附件：

罗源县金港工业区白水塘外片区

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>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）、《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）、《关于罗源县2023年国民经济和社会发展计划执行情况及2024年国民经济和社会发展计划草案的报告》编制《罗源县金港工业区白水塘外片区土地征收成片开发方案》。

# 二、基本情况

白水塘外片区位于罗源县松山镇东北部，福州市丝路海港城（罗源湾港城）金港片区西北侧。成片开发四至范围：北、西、南以凤贵山自然山体为界，东至现状道路及排洪渠。本方案涉及罗源县松山镇白水村，共1个镇1个村；涉及国有单位；不涉及省级和国家级开发区。

片区范围总面积4.1339公顷，其中使用村集体土地面积1.7966公顷，使用国有土地面积2.3373公顷。

片区范围内涉及农用地面积0.6615公顷（其中耕地面积0.0170公顷），建设用地面积3.4319公顷；未利用地面积0.0405公顷。

# 三、项目的必要性

本片区拟建设岩棉保温建材项目，符合国家政策与规划要求，为保障项目顺利推进，亟需推进本片区土地征收成片开发。同时本片区成片开发是优化土地资源配置，完善城市功能与布局，推动金港工业区产业发展与升级的需要。

# 四、规划土地用途分析

本方案总用地面积为4.1339公顷，规划用途为工矿用地与绿地与开敞空间用地。其中规划工矿用地面积2.4795公顷，规划绿地与开敞空间用地面积1.6544公顷。

# 五、公益性用地情况

本方案规划公益性用地为绿地与开敞空间用地，面积合计1.6544公顷，公益性用地比例40.02%，满足土地征收“成片开发”标准中公益性用地占比超过40%的规定。

# 六、规划符合情况

本方案符合罗源县国民经济和社会发展规划的发展定位、要求，有利于完成规划目标、任务，已纳入罗源县2024年国民经济和社会发展年度计划。成片开发范围位于罗源县城镇开发边界的集中建设区内，罗源县人民政府承诺方案获批后，将该成片开发方案统筹纳入正在编制的国土空间规划及“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

本方案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

本方案拟安排实施项目面积1.7966公顷，计划实施周期2年（批复后第一年至第二年）。

# 九、征地农民利益保障

本方案成片开发范围内建设涉及征地补偿与房屋征收标准依据《罗源县人民政府关于调整征地区片综合地价标准的通知》（罗政综〔2023〕119号）和《罗源县人民政府关于印发<罗源县征收土地地上附着物和青苗等补偿标准>的通知》（罗政综〔2024〕22号）予以实施。罗源县人民政府将严格按照规定履行征地前告知、现状调查及确认、听证、公告等程序。

# 十、效益评估

（一）土地利用效益：本方案合理规划有工业用地及防护绿地，其中工业用地容积率不低于1.1（容积率在原省定标准的基础上提高10%以上），建筑系数大于40%，有助于提高现有土地集约节约使用效率，符合《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》的相关要求。

（二）经济效益：本方案有利于推进松山镇乡村振兴发展，拉动当地的基础配套设施及相关行业的投入，对区域经济发展，增加税收等方面有较强的促进作用。片区规划工业用地2.4795公顷（37.2亩），每年产业运作收益约1亿元，亩均税收约50万/年，每年可增加税收约1800万，有利于增加地方财税收入，为城镇发展提供持续动能。

（三）社会效益：本片区拟建工业项目为岩棉保温建材项目，对于推动绿色发展、节能减排、促进就业和经济发展等方面都具有积极作用。

一是促进资源节约与可持续利用。岩棉作为一种保温建材，其生产过程中充分利用了岩石等自然资源。相比其他建材，岩棉的原料来源广泛，有助于实现资源的可持续利用。此外，岩棉的循环再利用性也降低了资源的浪费，符合当前社会对于绿色、环保、可持续发展的要求。

二是促进就业与经济发展。通过该片区项目的建设和运营，将创造大量的就业机会，包括原材料采集、加工、运输、销售等环节。这将有助于缓解当地的就业压力，有效带动人口就业，为当地及周边被征地农民、城乡居民创造就业机会和工作岗位，提高城乡居民收入水平，促进地方经济的发展。工业用地岗位数按100个/公顷测算，本片区工业用地2.4795公顷，可提供工业就业岗位约250个。

三是利于节能减排与环境保护。岩棉保温建材具有良好的保温隔热性能，可以显著降低建筑物的能耗，从而减少能源消耗和二氧化碳等温室气体的排放。同时，岩棉的生产和使用过程中不产生有害物质，对环境的污染较小。因此，岩棉保温建材项目有助于推动节能减排和环境保护工作。

（四）生态效益：本片区范围内不涉及占用永久基本农田、生态保护红线和自然保护地，符合生态环境保护要求，同时本成片开发实施过程将严格对涉及占用的耕地实行占补平衡，能有效地保障生态安全、粮食安全、国土安全。

本片区最大限度保留了连片的绿地、水系等具有生态功能的用地，将有效恢复生态绿化功能，优化城市环境，在减少水域污染、保持水土，涵养水源、降低噪音等诸方面发挥显著作用，为片区提供优美舒适宜人的生态空间，形成友好型的绿色生产生活空间，有利于促进生态空间与生产空间、生活空间便捷联系，提升区域生态环境品质，有助于改善城市空气环境和水环境，改造城市局部小气候，有效减少空气中粉尘、汽车尾气等含量，促使区域生态环境实现良性循环，实现人与自然和谐、可持续发展。

# 十一、结论

《罗源县金港工业区白水塘外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：罗源县金港工业区白水塘外片区土地征收成片开发位置示意图**

