

附件

# 闽侯县南通镇大樟溪东侧片区土地征收 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)、《南通镇奥特莱斯及农贸市场片区控制调整论证》、《关于闽侯县2020年国民经济和社会发展规划执行情况与2021年计划草案的报告》编制《闽侯县南通镇大樟溪东侧片区土地征收成片开发方案》。

## 二、基本情况

闽侯县南通镇大樟溪东侧片区涉及南通镇的陈厝村和罗洲村,共1个镇2个村;范围面积55.2851公顷。其中陈厝村集体土地面积14.1105公顷,罗洲村集体土地面积30.6621公顷,使用国有土地面积10.5125公顷。片区东至规划罗洲路、西至规划西环路、南至规划南港大道、北至福银高速。

农用地面积为33.9879公顷(其中耕地面积26.8451公顷),建设用地面积为17.7754公顷,未利用地面积为3.5218公顷。

## 三、项目的必要性

由于南通镇更新速度较慢,服务设施建设不足,居住环境亟

待改善，不断增加的城镇人口和南通市民对美好生活的向往对老城区提出了服务扩容的需求；本片区的成片开发是推进南通片区建设的需要；是完善城市道路交通设施的需要；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**

本方案包括公共管理与公共服务用地 1.5631 公顷，交通运输用地面积 15.6129 公顷，居住用地 23.9449 公顷，商业服务用地 8.7352 公顷，绿地与开敞空间用地面积 5.4290 公顷。

#### **五、公益性用地情况**

片区内公益性用地包含公共管理与公共服务用地、交通运输用地、绿地与开敞空间用地，合计 22.6050 公顷，公益性比例 40.89%，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：通过建设闽侯县南通镇大樟溪东侧片区，有利于改善居住商业条件，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

《闽侯县南通镇大樟溪东侧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：南通镇大樟溪东侧片区成片开发位置示意图

福州市2021年度第六批次土地征收成片开发方案（南通镇大樟溪东侧片区）

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

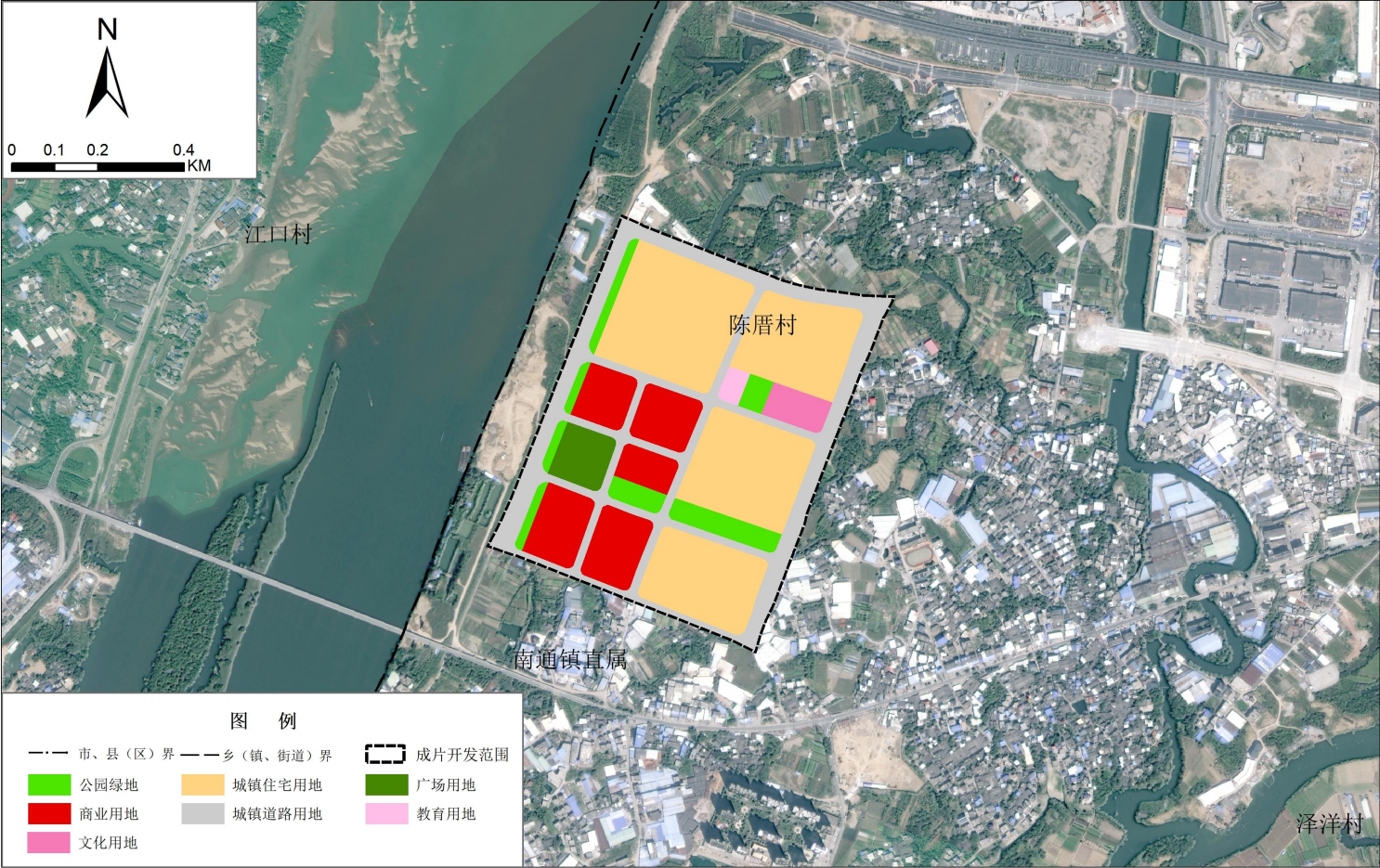
2000国家大地坐标系  
1985国家高程基准

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：南通镇大樟溪东侧片区成片开发土地用途布局图

福州市2021年度第六批次土地征收成片开发方案（南通镇大樟溪东侧片区）

土地用途布局图



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

