

仙游县2022年度第一批次土地征收 成片开发方案 (下楼片区)

仙游县人民政府
2021年12月

目录

一、概述.....	1
（一）编制背景.....	1
（二）编制原则.....	1
（三）编制依据.....	2
二、编制条件.....	4
（一）批而未供土地和闲置土地情况.....	4
（二）开发区土地利用效率情况.....	4
（三）已批准土地征收成片方案实施情况.....	4
三、基本情况.....	5
（一）成片开发位置、范围、面积.....	5
（二）基础设施条件.....	5
（三）实施周期.....	8
四、必要性分析.....	9
（一）必要性分析.....	9
（二）科学合理性分析.....	11
五、主要用途、实现功能及公益性用地比例.....	13
（一）主要用途与实现功能.....	13
（二）公益性用地比例.....	13

六、拟建项目及实施计划.....	14
七、合规性分析.....	15
（一）国土空间规划.....	15
（二）国民经济和社会发展规划、年度计划.....	15
（三）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 形.....	15
八、效益评估.....	17
（一）土地利用效益.....	17
（二）经济效益.....	17
（三）社会效益.....	18
（四）生态效益.....	18
九、征求意见情况.....	20
（一）听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者意见....	20
（二）征求集体经济组织和农民意见.....	20
（三）公示情况.....	20
十、结论.....	21
十一 附图.....	22
十二 附表.....	23

一、概述

（一）编制背景

《仙游县国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出，优化中心城区发展，加快新城建设，深入实施新型城镇化战略，明确城乡一体化发展，依托城区和中心集镇带动农村发展，推动城市优质公共服务向乡村地区延伸，积极实施乡村振兴战略，着力打造“双城三带多集镇”的生活空间格局。

为强化高质量发展超越支撑，保障仙游县经济和社会发展的用地需要，维护被征收农村集体经济组织和农民的合法权益，有效进行仙游县下楼片区居住项目实施，仙游县人民政府根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条规定，衔接国民经济和社会发展规划、年度计划、土地利用规划、城市总体规划、控制性详细规划，编制《仙游县2021年度土地征收成片开发方案（下楼片区）》。

（二）编制原则

1. 遵守法律法规、维护公共利益原则

土地征收成片开发遵循相关法律、法规和规程的规定，符合国民经济和社会发展规划、土地利用规划和城乡规划，已纳入当地国民经济和社会发展的年度计划，并符合国家产业政策和供地政策。土地征收成片开发坚持以人民为中心，为公共利益

的需要，提高成片开发范围内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地的比例，兼顾群众的现实和长远利益，维护群众合法权益，充分征求成片开发范围内农村集体经济组织和农民的意见。

2. 科学合理编制、确保开发必要原则

土地征收成片开发坚持新发展理念，立足仙游县的长远发展，根据土地经济规律、社会经济发展和市场需求，确保开发的必要性。因地制宜，有针对性地开展编制工作，着力解决资源要素制约明显、民生短板依然突出、城乡融合发展水平不高等实际问题。

3. 严格保护耕地、节约集约用地原则

土地征收成片开发落实最严格的耕地保护制度，尽量避让优质耕地。根据经济社会发展状况、实际用地需求、土地利用相关政策等确定成片开发范围，科学合理规划布局，优化资源配置，节约集约利用土地，提高土地利用效率。

（三）编制依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正版）；
2. 《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）；
3. 《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）；

4. 《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）；
5. 《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）〉的通知》（自然资办发〔2020〕51号）；
6. 《仙游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》；
7. 《仙游县土地利用总体规划（2006-2020）调整完善方案》；
8. 《福建省仙游县城市总体规划（2009-2030年）》；
9. 《仙游县城市总体规划（2009-2030）》；
10. 《金凤玉田片区350322-26-A、350322-26-B基本单元片区控制性详细规划》
11. 其他仙游县县域数据及资料。

二、编制条件

（一）批而未供土地和闲置土地情况

截至2021年11月底，仙游县批而未供土地面积352.37公顷<500公顷。2019年和2020年，仙游县批而未供土地处置率分别为4.79%和22.06%，未出现连续两年低于15%的情况。

截至2021年11月底，仙游县闲置土地面积55.3313公顷>50公顷。2019年和2020年，仙游县闲置土地处置率分别为46.91%和24.77%，均已超过15%，符合《实施细则》的要求。

（二）开发区土地利用效率情况

仙游县共有1家省级以上开发区，福建仙游经济开发区（省级）。仙游县域范围内参评开发区仅有福建仙游经济开发区。福建仙游经济开发区2018年土地集约利用评价排名第25，2019年排名第9，2020年排名第42；不属于连续三年排在全省后三名的情况，符合《实施细则》的要求。

（三）已批准土地征收成片方案实施情况

仙游县2021年度第一、二批次土地征收成片开发方案分别已于2021年7月1日和2021年9月11日经福建省人民政府批复。截至目前，不存在已批准实施的土地征收成片开发方案连续两年未按方案实施的情形，符合自然资规〔2020〕5号文的规定。

三、基本情况

（一）成片开发位置、范围、面积

本方案位于仙游县中心城区东部、鲤南新城东北部，片区范围西至木兰溪大道、与木兰溪毗邻，北靠莆永高速公路，南至东渡山北麓，东接仙兴路，总面积59.6983公顷。本方案涉及鲤南镇下楼村，涉及国有土地7.6738公顷，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59.6983公顷，其中：农用地34.4732公顷（耕地19.9500公顷），建设用地24.2297公顷，未利用地0.9954公顷。因第三次全国国土资源调查成果还未正式批准使用，土地利用现状分类统计暂按第二次全国土地调查相关标准执行。

（二）基础设施条件

1. 交通条件

现状片区内的道路系统有待完善，仙兴路、仙港大道主干路横穿片区，内部涉及一些村庄道路，村庄多为2-4米的街巷小路。根据《金凤玉田片区350322-26-A、350322-26-B基本单元片区控制性详细规划》，后续规划有后林路次干路从片区中间东西穿过，凤榜路主干路、下楼路次干路、上楼东路支路和下楼西路支路包围片区、并在片区内部增设停车场，加强片区的通达性。可满足成片开发实施后通行需求。

2. 电力条件

县域内现有一座500千伏莆田变电站，位于郊尾镇，1座220千伏盖尾变电站，7座110千伏变电站（城关变、枫亭变、郊尾变、榜头变、鲤南变、大济变、钟山变）。现状片区依托220kV盖尾变电站向县域进行供电，主变容量 $2 \times 180\text{MVA}$ ，电压等级220kV/110kV/35kV，220kV进出线2回，双回引自500千伏莆田变电站，1回接至220kV闽清变电站。结合电力部门规划，远期规划区及周边新建220kV变电站1座，110kV变电站1座，同时扩容现有的变电站；至远期，规划区内110kV变电站形成以220kV盖尾变、220kV鲤北变为电源的双侧电源单辐射或单侧电源双辐射的110kV电网结构，规划区内10kV供电电源主要由110kV下楼变提供；规划以电缆为主、采用10kV开闭所接线模式供电。可满足成片开发实施后用电量需求。

3. 供气条件

目前仙游县无管道燃气，燃气供应以瓶装液化石油气为主，由仙游县液化石油气公司提供灌瓶服务，灌瓶站规模 150m^3 ，占地 6600m^2 ；仙游县中心城区在南一环路与解放南街交叉口东南侧已建有一座LNG气化站，并预留有汽车加气站建设用地，供气范围为整个仙游中心城区，根据《金凤玉田片区350322-26-A、350322-26-B基本单元片区控制性详细规划》，后续规划将LNG作为金凤玉田分区管道气气源，也是规划区的主气源，由LNG气化站供气；瓶装气气源仍采用LPG，规划金凤玉

田分区设置Ⅲ级瓶装供应站进行供应，在天然气管网无法到达的地区，仍然采用LPG瓶装供应。可满足成片开发实施后的用气需求。

4. 供水条件

片区现状由仙游县城区第二水厂供水，给水主干管为仙港大道北侧DN400给水管，木兰大道（莆永高速至宝峰路段）西侧DN500给水管；目前仙游县城区第二水厂二期扩建正在进行，扩建后总规模将达到13.0万m³/d，占地8hm²，规划远期金凤玉田仍由其供水。可满足成片开发实施后的用水需求。

5. 排水条件

片区排水体制为雨污分流制。仙游城区现状已建污水主干管主要沿木兰溪两岸敷设，金凤玉田分区现状污水管为木兰溪南岸D600~D1200进厂污水主干管。仙游城区目前已建设有一座污水处理厂，位于本分区西部，靠近木兰溪，已投入运行，总占地约6hm²，目前已按《城镇污水处理厂污染物排放标准》GB18918-2002中一级标准的A标准进行提标改造。污水干管主要沿木兰大道、仙港大道、宝峰路等敷设接入木兰溪南岸现状D600~D1200进厂主干管至污水处理厂统一处理达标后排放。片区内各条道路的雨水管道结合河流及道路竖向规划进行布置，按重力流方式就近分散将雨水排入河流。此外片区道路及场地竖向均根据片区整体防涝要求进行填高以满足防涝标准，可满足防洪排涝规划要求。可满足成片开发实施后的排水需求。

6. 通讯条件

仙游县域内现有电信母局3座，共有模块局和接入网点127个，片区周边现有1座仙游县电信局和1座鲤城电信端局，下连多个接入网点，电信线路在主干道以电信管道敷设，在街道部分以电信线路沿杆架设，规划对现有的两座电信局进行扩容，以满足业务量需求；县域内现有1座有线电视总前端，17座有线电视分前端，其中总前端位于县广电大楼的机房内，其余分前端分布于各个乡镇广电站内，片区属于县广电大楼的总前端配线区域。可满足成片开发实施后的通讯需求。

（三）实施周期

综合考虑当地经济社会发展状况等因素，按照“严控增量、盘活存量、优化结构、提高效率”的原则，本方案实施周期为3年（2022-2024年）。

四、必要性分析

（一）必要性分析

1. 是解决住房需求，改善人居环境的需要

《仙游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》提出坚持“人民城市人民建、人民城市为人民”的理念，聚焦老城更新、特色街区培育、园林绿化优化和历史文化名城建设，坚持城乡统筹、新城建设与旧城更新并重，拓宽城市发展空间、完善城市功能布局，促进生产空间集约高效、生活空间宜居适度，增强城市综合承载力。

本次成片开发在着眼于“以人为本”的原则，以城中村改造为主的形式满足居住用地的发展需求，片区建设含6.2290公顷安置房用地，满足鲤南金凤片区、体育中心片区拆迁安置需求。全面推动老旧城区有机更新，因地制宜完善征迁补偿政策，分社区、分阶段、分步骤有序推进，统一规划，分期建设，并通过规划控制和引导，增加绿化，加强配套设施建设和后续物业管理，以改善居住环境、提升住区品质。

2. 是完善基础设施，提高居民幸福感的需要

本次成片开发以改善和提升人居环境为主要目标，将“加快补齐城镇基础设施和公共服务短板，提升城镇化发展质量和水平”落实到位，考虑集约公共投入、公平共享设施，遵循人性化的细节，对于周边的公共服务设施进行全面统筹，以打造

理想的邻里社区为目标，完善城乡基础设施，切实让发展成果惠及百姓，让广大群众生活更幸福。

本方案在原有建设的基础上，根据当地的人口规模和分布情况，扩建小学教育设施2.6419公顷，以满足周边居民就学需求，缓解周边学位紧张的问题；新建城镇道路8.0929公顷，新建停车场1.4648公顷，以解决小区停车困难、交通拥堵对生活造成不便的问题，实现现代生活、现代都市、现代配套三位一体协调发展，满足人民群众的生产生活需求，有利于提高本片区的城镇化水平；新建公园绿地1.4048公顷，设置一定的游憩设施，具有休闲、生态、美化、防灾等综合功能；在主干路两侧设置了防护绿地5.5089公顷，有效提高片区绿地率，隔绝道路对片区居民的干扰，提高生活空间舒适度，打造宜居宜业的生态城镇；新建用设施用地6.8168公顷、社区配套服务设施2.3312公顷，满足社区居民的生活需要。

3. 是完善城市功能，提升城市形象的需要

《仙游县国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出要坚持城乡统筹、新城建设与旧城更新并重，深入实施“东拓南进西扩北兴中修”发展战略，加快“十大片区”改造，拓宽城市发展空间、完善城市功能布局，其中提出玉田片区要补齐民生短板，提升城市形象，打造集城市综合体、高档住宅、学校、医院、民俗文化园等为一体的高品质商业综合圈。

本方案位于仙游县的金凤玉田片区规划区内，属于仙游县“十四五”规划重点开发的区域。本次成片开发以城市居住、生态休闲为主导功能，聚焦城市更新，推进旧城改造，倾力改善城市面貌，践行高质量绿色发展要求，落实城市精细化管理，推动城市环境综合整治，打造生态宜居环境，合理布局城市基础设施、公共服务设施、商业设施等，补齐短板，与周边区域功能协调发展，努力为广大市民营造良好的生活环境，提升城市形象。

4. 是落实节约集约用地，提高用地效率的需要

目前本片区内的土地利用方式较为粗放，为进一步提高土地利用效率，挖掘土地价值，本方案将通过更新改造、土地征收再分配等形式，结合周边道路情况及片区的功能分区情况完善交通路网，健全市政基础设施，利用规模引导、布局优化、标准控制、市场配置、盘活利用等手段，达到节约土地、减量用地、提升用地强度、促进低效废弃地再利用、优化土地利用结构和布局、提高土地利用效率的效果，提升城市综合承载能力，进一步推进了城镇化建设，为仙游县的城乡统筹发展提供了良好条件。

（二）科学合理性分析

1. 选址科学合理

本片区位于仙游县中心城区东侧，鲤南新城东北部，片区范围西至木兰溪大道、与木兰溪毗邻，北靠莆永高速公路，

南至东渡山北麓，东接仙兴路。多面临路，交通便捷，地形平坦、环境优美，选址合理。本片区拥有优良的自然条件和区位优势，紧靠中心城区，交通条件具有一定基础，在合理规划下更新改造将使得本片区的居住品质大大提升。

2. 规模科学合理

本次成片开发方案以《金凤玉田片区 350322-26-A、350322-26-B 基本单元片区控制性详细规划》为基础，以进一步提升城市形象、改善群众生活环境、提高群众幸福感和满意度为目的，划定本次成片开发范围，面积为 59.6983 公顷，用于公共管理与公共服务用地、交通运输用地、居住用地、陆地水面、绿地与开敞空间用地等，规模科学合理。

3. 方案科学合理

根据《仙游县土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善方案》，本成片开发在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围之内。本成片开发未涉及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土地，符合成片开发项目送审报批的要求。本方案按照合理安排用地规模、结构和布局，在功能分区上实行住宅、社区服务设施、道路等项目的统一规划，合理布局，同时配套公共设施，公益性用地比例超过40%，符合自然资规〔2020〕5号的规定。

五、主要用途、实现功能及公益性用地比例

（一）主要用途与实现功能

本方案用地总面积59.6983公顷，主要用途为绿地与开敞空间用地、交通运输用地、居住用地、商业服务业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地、特殊用地。其中，绿地与开敞空间用地面积6.9137公顷，实现卫生、隔离和保护环境、生态维护、环境美化、减灾避难功能；交通运输用地面积10.2106公顷，实现完善城镇交通系统和增加停车位功能；居住用地面积25.5388公顷，实现居住开发、完善居住配套设施、改善人居环境功能；商业服务业用地面积6.2973公顷，实现商业发展，促进带动经济消费水平功能；公共管理与公共服务用地面积3.3620公顷，实现开展教育活动功能；公用设施用地面积6.8168公顷，实现卫生、污水处理等居民生活配套设施建设功能；特殊用地面积0.5591公顷，实现宗教活动开展功能。

（二）公益性用地比例

公益性用地包含绿地与开敞空间用地（公园绿地和防护绿地）、交通运输用地（城镇道路用地、交通场站用地）、公共管理与公共服务用地（教育用地、文化用地）、公用设施用地（环卫用地、排水用地）、特殊用地（宗教用地），合计30.1934公顷，占用地总面积的50.58%，符合自然资规〔2020〕5号文规定。

六、拟建项目及实施计划

本方案用地总面积 59.6983 公顷，计划实施周期为 2022-2024 年，3 年内实施完毕，其中：2022 年实施面积 19.4886 公顷、完成比例 32.65%；2023 年实施面积 18.1092 公顷、完成比例 30.33%；2024 年实施面积 22.1005 公顷、完成比例 37.02%。

七、合规性分析

（一）国土空间规划

仙游县国土空间规划暂未批准实施，根据《仙游县土地利用总体规划（2006-2020）调整完善方案》，本方案成片开发范围位于土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内。本方案已纳入国土空间规划城镇开发边界最新成果确定的集中建设区内。仙游县人民政府承诺方案获批后将其纳入国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区，符合规划管控要求。

（二）国民经济和社会发展规划、年度计划

《仙游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》提出以创建国家历史文化名城为目标，持续推进以人为核心的新型城镇化，加快推进城镇化补短板、强弱项，强化项目带动新区开发、老城更新、配套完善、布局优化，进一步拉开城市框架，努力打造定位清晰、空间均衡、集约高效、宜居宜业的高品质魅力城市。本方案契合仙游县城市发展战略，符合仙游县中心城区的发展要求，有利于推动仙游县区域协同发展。

同时，本方案已纳入仙游县2022年国民经济和社会发展年度计划。

（三）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形

本方案不占用永久基本农田，不涉及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，不涉及文物点，不涉及自然保护区、森林公园、湿地公园、重要湿地、风景名胜區、饮用水源保护区、海岸线、生态红线等其他法律法规规定不允许占用或开发的情形。

八、效益评估

（一）土地利用效益

本片区通过更新改造，严格控制建设用地总量，不断优化土地利用结构和布局，增加生活和基础设施用地，实施土地内涵挖潜和整治再开发战略，着力盘活存量建设用地，实现土地利用由粗放型向集约型的根本转变，提高土地实际利用率，缓解土地紧张的问题。本次成片开发建设与仙游县中心城区各功能组团地块的功能充分衔接，可带动周边基础设施及公共配套设施的完善，还可以推动中心城区各大城市组团形成主体功能明显、优势互补、高质量发展的国土空间开发保护新格局，有效推动了区域土地集约、节约利用。

本次成片开发范围用地面积59.6983公顷，其中，城镇住宅用地23.2076公顷。住宅用地按容积率不低于2.2。合理安排布局，配套公共设施，从而优化资源配置，推动人口产业集聚，提高土地集约利用程度，提升社区及其周边地区的公共服务水平，充分发挥土地利用效益，缓解土地供给紧张的问题，打造可持续发展社区。

（二）经济效益

本片区的建设坚持高起点规划、高标准建设，着眼于完善功能、提升品位、有序管理，打造城市宜居住房。完善功能配套，优化城市布局，通过打造商住综合体建立特色商业氛围，

增强地区商业活动，综合提升片区商业活力和城市形象，同时商业发展为区域经济发展起到相辅相成的作用。

（三）社会效益

本成片开发范围内的公益性用地面积共计 30.1934 公顷，占总用地面积的 50.58%。通过扩建 24 班下楼小学，用地面积 2.6419 公顷，有利于进一步完善学校基础设施，改善教学环境，提高教学质量；修建市政道路和停车场用地等交通设施用地 10.2106 公顷，完善路网结构，改变路网复杂、通行能力差的局面，并解决居民停车难得问题；建设社区服务用地 2.3312 公顷，便民利民，为居民生活提供方便；建设公用设施用地 6.8168 公顷，提升周边居民卫生、环境质量；改善建设绿地与开敞空间用地 6.9137 公顷，营造宜居宜业的环境。

这部分公益性用地承载着大量的公共服务基础设施，其成片开发有利于政府部门统筹推进公共设施的建设，增加公共设施供给的系统性、完整性，提升公共设施的服务效率。

（四）生态效益

本次成片开发范围不涉及永久基本农田保护区、生态保护红线和自然保护地等，符合尊重自然、顺应自然、保护自然，坚持生态立区原则不动摇的发展要求。

本方案充分利用现有的滨溪地带的良好生态基础和自然景观优势，强调绿与水的结合、文化与地缘的结合，创造多种绿

化开敞空间，强调生态和谐的环境，从而提高生活空间舒适度。本方案中公园绿地和防护绿地拟建设6.9137公顷，占成片开发范围内建设用地面积比例达11.58%，与各类生态管控要素有良好衔接，能够有效减少噪音污染，恢复生态绿化功能，减少水域污染、保持水土，改善城市风貌，使得本片区区域生态环境实现良性循环，形成人文与自然相融合人的绿色开发建设体系，实现人与自然、经济发展与资源环境协调、促进城市的可持续发展。

九、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

仙游县已于2021年12月6日通过征求意见会的方式，共收集人大代表2人、政协委员2人、专家学者2人以及仙游县自然资源局、生态环境局、发改局、工信局、农业农村局、水利局、文旅局、人社局、住建局、交通运输局、商务局、土地收储中心、林业局业务科室、鲤南镇人民政府等14个相关部门对成片开发方案的意见建议20份。

（二）征求集体经济组织和农民意见

我市已于2022年1月6日发函征求了成片开发范围涉及的村集体经济组织和农民的意见。2022年1月7日，方案所涉及的鲤南镇下楼村、玉塔村组织召开村民代表会议。下楼村参会村民代表应到61人，实到48人，48人同意成片开发方案，比例为78.68%；玉塔村参会村民代表应到61人，实到49人，49人同意成片开发方案，比例为80.32%。

（三）公示情况

仙游县于2022年x月x日至2022年x月x日在仙游县人民政府门户网站公示，并于2022年x月x日至2022年x月x日将相关内容张贴于鲤南镇下楼村、玉塔村公告栏进行公示。

十、结论

本土地征收成片开发方案符合仙游县国民经济和社会发展规划，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，符合专项规划，并已纳入仙游县2022年国民经济和社会发展年度计划，符合自然资源部和福建省自然资源厅规定的标准和要求，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。

十一 附图

附图1 成片开发位置示意图

仙游县2021年度土地征收成片开发方案（下楼片区）

成片开发位置示意图



仙游县人民政府 编制
二〇二一年十二月

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

仙游县自然资源局 制图

仙游县 2022 年度第一批次土地征收成片开发方案（下楼片区）

十二 附表

附表1 土地利用现状及权属统计表

单位：公顷

用地方式	权属单位		面积总计	农用地		建设用地	未利用地
	乡（镇、街道）	村		合计	其中：耕地		
集体土地	鲤南镇	下楼村	51.9283	34.3770	19.9500	16.6727	0.8786
		玉塔村	0.0962	0.0962	0	0	0
集体土地小计			52.0245	34.4732	19.9500	16.6727	0.8786
国有土地小计			7.6738	0	0	7.5570	0.1168
总计			59.6983	34.4732	19.9500	24.2297	0.9954

仙游县 2022 年度第一批次土地征收成片开发方案（下楼片区）

附表2 地块用途、面积及实现功能统计表

单位：公顷、%

序号	土地用途		拟用地面积	占比	实现功能	是否公益性用地
	一级类	二级类				
1	公共管理与公共服务用地	教育用地	2.6419	4.43	小学教育设施建设	1
2		文化用地	0.7201	1.21	文化活动设施建设	1
3	公用设施用地	环卫用地	0.4579	0.77	卫生设施建设	1
4		排水用地	6.3589	10.65	污水处理厂建设	1
5	交通运输用地	城镇道路用地	8.0929	13.56	完善城镇交通系统	1
6		交通场站用地	1.4648	2.45	停车场建设	1
7		其他交通设施用地	0.6529	1.09	其他交通服务设施建设	1
8	居住用地	城镇社区服务设施用地	2.3312	3.9	社区配套服务设施	1

仙游县 2022 年度第一批次土地征收成片开发方案（下楼片区）

9		城镇住宅用地	23.2076	38.87	居住性用房	2
10	绿地与开敞空间用地 商业服务业用地	防护绿地	5.5089	9.23	美化环境，防尘降噪	1
11		公园绿地	1.4048	2.35	提供休憩，娱乐场所	1
12	商业服务业用地	商业用地	2.4759	4.15	开展商业活动	2
13		娱乐康体用地	3.8214	6.4	娱乐设施建设	2
14	特殊用地	宗教用地	0.5591	0.94	开展宗教活动	1
合计			59.6983	100		50.58

注：是否公益性用地：公益性用地填“1”、非公益性用地填“2”，并在本列合计行填写公益性用地比例合计占比。

仙游县 2022 年度第一批次土地征收成片开发方案（下楼片区）

附表3 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	小学教育设施建设项目	教育用地	2.6419
2	文化活动设施建设项目	文化用地	0.7201
3	卫生设施建设	环卫用地	0.4579
4	污水处理厂建设	排水用地	6.3589
5	上楼路、下楼路、后林路建设项目	城镇道路用地	8.0929
6	停车场建设项目	交通场站用地	1.4648
7	其他交通服务设施建设	其他交通设施用地	0.6529
8	社区配套服务设施	城镇社区服务设施用地	2.3312
9	安置房建设项目	城镇住宅用地	23.2076
10	防护绿地项目	防护绿地	5.5089
11	公园绿地绿地项目	公园绿地	1.4048
12	商业设施建设项目	商业用地	2.4759
13	娱乐设施建设项目	娱乐康体用地	3.8214
14	宗教场所建设项目	宗教用地	0.5591
合计			59.6983

仙游县 2022 年度第一批次土地征收成片开发方案（下楼片区）

附表4 开发时序和年度实施计划统计表

单位：公顷、%

实施总面积	2022年		2023年		2024年	
	完成面积	比例	完成面积	比例	完成面积	比例
59.6983	19.4886	32.65	18.1092	30.33	22.1005	37.02