附件：

闽侯县五虎山工业园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计划执行情况及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《闽侯县五虎山工业园片区土地征收成片开发方案》。

二、基本情况

闽侯县五虎山工业园片区涉及祥谦镇的岐尾村、洋下村、澜澄村、辅翼村，共1个镇4个村；范围面积34.7644公顷。其中岐尾村集体土地面积6.8846公顷，洋下村集体土地面积18.5185公顷，澜澄村集体土地面积2.3913公顷，辅翼村集体土地面积0.0350公顷，使用国有土地面积6.9350公顷。片区东至祥青路、西临近闽侯县祥谦五虎山小学、南临辅前路、北至五虎路。

农用地面积为24.7146公顷（其中耕地面积22.0445公顷），占成片开发范围的71.09%；建设用地面积为7.9959公顷，占成片开发范围的23.00%；未利用地面积为2.0539公顷，占成片开发范围的5.91%。

三、项目的必要性

本片区是推进闽侯县城镇发展战略的重要片区，其成片开发能加快汽车产业发展，完善五虎山工业区的配套建设，有利于提升闽侯县产业集聚效应。同时，本片区的实施，可改善当地配套设施条件，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34.7644公顷，其中公共管理与公共服务用地用途面积2.8915公顷，实现教育服务功能；居住用地用途面积17.3678公顷，实现居住功能；交通运输用地用途面积9.6242公顷，实现交通运输功能；绿地与开敞空间用地用途面积3.4153公顷，实现绿化功能；陆地水域用途面积1.4656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、陆地水域等，合计17.3966公顷，公益性比例50.04%，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

本方案拟安排实施项目面积 27.8294 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；同时，根据规划的用地控制预留滨河绿地，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：通过本片区建设，有利于改善周边基础设施条件，提升周边城乡居民生活品质，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。

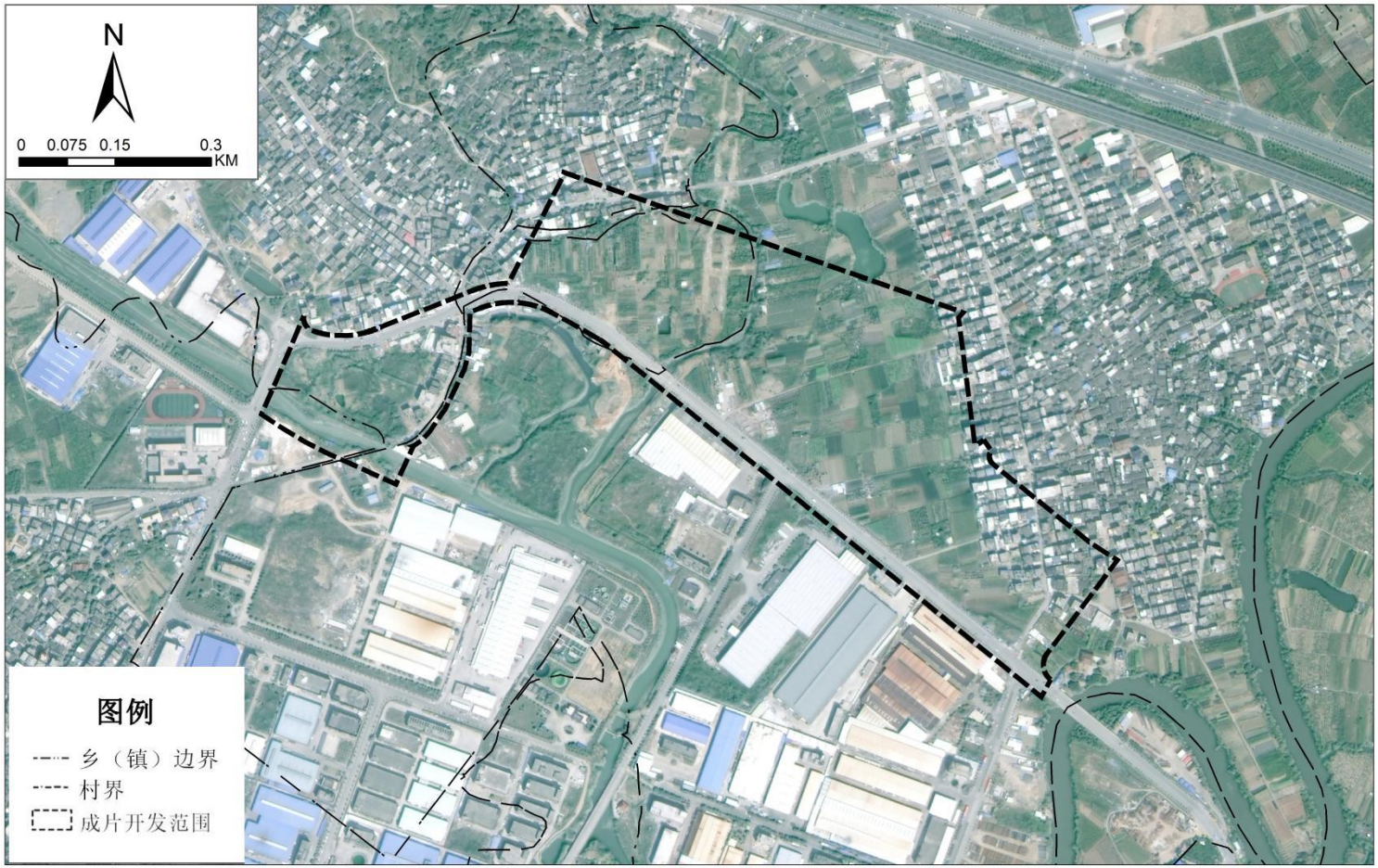
十一、结论

《闽侯县五虎山工业园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 1：五虎山工业园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（五虎山工业园片区）

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

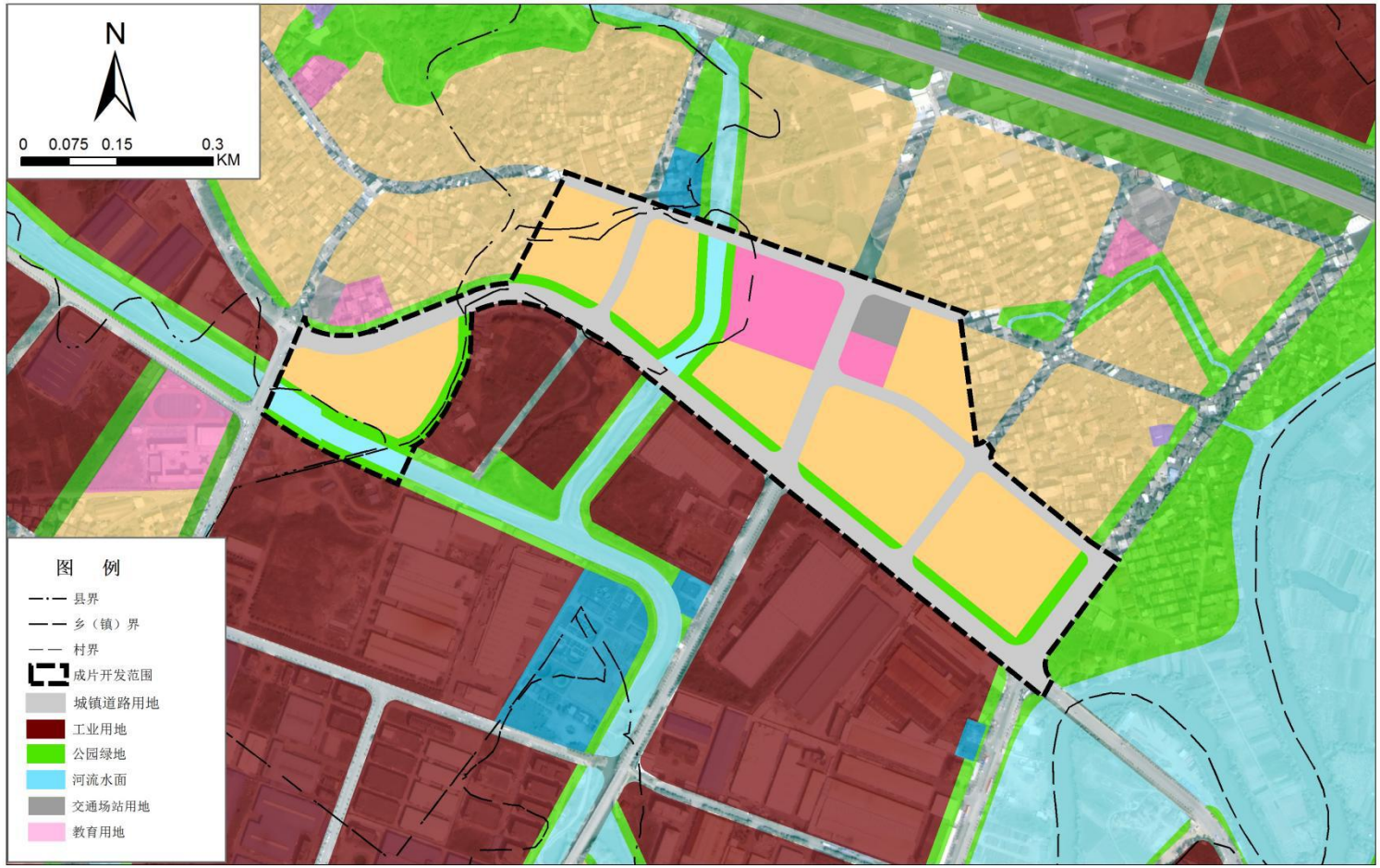
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

闽侯县自然资源和规划局
福州市规划设计研究院集团有限公司 制图

附图 2：五虎山工业园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(五虎山工业园片区)

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

闽侯县人民政府办公室　　2023年5月23日印发