泰宁县2022年度迎宾大道两侧地块

土地征收成片开发方案

# 一、概述

## （一）编制背景

本次成片开发项目位于福建省三明市泰宁县杉城镇，成片开发总面积25.4236公顷。衔接国民经济和社会发展规划、国民经济和社会发展年度计划、土地利用总体规划、城市总体规划、控制性详细规划，编制《泰宁县2022年度迎宾大道两侧地块土地征收成片开发方案》。

## （二）编制依据

1、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正版）；

2、《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准（试行）〉的通知》（自然资规〔2020〕5号）；

3、《中共中央办公厅 国务院办公厅印发〈关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线〉的指导意见》（厅字〔2019〕48 号）；

4、《中共中央办公厅国务院〈关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见〉》（中发〔2019〕18 号）；

5、《福建省自然资源厅关于印发〈福建省土地征收成片开发方案报批实施细则（试行）〉的通知》（闽自然资发〔2021〕3号）；

6、《福建省自然资源厅关于印发〈福建省土地征收成片开发方案编制参考指南（试行）〉的通知》（闽自然资发〔2021〕6号）；

7、《自然资源部办公厅关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）〉》（自然资办发〔2020〕51号）；

8、《泰宁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》；

9、相关编制依据。

二、编制条件

截至2022年5月底，泰宁县批而未供土地面积80.8831公顷<500公顷。2020年和2021年，泰宁县批而未供土地处置率分别为23.90%和21.40%，均已超过15%的情况。

截至2022年5月底，泰宁县闲置土地面积0公顷<50公顷。2020年和2021年，泰宁县闲置土地处置率分别为100%和100%，均已超过15%的情况，符合《福建省土地征收成片开发方案报批实施细则（试行）》（以下简称《实施细则》）要求。

# 三、基本情况

## （一）区域位置

本方案片区位于泰宁县主城区的西南侧，涉及杉城镇红卫村。距离泰宁县城约6公里。片区通过北侧的763县道来沟通县城与大金湖景区，对外交通便捷。

## （二）方案范围

本方案片区地块四至范围：片区开发范围东至红卫村自然山体，南至五元路，西至城西学校，北至泰宁影视城。南北长约940米，东西长约810米，用地总面积25.4236公顷。

## （三）用地条件

本方案涉及泰宁县杉城镇红卫村，共1个镇1个村根据实地勘测调查，本方案成片开发范围总面积25.4236公顷。其中，农用地15.2093公顷（耕地4.5664公顷），建设用地10.2143公顷，未利用0公顷。

## （四）实施周期

综合考虑当地社会经济发展状况等因素，本方案实施周期为3年（2022年至2024年）。

# 四、主要用途、实现功能及公益性用地比例

本方案用地总面积25.4236公顷，其中：城镇住宅用地面积14.6636公顷；商业用地面积0.3429公顷；体育场馆用地面积7.1029公顷；防护绿地面积1.2846公顷；广场用地面积0.4491公顷；公路用地面积0.2781公顷；城镇道路用地面积1.3024公顷。

城镇道路用地、防护绿地和广场用地属于公益性用地，合计10.4171公顷，占用地总面积的40.97%，符合《土地征收成片开发标准（试行）》公益性用地占比一般不低于40%的规定。

# 五、合法合规性分析

**国土空间规划：**成片开发范围位于土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围，本方案土地征收成片开发范围已纳入上报的城镇开发边界集中建设区，泰宁县人民政府承诺将土地征收成片开发范围纳入国土空间规划最终确定的城镇开发边界内的集中建设区，并符合规划管控规则。

**国民经济和社会发展规划、年度计划：**本方案与现行国民经济和社会发展规划相符，已纳入国民经济和社会发展年度计划。

**占用永久基本农田和其他法律法规规定不允许占用或开发的：**本方案不占用永久基本农田、生态保护红线和自然保护地。

# 六、结论

本土地征收成片开发方案符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划和专项规划，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，已纳入国民经济和社会发展年度计划，符合部省规定的标准，做到了保护耕地、维护农民合法权益、节约集约用地、保护生态环境，能够促进经济社会可持续发展。

