附件：

罗源县西兰乡墩厝宋公垅片区

土地征收成片开发方案

# 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（试行）>的通知》、《福建省土地征收成片开发方案编制参考指南（试行）》、《自然资源部办公厅关于印发<国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南>的通知》等编制《罗源县西兰乡墩厝宋公垅片区土地征收成片开发方案》。

# 二、基本情况

罗源县西兰乡墩厝宋公垅片区涉及西兰乡墩厝村，共1个镇1个村及国有单位；不涉及省级和国家级开发区。

# 根据实地勘测调查，本成片开发方案总面积4.6870公顷。建设用地面积4.6870公顷。

# 三、项目的必要性

本片区的成片开发是积极响应政策号召，是做大做强“七境茶”优势农产品的需要，为西兰乡七境茶产业融合发展提供用地保障，还有利于提高土地利用效率。

# 四、规划土地用途分析

本方案主要用途为其他商业服务业用地、工业用地、城镇社区服务设施用地、城镇村道路用地、公园绿地。

# 五、公益性用地情况

片区内公益性用地有城镇社区服务设施用地、城镇村道路用地、公园绿地，合计2.0292公顷，占用地总面积的43.29%，符合自然资规〔2023〕7 号文公益性用地占比超过40%的规定。

# 六、规划符合情况

该成片开发方案位于正在报批的《罗源县国土空间总体规划(2021-2035年)》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，符合所在区域的详细规划及生态环境分区管控要求。

# 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，符合成片开发项目送审报批的要求。

# 八、实施计划

本次拟安排实施项目面积2.9317公顷。计划实施周期为批复后第一年至批复后第三年，3 年内实施完毕。其中：批复后第一年实施面积1.3400公顷，完成比例45.71%；批复后第二年实施面积0.9431公顷，完成比例32.17%；批复后第三年实施面积0.6486公顷，完成比例22.12%。

# 九、效益评估

（一）土地利用效益：片区内规划用地符合城市规划相关规范导则要求，合理安排用地规模、结构和布局，优化土地利用空间格局，因地制宜配置其他商业服务业用地和工业用地，用地面积共2.6578公顷，挖掘了土地潜力，合理利用城市“边角用地”避免混乱无序建设，促进土地集约节约利用，方案的实施能提高乡镇土地利用效率。

（二）经济效益：通过成片开发，片区可盘活产业用地2.6578公顷。建设七境茶研学基地，完善配套设施，工业转型发展成观光工厂，助力西兰乡产学研协调发展，有效带动第三产业进一步发展。西兰乡现状第三产业产值约13922万元，通过成片开发，促进乡镇第三产业产值发展。

（三）社会效益：通过该片区建设能够有效带动周边居民就业。本片区实施后其他商业服务业用地面积1.4488公顷，商业用地就业人口预测约300~400人，初步估算可增加约435~580个社会就业岗位，为居民从事第三产业提供良好的基础条件。工业用地就业人口预测约60~80人/公顷，本片区工业用地1.2090公顷，可带来就业人口约70~100人，可降低城市就业压力。

（四）生态效益：对区域在大气环境、生态环境、地下水环境、土壤环境的影响较小。规划范围内城市绿地建设将有效提升人均绿地面积，改善人均环境。

# 十、结论

《罗源县西兰乡墩厝宋公垅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1：墩厝宋公垅片区成片开发位置示意图

