附件：

仙宅村西侧片区

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）、《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编制参考指南(试行)>的通知》（闽自然资发〔2021〕6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管理办法》的通知（闽自然资发〔2024〕45号）等有关规定，编制《仙宅村西侧片区土地征收成片开发方案（征求意见稿）》。

# 二、基本情况

本方案涉及长乐区湖南镇仙宅村和蔡宅村，共1个镇2个村及国有土地使用权单位，不涉及省级和国家级开发区。

根据2023年度国土变更调查成果，结合实地勘测调查，本方案成片开发范围总面积6.1888公顷，涉及集体土地面积3.0487公顷，国有土地3.1401公顷。其中：农用地1.5304公顷（耕地0.7730公顷），建设用地4.6584公顷。

# 三、项目的必要性

纺织化纤产业是长乐优势产业，《福州市长乐区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出以绿色化、智能化、产品高端化为方向，加快纺织、冶金等传统优势产业转型升级。本成片开发片区拟发展环保高端服装面料深加工项目，其开发建设有利于提高长乐区优势产业规模，促进优势产业发展。本成片开发片区位于长乐区城镇开发边界内的集中建设区，成片开发方案的编制，对于有序推动长乐城市化进程，实现长乐城市空间的合理拓展与布局具有积极意义。

# 四、规划土地用途分析

本方案用地总面积6.1888公顷，主要为工矿用地用途。其中工矿用地用途面积1.6000公顷，实现工业生产功能；居住用地用途面积1.5580公顷，实现生活居住；绿地与开敞空间用地用途面积0.4481公顷，实现改善环境、降低噪音功能；交通运输用地2.5827公顷，实现通过、通行功能。

# 五、公益性用地情况

公益性用地包含绿地与开敞空间用地用途、交通运输用地等，合计3.0308公顷，占总用地面积的48.97%。

# 六、规划符合情况

本次土地征收成片开发方案符合长乐区国民经济和社会发展规划、城乡规划、专项规划，已纳入长乐区2024年国民经济和社会发展年度计划；位于经国务院批准的《福州市国土空间总体规划（2021-2035年）》确定的城镇建设用地范围内。

# 七、未占用永久基本农田和其他法律法规规定不允许占用或开发的情况

经相关主管部门核实，该成片开发方案范围内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土地，不涉及采空区、海岸建筑退缩线（海岸建筑后退线）、行洪区、滞洪区、化工园区、生态公益林、沿海防护林等各类敏感区。该成片开发方案范围内涉及河道管理范围、水利工程管理范围和保护范围，符合《长乐区河道岸线及河岸生态保护蓝线规划》要求。根据《福建省河道保护管理条例》，未在河岸生态保护地范围内擅自建设与防洪、水文、交通、园林景观、取水、排水、排污管网无关的设施。

根据福建省人民政府《关于加强历史文化名城名镇名村传统村落和文物建筑历史建筑传统风貌建筑保护利用九条措施的通知》（闽政办[2020]53号）要求，经核实，长乐区前董村南侧片区土地征收成片开发方案红线范围内不涉及历史文化名城、街区、名镇、名村和传统村落、历史建筑、传统风貌建筑等保护范围，不涉及50年以上的建筑，不涉及世界文化遗产、文物保护单位和尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物。

# 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：本片区拟入驻环保高端服装面料深加工项目，有利于巩固全国重要纺织化纤产业基地地位，促进区域经济发展。

（三）社会效益：本成片开发片区内拟入驻的环保高端服装面料深加工项目有利于加快纺织品绿色化转型升级，片区内规划的公园绿地有利于提升区域环境。

（四）生态效益：本成片开发片区内规划绿地与开敞空间用地0.4481公顷，对提升城市景观、改善生态环境、降低噪音、隔离污染具有一定作用。

# 十、结论

本土地征收成片开发方案符合长乐区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《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》，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

