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）、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修订）、《自然资源部办公厅关于北京等省（区、市）启用“三区三线”划定成果作为报批建设项目用地用海依据的函》（自然资办函〔2022〕2207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）、《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）、《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》）、《福建省自然资源厅关于印发<福建省土地征收成片开发方案编制参考指南(试行)>的通知》（闽自然资发〔2021〕6号）、《福州市长乐区国民经济和社会发展第十四个五年固话和二〇三五年远景目标纲要》、《关于福州市长乐区2023年国民经济和社会发展计划执行情况与2024年计划》、《临空经济区核心区东北组团控制性详细规划》、《福州市人民政府关于<临空经济区核心区东北组团控规350182-18-A-76、77地块规划调整>的批复》编制《前董村中部片区土地征收成片开发方案》。

# 二、基本情况

本方案涉及长乐区文岭镇前董村和梅花镇梅北社区，共2个镇1个村1个社区集体，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，不涉及国有用地。其中：农用地16.1013公顷（耕地4.6269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；有利于促进长乐传统产业转型升级，对推进长乐新材料产业发展，壮大长乐重点产业，实现产业发展目标具有积极作用。

# 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。其中工矿用地用途面积9.5338公顷，实现工业生产功能；公用设施用地用途面积0.5600公顷，实现供电功能；绿地与开敞空间用地用途面积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

公益性用地包含公用设施用地、绿地与开敞空间用地用途、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2024年长乐区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内，福州市长乐区人民政府已将成片开发方案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、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区域；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：本片区拟入驻纺织功能新材料产业项目，片区工业项目的建设有利于推进临空经济区产业转型升级，有利于长乐加快打造世界级纺织功能性新材料产业基地，促进区域经济发展。

（三）社会效益：片区内规划有一处110kv变电站，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。片区内拟入驻的纺织功能新材料产业项目有利于加快纺织品高端化、数字化、绿色化、服务化转型升级。

（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、结论

《前董村中部片区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，位于长乐区城镇开发边界的集中建设区内，已纳入福州市长乐区2024年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

