附件：

长乐区鹤上镇316国道南侧片区土地征收

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）、《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）、《福州滨海新城临空经济区核心区西部组团控规350182-25-C、25-B基本单元若干地块规划调整》（榕政规新〔2023〕18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

本方案东至莲柄港河道和316国道交界，西至峰陈村居民区，南至德诚珠宝文化创意产业园南侧厂房，北至福建金鑫纺织有限公司。片区涉及鹤上镇峰陈村，共1个镇1个村，涉及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9.9453 公顷，其中集体土地6.0671公顷，国有土地3.8782公顷；涉及农用地6.0671 公顷（耕地4.1395公顷），建设用地3.8782公顷。

#  三、项目的必要性

片区的开发建设是加快临空经济区先进制造产业创新性发展的需要，是推动鹤上镇特色优势产业集群发展的需要，是强化自然资源要素保障，加快重点项目落地，促进经济建设发展的需要。

# 四、规划土地用途分析

本方案用地总面积为9.9453公顷，主要用途为工矿用地。其中工矿用地5.9384公顷，实现企业生产的功能；交通运输用地3.8073公顷，为现状的峡漳线，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0.1151公顷，实现美化环境的功能；陆地水域0.0845公顷，实现连接莲柄港河道，提高片区防洪排涝能力的功能。

# 五、公益性用地情况

公益性用地包含交通运输用地4.0069公顷，占用地总面积的40.29%，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，符合《福州市国土空间总体规划(2021-2035年)》及规划“一张图”，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9.9453公顷，拟安排实施项目面积6.0362 公顷，计划实施周期为批复后第一年至第三年，3年内实施完毕。

# 九、效益评估

（一）土地利用效益：本方案《福州滨海新城临空经济区核心区西部组团控规350182-25-C、25-B基本单元若干地块规划调整》（榕政规新〔2023〕18号）以及《福建省自然资源厅<福建省工业项目建设用地控制指标>》（闽自然资发〔2024〕31号）要求，方案工业用地容积率不低于1.1。

（二）经济效益：本片区拟引进集文化创意、研发设计、精工制造、批发零售和品牌营销为一体的全品类、全品牌及全产业链集团企业。项目的建设有利于带动片区产业集聚和创新提升，项目建成后预计将实现年产值4亿元以上。

（三）社会效益：本片区规划工业用地5.9384公顷，项目建成后，预计可新增就业人口约600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：片区开发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。

# 十、结论

《长乐区鹤上镇316国道南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

