附件：

罗联乡产业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）、《长乐区罗联乡产业片区（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

本方案东至东至鑫日机械有限公司，西至东林村村界以东100米，南至航力科技有限公司，北至营融线以南300米。片区涉及罗联乡的大坪村、顶头村、马厝村和三山村，共1个乡4个村，涉及1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10.0586公顷，其中集体土地9.9771公顷，国有土地0.0815公顷；涉及农用地6.8950公顷（含耕地0.5102公顷），建设用地1.0172公顷，未利用地2.1464公顷。

#  三、项目的必要性

片区的建设有利于推进罗联乡特色产业发展，引导资金、技术、人才、信息、设施、装备等向产业融合聚集，建设罗联特色乡村经济圈。通过成片开发做好土地储备和供应，为罗联乡“十四五”社会经济发展规划提供空间上的支持。

# 四、规划土地用途分析

本方案用地总面积10.0586公顷，以工矿用地为主。其中，工矿用地5.7657公顷，为食品、茶叶加工等新增产业用地，实现特色企业集聚发展的功能；交通运输用地1.2864公顷，为产业配套道路，实现连接各地块交通，提高片区可达性和交通效率的功能；绿地与开敞空间用地0.9990公顷，为规划的公园绿地，实现美化环境等功能；陆地水域2.0075公顷，为现状的罗联溪，实现防洪排涝的功能。

# 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、陆地水域，合计4.2929公顷，占用地总面积的42.68%，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

本方案计划实施周期为批复后第一年至第三年。

# 九、效益评估

（一）土地利用效益：本方案依据《长乐区罗联乡产业片区（地块）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1.43。

（二）经济效益：本片区拟引进茉莉花种植、加工、研学、旅游为一体的综合性产业基地以及集餐饮服务、食品加工、现代农业、物流配送为一体的优势企业，片区内项目的建设有利于带动罗联乡特色产业发展、吸引产业人口，推动罗联乡经济建设发展。

（三）社会效益：本片区规划工业用地5.7657公顷，项目建成后，预计可新增就业人口约1700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0.9990公顷，在美化乡村环境等方面能起到一定作用。

# 十、结论

《罗联乡产业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

