

附件

闽侯县沪屿旧改片区土地征收 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)、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年修订)、《土地征收成片开发标准(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)》(调整完善方案)、《青口汽车城控制性详细规划》、《关于闽侯县2021年国民经济和社会发展规划执行情况及2022年计划草案的报告》、《闽侯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》编制《闽侯县沪屿旧改片区土地征收成片开发方案》。

二、基本情况

闽侯县沪屿旧改片区涉及青口镇的农光村、壶山村、村里村，共1个镇3个村；范围面积6.7800公顷。其中农光村集体土地面积3.5809公顷，壶山村集体土地面积1.6552公顷，村里村集体土地面积0.1997公顷，使用国有土地面积1.3442公顷。片区东临海韵国际城、西临沪屿幼儿园、南至沪屿西路、北临紫台庵。

农用地面积为2.9818公顷(其中耕地面积0.5875公顷)，占成片开发范围的43.98%；建设用地面积为3.5815公顷，占成片开

发范围的 52.82%；未利用地面积为 0.2167 公顷，占成片开发范围的 3.20%。

三、项目的必要性

本片区是推进青口汽车城城市功能完善的重要片区，其规划建设能推进东南汽车城配套设施的完善，提升城市功能，提高居民住房品质，从而推动周边地区的整体发展。

四、规划土地用途分析

本方案用地总面积 6.7800 公顷，其中居住用地用途面积 2.5028 公顷，实现居住功能；交通运输用地用途面积 2.9743 公顷，实现交通运输功能；绿地与开敞空间用地用途面积 1.0707 公顷，实现绿化与防护功能；陆地水域用途面积 0.2322 公顷，实现生态功能。

五、公益性用地情况

片区内公益性用地包含交通运输用地、绿地与开敞空间用地、陆地水域等，合计 4.2772 公顷，公益性比例 63.09%，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。成片开发范围位于土地利用总体规划确定的允许建设区和有条件建设区内，闽侯县人民政府承诺方案获批后，将该成片开发方案统筹

纳入正在编制的国土空间规划及“一张图”，并符合规划管控要求。

七、永久基本农田及生态保护等限制条件情况

成片开发范围内不涉及永久基本农田、陆域生态保护红线、各级文物保护单位、不可移动文物登记点及已公布历史建筑等，符合成片开发项目送审报批的要求。但本片区成片开发范围位于福建省省级历史文化名镇青口镇范围内，成片开发的建设应满足《福建省历史文化名镇闽侯县青口镇保护规划（2022-2035）》的控制要求。

八、实施计划

本方案拟安排实施项目面积 5.4358 公顷，计划实施周期为 2023-2025 年，3 年内实施完成。

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，盘活土地资源存量，根据规划的用地控制，预留滨河绿地，优化用地布局，提高建设用地集约利用水平。

(二) 经济、社会效益：通过本片区建设，有利于改善周边基础设施条件，提升城乡居民生活品质，拉动地区投资，促进周边产业集聚。

(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，改善人均环境。

十一、结论

《闽侯县沪屿旧改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: 沪屿旧改片区成片开发位置示意图

闽侯县2023年度第x批次土地征收成片开发方案(沪屿旧改片区)

成片开发位置示意图



闽侯县人民政府
二零二三年一月 编制

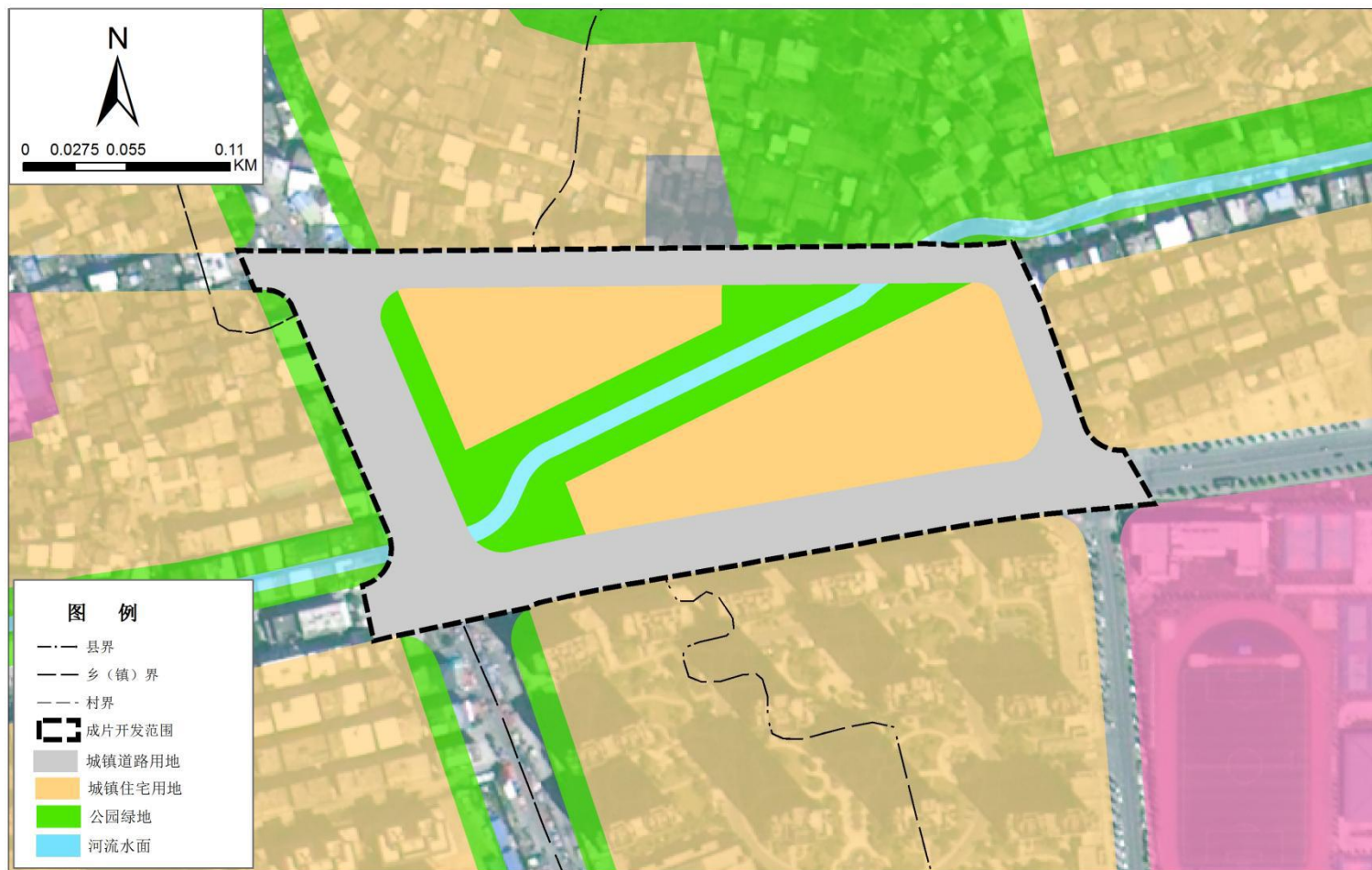
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

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：沪屿旧改片区成片开发土地用途布局图

闽侯县2023年度第x批次土地征收成片开发方案(沪屿旧改片区)

青口汽车城控制性详细规划(已审查)



闽侯县人民政府
二零二三年一月 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

