

附件

# 闽侯县大湖乡珍山村片区 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〉的通知》《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》《关于闽侯县2023年国民经济和社会发展规划执行情况及2024年计划草案的报告》编制《闽侯县大湖乡珍山村片区土地征收成片开发方案》。

## 二、基本情况

闽侯县大湖乡珍山村片区涉及大湖乡珍山村，共1个乡1个村，范围面积4.1219公顷。使用集体土地面积3.8272公顷，使用国有土地面积0.2947公顷。片区东至珍山旅游驿站，南至京台高速连接线，西至S211省道，北至S211省道。

农用地面积为3.6179公顷（其中耕地面积1.5708公顷），建设用地面积为0.5040公顷，未利用地0公顷。

## 三、项目的必要性

本片区的开发是提高大湖乡的旅游承载力和旅游服务能力的需要；是推动闽侯县旅游业发展和经济发展的需要；是保障“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

本方案包括商业服务业用地 2.0862 公顷，交通运输用地 1.6057 公顷，绿地与开敞空间用地 0.2686 公顷，陆地水域 0.1614 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、绿地与开敞空间用地和陆地水域，合计 2.0362 公顷，占用地总面积 49.39%，满足土地征收“成片开发”标准中公益性用地占比超过 40%的规定。

## **六、规划符合情况**

本方案符合闽侯县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，已纳入闽侯县 2024 年国民经济和社会发展规划年度计划。成片开发范围位于城镇开发边界的城镇集中建设区，已纳入正在编制规划期至 2035 年的国土空间规划及“一张图”。

## **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批复后第一年至批复后第二年，2 年内实施完毕。

## **九、效益评估**

（一）土地利用效益：通过本方案的实施，能够实现统一规划、开发、建设与管理，提高城市土地资源资源配置效率。

(二) 经济、社会效益：本片区的建设，有助于提升景区的形象，提高景点的知名度和美誉度，有利于景区的品牌建设，促进当地经济的发展。

(三) 生态效益：本片区以商业用地为主，不存在对大气环境产生较大影响的污染源和污染物。

## 十、结论

《闽侯县大湖乡珍山村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. 成片开发位置示意图

2. 土地用途布局图

# 附图 1

## 成片开发位置示意图

闽侯县大湖乡珍山村片区土地征收成片开发方案

成片开发位置示意图



闽侯县人民政府 编制  
二〇二四年四月

2000国家大地坐标系  
1985国家高程基准

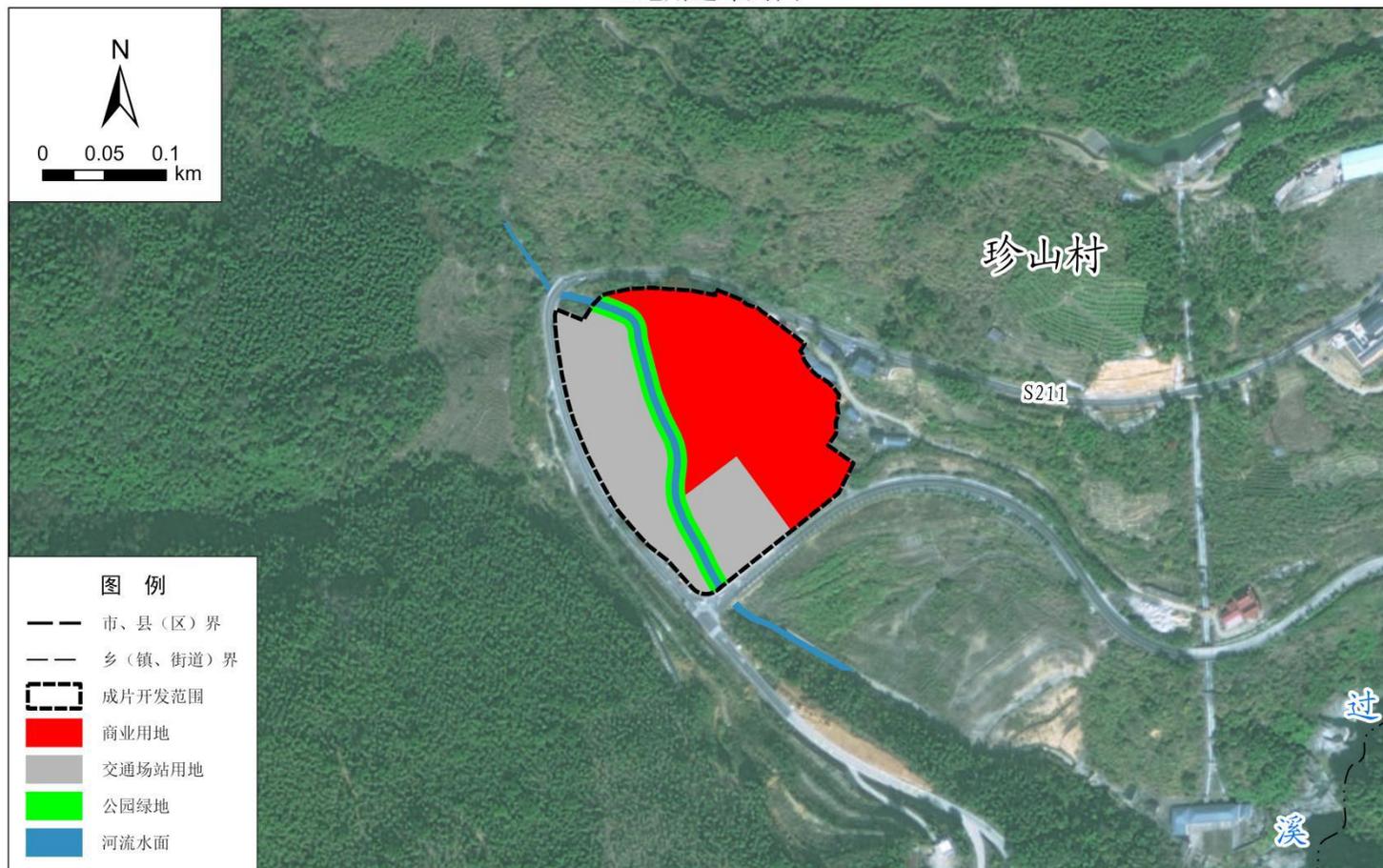
闽侯县自然资源和规划局 制图  
福州市规划设计研究院集团有限公司

# 附图 2

## 土地用途布局图

闽侯县大湖乡珍山村片区土地征收成片开发方案

土地用途布局图



闽侯县人民政府 编制  
二〇二四年四月

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