养殖、加工、销售为一体的福建省龙头企业，片区内项目的建设有利于带动地区现代农业的发展、吸引产业人口和启动莲花山组团的建设。

（三）社会效益：本片区规划工业用地4.5790公顷，按照300（人/公顷）工业用地就业人口估算指标，工业项目建成后预计可新增就业人口约1300人，可吸收当地剩余劳动力，有效解决被征地农民就业保障问题，保障农民权益，维持社会稳定发展。

（四）生态效益：本片区内规划的生态绿化用地，为服务于周边产业园区的邻里公园，有利于提升区域环境，为居民营造休闲游憩的空间。

# 十、结论

《京林村中部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

