附件：

金峰镇胪峰大道西侧前林片区

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）、《长乐区金峰镇胪峰大道西侧前林片区（地块）控制性详细规划》（长政综〔2023〕155号）、《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

本方案东至胪峰大道和金港路交界，西至金港路，南至前林村委会，北至世贸璀璨天城。片区涉及金峰镇前林村，共1个镇1个村；涉及10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7.2055公顷，其中集体土地2.6792公顷，国有土地4.5263公顷；涉及农用地1.7920 公顷（含耕地1.6578公顷），建设用地5.3840公顷，未利用地0.0295公顷。

# 三、项目的必要性

片区的建设有利于加快金峰镇低效利用工业再开发实现产业升级转型，加快土地整备和工业园改造提升，有效破解土地要素制约难题，为承接国际航空港相关产业辐射留足产业发展空间，为金峰镇经济高质量发展注入新动能、导入新产业、焕发新生机。

# 四、规划土地用途分析

本方案用地总面积7.2055公顷，主要为工矿用地。其中工矿用地4.2818公顷，实现企业生产的功能；交通运输用地2.9237公顷，为现状的金港路，实现提高出行可达性和交通效率的功能。

# 五、公益性用地情况

公益性用地包含交通运输用地，合计2.9237公顷，占用地总面积的40.58%，符合自然资规〔2023〕7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7.2055公顷，其中涉及已完成实施面积4.5263公顷，现状道路0.0591公顷不实施，故拟安排实施项目面积2.6201公顷，计划实施周期为批复后第一年至批复后第三年，3年内实施完毕。

# 九、效益评估

（一）土地利用效益：本方案依据《金峰镇西片区（市政新区至纺织城）控制性详细规划》合理规划工业用地，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2.2。

（二）经济效益：本片区拟规划建设智造产业园区，通过项目建设预计将实现年产值2亿元以上，年税收0.13亿元以上。除了带来可观的直接经济效益，还可以为地区就业、交通、人居环境提升等带来良好的间接经济效益。

（三）社会效益：本片区规划工业用地4.2818公顷，项目建成后，预计可新增就业人口约800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：片区的建设对区域所在大气环境、生态环境、水环境、土壤环境影响较小。通过方案的实施将带动周边水环境治理项目建设，有效提升产业园区生态环境。

# 十、结论

《金峰镇胪峰大道西侧前林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

