附件：

长乐区2021年度第三十二批次土地征收

成片开发（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年度第三十二批次土地征收成片开发（调整）方案》。

# 二、基本情况

本方案具体范围为：东至长乐市中心粮食储备库，西至首祉中心小学，北至疏港路、南至首祉溪，涉及长乐区松下镇的首祉村，共1个镇1个村及6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17.0258公顷，其中：农用地13.7573公顷（其中：耕地9.0511公顷），建设用地3.2185公顷，未利用地0.0500公顷。

# 三、项目的必要性

本片区的开发是推动福州新区临港经济产业片区建设、推动松下港区粮食物流园建设的需要。本片区以发展物流仓储用地为主，有利于推动福州新区临港经济产业片区建设东南沿海重要的大宗粮油及棉花交易中心，构建海空物流大通道。本片区是松下港区粮食物流园的重要组成部分，该物流园定位为粮食物流加工产业区，拟建设樟林粮库和禾福油库。本片区的开发建设有利于推动松下港区粮食物流园建设，促进滨海新城粮食物流园体系的发展。

# 四、规划土地用途分析

本方案用地总面积17.0258公顷，主要用途为仓储用地。仓储用地用途面积9.8518公顷，实现粮储、油储功能；交通运输用地用途面积6.5626公顷，实现交通运输、提升地块可达性功能；绿地与开敞空间用地用途面积0.6114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、绿地与开敞空间用地用途等，合计7.1740公顷，占总用地面积的42.14%，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：片区属于松下粮食物流园的一部分，物流园的建设能够使整个物流园区周边的物流网络得到完善，使周边区域之间的交流就能更加便利。物流园的建设对提升松下港口综合服务能力、加快港口集疏运体系建设也具有重要意义。

（三）社会效益：本片区内的物流仓储产业发展将间接带动当地居民的人均可支配收入提升，带动当地消费水平，对扩大内需、促进经济社会良性发展起到积极作用。

（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

