附件

福州高新区两园星湖南侧片区成片开发方案

一、编制依据

依据《中华人民共和国土地管理法》、《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）、《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）、《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）等的有关规定，《闽侯县 2021 年度国民经济和社会发展计划》、《福州市土地利用总体规划(2006-2020)》、《福州市城市总体规划（2011-2020）》、《高新区国土空间规划（2020-2035）》（在编）和《福州市生物医药和机电产业园区控制性详细规划》。

二、基本情况

福州高新区星湖南侧片区地总规模 7.3324 公顷，农用地面积为 4.6504 公顷（含耕地面积 4.0971 公顷），建设用地面积为 2.4724 公顷，未利用地面积为 0.2096 公顷。

本方案涉及南屿镇的尧沙村，共计 1 个镇 1 个行政村；范围：北至浯江，南至 6 号路，西至甬莞高速，东至阳光城丽景湾。

三、必要性分析

本方案成片开发的主要目的为星湖公共服务中心建设和旧村改造，是福州高新区进一步加快社会事业发展，补齐民生短板的重要举措，也是进一步改善居民生活条件、提升群众幸福指数，促进社会经济发展的惠民为民工程。结合本次成片开发方案，通过科学规划，切实做到改善主干道、滨江沿线城市景观，提升城市品质。

四、项目的公建配比情况

土地征收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占比超过40%，符合自然资规〔2020〕5号文规定。同时，通过结合基础设施和基层公共服务，逐步实现高新区的公共服务均等高效益品质提升。

五、实施计划

项目建设规模、内容、投资额度、强度、开发资金有保障；开发期限及用地计划为2021-2023年，3年内实施完毕；采取的节约集约用地措施可行。

六、合规性分析

本方案范围均位于土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，已纳入在编的国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区，并符合规划管控要求。

本方案成片开发片区已纳入闽侯县2021年国民经济和社会发展年度计划。

本方案范围内不涉及永久基本农田、自然保护地、饮用水水源地保护区、重要湿地保护区、大陆海岸线、陆域生态保护

红线等，符合成片开发项目送审报批的要求。

七、效益评估

（一）土地利用效益：现状旧村缺乏统一规划和管理，土地利用效益低下，通过土地征收、成片开发建设，整合现状旧村用地，达到节约集约用地，合理利用土地资源的目的。

（二）经济效益：本方案成片开发通过土地征收（使用）、划拨和市场手段，让土地资源合理配置到各个土地使用者手中，促进了城市建设和经济发展。

（三）社会效益：成片开发范围内现状旧村改造是福州高新区进一步加快社会事业发展，补齐民生短板的重要举措，也是进一步改善居民生活条件、提升群众幸福指数，促进社会经济发展的惠民为民工程。

（四）生态效益：范围内未涉及永久基本农田和各类生态红线，成片开发有效提升了主干道、滨江沿线的城市景观，改善城市环境。

八、征地农民利益保障

本方案成片开发涉及征地补偿与房屋征收标准分别按照闽侯县、高新区的相关政策、补偿标准依法依规执行，福州高新区管委会将严格按照规定，在后续的征地按照《土地管理法》履行“现状调查、风险评估、征地公告、征地听证、补偿登记、签订协议”等程序。

九、结论

本成片开发方案符合自然资源部、福建省土地征收成片开发的标准。

附图 1：两园星湖南侧片区开发范围示意图