

**泰宁县 2021 年第一批次
土地征收成片开发方案
(龙湖工业集中区)**

泰宁县人民政府

2021 年 4 月

目 录

一、概述.....	1
(一) 编制依据.....	1
二、编制条件.....	2
(一) 批而未供土地和闲置土地情况.....	2
(二) 开发区/城市新区土地利用效率情况	2
(三) 已批准土地征收成片开发方案实施情况.....	2
三、基本情况.....	3
(一) 区域位置.....	3
(二) 方案范围.....	3
(三) 实施周期.....	3
四、实施计划.....	3
五、合法合规性分析.....	4
(一) 国土空间总体规划符合情况.....	4
(二) 国民经济和社会发展规划、年度计划符合情况.....	4
(三) 土地利用总体规划符合情况.....	4
(四) 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区域...4	
六、征求意见情况.....	5
(一) 听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者意见.....	5
(二) 集体经济组织和农民意见.....	5
七、结论.....	6

一、概述

（一）编制依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正版）；
- 2、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正版）；
- 3、《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准（试行）〉的通知》（自然资规〔2020〕5号）；
- 4、《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实施细则（试行）〉的通知》（闽自然资发〔2021〕3号）；
- 5、《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）；
- 6、《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（试行）〉》（自然资办发〔2020〕51号）；
- 7、《泰宁县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》；
- 8、《泰宁县土地利用总体规划（2006-2020）》；
- 9、《泰宁县城市总体规划（2008-2015年）》；
- 10、《福建泰宁工业园区总体规划（2017-2025）》；
- 11、《泰宁朱口龙湖工业园区控制性详细规划》；
- 12、其他相关编制依据。

二、编制条件

（一）批而未供土地和闲置土地情况

截止 2021 年 3 月底，泰宁县批而未供土地面积 109.9900 公顷≤500 公顷。2019 年和 2020 年，泰宁县批而未供土地处置率分别为 23.90% 和 26.37%，均已超过 15%。

截止 2021 年 3 月底，泰宁县无闲置土地。符合《福建省土地征收成片开发方案报批实施细则（试行）》（以下简称《实施细则》）要求。

（二）开发区/城市新区土地利用效率情况

泰宁县共有 1 家省级以上开发区，泰宁县工业园区 2018 年开发区土地集约利用评价排名第 77，2019 年排名第 84，2020 年排名第 57。均不属于连续三年排在全省后三名的情况，符合《实施细则》要求。

（三）已批准土地征收成片开发方案实施情况

泰宁县无已批准土地征收成片开发方案，不存在连续两年未完成方案安排的年度实施计划的情况，符合自然资规〔2020〕5 号文要求。

三、基本情况

（一）区域位置

泰宁县龙湖工业集中区位于泰宁县城北面 31 公里处，距朱口镇政府所在地 18 公里。福银高速公路南侧，距离朱口高速公路互通口 11.5 公里。规划区主干道与 205 省道对接，交通区位条件优越。

（二）方案范围

项目区四至范围东至杉漆窠和双窠、南至毕家岭，西至规划次干路，北至规划支六路，用地南北长约 436 米，东西宽约 704 米，方案用地总面积 16.9355 公顷，具体见附图 1。

（三）实施周期

综合考虑当地社会经济发展状况等因素，本方案实施周期为 3 年（2021 年至 2023 年）

四、实施计划

本方案占地 16.9355 公顷，其中拟安排实施项目的地块面积 12.5060 公顷，公园绿地地块和防护绿地地块进行就地保护，面积共 4.4295 公顷，计划实施周期为 2021 年-2023 年，3 年内实施完毕，其中：2021 年实施面积 4.4911 公顷、完成比例 35.912%；2022 年实施面积 2.7481 公顷、完成比例 21.974%；2023 年实施面积 5.2668 公顷、完成比例 42.114%。具体见附表 2 和附表 3。

五、合法合规性分析

（一）国土空间总体规划符合情况

成片开发范围位于泰宁县土地利用总体规划确定的允许建设区和有条件建设区，承诺方案获批后，土地征收成片开发范围纳入国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区。

（二）国民经济和社会发展规划、年度计划符合情况

方案符合《泰宁县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》，同时，方案已纳入 2021 年泰宁县国民经济和社会发展年度计划。综上，方案符合国民经济和社会发展规划与年度计划。

（三）土地利用总体规划符合情况

依据《泰宁县土地利用总体规划（2006-2020）》，项目区用地面积 16.9355 公顷，均属于允许建设区或有条件建设区。方案符合《泰宁县土地利用总体规划（2006-2020）》的相关要求。

（四）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区域

经查询泰宁县土地利用总体规划数据库，本次成片开发范围建设用地均处于允许建设区和有条件建设区，未占用永久基本农田、未占用生态保护红线、未占用各级各类自然保护区等其他法律法规规定不允许占用或开发的区域。

六、征求意见情况

（一）听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者意见

2021年4月8日，泰宁县政府组织通过座谈方式，召开泰宁县工业集中区土地征收成片开发方案征求意见会，听取了人大代表、政协委员、有关单位分管领导、社会公众和产业、规划、城乡建设、环保、交通、林业、法律等相关专家学者的意见。经充分讨论，同意本方案。为进一步完善方案，人大代表、政协委员、有关单位分管领导、社会公众和有关专家提出相关意见和建议，本方案已根据意见修改完善。

（二）集体经济组织和农民意见

2021年4月9日，该方案所涉及的龙湖村组织召开村民代表会议，参会村民代表应到35人，实到30人，30名参会代表均同意成片开发方案，同意人数比例为85.71%。

综上，本方案已征求成片开发范围涉及的泰宁县的1个镇1个村集体经济组织的意见，均达到三分之二以上村民（或村民代表）同意的规定。

七、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、土地利用总体规划和专项规划，已纳入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。

成片开发位置示意图



附表 1 土地利用现状及权属统计表

单位：公顷

用地方式	被用地单位		面积总计	农用地					建设用地		未利用地	
	镇	村		小计	耕地	园地	林地	其他农用地	小计	城镇村及工矿用地	小计	裸地
征收集体土地	朱口镇	龙湖村	16.9355	6.6635	0.8167	0.4766	5.2588	0.1114	10.2513	10.2513	0.0207	0.0207
征收集体土地小计			16.9355	6.6635	0.8167	0.4766	5.2588	0.1114	10.2513	10.2513	0.0207	0.0207
总计			16.9355	6.6635	0.8167	0.4766	5.2588	0.1114	10.2513	10.2513	0.0207	0.0207

附表 2 拟建设项目统计表

单位：公顷

序号	项目名称	土地用途	用地面积
1	工业地块 1	工业用地	1.2290
2	工业地块 2	工业用地	1.9289
3	工业地块 3	工业用地	1.3333
4	工业地块 4	工业用地	2.2977
5	工业地块 5	工业用地	0.8926
6	工业地块 6	工业用地	1.1976
7	工业地块 7	工业用地	0.4777
8	工业地块 8	工业用地	0.6578
9	道路工程	城镇道路	2.3033
10	变电站	供电用地	0.1881
合计			12.5060

注：按拟建设项目统计；用途统计应与《地块用途、面积及实现功能统计表》一致。

附表3 开发时序和年度实施计划统计表

单位:公顷、%

实施总面积	2021 年		2022 年		2023 年	
	完成面积	比例	完成面积	比例	完成面积	比例
12.5060	4.4911	35.912	2.7481	21.974	5.2668	42.114