附件：

长乐区前董村南侧片区

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）、《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）等文件要求，编制《长乐区前董村南侧片区土地征收成片开发方案（征求意见稿）》。

# 二、基本情况

本方案涉及文岭镇的前董村和东庄村，具体范围为：东至文松右路，西至天塌湖，北至文鹤路，南至规划支路。共1个镇2个村，及2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10.4913公顷，涉及集体土地面积3.0150公顷，国有土地面积7.4763公顷。其中：农用地2.9223公顷（其中：耕地0.8467公顷），建设用地7.4763公顷，未利用地0.0927公顷。

# 三、项目的必要性

根据长乐“十四五”及国土空间总体规划，长乐区将重点聚焦数字经济、新能源/新材料、临空/临港产业、新型显示、健康医疗/生物医药等七个重点产业，本片区拟入驻新能源汽车零部件智造基地，对推进长乐新能源产业，壮大长乐重点产业，实现产业发展目标具有推进作用。

本片区位于临空经济区东北组团内，该组团作为滨海新城临空片区产业组团的重要组成部分，是滨海新城产业发展的重要空间载体。组团内已入驻菜鸟科技、京东商城、明一国际、网龙等国内大型企业，发展前景良好。作为离空港最近的产业组团，发展较其他组团仍显缓慢，产业集聚效应尚不理想。本片区内以发展工业用地为主，片区的开发将扩大临空经济区产业规模，织补零星产业用地，加速推进东北组团快速发展。

# 四、规划土地用途分析

本方案用地总面积10.4913公顷，工矿用地用途为主。其中工矿用地用途面积5.9521公顷，实现工业生产功能；交通运输用地用途面积2.7242公顷，提升用地可达性；陆地水域用途面积0.4600公顷，实现防洪排涝、改善环境；绿地与开敞空间用地用途面积1.3550公顷，实现生态绿化，隔离防护功能。

# 五、公益性用地情况

公益性用地包含交通运输用地用途、绿地与开敞空间用地用途、陆地水域用途等，合计4.5392公顷，占总用地面积的43.27%，符合自然资规〔2023〕7号文件规定。

# 六、规划符合情况

本次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，已纳入福州市长乐区2024年国民经济和社会发展年度计划；该成片开发方案位于正在报批的《福州市国土空间总体规划（2021-2035）》确定的城镇建设用地范围内，有关部门和单位对城镇用地布局无颠覆性意见。

# 七、永久基本农田及生态保护情况

成片开发区域范围不占用永久基本农田、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；成片开发范围内不涉及历史文化名城、名镇、名村、传统村落、文物建筑、已公布历史建筑和传统风貌建筑，不涉及各级文物保护单位、不可移动文物，不涉及古树名木。

# 八、实施计划

本方案计划实施周期为批复后1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。

（二）经济效益：本片区内拟入驻新能源汽车零部件智造基地，该产业作为新基建之一的新能源汽车，是国家政策扶持和资金关注的重点领域，也是长乐七大重点产业之一，本片区的发展对促进区域产业经济发展，构建区域新能源产业体系具有积极意义。

（三）社会效益：本片区拟引进的新能源产业对推动能源系统的低碳转型，支撑绿色低碳发展具有一定意义。同时本片区内规划工业用地5.9521公顷，按照300（人/公顷）工业用地就业人口估算指标，本项目建成后预计可新增就业人口1800人。

（四）生态效益：本片区内规划生态绿化用地1.3550公顷，河流水面0.4600公顷，有利于美化环境、降低噪声、提升片区防洪排涝能力。

# 十、结论

本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内的集中建设区，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

