附件：

前董村中部片区土地征收

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）、《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）、《长乐市土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善方案》编制《长乐区前董村中部片区土地征收成片开发方案》。

# 二、基本情况

本方案涉及长乐区梅花镇的梅北社区和文岭镇的前董村，共2个镇1个社区集体1个村集体，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16.1013公顷，涉及集体土地总面积16.1013公顷，不涉及国有土地。其中：农用地16.1013公顷（耕地4.4052公顷）。

# 三、项目的必要性

本片区的开发是完善滨海新城临空经济区功能、促进长乐经济发展和临空片区产业集聚效益的需要。本片区的开发建设有利于完善临空经济区基础设施配套，完善产业发展空间；有利于带动临空经济区产业升级和东北组团产业规模，有利于带动长乐经济快速发展。

# 四、规划土地用途分析

本方案用地总面积16.1013公顷，主要为工矿用地用途。其中工矿用地9.5338公顷，实现工业生产功能；公用设施用地0.5600公顷，实现供电功能；绿地与开敞空间用地5.4321公顷，实现改善环境、降低噪音、隔离污染功能；陆地水域0.5754公顷，实现生态、排水防涝功能。

# 五、公益性用地情况

公益性用地包含绿地与开敞空间用地、公用设施用地、陆地水域等，合计6.5675公顷，占总用地面积的40.79%，符合自然资规〔2020〕5号文件规定。

# 六、规划符合情况

本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。该成片开发范围位于城镇开发边界内的集中建设区，福州市长乐区人民政府承诺方案获批后，将该成片开发方案纳入正在编制的国土空间规划及“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

成片开发范围内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；本方案涉及福建省历史文化名镇福州市长乐区梅花镇。已征求福州市长乐区船政文化保护发展中心意见，本方案不涉及省级历史文化名镇梅花镇保护范围及环境协调区，原则同意本方案编制。

# 八、实施计划

本方案计划实施周期为批复后三年。

# 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：片区内以发展智能制造业为主，工业项目的建设有利于提升区域城市建设效益，有利于推进临空经济区产业升级及促进区域经济发展。

（三）社会效益：片区内规划有一处110kv供电设施，能够为临空经济区部分区域的城市发展运营提供电力保障。工业项目建成后将为长乐创造更多的就业岗位，可吸收当地剩余劳动力，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在降低工业污染、吸收粉尘、保持水土，涵养水源、降低噪音等诸方面发挥着显著作用。

# 十一、结论

《长乐区前董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

