附件：

长乐区2021年度第十三批次土地征收

成片开发（01方案调整）方案

（征求意见稿）

# 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）编制《长乐区2021年度第十三批次土地征收成片开发（01方案调整）方案》。

# 二、基本情况

本方案具体范围：东至规划支路、南至机场高速、西至国有河流、北至规划主干路，涉及漳港街道的仙岐村、漳港街道集体，共1个街道1个村1个街道集体，涉及4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7.8821公顷，其中：农用地6.9966公顷（其中：耕地6.1920公顷），建设用地0.8855公顷，不涉及未利用地。

# 三、项目的必要性

本片区的开发是是完善临空经济区综合配套、提升城市品质的需要。本片区位于漳港综合配套组团，主要提供商业功能，是临空产业发展的支撑保障。片区的成片开发是改善漳港城镇面貌，提升宜居环境，完善区域交通路网的需要。

# 四、规划土地用途分析

本方案用地总面积7.8821公顷，主要以居住用地用途为主。其中居住用地用途面积4.2900公顷，实现城镇住宅功能；交通运输用地用途面积2.4701公顷，实现交通运输、提升地块可达性功能；陆地水域用途面积0.0300公顷，实现生态、防洪排涝功能；绿地与开敞空间用地用途面积1.0920公顷，实现绿化、游憩功能。

# 五、公益性用地情况

公益性用地包含交通运输用地用途、陆地水域用途、绿地与开敞空间用地用途等，合计3.5921公顷，占总用地面积的45.57%，符合自然资规〔2020〕5号文件规定。

# 六、规划符合情况

本次调整的土地征收成片开发方案符合国民经济和社会发展规划、城乡规划、专项规划，已纳入国民经济和社会发展年度计划；已位于城镇开发边界的集中建设区内，福州市长乐区人民政府已承诺将该方案统筹纳入在编的国土空间规划及“一张图”，并符合规划管控要求。

# 七、永久基本农田及生态保护情况

本次调整的土地征收成片开发方案不涉及永久基本农田、生态保护红线、各类饮用水水源保护区等敏感区域及其他法律法规规定不允许占用或开发的；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

本方案计划实施周期为批复后3年。

# 九、效益评估

（一）土地利用效益：本片区的建设可以在空间上连续、大面积、系统性地供给城镇生产、生活的各类服务功能，充分发挥片区的集聚效益。通过严格落实工业用地招标拍卖挂牌出让制度、强化用地管理等措施，提高滨海新城土地节约集约利用水平，实现土地利用由粗放型向集约型转变。

（二）经济效益：本片区紧邻漳港互通口、长乐机场及规划地铁站，交通区位优势明显，对人口吸引力较大。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。作为临空经济区重要的生活配套区，其建设对促进临空经济区产城融合，吸引产业人口具有重要意义。

（三）社会效益：本片区有利于保障临空经济区高品质居住需求。本片区的成片开发将提升区内交通的便利性、提高临空经济区核心区南部组团的生活服务功能。

（四）生态效益：本片区规划生态绿化用地在改善城市环境、减少降低噪音等方面能起到一定作用。

# 十、结论

本土地征收成片开发（调整）方案符合国民经济和社会发展规划、专项规划和国土空间规划，已纳入福州市长乐区2023年度国民经济和社会发展年度计划，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。

附图：成片开发位置示意图

