附件：

营前街道滨江路西侧片区

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）、《福州长乐营前片区控制性详细规划》（长乐区人民政府办公室文件办理告知单2020JJKJ019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

本方案东至融信上江城B区东侧，西至福建吴钢集团有限公司，南至地铁6号线以北100米，北至滨江路。片区涉及营前街道岐头社区、营前社区，共1个街道2个社区；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6.9710 公顷，其中集体土地0.9269公顷，国有土地6.0441公顷；涉及建设用地6.9632公顷，未利用地0.0078公顷。

# 三、项目的必要性

片区的建设有利于推动长乐区现代物流产业的健康发展；有利于推动闽江口工业园区产业发展，提升产业竞争力，形成健康、可持续发展的产业集群，促进长乐区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6.9710公顷，主要为交通运输用地、居住用地。其中仓储用地0.6839公顷，实现物流仓储功能；居住用地2.9019公顷，为现状的住宅用地融信上江城B区，实现居住配套功能；交通运输用地3.1673公顷，为现状的工商路、新街路，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0.2179公顷，实现隔离、安全防护、公共空间游憩美化功能。

# 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3.3852公顷，占用地总面积的48.56%，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6.9710公顷，其中涉及已完成实施面积6.0441公顷，城镇村道路用地0.0335公顷为现状道路、绿地与开敞空间用地0.2125公顷为现状绿地，不实施，故拟安排实施项目面积0.6809公顷，计划实施周期为批复后第一年至第二年，2年内实施完毕。

# 九、效益评估

（一）土地利用效益：项目建设严格遵循《福州长乐营前片区控制性详细规划》（长乐区人民政府办公室文件办理告知单2020JJKJ019号）、《长乐新区控规 A-03-01 地块及周边地块规划调整》要求，优化土地利用空间格局，提高现有用地使用效益。

（二）经济效益：本方案拟建设闽江口工业区物流仓储用地，用于满足闽江口工业区产品存储、加工、分拣、配送和运输物流货物的需求，提高企业物流效率，降低企业物流成本，提高企业物流服务水平，增强企业竞争力。

（三）社会效益：本方案拟建设闽江口工业区物流仓储用地，物流仓储项目的建设可以提供一定的就业岗位。

（四）生态效益：通过有效的管控，片区的建设对区域所在生态环境、水环境、大气环境、土壤环境影响较小。

# 十、结论

《营前街道滨江路西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

