附件：

鹤上地铁站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>的通知》（自然资规〔2023〕7号 ）、《自然资源部关于印发<国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南>的通知》（自然资发〔2023〕234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》、《长乐鹤京片区控制性详细规划》、《福州市长乐区2023年国民经济和社会发展计划执行情况与2024年计划草案的报告》。

# 二、基本情况

本方案东至福建永盛金属制品有限公司，西至福州地铁6号线鹤上站以西100米，南至国道316以北400米，北至鹤梅线。片区涉及鹤上镇仙街村和北山村，共1个镇2个村，涉及5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8.8729公顷，其中集体土地面积5.2744公顷，国有土地面积3.5985公顷；涉及农用地4.8751公顷（耕地4.0641公顷），建设用地3.9974公顷，未利用地0.0004公顷。

# 三、项目的必要性

片区的建设有利于充分发挥轨道交通对住房布局优化的引导作用，促进鹤上地铁站周边区域商业和公共服务设施项目建设。以产业为保障，以充足的就业岗位、完善的区域配套，有效推动鹤上镇职住平衡和产城融合发展。

# 四、规划土地用途分析

本方案用地总面积8.8729公顷，以居住用地为主。其中居住用地3.7515公顷，实现地铁沿线新建居住用地，满足地区职住平衡的功能；工矿用地1.2858公顷，实现企业扩建升级，产业集聚提升的功能；交通运输用地3.5486公顷，实现规划道路，连接各地块交通，提高出行可达性和交通效率的功能；绿地与开敞空间用地0.2870公顷，实现休憩、集散、景观等功能。

# 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3.8356公顷，占总用地面积的43.23%，符合自然资规〔2020〕5号文件规定。

# 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2024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，已纳入正在编制规划期至2035年的国土空间规划及“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、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8.8729公顷，其中涉及已完成实施面积3.5985公顷，拟安排实施项目面积5.2744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》和《长乐鹤京片区控制性详细规划》合理规划居住用地和工业用地，居住用地容积率不低于1.0。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，不低于1.32。

（二）经济效益：片区拟引进集水产品收购、生产、销售为一体的新型产业化省级龙头企业，片区内项目的建设有利于带动地区产业的发展、吸引人口聚集。

（三）社会效益：本片区规划工业用地1.2858公顷，项目建成后，预计可新增就业人口约400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0.2870公顷，在美化城市环境等方面能起到一定作用。

# 十、结论

《鹤上地铁站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

