附件：

鹤上镇316国道北侧片区土地征收成片开发

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）、《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）、《长乐鹤上镇中心区控制性详细规划》、《关于福州市长乐区2022年国民经济和社会发展计划执行情况与2023年计划草案的报告》。

# 二、基本情况

本方案东至绕城高速以西100米，西至福建天梭纺织实业有限公司，南至国道316，北至鹤梅线以南150米。片区涉及鹤上镇岐阳村和新览村，共1个镇2个村，涉及2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7.9847公顷，其中集体土地面积1.8773公顷，国有土地面积6.1074公顷；涉及农用地1.7259公顷（耕地1.5787公顷），建设用地6.2588公顷。

# 三、项目的必要性

片区的建设有利于推动智能制造，促进传统纺织业升级再造，引领产业不断向智能化高端化升级。有利于进一步推动鹤上镇产城融合发展，壮大鹤上镇产业集群，提升产业竞争力，促进鹤上镇经济社会向高质量发展。

# 四、规划土地用途分析

本方案用地总面积7.9847公顷，以工矿用地为主。其中工矿用地4.7775公顷，实现企业扩建，促进企业升级转型的功能；交通运输用地2.6805公顷，为现状的峡漳线，实现疏散分流周边交通，提高出行可达性和交通效率的功能；绿地与开敞空间用地面积0.5267公顷，实现净化空气、美化环境的功能。

# 五、公益性用地情况

公益性用地包含交通运输用地、绿地与开敞空间用地，合计3.2072公顷，占用地总面积的40.17%，符合自然资规〔2020〕5号文规定。

# 六、规划符合情况

本方案符合福州市长乐区国民经济和社会发展规划，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。位于城镇开发边界的集中建设区内，已做好成片开发方案与国土空间规划的衔接，确保方案获批后纳入国土空间规划及“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

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7.9847公顷，其中涉及已完成实施面积6.1074公顷，拟安排实施项目面积1.8773公顷，计划实施周期为批复后第一年至第三年，3年内实施完毕。

# 九、效益评估

（一）土地利用效益：本方案依据《长乐鹤上镇中心区控制性详细规划》合理规划工业用地，容积率按照《福建省人民政府关于进一步推进工业用地提质增效促进工业经济高质量发展的通知》（闽政〔2022〕19号）要求，在原省定标准（不含用地容积率1.0以下的行业）的基础上提高10%以上，控制在1.8。

（二）经济效益：本片区拟引进集研发、生产、销售、服务各种高档纺织品用纱为主业的现代化大型民营纺织企业，项目建成后有利于增加政府财政收入，促进鹤上镇经济发展。

（三）社会效益：本片区规划工业用地4.7775公顷，其中新增工业用地1.7972公顷，项目建成后，预计可新增就业人口约550人，有效解决当地就业保障问题，维持社会稳定发展。

（四）生态效益：片区内规划公园绿地0.5267公顷，有利于净化空气、美化环境。

# 十、结论

《鹤上镇316国道北侧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

