附件

闽侯县青口汽车城旧改7号地片区
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（试行)〉的通知》、《福建省土地征收成片开发方案报批实施细则（试行)》、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》(试行)、《闽侯县土地利用总体规划（2006-2020年)》(调整方案)、《闽侯县鸿尾片区控制性详细规划》、《关于闽侯县2020年国民经济和社会发展计划执行情况与2021年计划草案的报告》编制《闽侯县青口汽车城旧改7号地片区土地征收成片开发方案》。

二、基本情况

闽侯县青口旧改7号地片区涉及青口镇的付竹村、红旗村，共1个镇2个村，范围面积19.5964公顷。其中付竹村集体土地面积2.2637公顷，红旗村集体土地面积1.1237公顷，使用国有土地面积16.2090公顷。片区东至白水路、西至岳亭路、北至104国道、南至沈海高速。

农用地面积为0.7968公顷（其中耕地面积0.0667公顷)，建设用地面积为18.4651公顷，未利用地面积为0.3345公顷。

三、项目的必要性

本片区的成片开发是推进中国东南汽车城生活发展区建设

的需要；是进一步推进旧城更新的需要；保障“十四五”期间土地资源要素供应的需要。

四、规划土地用途分析

本方案包括交通运输用地面积6.6117公顷，居住用地8.6018公顷，陆地水域0.9794公顷，绿地与开敞空间用地面积3.4035公顷。

五、公益性用地情况

片区内公益性用地包含交通运输用地、陆地水域、绿地与开敞空间用地，合计10.9946公顷，公益性比例56.11%，满足土地征收“成片开发”标准（试行）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，已纳入国民经济和社会发展年度计划。成片开发范围均位于土地利用总体规划确定的允许建设区或有条件建设区，承诺方案获批后，纳入国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区。

七、永久基本农田及生态保护情况

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

本方案计划实施周期为2021-2023年，2023年内实施完毕。

九、征地农民利益保障

本片区建设涉及征地补偿与房屋征收标准依据《闽侯县人民

政府关于公布闽侯县征地区片综合地价的通知》（侯政文〔2017〕13号）、《闽侯县人民政府关于调整闽侯县征地补偿标准的通知》（侯政文〔2015〕79号）、《闽侯县人民政府关于印发<闽侯县土地征收工作程序暂行规定>的通知》（侯政文〔2020〕36号）予以实施。闽侯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：有助于提高现有用地使用效益，实现土地利用由粗放型向集约型的根本转变。有利于优化建设用地空间布局，提高建设用地集约利用水平。

（二）经济、社会效益：通过建设闽侯县青口汽车城旧改7号地片区，有利于改善居住条件，提升城市形象。

（三）生态效益：对区域在大气环境、生态环境、地下水环境、土壤环境的影响较小。规划范围内城市绿地建设将有效提升人均绿地面积，改善人居环境。

十一、结论

《闽侯县青口汽车城旧改7号地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：1.闽侯县青口汽车城旧改7号地片区成片开发位置示意图

2.闽侯县青口汽车城旧改7号地片区成片开发土地用途布局图

附图 1：闽侯县青口汽车城旧改 7 号地片区成片开发位置示意图

福州市2021年度第二十九批次土地征收成片开发方案（青口汽车城旧改7号地片区）

成片开发位置示意图

闽侯县人民政府
二零二零年十二月 编制

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

闽侯县自然资源和规划局 制图
福州市规划设计研究院集团有限公司

附图 2：闽侯县青口汽车城旧改 7 号地片区成片开发土地用途布局图

闽侯县人民政府办公室	2021 年 9 月 10 日印发