

连江县可门港 2017—物流仓储—002 号项目

海域使用论证报告

(公示稿)

 守正 (厦门) 工程科技有限公司
Shouzheng (Xiamen) Engineering Technology Co., Ltd.

统一社会信用代码: 91350200MA358YUW6Q

2024 年 3 月

摘要

连江县可门经济区位于连江县东北部，为进一步加快推动可门港经济区物流集散中心的建设，连江县自然资源和规划局（申请单位）按照《福建省人民政府关于进一步深化海域使用管理改革的若干意见》（闽政〔2014〕59 号）文件精神，决定启动连江县可门港 2017—物流仓储—002 号项目（以下简称“本项目”）用海的市场化配置工作，挂牌出让其海域使用权。

本项目拟申请用海面积 4.5940hm²，申请用海期限 50 年，根据园区布局需求，拟建设一座日转货物量约 500 吨的物流厂，用于储存及中转钢材、五金配件、钢筋、砂石等不可燃材料。项目施工周期为 32 个月，总投资估算金额为 5.0 亿元。

项目用海位于可门工业园区内，目前项目所在地块使用者为福建安顺达物流有限公司，“福建安顺达物流项目”于 2017 年经连江县政府招商引资入驻（附件 3）。根据 2023 年 12 月 7 日连江县政府专题协调会议精神（附件 4），会议决定由资源规划局负责、可门中心、坑园镇配合，尽快启动本项目涉及海域报批工作；由坑园镇负责，抓紧研究罚没厂房处置措施。

本项目为物流工业仓储项目，项目的建设符合可门经济区的发展规划，也是园区建设现代化港口物流园区的重要组成部分，其建设是满足物流市场发展的需要，是完善可门港经济区物流配套建设的需要，是保障《连江县国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》落实的需要。项目地块位于《一期详规》东南部，完全落在海域内，需要通过填海形成土地，以解决用地需求。本项目作为围填海历史遗留问题申请报批，可缓解可门经济区用地不足的问题，项目用海是十分必要的。

本项目建设符合国家产业政策，符合《福建省国土空间规划（2021-2035 年）》《福州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》《连江县国土空间总体规划（2021-2035 年）》（2023.6）《福建省“三区三线”划定成果》《连江可门港经济区一期控制性详细规划（修编）》，与《福州市可门港经济区（大官坂片）防潮排涝规划修编（2015 版）》不矛盾。

本项目区域周边已连片实施填海，项目用海位于新修测海岸线往陆一侧，未占用新修测海岸线，不形成新的人工海岸线。项目所在图斑为围填海历史遗留问题图斑（编号 350122-0128），项目建设占用 2008 年修测海岸线 315m。

本项目利益相关者为福建安顺达物流有限公司和连江县可门港建设发展有限公司，建设单位应积极协调福建安顺达物流有限公司，以获得福建安顺达物流有限公司的支持；本项目与连江县可门工业园区港湾大道工程用海边界的衔接需进行协调，该协调事项主要是通过用海审批过程中的系统审查，目前，海洋行政主管部门已建立较为完善、先进的权属管理系统，基本上可以解决项目之间权属衔接问题。因此，本项目用海利益相关者界定清楚，相关关系具备协调途径。

本项目涉及围填海历史遗留问题图斑面积 4.5940 hm^2 ，已纳入大官坂垦区相邻和集中连片的围填海项目整体评估，并整体开展《连江县可门工业园区围填海生态评估报告》和《连江县可门工业园区围填海生态保护修复方案》。根据相关结论，项目区填海施工实施前后水质和沉积物调查指标平均值无异常，各指标最大值变化不大，分布区域较无规律，对周边海洋环境质量影响较小；本项目按等比例原则计算，共造成海域纳潮量损失为 $1.11 \times 10^5 \text{ m}^3$ ，造成海洋生态系统服务功能损害总价值为 62.74 万元/a，海洋生物资源损害总价值 12.75 万元。

根据《连江县可门工业园区围填海项目生态保护修复方案》，按照围填海历史遗留问题图斑面积占比计算，本项目拟分担的海洋生态修复费用为 78.70 万元。建议将本项目产生 78.70 万元生态修复经费纳入整个园区生态修复经费统筹，由连江经济开发区可门园区服务中心按照计划、有序推进工业园区的生态修复工程建设。

本项目用海区位于连江县可门经济开发区临海工业区（一期）区域建设用海范围内，已于 2013 年之前整体完成片区的陆域形成。根据 2018 年全国围填海调查，项目所在区域已纳入围填海历史遗留问题图斑。本项目利用该图斑的一部分进行建设，按照建设填海造地的用海方式进行界定，符合围填海历史遗留问题图斑的处置要求。项目申请确权用海面积 4.5940 hm^2 ，用海范围界定清楚，用海面积量算合理，符合《海籍调查规范》（HY/T124-2009）、《宗海图编绘技术规范》（HY/T251-2018）等相关规范的要求。项目申请确权海域使用年限为 50 年，符合《中华人民共和国海域使用管理法》的规定。

综上所述，本项目建设方案可行、环境影响较小、开发利用可协调，从海域使用角度分析，本项目用海可行。

目 录

摘要.....	II
1. 概述.....	6
1.1 论证工作由来.....	6
1.2 连江县可门工业园区及围填海历史遗留问题背景.....	7
1.3 论证依据.....	8
1.4 论证重点.....	9
2 项目用海基本情况.....	10
2.1 项目概况.....	10
2.2 平面布置.....	11
2.3 主要工艺流程.....	12
2.4 填海施工方案回顾.....	12
2.5 项目申请用海情况.....	14
2.6 项目用海必要性分析.....	15
3. 项目用海影响分析.....	19
3.1 环境影响分析.....	19
3.1 环境影响分析.....	19
3.2 生态影响分析.....	20
3.3 资源影响分析.....	21
4. 项目用海与产业政策的符合性分析.....	23
4.1 项目用海与产业政策的符合性分析.....	23
4.2 项目用海与国土空间规划的符合性分析.....	23
4.3 项目用海与相关规划的符合性分析.....	25
5. 海域开发利用协调分析.....	30
5.1 海域开发利用现状.....	30
5.2 项目用海对海域开发活动的影响.....	32

5.3 利益相关者界定	33
5.4 利益相关者协调分析	33
5.5 项目用海与国防安全和国家海洋权益的协调性分析	34
6. 用海面积合理性分析	35
6.1 项目用海控制指标合理性分析	35
6.2 用海面积与规划的符合性	38
6.3 用海方式合理性分析	38
6.4 用海面积量算与《海籍调查规范》要求的符合性	39
6.5 用海期限合理性分析	39
6.6 用海项目宗海图绘制	40
7. 主要生态修复措施	43
8. 结论与建议	45
8.1 结论	45
8.2 建议	48

1. 概述

1.1 论证工作由来

1.1.1 项目背景

（1）项目建设背景

连江县可门经济区位于连江县东北部，罗源湾南岸，距连江县城 40km，距福州市区约 85km，北临罗源湾、南靠群山，水上交通便利。2017 年获福州市政府批复实施的《连江县城市总体规划（2015-2030 年）》提出，可门经济区功能定位为海峡西岸经济区重要的国际散货物流集散中心，福州重要的临港先进制造业基地；发展策略上主要以福州港可门作业区和疏港铁路为依托，重点发展散货物流，形成现代港口物流园区。

经过近几年的大力发展，连江县可门经济区已逐渐形成化工、物流、新能源等多产业、全产业链的综合园区，区内日益完善的产业集群，使得相关产业的物流仓储需求日趋强烈。此外，随着自营物流越来越高的进入壁垒令多数电子商务企业，尤其是中小规模电子商务企业对社会化的专业第三方物流的依存度不断提升，使得公共型物流仓储的租赁需求也在持续上涨。因此，物流仓储项目的建设在可门经济区有着十分广阔的发展前景以及可观的经济效益。

在此背景下，为进一步加快推动可门港经济区物流集散中心的建设，连江县自然资源和规划局按照《福建省人民政府关于进一步深化海域使用管理改革的若干意见》（闽政〔2014〕59 号）文件精神，决定启动连江县可门港 2017—物流仓储—002 号项目（以下简称“本项目”）用海的市场化配置工作，挂牌出让其海域使用权。

（2）拟出让地块现状

本项目用海位于可门工业园区内，目前项目所在地块使用者为福建安顺达物流有限公司，“福建安顺达物流项目”于 2017 年经连江县政府招商引资入驻（附件 3），作为申远一体化产业园的配套项目运营至今，但未办理海域使用权证；场地内已建设有 2 栋单层仓库，1 栋单层门卫室，2 栋 5 层的宿舍楼以及道路硬化、绿化等配套设施。根据 2023 年 12 月 7 日连江县政府专题协调会议精神（附件 4），会议关于福建安顺达物流有限公司罚没厂房处置有关事项决定如下：由资源规划局负责、可门中心、坑园镇配合，尽快启动该项目涉及海域报批工作；由坑园镇负责，抓紧研究罚没厂房处置措施。

（3）项目出让用海依据

本项目用海位于可门工业园区、国家批准的《福州市可门经济开发区临海工业区（一期）区域建设用海规划》范围内，已纳入全省围填海历史遗留问题清单。2020年3月5日，福建省自然资源厅下发关于明确围填海历史遗留问题项目用海报批有关要求的通知（闽自然资发[2020]11号，附件1），明确“对违法违规项目用海主体明确且已完成查处的，按照《海域使用管理法》《福建省海域使用管理条例》等有关规定，可依申请办理用海手续。”、“对于国家批准的区域建设用海规划范围内的，不予处罚”。本项目属于该文件用海报批项目范畴，可依法办理用海手续。同时，根据“闽自然资发（2020）11号文”的规定和要求，纳入全省围填海历史遗留问题清单且属于已填成陆未确权类型的围填海项目，可简化海域使用论证工作。

根据上述文件精神，为加快处理可门经济开发区内历史遗留问题，满足园区企业用地需求，连江县自然资源和规划局于2024年2月26日委托我公司开展海域使用论证报告编制（附件5）。我公司在现场考察、调查以及收集与本项目有关资料的基础上，按照《围填海历史遗留问题项目海域使用论证报告编写大纲》的内容编制本项目海域使用论证报告，于2024年3月15日形成本项目海域使用论证报告（送审稿），供海洋行政主管部门审查。

1.2 连江县可门工业园区及围填海历史遗留问题背景

（1）《福州市可门经济开发区临海工业区（一期）区域建设用海规划》

2011年12月2日，《福州市可门经济开发区临海工业区（一期）区域建设用海规划》（以下简称《区域用海规划》）获原国家海洋局批复（国海管字〔2011〕829号，附件6）。规划用海期限为2010年~2015年。规划面积为987.82hm²，产业包括东部的物流园区、石化产业区，冶金产业区和机械制造产业区。之后在保持《区域用海规划》中用海位置、用海面积和规划年限不变的情况下，对《区域用海规划》中区内路网、水网、产业功能布局进行微调，调整后的方案分别于2012年4月25日，2013年7月3日获得原国家海洋局批复（国海管字〔2012〕505号、国海管字〔2013〕618号，附件7、附件8）。

（2）《福州市连江县可门工业园区围填海历史遗留问题处理方案》概况

《区域用海规划》获批后，于2011年4月开始实施“区域用海规划”范围内及相邻区块的填海造地工程，可门工业园区内已实施项目情况见图1.2-1。

2018年10月以来，自然资源部组织全国围填海现状调查。根据调查结果，罗源湾内连江侧共有129宗围填海，其中已批用海82宗，面积约2975公顷，未批围填海47宗，面

积约579公顷。其中位于可门工业园区范围内围填海共有56宗，其中已批用海40宗，批准用海面积约905公顷，已实施围填海面积约761公顷；未批围填海16宗，已实施围填海用海面积约531公顷，纳入历史遗留问题。

2018年11月，自然资源部办公厅印发了《围填海项目生态评估技术指南（试行）》和《围填海项目生态保护修复方案编制技术指南（试行）》等技术指南，制定了围填海项目生态评估报告编制相关技术要求，明确提出集中连片或相邻的围填海项目一般应进行整体评估等，根据上述技术指南以及《自然资源部关于进一步明确围填海历史遗留问题处理有关要求的通知》（自然资规〔2018〕7号）的要求，福建省自然资源厅组织福州市连江县人民政府编制了《连江县可门工业园区围填海生态评估报告》和《连江县可门工业园区围填海生态保护修复方案》，于2019年5月17日通过专家评审，形成了围填海历史遗留问题处理方案（简称处理方案），并已报省政府同意，以及获得了自然资源部备案批复。

2022年6月10日，《自然资源部海域海岛管理司关于福州市连江县可门工业园区围填海历史遗留问题处理方案备案意见的函》明确，同意福州市连江县可门工业园区（约531.089hm²，剩余未纳入的为农耕地，主要集中分布于坑园溪以西）按照围填海历史遗留问题进行处理，本项目位于该围填海历史遗留图斑内，报备项目名称为“物流项目”（附件2）。因园区实际拟落地的多个项目与备案（“处理方案”）的拟建项目存在产业、面积不一致，2022年11月，连江县人民政府对连江县可门工业园区进行调整产业布局，微调道路规划，并向福建省自然资源厅备案，本项目即为调整后的拟备案项目“（A）物流项目”（附件9）（图1.2-2）。

1.3 论证依据

1.3.1 法律法规、部门规章

略

1.3.2 技术标准和规范性文件

略

1.3.3 区划和相关规划

略

1.3.4 项目基础资料

略

1.4 论证重点

根据《福建省自然资源厅关于明确围填海历史遗留问题项目用海报批有关要求的通知》（闽自然发〔2020〕11号）中简化海域使用论证要求，海域使用论证要重点对项目产业政策符合性、用海必要性、面积合理性、海域开发利用协调性、用海控制指标等进行论证，明确项目的生态修复措施，已完成生态评估和生态保护修复方案编制的，直接引用相关报告结论。

根据《自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知》（自然资发〔2023〕89号）明确，进一步简化落地项目海域使用论证要求。已按规定完成生态评估和生态保护修复方案编制的“未批已填”围填海历史遗留问题区域，对选址位于其中的落地项目，一般仅需论证用海合理性、国土空间规划符合性、开发利用协调性等内容，并结合生态修复方案明确单个项目的生态保护修复措施。

因此，本项目论证重点为：

- （1）项目用海必要性、面积合理性；
- （2）项目海域开发利用协调性；
- （3）项目与国土空间规划符合性、产业政策符合性；
- （4）用海控制指标。

2 项目用海基本情况

2.1 项目概况

(1) 项目名称：连江县可门港 2017—物流仓储—002 号项目

(2) 委托单位：连江县自然资源和规划局

(3) 项目性质：新建

(4) 地理位置：连江县可门港 2017—物流仓储—002 号项目位于福建省福州市连江县可门经济开发区工业园区，距连江县城 40km，距福州市区约 85km，地理位置见图 2.1-1。

(5) 建设规模：本项目为招拍挂项目，项目总占地面积 4.5940 hm²，根据园区布局需求，拟建设一座日转货物量约 500 吨的物流厂，用于储存及中转钢材、五金配件、钢筋、砂石等不可燃材料。

(6) 建设年限：施工周期 32 个月。



图 2.1-1 本项目地理位置图

2.2 平面布置

2.2.1 平面布置

根据《连江可门港经济区一期控制性详细规划（修编）》，本项目位于规划园区的东南侧，西侧为连江县可门工业园区港湾大道工程，北侧为连江县可门工业园区兴港路道路工程（隔 30m 绿化带），项目填海工程由区域统一实施，不涉及护岸建设，不占用自然岸线和新修测海岸线，项目建设不形成新的海岸线。

本项目为招拍挂项目，总占地面积 4.5940hm²，地块上部结构布置由地块竞得企业，根据企业自身的需要和《福建省绿色建筑设计规范》（DBJ/T13-197-2014）、《建筑设计防火规范（2018 版）》（GB50016-2014）等行业规范做详细的平面布置。

经实地勘测，本项目用海区域已实施连片填海，项目填海平面图见图 2.2-1。目前场地内已建设有 2 栋单层仓库，1 栋单层门卫室，2 栋 5 层的宿舍楼以及道路硬化、绿化等配套设施。



图 2.2-1 本项目填海平面图

2.2.2 产业地块指标

根据《关于可门港 2017—物流仓储—002 号地块规划条件的函》，本项目建设用地主要规划指标如下表 2.2-1。

表 2.2-1 本项目地块用地规划指标

指标名称	容积率	建筑系数	绿地率 (%)	行政办公及生活服务设施用地
可门港 2017—物流仓储—002 号地块	$FAR \geq 1.0$	$\geq 50\%$	$15 \leq G \leq 20$	$\leq 7\%$

本项目为招拍挂项目，具体的项目平面设计尚未明确，今后通过招拍挂方式获得海域使用权的单位，应该严格遵守《关于可门港 2017—物流仓储—002 号地块规划条件的函》对用地指标的要求，根据地块面积合理设计，以满足建设需求及相关行业规范。

2.3 主要工艺流程

项目的主要工艺流程如图 2.3-1 所示。

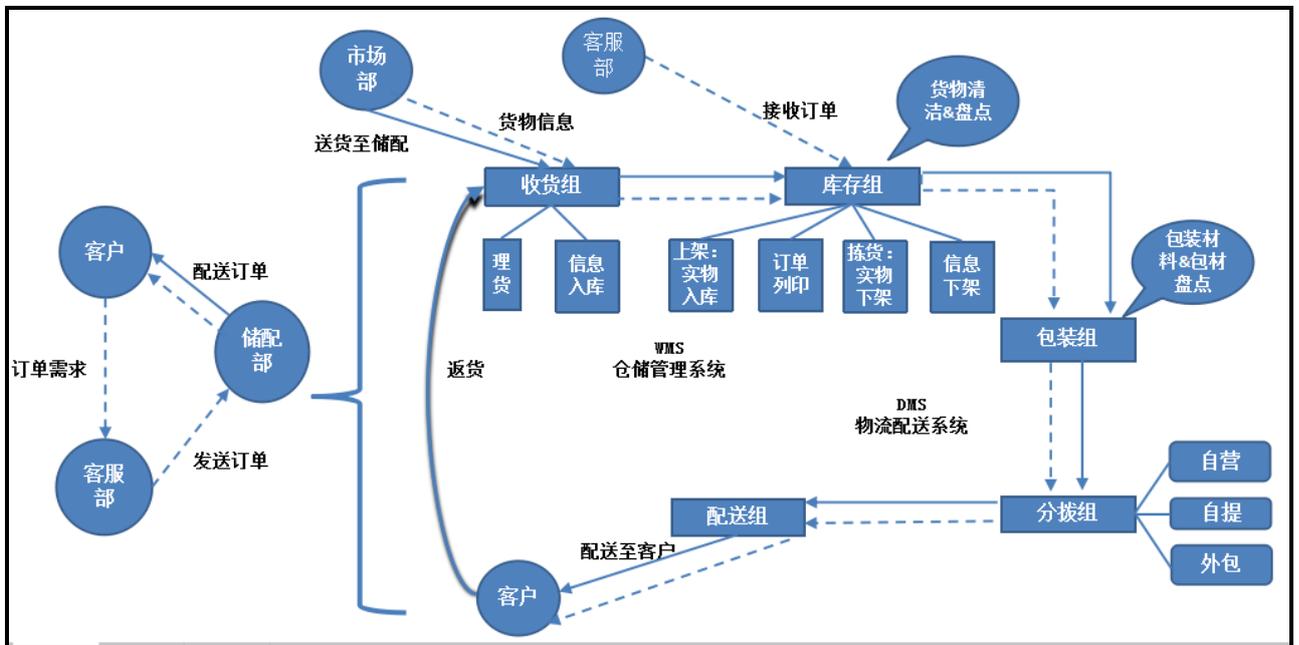


图 2.3-1 项目工艺流程图

2.4 填海施工方案回顾

本项目填海由区域建设陆域回填工程一并实施，临时围堤、溢流口等设施统筹安排，不再单独设置。根据调查，场地已完成地块回填、整平，并达到设计标高，后期不需要回填。

(1) 回填方案回顾

本项目用海区位于连江县可门经济开发区临海工业区（一期）区域建设用海范围内，根据区域建设用海规划，对规划区内的用海项目统一进行分期回填施工。第一期规划期

限为 2010~2013 年，第二期规划期限为 2014~2016 年。填海工程分期规划实施图见 2.4-1。

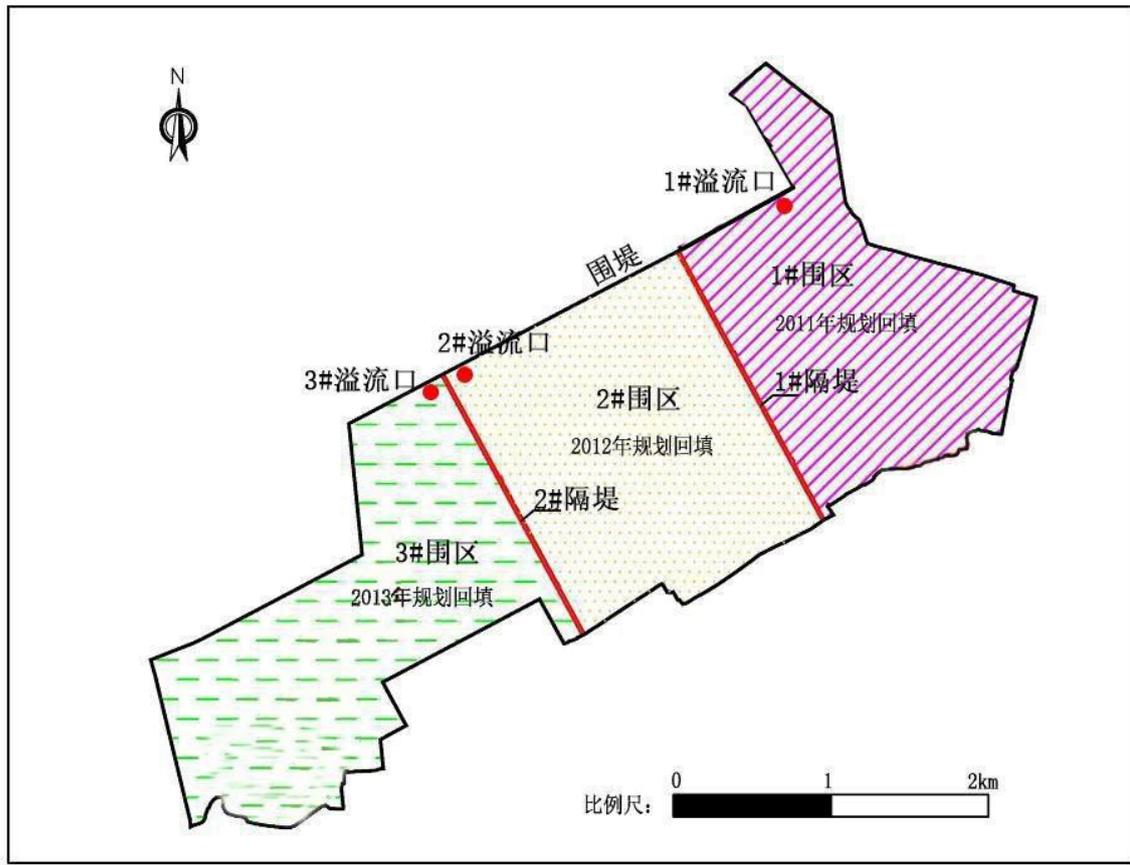


图 2.4-1 填海工程分期实施图（区域建设用海规划）

（2）施工工艺回顾

本项目工程区陆域由区域建设用海规划统一部署实施，由中国葛洲坝集团承担，回填采用陆上推填砂的方法分层进行；海砂回填施工顺序为：①场地排水、回填前的地形测量，②清理工程区内的障碍物，③陆上推填砂，④场地整平等。砂料填筑流程如图 2.4-2。

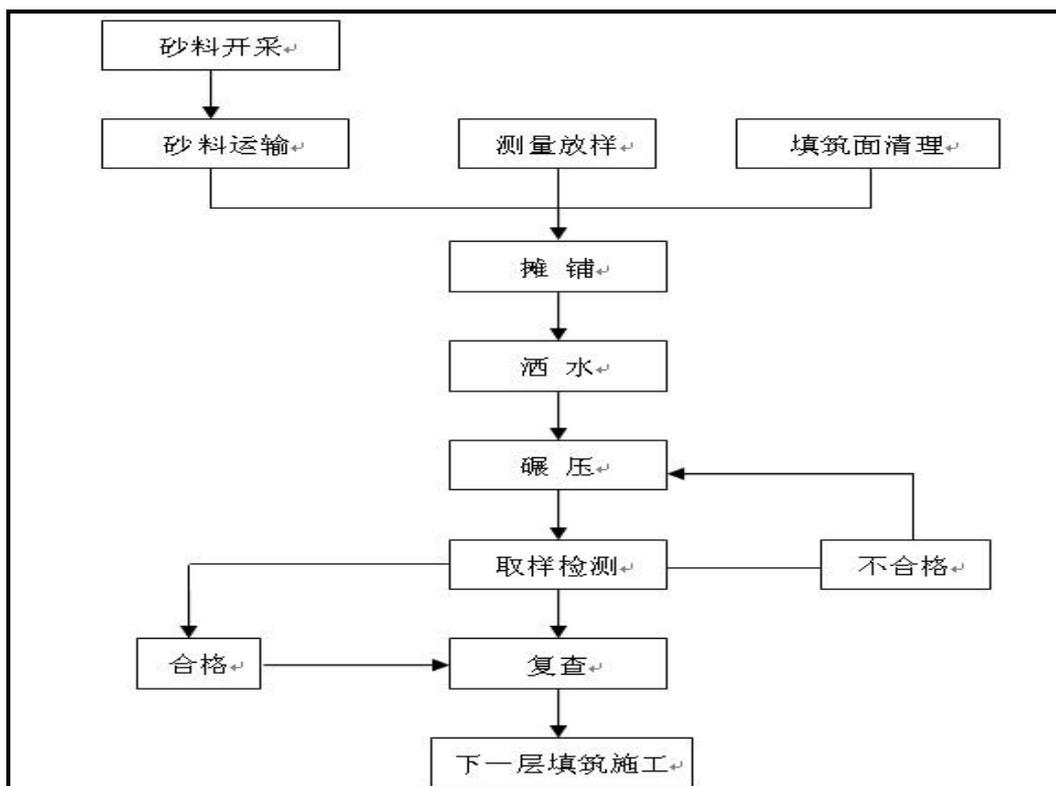


图 2.4-2 陆域回填工艺流程

(3) 地基处理

工程场地表层为深厚软土层，全部地基处理方案采用堆载预压法。场地分三级堆载预压处理，经计算，竣工时地基沉降量 1.51~0.14m，基准期残余沉降量 0.52~0.05m，竣工标高 6.62~6.67m。

2.5 项目申请用海情况

(1) 项目申请用海情况

本项目拟申请用海面积为 4.5940hm²。

根据《海域使用分类》（HY/T 123-2009），本项目用海类型为“工业用海”之“其他工业用海”；用海方式为“填海造地”之“建设填海造地”。

根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，本项目用海用地类型为“工矿通信用海（19）”之“工业用海（1901）”。

根据《海域使用分类》（HY/T 123-2009）以及《海籍调查规范》（HY/T 124-2009）对应的用海方式对本项目进行界定和用海面积的量算，本项目用海情况见表 2.5-1。项目宗海位置图见图 6.6-1，宗海界址图见图 6.6-2。

表 2.5-1 项目用海类型用海方式一览表

内部单元	用海类型		用海方式		面积 (hm ²)
	一级类	二级类	一级类	二级类	
仓库、堆场	工业用海	其他工业用海	填海造地	建设填海造地	4.5940

（2）项目申请用海年限

按照《中华人民共和国海域使用管理法》第二十五条海域使用权最高期限，按照下列用途确定：

（六）港口、修造船厂等建设工程用海五十年。

本项目为连江县可门港 2017—物流仓储—002 号项目，属于建设工程用海，因此，基于项目用海需要，本项目用海期限申请 50 年是合理的。

根据《中华人民共和国海域使用管理法》第三十二条的规定，项目填海竣工后所形成的土地，属于国家所有。海域使用权人应当自填海项目竣工之日起三个月内，凭海域使用权证书，向县级以上人民政府土地行政主管部门提出土地登记申请，由县级以上人民政府登记造册，换发国有土地使用权证书，确认土地使用权，土地使用具体年限由国土资源行政主管部门按照相关法律法规的规定确定。

（3）项目占用海岸线情况

工程区域周边已连片实施填海，新修测的海岸线位于可门工业园区北侧边界，本项目用海位于新修测海岸线往陆一侧，未占用新修测海岸线，不形成新的人工海岸线。项目所在图斑为围填海历史遗留问题图斑，项目建设占用 2008 年修测海岸线 315m。

2.6 项目用海必要性分析

2.6.1 项目建设必要性

（1）项目建设是满足物流市场发展的需要

工业地产尤其是物流仓储已成为近年中国地产投资的热点之一。近年来中国在线零售市场的兴起和蓬勃不仅影响和改变了传统零售市场格局，带动了第三方物流的发展，更对中国现代物流设施市场产生着重大和深远的影响。

根据商务部发布的数据显示，2023 年我国网络零售额高达 15.4 万亿人民币，随着 B2C 市场份额的扩大以及在线零售市场本身规模的扩大，未来电子商务对物流仓储设施的需求将会继续增加。此外，随着自营物流越来越高的进入壁垒令多数电子商务企业，尤其是中小规模电子商务企业对社会化的专业第三方物流的依存度不断提升，使得公共型物流仓储的租赁需求也在持续上涨。专业物流开发商及其他意图进入现代物流设施供

应的企业不仅面临着现有大型电商自营物流先发优势产生的阻碍，更需要克服土地资源日益稀缺、拿地难度日益增加、开发运营所需资金及学习成本高企、中央和地方政府对物流土地开发的政策倾向出现分化等一系列障碍。加上传统零售商向多渠道及全渠道方向的变革也导致其物流需求发生结构性转变，从而产生新的社会化物流需求。因此，本项目的建设有着巨大的市场需求。

（2）项目建设是完善可门港经济区物流配套建设的需要

连江县着眼于把可门港建设成为“全国东南沿海最大的临港工业基地和散货物流中心”的目标，积极承接、引进国内外知名的石油化工、钢铁冶金、机械制造等超大型临港工业企业，大力引进大型现代物流、配送中心等项目，加强与全国沿海、东南亚以及台湾港口的分工、协作，促进现代物流业发展。可门港及相邻的大官坂地区逐渐成为各方投资开发的热点，可门港航务基地以及可门港物流、恒联、恒发等12个码头项目先后落户。其中包括投资额在10亿元以上的华电可门电厂、华电储运、可门港物流等超大型临港工业和物流项目均齐聚可门港，一个临港产业群已初具规模。

《连江可门港经济区一期控制性详细规划（修编）》大部分位于大官坂垦区东侧，经过近几年的大力发展，已基本完成规划布局，并引进了十几家大型企业。2017年，可门经济区一期将步入实质性的生产阶段，为加快可门经济区的建设步伐，启动可门港经济区一期规划内剩余地块的布局显得更加迫切。

本项目属于物流仓储项目，项目的建设有利于完善园区物流配套的建设，进一步推动可门港经济区临港工业区的建设。

（3）项目建设是落实《连江县国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》的需要

《连江县国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出，可门组团构建以临港工业为引领、港航物流与现代渔业齐头并进的开发格局，加速引导港航物流、临港化工、新材料、先进织造染整、新型建材、临海能源、海工装备制造、机械装备制造等关联性大、带动性强的重大项目向可门港区集中，建设成为闽浙赣部分地区大宗散货、大型件杂货等外贸运输的重要口岸（物流中心）、福建省重要的能源与原材料集散中心、临港制造业基地。

本项目拟引进物流工业仓储项目，进一步促进可门工业园现代仓储业的健康快速发展，同时也是落实《连江县国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》的需要，对可门园区建设现代化物流中心具有重大和深远的意义。

综上所述，项目的建设是必要的。

2.6.2 项目用海必要性

（1）项目建设是发展可门临港工业的必然选择

临港工业是依托沿海港口资源、海上贸易和近代工业基础，在港口区域内建立并利用港口和区域资源优势而发展起来的工业。连江县着眼于把可门港建设成为“全国东南沿海最大的临港工业基地和散货物流中心”的目标，积极承接、引进国内外知名的石油化工、钢铁冶金、机械制造等超大型临港工业企业，大力引进大型现代物流、配送中心等项目。

黄岐半岛可门港腹地很小，需要腾出一大片地块用于临港工业的建设更是空间有限，土地资源成为制约可门港工业发展的瓶颈。需要突破这一瓶颈来发展工业，只有向海洋要地这一条路。连江县政府通过对大官坂垦区的整体规划，并经过充分论证，选择性开发，使得这片珍贵的海洋得到合理利用，为临港工业提供用地保障，发挥出最大的综合效益。因此，通过利用海洋资源解决土地紧缺的矛盾是的可门港临港工业发展的必然选择。

（2）项目建设是落实《连江可门港经济区一期控制性详细规划（修编）》的需要

《一期详规》大部分规划落在大官坂垦区，特别是90%以上工业地块都落在海域内，只要是落实规划的工业地块，就基本需要用海。根据《一期详规》产业集群规划，本地块位于新材料产业园区，该产业区利用申远新材料一体化产业园现有的百万吨级聚酰胺一体化项目优势，大力拓展延伸上下游产业链，同时衍生半导体原材料、纺织服装新材料、汽车产业链配套等多种新型材料项目，推动新材料、新能源、港口物流等产业延链补链强链，着力打造千亿临港产业基地和亿吨大港。本项目为物流工业仓储项目，项目的建设符合园区产业规划，通过规划手段，合理布局、有序开发、集约节约用海，其用海是必要的也是合理的。因此，项目用海既是落实《连江可门港经济区一期控制性详细规划（修编）》的需要，也是合理用海、集约节约用海的重要体现。

（3）项目建设是解决目前可门经济区用地不足问题、扩大招商引资的需要

《一期详规》经过几年的建设，已基本将规划呈现于眼前，并引进了福建申远新材料、福建建工集团、福建瑞玻玻璃等十几家大型企业。据估算，《一期详规》内的工业用地面积有近80%已经落实项目，抓紧启动详规内其他地块的开发工作，为招商企业提供用地保障，成为连江可门港接下来的重点工作。本项目作为围填海历史遗留问题申请报批，可缓解可门经济区用地不足问题，进一步为工业园区提供用地，既满足了招商的

需求,同时还能拓展可门港的发展空间,为更多的大企业入驻可门创造良好的基础条件。

综上所述,项目建设是必要的,其用海也是必要的。

3. 项目用海影响分析

根据《福建省自然资源厅关于明确围填海历史遗留问题项目用海报批有关要求的通知》《福建省自然资源厅关于进一步深化用地用海要素保障全力稳经济大盘的通知》等文件，已完成生态评估和生态保护修复方案编制的，直接引用相关报告结论。

本节内容和结论引用自《连江县可门工业园区围填海工程生态评估报告》（报批稿）（简称“评估报告”）（自然资源部第三海洋研究所，2022.5）。

3.1 环境影响分析

3.1 环境影响分析

3.1.1 评估报告环境影响分析结论

（1）水文动力和地形地貌和冲淤环境影响评估结论

连江县可门工业园区围填海位于罗源湾南侧，已建的大官坂垦区内。大官坂垦区海堤于 1982 年底建成，目前海堤防浪墙堤顶高程约 7.1m~7.6m，通过水闸控制与罗源湾海域海水相通。连江县可门工业园区围填海建设将造成所处围垦海域纳潮量减少约为 $3.1 \times 10^7 \text{m}^3$ ，其中纳入历史遗留问题的围填海导致纳潮量减少 $1.3 \times 10^7 \text{m}^3$ ，不会对垦区外周边海域水动力和泥沙冲淤造成影响。

（2）海水水质、沉积物和海洋生物质量环境影响评估结论

填海工程实施后，垦区内悬浮物浓度明显增高，可能与工程施工期产生的悬浮泥沙有关；但是从工程前后罗源湾的悬浮物浓度来看，施工期悬浮物含量较低，未出现明显人为增加的情况，可以看出垦区内的围填海导致的流失泥沙对排水闸外侧海域的影响不大；即施工期导致的悬浮泥沙的影响范围仅限于垦区内，对罗源湾海域影响不大。

从填海工程前后沉积物环境监测结果来看，项目实施前后（2011 年-2018 年），垦区内和罗源湾内海域沉积物中的硫化物和石油类的含量增加较大，其余指标变化不大。硫化物浓度增高的原因可能是周边养殖产生大量的有机碎屑在底层矿化分解导致的。石油类含量增高，这与罗源湾沿岸的港口码头相继投入运营，湾内通航船舶数量增加有一定的关系。因此，评估对象施工前后对周边沉积物影响较小。

围填海区填海施工主要污染物为悬浮泥沙和石油类，从牡蛎样品中石油烃含量没有明显变化可以看出，填海工程施工期间没有发生明显的石油类污染或溢油事故。

3.1.2 本项目环境影响分析结论

本项目位于可门工业园区内，填海面积 4.5940hm²，按等比例原则预估本项目造成的海域纳潮量损失为 1.11×10⁵m³。本项目位于可门工业园区内，大官坂垦区东侧，已基本成陆，规划的水系也基本形成。本项目实施不占用规划水系用海，不会对周边海域水动力和泥沙冲淤造成影响。

本项目填海造地施工已完成，施工期主要为地面上部建筑的施工，因此，项目施工基本不会产生悬浮物入海影响；工程设置施工营地，施工期间施工单位应设置固定的清洁卫生场所、设备及车辆冲洗场所，冲洗废水经过隔油沉淀池处理后与其它生活污水一起经生化处理达到《城市污水再生利用城市杂用水水质》（GB/T18920-2002）标准后用于车辆冲洗、建筑施工、冲厕等用水，不外排；施工人员租住坑园镇，生活污水可就近纳入村镇生活污水处理系统；运营期间，本项目污水经市政污水管网进入可门污水处理厂处理，对周边海水水质环境影响较小。此外，本项目建设涉及的围填海历史遗留问题图斑也是评估对象之一，其水质、沉积物以及海洋生物质量环境影响分析结论与评估报告一致。

综上，本项目施工前后对周边海洋环境质量影响较小。

3.2 生态影响分析

3.2.1 评估报告生态影响分析结论

根据评估报告，连江县可门工业园区围填海面积约 1292hm²（含滞洪区面积 71hm²）。连江县可门工业园区总体围填海造成海洋生态系统服务功能损害总价值为 17645.6 万元/a，海洋生物资源损害总价值 3585.1 万元；填海施工主要污染物为悬浮泥沙和石油类，牡蛎样品中石油烃含量没有明显变化。从收集得到的历年罗源湾海域生态环境调查数据上看，2015 年春季的调查结果是最差的，而该年度园区已经完成填海施工，而入驻企业尚未投产，经济开发区的尾水排放口也未投入使用。由此可知罗源湾内海域生态环境的变化和园区填海施工影响没有必然的联系。总体而言，园区位于大官坂垦区内，其填海施工未对工程周边的海域造成明显影响，罗源湾内海域的生态环境在工程施工前后没有发生明显的变化。

根据评估报告，可门工业园区围填海基本位于大官坂垦区内，对周边海域水文动力环境、地形地貌与冲淤环境、海水水质和沉积物环境、海洋生物、生态敏感目标影响均较小，且本评估区块围填海区规划用地方案符合国家产业政策和地方发展需求。因此，

本评估单元作为历史遗留性质围填海，可以不拆除。

3.2.2 本项目生态影响分析结论

本项目也是评估对象之一，其生态影响分析结论与评估报告一致，按等面积换算原则，本项目围填海造成海洋生态系统服务功能损害总价值为 62.74 万元/a。海洋生物资源损害总价值 12.75 万元，其中填海区造成的底栖生物损失额约 11.32 万元，纳潮量损失造成海洋生物损失额约 1.43 万元。

3.3 资源影响分析

（1）评估报告

①对罗源湾重要滨海湿地生态红线区的影响分析结论

罗源湾重要滨海湿地生态红线区位于本围填海区北侧 2.1km 处，其管控要求主要从维持海域自然属性，保持自然岸线及生态修复等方面提出，本围填海区不占用该滨海湿地生态红线区，对其海域自然属性及自然岸线形态没有影响；其环境保护要求为：“按照海洋环境保护法律法规及相关规划要求进行管理，禁止排放有害有毒的污水、油类、油性混合物、热污染物及其他污染物和废弃物，禁止倾废，改善海洋环境质量。”从工程实施前后的水质对比结果来看，罗源湾内的石油类及其他污染物没有明显变化，工程实施对罗源湾重要滨海湿地生态红线区的环境功能影响不大。因此，工程实施对罗源湾重要滨海湿地生态红线区影响不大。

②对垦区湿地及鸟类的影响

本围填海区位于大官坂垦区内，围填海实施前为已围垦的水产养殖场地，场内田埂纵横，水深较浅，因而垦区内面积大部分属于湿地范畴。连江县可门工业园区围填海面积 1292hm²。围填海导致该范围内的所占用滩涂湿地的直接减少，该片湿地将不复存在，现有湿地的生态系统服务功能将全部丧失，同时直接导致栖息于此的底栖生物的死亡，以及海鸟觅食地的减少。

③对养殖资源的影响

评估区块填海实施前为围垦养殖，围填海的实施直接导致垦区内养殖区的减少；同时用海区周边大官坂垦区仍分布有大量的围塘养殖和滩涂养殖，围填海施工将对养殖区的水质造成一定影响，但是这种影响仅局限在垦区内；且污水厂的建设通过对周边村庄生活污水的收集处置，对周边水质起到一定的积极作用。

（2）本项目

本项目用海 4.5940hm²，项目建设未占用罗源湾重要滨海湿地生态红线区，对罗源湾重要滨海湿地生态红线区影响不大；项目建设占用 4.5940hm² 垦区湿地及鸟类觅食地，项目区及周边已基本形成陆域，项目建成后，生活用水及道路雨水统一纳入市政管网，对项目区周边水质影响很小。

4. 项目用海与产业政策的符合性分析

4.1 项目用海与产业政策的符合性分析

本项目为连江县可门港 2017—物流仓储—002 号项目，根据国家发改委《产业结构调整指导目录（2024 年本）》，属于“第一类 鼓励类”——“二十九、现代物流业”——“1、粮食、棉花、食糖、化肥、铁矿石、煤炭、石油等重要商品现代化物流设施建设”。

因此，本项目建设符合国家产业政策。

4.2 项目用海与国土空间规划的符合性分析

（1）与《福建省国土空间规划（2021-2035 年）》的符合性分析

本项目为物流仓储项目，是融合运输、仓储、货代、信息等产业的复合型服务业，同时也是支撑国民经济发展的基础性、战略性产业。项目的建设有利于促进园区港口物流等产业链的集群发展，符合新材料产业园区的产业集群设计要求。因此，本项目按照规划的功能分区落地，符合《福建省国土空间规划（2021-2035 年）》生产力空间布局要求。



图 4.2-1 福建省国土空间规划重要产业集群布局规划图（局部）

（2）与《福州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》（报批稿）的符合性分析

根据《福州市国土空间总体规划（2021-2035）》（报批稿），本项目位于福州市环罗源湾地区的城镇开发边界范围内（图 4.2-2），城镇开发边界内实行“详细规划+规划许可”管制，各类建设活动严格实行用途管制，按照规划用途依法办理有关手续，并加强与水体保护线、绿地系统线、基础设施建设控制线、历史文化保护线等协同管控。

《连江可门港经济区一期控制性详细规划（修编）》是指导连江可门港经济区一期的开发建设管理，控制和引导区内各项建设而制定的法定文件。本项目用海位于连江可门港经济区，根据《连江可门港经济区一期控制性详细规划（修编）》，本项目位于新材料产业园区，所在土地使用规划为“二类物流仓储用地”。本项目为物流仓储项目，属港口物流产业链中的一环，项目的建设符合园区用地规划，满足园区产业布局的要求。因此，本项目建设符合《连江可门港经济区一期控制性详细规划（修编）》，满足《福州市国土空间总体规划（2021-2035）》中关于城镇开发边界内实行“详细规划+规划许可”管制要求。

福州市国土空间总体规划（2021-2035年）

14-1-市域国土空间控制线规划图

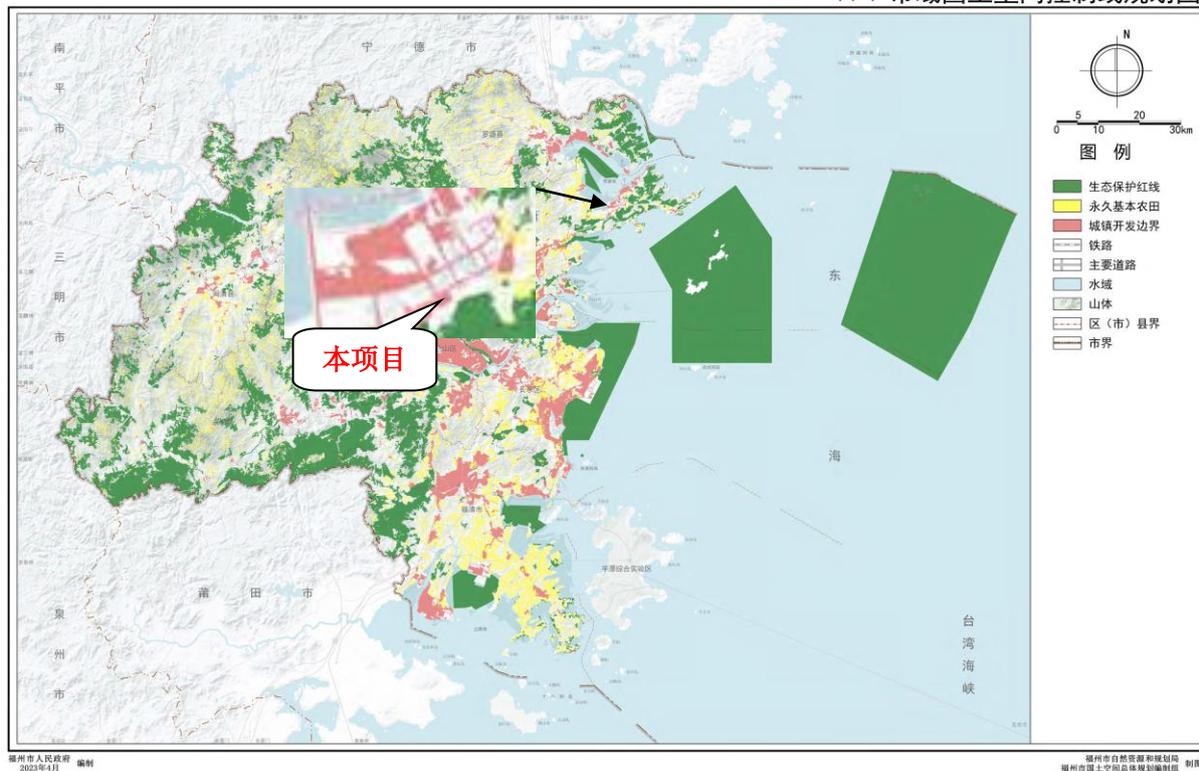


图 4.2-2《福州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》国土空间控制线规划图（局部）

（3）与《连江县国土空间总体规划（2021-2035 年）》（2023.6）的符合性分析

本项目位于罗源湾南岸的可门港经济区，项目所在土地使用规划为“仓储用地”

（图 4.2-3），即物资存放及物流仓储和战略性物资储备库用地，其中物流仓储用地指国家和省级战略性储备库以外，城镇、村庄用于物资存储、中转、配送等设施用地，包括附属设施、道路、停车场等用地。本项目拟通过招拍挂出让海域，用于连江县可门港—物流仓储—002 号项目的建设，属物流仓储用地，符合其用地规划。



图 4.2-3 《连江县国土空间总体规划（2021-2035 年）》城镇发展空间布局图（局部）

4.3 项目用海与相关规划的符合性分析

（1）与《连江可门港经济区一期控制性详细规划（修编）》的符合性分析

① 与园区产业结构的符合性分析

本项目为物流仓储项目，属港口物流产业链中的一环，项目的建设有利于促进园区港口物流等产业链的集群发展，符合新材料产业园区的产业集群设计要求。因此，项目按照规划的功能分区落地，符合园区产业布局。

② 与用地规划的符合性分析

本项目为连江县可门港 2017—物流仓储—002 号项目，属物流仓储项目，根据《连江可门港经济区一期控制性详细规划（修编）》，项目所在土地使用规划为“二类物流仓储用地”（图 4.3-1），因此本项目的建设符合园区用地规划。

③ 与地块控制指标的符合性分析

根据《连江可门港经济区一期控制性详细规划（修编）》，本项目所在地块为 350122-91-C-33，其对应的控制指标见表 4.3-1。本项目为招拍挂项目，通过制定合理的出让方案，严格要求和落实地块指标，以使得引进项目平面布置符合《连江可门港经济区一期控制性详细规划（修编）》。

表 4.3-1 350122-91-C-33 地块控制指标

指标名称	容积率	建筑系数	绿地率 (%)	建筑高度 (m)	行政办公及生活服务设施用地
规划					
350122-91-C-33	$0.9 \leq FAR \leq 2.0$	≥ 40	$15 \leq G \leq 20$	≤ 30	$\leq 7\%$ ，计容面积不超过总计容面积 20%

综上，本项目对应地块 350122-91-C-33，填海边界与规划的工业地块用地红线吻合，拟引进的项目与园区功能布局、定位一致，能落实地块控制指标和行业指标建设用地要求。本项目建设有利于加快规划的土地利用，促成项目落地，建设符合《连江可门港经济区一期控制性详细规划（修编）》的功能布局与定位。



图 4.3-1 连江可门港经济区一期控制性详细规划（修编）土地利用规划图（局部）

（2）与《福建省“三区三线”划定成果》的符合性分析

根据《福建省“三区三线”划定成果》，本项目位于可门工业园区内，已填成陆。项目没有占用生态保护红线、永久基本农田保护红线（图 4.3-2）。

本项目为物流仓储项目，用海符合可门工业园区相关规划及产业定位，能符合“三区三线”划定成果管理要求。



图 4.3-2 福建省生态保护红线分布图

(3) 与《福州市可门港经济区（大官坂片）防潮排涝规划修编（2015 版）》的符合性分析

根据《连江可门港经济区一期控制性详细规划（修编）》以及实际形成的工业园区内水系布局，本项目位于东西向河道以南，下坑溪河道以东，项目建设未占用防洪排涝水系及保护红线用地，不会影响该区域的行洪排涝。因此，项目建设符合《福州市可门港经济区（大官坂片）防潮排涝规划修编》。



图 4.3-3 项目所在区域防洪规划图（2015 年版）（局部）

5. 海域开发利用协调分析

5.1 海域开发利用现状

5.1.1 海域使用开发利用现状

工程虽然位于大官坂垦区内，但垦区东侧可门工业园区范围基本完成填海，用于工业、城镇建设、道路、防洪排涝等用地，用海方式有填海造地、构筑物等。项目区现状照片见图 5.1-1。项目区附近海域开发利用现状见表 5.1-1、图 5.1-2。



图 5.1-1 工程区现状

（1）交通运输用海

可门工业园区内规划路网已基本形成，目前已建设或正在建设的道路有可门工业园区内的纵一路、纵二路、纵三路、横一路、兴港路、港湾大道、申园路及申园支路、综合配套区路网工程等，其中连江县可门工业园区港湾大道工程位于本项目西侧，连江县可门工业园区兴港路道路工程位于本项目北侧。

（2）工业用海

项目区周边的工业用海主要集中在一期区域用海规划内，区内已有福建申远新材料有限公司、福建恒捷实业有限公司、福建瑞玻玻璃有限公司等十几家企业入驻。随着全球最大的己内酰胺生产基地一期工程（福建申远新材料有限公司投资）进入生产阶段，以其为龙头形的上下游一体化化纤产业集群已成型。

（3）造地工程用海

本项目申请用海范围位于围填海历史遗留问题图斑 350122-0128-B 范围内，北侧紧邻图斑 350122-0128-C，周边的围填海历史遗留问题图斑有 350122-0122、350122-0123、350122-0127，目前上述 4 个图斑均已填成陆区，尚未进行招拍挂，且未开展施工。

（4）其他用海

根据《福州市可门港经济区（大官坂片）防潮排涝规划修编》的要求，在项目所在的已填海区域设置多条河道和溪流，主要河道有 14 条河道：即官坂溪、官坂溪支流、白鹤溪、文山溪、红夏溪、下园溪、下坑溪、坑园溪 1、坑园溪 2、象纬溪、颜岐溪、颜岐溪支流、东西向河道、南北向河道（图 5.1-2）一期用海区域内的河道或溪流通过涵洞与西侧垦区和北侧的规划滞洪区连通，再经由水闸与罗源湾连通。

表 5.1-1 项目紧邻海域使用现状

序号	用海类型	用海活动	用海主体	与本项目相对位置
1	交通运输用海	连江县可门工业园区港湾大道工程	连江可门港建设发展有限公司	相邻
2		连江县可门工业园区兴港路道路工程	连江可门港建设发展有限公司	北侧，30m
3	工业用海	连江县可门经济开发区 3#工业用海	连江可门港建设发展有限公司	西北侧、西侧，136m
4	造地工程用海	围填海历史遗留问题图斑 350122-0128-C	连江可门港建设发展有限公司	相邻
5		围填海历史遗留问题图斑 350122-0127	连江县可门港建设发展有限公司	北侧，70m
6		围填海历史遗留问题图斑 350122-0122	连江可门港建设发展有限公司	西北侧，117m



图 5.1-2 本项目所在海域开发利用现状图

5.1.2 海域使用权属现状

本项目用海范围内没有设置海域使用权证。项目周边的用海项目较多，部分处于用海申请中，后期由连江县政府开展招拍挂，确认最终的用海企业。

5.2 项目用海对海域开发活动的影响

(1) 对交通运输用海的影响

随着可门经济区一期陆域的不断形成及项目的不断落地，目前可门经济区已经进入项目建设和生产阶段。各项目施工期车辆、机械、材料等主要由规划的纵三路、横一路等道路运输，因此，本项目地块落实项目后施工期间将增加区域交通压力。此外，项目西侧为连江县可门工业园区港湾大道工程，已建成通车，本项目用海申请需与其衔接，应明确和落实与其衔接情况。

(2) 对工业用海的影响

本项目用地红线与周边工业用海项目不存在权属冲突，施工期及运营期对周边工业用海项目影响很小。

（3）对造地工程用海的影响

本项目用地范围及周边项目用地均由连江县可门工业园区统一规划，界址清楚，相邻的围填海历史遗留问题图斑（350122-0128-C）已填成陆区，目前尚未进行招拍挂，且未开展施工。因此，本项目施工建设过程对周边造地工程用海项目影响较小。

（4）对工程区周边水利设施的影响

根据《连江可门港经济区一期控制性详细规划（修编）》以及实际形成的工业园区内水系布局，本项目位于东西向河道以南，下坑溪河道以东，项目建设未占用防洪排涝水系及保护红线用地，不会影响该区域的行洪排涝。

5.3 利益相关者界定

（1）利益相关者

目前本项目所在地块使用者为福建安顺达物流有限公司，“福建安顺达物流项目”于 2017 年经连江县政府招商引资入驻，作为申远一体化产业园的配套项目运营至今，因此福建安顺达物流有限公司应界定为利益相关者；项目西侧与连江县可门工业园区港湾大道工程边界相邻，其建设单位连江县可门港建设发展有限公司应界定为利益相关者。本项目用海利益相关者的相关内容详见表 5.3-1

表 5.3-1 利益相关者界定一览表

序号	用海活动	利益相关者	利益相关内容	相对位置
1	福建安顺达物流项目	福建安顺达物流有限公司	地块实际使用者	项目区
2	连江县可门工业园区港湾大道工程	连江可门港建设发展有限公司	西侧权属衔接	西侧紧邻

5.4 利益相关者协调分析

目前本项目所在地块使用者为福建安顺达物流有限公司，“福建安顺达物流项目”于 2017 年经连江县政府招商引资入驻（附件 3），作为申远一体化产业园的配套项目运营至今，但未办理海域使用权证；场地内已建设有 2 栋单层仓库，1 栋单层门卫室，2 栋 5 层的宿舍楼以及道路硬化、绿化等配套设施。根据 2023 年 12 月 7 日连江县政府专题协调会议精神（附件 4），会议关于福建安顺达物流有限公司罚没厂房处置有关事项决定如下：由资源规划局负责、可门中心、坑园镇配合，尽快启动该项目涉及海域报批工作；由坑园镇负责，抓紧研究罚没厂房处置措施。因此，建设单位应积极协调福建安

顺达物流有限公司，以获得福建安顺达物流有限公司的支持。

与相邻项目的边界衔接协调：本项目申请用海边界与连江县可门工业园区港湾大道工程需实现无缝衔接。该协调事项主要是通过用海审批过程中的系统审查，目前，海洋行政主管部门已建立较为完善、先进的权属管理系统，本项目用海边界经录入权属监管系统后，能比较直接的发现权属衔接问题。经过系统的监管、发现问题及解决问题后，该项协调可较好的完成，基本上可以解决项目之间权属衔接问题。

综上所述，本项目用海利益相关者界定清楚，项目用海与周边相邻项目衔接清楚，权属无争议，利益相关关系具备协调途径。

5.5 项目用海与国防安全 and 国家海洋权益的协调性分析

本项目位于中华人民共和国内水，海域属于国家所有，用海单位依法取得海域使用权后，履行相应义务后，不存在对国家海洋权益影响的问题。

项目用海范围内不存在军事设施、军事用地等，项目用海不占用军事用地、不破坏军事设施，不影响国防安全。

6. 用海面积合理性分析

6.1 项目用海控制指标合理性分析

本项目用海总面积 4.5940 hm²，用海类型为“工业用海”之“其他工业用海”。

(1) 《产业用海面积控制指标》（HY/T 0316-2021）

根据《产业用海面积控制指标》（HY/T 0306-2021）（自然资源部，2021 年 6 月），其他工业建设项目用海的控制指标包括：“海域利用率”、“岸线变化比”、“生态空间面积占比”、“投资强度”、“容积率”和“行政办公及生活服务设施面积占比”等六个指标。《产业用海面积控制指标》（HY/T 0306-2021）中海域等别依据关于印发《调整海域无居民海岛使用金征收标准》的通知（财综〔2018〕15 号）确定，连江县海域等别为五等。

本项目位于区域建设用海规划内，拟用于连江县可门港 2017—物流仓储—002 号项目的建设，其用海应满足“其他工业用海控制指标”，各指标要求及测算值见表 6.1-1。

表 6.1-1 《产业用海面积控制指标》之“其他工业用海”控制指标

控制指标		海域利用率 (%)	岸线变化比	生态空间面积占比 (%)	投资强度 (万元/公顷)	容积率	行政办公及生活服务设施面积占比 (%)
一级类	二级类						
工业用海	其他工业用海	≥55%	≥1.2	10-20	≥870	≥0.5	≤7
本项目达到的控制指标		≥2.5267 hm ²	应纳入可门工业园区统筹考虑	0.4594 -0.918 8hm ²	≥870 (总投资不低于 3996.78 万元)	≥2.297hm ₂	≤0.3216hm ²

① 海域利用率 (≥55%)

指项目填海范围内有效利用面积占项目填海造地面积的比例。计算公式：海域利用率=填海范围内的有效利用面积÷填海造地成陆面积×100%。

其中：有效利用的面积是指各种建筑物、用于生产和直接为生产服务的构筑物、露天设备场、堆场、操作场占地面积之和，但是道路广场用地、绿地、景观设施用地、娱乐设施用地等面积不属于有效利用土地面积；填海造地面积是指项目填海形成的有效陆域面积，及填海造地形成海岸线（护岸）以内的土地面积，扣除护岸基础占用海域面积。

本项目无堤防工程，项目用地由区域建设用海规划统一实施陆域形成，项目总用海

面积为 4.5940hm²。根据《产业用海面积控制指标》，在海域利用率≥55%下，本项目有效利用面积应不低于 2.5267hm²。

② 岸线变化比（≥1.2）

指填海新形成岸线长度与项目占用的原岸线（包括自然岸线和人工岸线）长度的比值。

计算公式：岸线变化比=新海岸线长度÷原海岸线长度。

本项目位于大官坂垦区，工程区周边项目连片实施填海，项目建设占用 2008 年修测海岸线 315m，不占用新修测海岸线，不形成新的人工岸线。项目由区域统一实施连片填海，填海后形成的海岸线北移至区域填海边界。因此，本项目的岸线利用率应纳入可门临港工业园区的整体统筹计算更为合理。

③ 生态空间面积占比（10%-20%）

指项目填海造地范围内的生态空间面积总和占造地面积的比例。

计算公式：生态空间面积占比=海洋生态空间总面积÷填海面积×100%。

海洋生态空间面积包括项目填海范围内的人工湿地、水系、绿地等面积之和。其中，绿地包括公共绿地、防护绿地、建（构）筑物周边绿地等。

计算得，本项目海洋生态空间面积介于 0.4594-0.9188hm² 之间。

另外，考虑到本项目位于可门工业园区内，根据可门工业园区统筹规划，园区内将集中建设公园绿地、河流等。根据《连江可门港经济区一期控制性详细规划（修编）》，园区一期规划城乡用地总面积 1859.40hm²，其中水域面积 104.90hm²，绿地总面积 453.04hm²，计算得可门工业园区一期生态空间面积占比 30%。生态空间面积占比越高，说明整个园区提供可用于生物与生物、生物与周围环境之间的相互联系、相互作用的空间更多，更有利于生态环境的构建，是积极的。

④ 投资强度（≥870 万/hm²）

指项目填海范围内单位面积的固定资产投资额，单位为万元/公顷。

计算公式：投资强度=项目固定资产总投资÷项目总填海面积。

其中，项目固定资产总投资包括海域使用金、填海成本（工程勘察设计、论证环评及其他评估、填海造地、征海补偿等费用）、土地出让金、基建成本和设施设备费等。对于既用海又用地的建设项目用海或某项目的配套工程用海，应以项目整体计算投资强度。

本项目所在连江县,海域类别为五等,确定单位面积投资强度不低于 870 万元/公顷,按照总用海用地面积 4.5940hm² 计算得项目总投资不低于 3996.78 万元。

本项目意向投资总额 5.0 亿元,满足投资强度的指标要求。另外,本项目通过制定合理的出让方案,严格要求和落实地块投资强度指标,提高投资门槛,能符合《产业用海面积控制指标》对投资强度的指标要求。

⑤ 容积率 (≥ 0.5)

指项目填海范围内计容建筑面积与填海造地成陆面积的比值。

计算公式: 容积率=计容建筑面积 \div 填海造地面积

本项目由区域建设用海规划统一实施陆域形成,项目建设无堤防工程,项目总用海用地面积为 4.5940hm²,在本项目平面布局尚未确定的情况下,根据《产业用海面积控制指标》,在容积率不低于 0.5 (≥ 0.5)的前提下,其填海范围内的计容建筑面积应不低于 2.297hm²。

⑥ 行政办公及生活服务设施面积占比 ($\leq 7\%$)

指项目填海造地范围内行政办公及生活服务设施用海面积(或分摊用海面积)占填海造地成陆面积的比例。计算公式: 行政办公及生活服务设施面积占比=行政办公及生活服务设施占用海域面积 \div 填海造地面积 $\times 100\%$

计算得,本项目行政办公及生活服务设施面积不大于 0.3216hm²。

(2) 350122-91-C-33 号地块规划设计条件

根据《关于可门港 2017—物流仓储—002 号地块规划条件的函》,本项目建设用地主要规划指标如下表 6.1-2。

表 6.1-2 本项目地块用地规划指标

指标名称 地块名称	容积率	建筑系数	绿地率 (%)	行政办公及生活服务设施用地
可门港 2017—物流仓储—002 号地块	$FAR \geq 1.0$	$\geq 50\%$	$15 \leq G \leq 20$	$\leq 7\%$

总体来看,鉴于本项目为招拍挂项目,具体的项目平面设计及工程投资等情况尚未明确,以上计算给出满足本项目用海指标的各项限值,今后通过招拍挂方式获得海域使用权的单位,应该严格遵守《产业用海面积控制指标》(HY/T 0306-2021)以及《关于可门港 2017—物流仓储—002 号地块规划条件的函》中对用地指标的要求,根据地块面积合理设计,以满足建设需求及相关行业规范,当两者对同一指标均做要求时,应从严

执行。同时，建议今后通过招拍挂出让海域使用权时，应针对节约、集约用海原则，合理抬高企业准入门槛，适当加大投资强度，提高海域利用率，以满足相关标准和要求。

6.2 用海面积与规划的符合性

《连江可门港经济区一期控制性详细规划（修编）》是指导连江可门港经济区一期的开发建设管理，控制和引导区内各项建设而制定的法定文件，使各项建设与城市发展相一致，土地开发与城市公共配套设施、市政基础设施建设相协调，对合理利用土地，创造良好的城市环境具有很强的引导性。

本项目为招拍挂项目，最终项目的落地需通过招拍挂获得，前期无法明确平面布置。而《连江可门港经济区一期控制性详细规划（修编）》在前期的用海申请中对填海平面布置起到很重要支撑、指导作用。根据《连江可门港经济区一期控制性详细规划（修编）》（图 4.3-1），本项目属于规划的二类物流仓储用地。根据园区产业集群设计，本项目位于新材料产业园区，该区重点利用申远新材料一体化产业园现有的百万吨级聚酰胺一体化项目优势，大力拓展延伸上下游产业链，同时衍生半导体原材料、纺织服装新材料、汽车产业链配套等多种新型材料项目，推动新材料、新能源、港口物流等产业延链补链强链，着力打造千亿临港产业基地和亿吨大港。

根据园区功能分布，本项目为物流仓储项目，是融合运输、仓储、货代、信息等产业的复合型服务业，同时也是支撑国民经济发展的基础性、战略性产业。项目的建设有利于促进园区港口物流等产业链的集群发展，符合新材料产业园区的产业集群设计要求。因此，项目按照规划的功能分区落地，符合园区产业布局。

本项目为连江县可门港 2017—物流仓储—002 号项目，项目填海呈块状依附于园区规划道路以及依据区域划定红线布置，陆域形成方案与《连江可门港经济区一期控制性详细规划（修编）》保持一致，项目填海边界与规划的工业地块用地红线吻合。用海面积不会引起区域内规划的二类物流仓储用地面积及其占地指标的变化。

综上，项目的用海范围符合《连江可门港经济区一期控制性详细规划（修编）》，其用海面积具有一定合理性。

6.3 用海方式合理性分析

本项目用海区位于连江县可门经济开发区临海工业区（一期）区域建设用海范围内，根据区域建设用海建设情况，已于 2013 年之前整体完成片区的陆域形成，面积 972.5

hm²，达到设计标高。因此，项目所在地块事实已完成填海造地工程。

根据 2018 年全国围填海调查，项目所在区域已纳入围填海历史遗留问题图斑。本项目利用该图斑的一部分进行建设，按照建设填海造地的用海方式进行界定，符合围填海历史遗留问题图斑的处置要求。

本项目为连江县可门港 2017—物流仓储—002 号项目，根据构筑物性质及用海影响，将本项目用海方式界定为“建设填海造地”，符合《海域使用分类》（HY/T 123-2009）。因此，本项目用海方式是合理的。

6.4 用海面积量算与《海籍调查规范》要求的符合性

（1）投影及坐标系

本项目申请用海面积根据《连江可门港经济区一期控制性详细规划（修编）》、图斑 350122-0128 规划边界，并依据《海籍调查规范》（HY/T 124-2009）而定。

（2）界址线的确定

本项目界址线以项目用地红线为准，经现场测量核查确定本项目界址线核定为：

东侧：以项目划定用地红线边界为界，界址点连线 7-8-9；

北侧：以项目划定用地红线边界为界，界址点连线 9-10；

西侧：以项目划定用地红线边界为界，并与连江县可门工业园区港湾大道工程的边界无缝衔接，界址点连线 10-11-1；

南侧：以 2008 年修测的海岸线为界，界址点连线 1-2-3-4-5-6-7。

（3）用海面积量算

本项目用海方案符合相关规划要求，用海界定及面积量算符合《海域使用分类》（HY/T123-2009）和《海籍调查规范》（HY/T124-2009）。经过最终测算，界定本项目海域使用面积为 4.5940hm²。

6.5 用海期限合理性分析

本项目为连江县可门港 2017—物流仓储—002 号项目，属于建设工程用海。按照《中华人民共和国海域使用管理法》第二十五条之（六）规定，港口、修造船厂等建设工程用海五十年。

因此，基于项目用海需要，本项目用海期限按照建设工程用海最高期限 50 年进行申请，是合理的。用海期限届满前，按海域使用管理法规定申请续期使用。

根据《中华人民共和国海域使用管理法》第三十二条的规定，项目填海竣工后所形

成的土地，属于国家所有。海域使用权人应当自填海项目竣工之日起三个月内，凭海域使用权证书，向县级以上人民政府土地行政主管部门提出土地登记申请，由县级以上人民政府登记造册，换发国有土地使用权证书，确认土地使用权，土地使用具体年限由国土资源行政主管部门按照相关法律法规的规定确定。

综上，本项目用海的申请期限 50 年是合理的。

6.6 用海项目宗海图绘制

根据《宗海图编绘技术规范（HY/T 251-2018）》，绘制本项目宗海位置图、界址图，经分析论证，本项目最终的宗海位置图见图 6.6-1，宗海界址图见图 6.6-2。

连江县可门港2017—物流仓储—002号项目宗海界址图

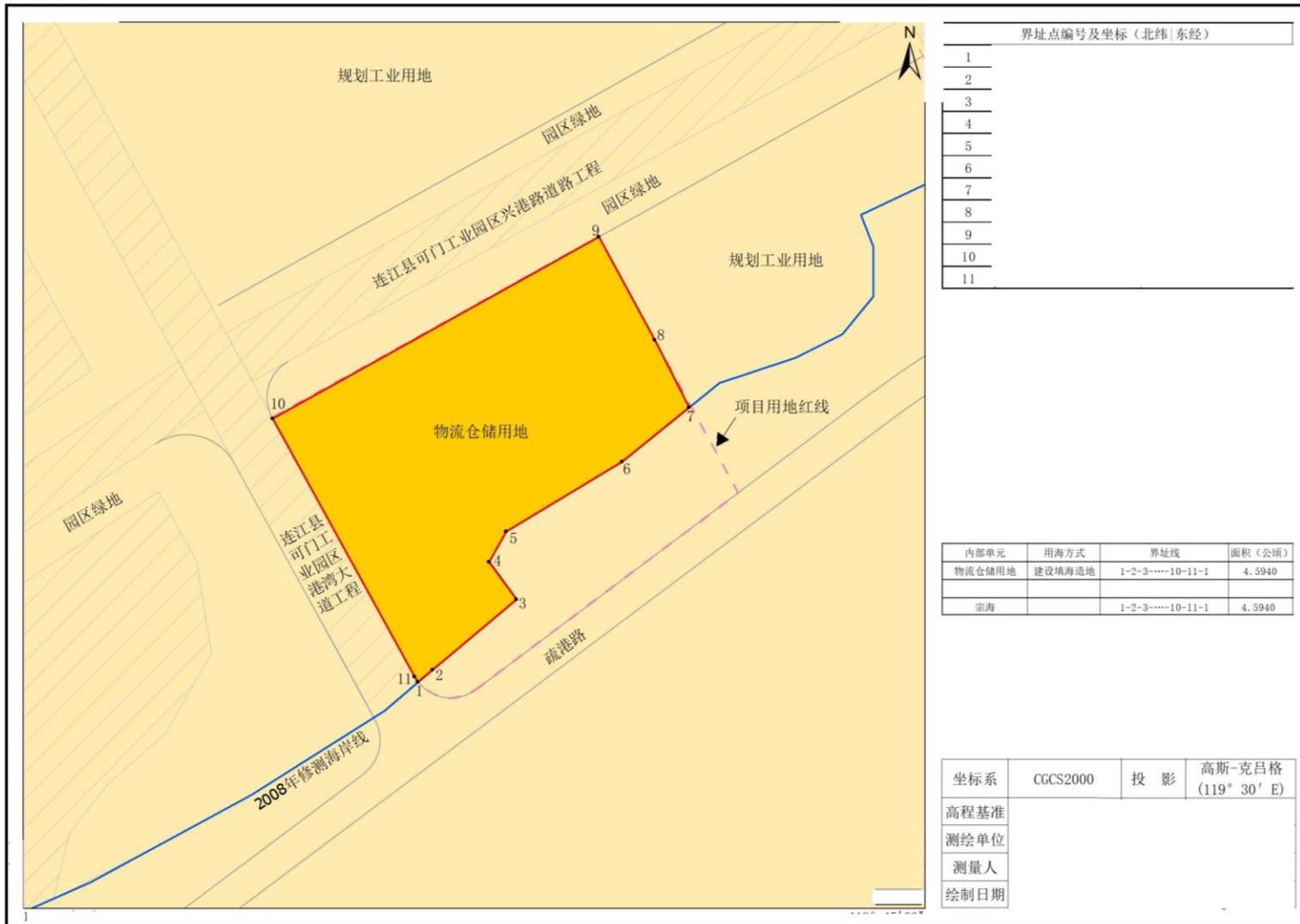


图 6.6-2 连江县可门港 2017—物流仓储—002 号项目宗海界址图

7. 主要生态修复措施

根据《福建省自然资源厅关于明确围填海历史遗留问题项目用海报批有关要求的通知》（闽自然资发[2020]11号），已完成生态评估和生态保护修复方案编制的，直接引用相关报告结论。本项目属围填海历史遗留问题项目，已纳入大官坂垦区相邻和集中连片的围填海项目整体评估，并制定统一的修复方案。本节内容主要引用《连江县可门工业园区围填海项目生态保护修复方案》（简称“修复方案”）（自然资源部第三海洋研究所，2022.5）相关内容。

7.1 生态修复总体方案

生态修复总体布置从生产-生活-生态出发，统筹山水林田湖草系统治理、塑造自然景观与活力海岸，以生态海岸线为联系纽带，打造北部海湾生态修复区、南部滨海综合生产区、东部滨海休闲生活区三大片区，实现环境污染控制与生态修复结合、经济可持续发展的生态型经济区。生态格局图详见图 7.1-1。可门工业园围填海历史遗留问题具体修复措施参考表 7.1-1。

7.2 预算与实施计划

根据修复方案，可门工业园区围填海项目生态保护修复工程造价约为 9097 万元，生态修复方案由连江经济开发区可门园区服务中心负责，并统一协调组织实施。计划用六年时间，分三期落实生态保护修复措施，各工程项目造价详见表 7.2-1。

（1）一期（重点生态恢复区域建设阶段，2022 年-2023 年）

一期建设主要重点为在填海岸线建设生态海堤以及无居民海岛的生态功能。采用生态岸线的方式巩固岸线，复绿海岛植被，并开展增殖放流。

（2）二期（生态防护林带植被再造阶段，2024 年-2025 年）

二期建设主要在一期巩固生态亲水岸线的基础上，联通湿地水系，修复滩涂湿地，打造滨海湿地景观、防风林带景观与滨河绿带景观。一二级滨海生态防风林按功能需要分块建设；着手建设内河城市绿道沿线绿化景观部分，并开展增殖放流。

（3）三期（滨海界面城市功能体现阶段，2026 年-2028 年）

三期建设主要是亲水界面功能性建设，对现有堤岸进行生态化改造提升及建设海岸亲水栈道、湿地观光栈道、以及提升内河段休闲步道，提升公共空间，开展增殖放流等。

7.3 围填海备案以来生态保护修复措施落实情况及后续计划

2022 年 6 月 10 日，《自然资源部海域海岛管理司关于福州市连江县可门工业园区围填海历史遗留问题处理方案备案意见的函》明确，同意福州市连江县可门工业园区按照围填海历史遗留问题进行处理。

围填海备案以来，连江经济开发区可门园区服务中心（生态修复责任主体）积极落实《连江县可门工业园区围填海项目生态保护修复方案》生态修复方案。目前，北侧生态海堤（2.8 千米）建设已完成施工图设计、预算等前期工作，计划于 2024 年第一季度开工建设；西侧生态化改造岸线（4.5 千米）建设为三期生态修复工程，原计划于 2026-2028 年完成，目前已完成约 3.3 千米，计划于 2025 年提前完成；无居民海岛修复及环境整治（街岐岛、虎屿、竹屿三个无居民海岛及环境整治，为三期生态修复工程，原计划 2026-2028 年完成）设计修复方案于 2023 年 12 月 12 日通过专家评审，目前正在开展施工图设计等前期工作，计划于 2024 年上半年完成；增殖放流工作已于 2023 年 11 月 17 日完成一期一阶段，2023 年 12 月 26 日完成一期二阶段；为做好填海工程生态保护修复项目施工前、施工期间及施工后海洋生态状况调查，目前连江经济开发区可门园区服务中心已启动围填海生态保护修复工程效果评估跟踪监测工作。

7.4 本项目生态修复方案建议

本项目用海规模 4.5940hm²，占连江县可门工业园区内未取得海域使用权证的围填海面积 531hm² 的 0.87%。根据修复项目各工程造价估算，连江县可门工业园区围填海项目生态保护修复工程造价约为 9097 万元，测算本次申请用海需承担的造价约 78.70 万元。

从《连江县可门工业园区围填海项目生态保护修复方案》（自然资源部第三海洋研究所，2022.5）的生态修复方案实施情况看，一期建设重点主要为填海岸线建设生态海堤以及恢复无居民海岛的生态功能。采用生态岸线的方式巩固岸线，复绿海岛植被，并开展增殖放流。项目属于连江县可门工业园区围填海项目，位于《连江县可门工业园区围填海项目生态保护修复方案》内，建议将本项目产生 78.70 万元生态修复经费纳入整个园区生态修复经费统筹，由连江经济开发区可门园区服务中心按照计划、有序推进工业园区的生态修复工程建设，更加合理、可行。

8. 结论与建议

8.1 结论

8.1.1 项目基本情况

（1）项目建设基本情况

本项目为连江县可门港2017—物流仓储—002号项目，位于福建省福州市连江县可门经济开发区工业园区。本项目为招拍挂项目，项目总占地面积4.5940 hm²，根据意向企业建设需求，拟建设一座日转货物量约500吨的物流厂，用于储存及中转钢材、五金配件、钢筋、砂石等不可燃材料。项目施工周期为32个月。

（2）项目用海基本情况

本项目位于福建省福州市连江县可门经济开发区工业园区，罗源湾南岸的大官坂垦区内。根据《海域使用分类》（HY/T 123-2009），项目用海类型属于“工业用海”之“其他工业用海”；用海方式为“填海造地”之“建设填海造地”。根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，本项目用海用地类型为“工矿通信用海（19）”之“工业用海（1901）”。

本项目确权申请用海总面积 4.5940hm²，申请海域使用年限为 50 年。

本项目建设占用 2008 年修测海岸线 315m，未占用新修测海岸线，工程区域周边项目连片实施填海，无缝衔接，不形成新的人工海岸线。

（3）项目利用围填海历史遗留问题图斑基本情况

本项目涉及的围填海历史遗留图斑编号为 350122-0128，项目用海东侧、北侧边界以项目划定用地红线边界为界，西侧边界与连江县可门工业园区港湾大道工程的边界无缝衔接，南侧边界以 2008 年修测的海岸线为界，均不存在用海、用地上的争议，最终本项目的用海面积 4.5940hm²，且全部位于图斑 350122-0128 范围内。

8.1.2 项目用海必要性结论

本项目为物流工业仓储项目，项目的建设符合可门经济区的发展规划，与可门经济区的职能相适应，同时也是可门工业园区建设现代化港口物流园区的重要组成部分。项目作为可门港经济区的临港工业区的一部分，其建设是满足物流市场发展的需要，是完善可门港经济区物流配套建设的需要，是保障《连江县国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》落实的需要。

本项目地块位于《一期详规》东南部，需要通过填海形成土地，以解决用地需求。项目作为围填海历史遗留问题申请报批，可缓解可门经济区用地不足问题，进一步为工业园区提供用地，既满足了招商的需求，同时还能拓展可门港的发展空间，为更多的大企业入驻可门创造良好的基础条件。

因此，本项目用海是十分必要的。

8.1.3 项目用海资源环境影响分析结论

水动力环境、冲淤环境影响结论：本项目位于可门工业园区内，填海面积 4.5940hm²，按等比例原则预估本项目造成的海域纳潮量损失为 1.11×10⁵m³。本项目位于可门工业园区内，大官坂垦区东侧，已基本成陆，规划的水系也基本形成。本项目实施不占用规划水系用海，不会对周边海域水动力和泥沙冲淤造成影响。

水环境影响结论：根据评估报告结论，连江县可门工业园区填海施工未对工程周边的海域造成明显影响，罗源湾内海域的生态环境在工程施工前后没有发生明显的变化，项目实施前后水质和沉积物调查指标平均值无异常，各指标最大值变化不大，分布区域较无规律，填海施工前后对周边海洋环境质量影响较小。本项目建设涉及的围填海历史遗留问题图斑也是评估对象之一，其水质、沉积物环境影响分析结论与评估报告一致。

海洋生态影响结论：根据评估报告结论，按照本项目围填海面积等比例计算后，本项目围填海造成海洋生态系统服务功能损害总价值为 62.74 万元/a。海洋生物资源损害总价值 12.75 万元，其中填海区造成的底栖生物损失额约 11.32 万元，纳潮量损失造成海洋生物损失额约 1.43 万元。

资源影响结论：本项目建设占用 4.5940hm² 垦区湿地及鸟类觅食地，未占用罗源湾重要滨海湿地生态红线区，对罗源湾重要滨海湿地生态红线区影响不大；项目区及周边已基本形成陆域，项目建成后，生活用水及道路雨水统一纳入市政管网，对垦区西北侧的水质影响很小。此外，本项目建设不涉及占用海岛资源，对海岛资源影响很小。

8.1.4 项目用海与产业政策符合性分析结论

本项目为连江县可门港 2017—物流仓储—002 号项目，根据国家发改委《产业结构调整指导目录（2024 年本）》，属于“第一类 鼓励类”——“二十九、现代物流业”——“1、粮食、棉花、食糖、化肥、铁矿石、煤炭、石油等重要商品现代化物流设施建设”。

本项目建设符合《福建省国土空间规划（2021-2035 年）》《福州市国土空间总体

规划（2021-2035）》（报批稿）《连江县国土空间总体规划（2021-2035 年）》（2023.6）《福建省“三区三线”划定成果》《连江可门港经济区一期控制性详细规划（修编）》，与《福州市可门港经济区（大官坂片）防潮排涝规划修编（2015 版）》不矛盾。

8.1.5 海域开发利用协调分析结论

目前本项目所在地块使用者为福建安顺达物流有限公司，“福建安顺达物流项目”于 2017 年经连江县政府招商引资入驻，作为申远一体化产业园的配套项目运营至今，但未办理海域使用权证；场地内已建设有 2 栋单层仓库，1 栋单层门卫室，2 栋 5 层的宿舍楼以及道路硬化、绿化等配套设施。根据 2023 年 12 月 7 日连江县政府专题协调会议精神，会议关于福建安顺达物流有限公司罚没厂房处置有关事项决定如下：由资源规划局负责、可门中心、坑园镇配合，尽快启动该项目涉及海域报批工作；由坑园镇负责，抓紧研究罚没厂房处置措施。因此，建设单位应积极协调福建安顺达物流有限公司，以获得福建安顺达物流有限公司的支持。

本项目与连江县可门工业园区港湾大道工程用海边界存在衔接关系，该协调事项主要是通过用海审批过程中的系统审查，目前，海洋行政主管部门已建立较为完善、先进的权属管理系统。经过系统的监管、发现问题及解决问题后，该项协调可较好的完成，基本上可以解决项目之间权属衔接问题。

综上所述，本项目用海利益相关者界定清楚，相关关系具备协调途径。

8.1.6 项目用海面积合理性分析结论

本项目为招拍挂项目，今后通过招拍挂方式获得海域使用权的单位，应该严格遵守《产业用海面积控制指标》以及《关于可门港 2017—物流仓储—002 号地块规划条件的函》中对用地指标的要求，根据地块面积合理设计，以满足建设需求及相关行业规范。

本项目确权申请用海面积 4.5940hm²，用海范围界定清楚，用海面积量算合理，符合《海籍调查规范》（HY/T124-2009）、《宗海图编绘技术规范》（HY/T251-2018）等相关规范的要求。项目申请确权海域使用年限为 50 年，符合《中华人民共和国海域使用管理法》的规定。

8.1.7 项目用海主要生态修复措施

根据《福建省自然资源厅关于明确围填海历史遗留问题项目用海报批有关要求的通知》（闽自然资发[2020]11 号），已完成生态评估和生态保护修复方案编制的，直接引用相关报告结论。根据填海面积占比计算，本项目属围填海历史遗留问题项目为 78.70

万元。

项目属于连江县可门工业园区围填海历史遗留问题项目，已被纳入《连江县可门工业园区围填海项目生态保护修复方案》，建议将本项目产生 78.70 万元生态修复经费纳入整个园区生态修复经费统筹，由连江经济开发区可门园区服务中心按照计划、有序推进工业园区的生态修复工程建设，更加合理、可行。

8.1.8 项目用海可行性结论

本项目选址、立项、用海申请程序正确；本项目建设及用海是必要的，符合《福建省国土空间规划（2021-2035 年）》《福州市国土空间总体规划（2021-2035）》《连江县国土空间总体规划（2021-2035 年）》《连江可门港经济区一期控制性详细规划（修编）》等相关规划，与区域建设用海规划在道路等基础设施、产业布局、用地类型等方面可友好衔接，项目建设有利于海洋功能的合理发挥。本项目用海位于垦区内，对资源、生态、环境的影响和损耗相对较小；本项目与周边相邻项目申请用海边界界定无争议，利益相关关系具备协调途径，不存在用海冲突。项目用海面积和用海期限界定合理；项目用海采取的生态修复措施可纳入连江县可门工业园区围填海项目中统筹考虑。

因此，本项目建设方案可行、环境影响较小、开发利用可协调，从海域使用角度分析，本项目用海可行。

8.2 建议

本项目为招拍挂项目，项目区已由区域建设用海规划统一实施填海，建议今后通过招拍挂出让海域使用权时，设置严格的企业产业要求，使其符合发展相关产业的规划要求，同时应针对节约、集约用海原则，合理抬高企业准入门槛，适当加大投资强度，提高海域利用率。获得海域使用权的建设单位必须严格落实环保对策措施，严格参照产业政策落实项目，严格按照相关规范要求开展施工建设，监管部门应做好监督管理工作，保障项目安全顺利。