附件：

长乐区2021年度第二十四批次

土地征收成片开发方案调整方案

（梅文路西侧片区）

（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年度第二十四批次土地征收成片开发方案调整方案（梅文路西侧片区）》。

# 二、基本情况

本方案涉及长乐区文岭镇的前董村和东庄村，共1个镇2个村及11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65.7870公顷，其中：农用地16.6092公顷（其中：耕地8.2918公顷），建设用48.9460公顷，未利用地0.2318公顷。

# 三、项目的必要性

本片区的开发是推动滨海新城空港组团产业调整升级、完善滨海新城临空经济区东北组团功能的需要。片区以发展工业用地为主，片区的开发建设有利于临空经济区产业用地的集聚化和规模化发展；有利于区域产业结构优化和发展，提高产业竞争力；有利于提高临空经济区产业空间可达性。

# 四、规划土地用途分析

本方案用地总面积65.7870公顷，主要用途为工矿用地。其中，工矿用地用途面积37.8214公顷，实现工业生产功能；公用设施用地用途面积0.0245公顷，实现排水功能；交通运输用地用途面积22.3579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4.2969公顷，实现绿化，游憩功能；陆地水域用途面积1.2863公顷，实现生态、防洪排涝功能。

# 五、公益性用地情况

公益性用地包含交通运输用地用途、公用设施用地用途、绿地与开敞空间用地用途、陆地水域用途等，合计27.9656公顷，占总用地面积的42.51%，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：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。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：片区的发展有利于促进产业升级转型、壮大主导产业。片区以工业用地为主，有利于促进临空经济区工业用地的集聚发展。

（三）社会效益：片区的成片开发、城市道路的建设将带动周边基础设施的完善和公园的建设，创造良好的就业、营商环境，进一步吸引企业入驻。

（四）生态效益：本片区规划生态绿化用地是区域东西方向的由山到海的城市主要生态绿廊的重要组成部分，串联起东部东海、沿海防护林和西部旗山，有利于营造区域“依山面海，绿网交织”的城市绿意空间，有助于改善城市环境、提高自然景观可见性。

# 十、结论

本土地征收成片开发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

