**附件1**

前埔南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》（自然资规〔2023〕7号）、《自然资源部关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南〉的通知》（自然资发〔2023〕234号）、《厦门市思明区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》编制本方案。

二、基本情况

本成片开发范围北侧、西侧靠源泉山庄小区，南临厦门城市职业学院，东至前埔南路，规划用地总面积29.7349公顷。其中：农用地1.3270公顷，建设用地28.4079公顷，不涉及未利用地；涉及思明区莲前街道前埔社区，共1个街道1个社区。涉及厦门市人民政府1个国有单位。

三、成片开发的必要性

本片区为思明区东部仅剩的尚未进行城中村改造的区域，片区位于厦门东部的会展门户片区，担负着展示厦门城市风貌的责任。本方案依据项目建设需求，合理划定成片开发范围，为项目落地提供充足的土地要素保障，确保前埔片区城中村改造项目顺利完成；片区内村庄风貌较为混乱破旧，与周围现代化的城市风貌格格不入，通过成片开发，提升本片区发展与周边区域的匹配度，促进社会公平正义，同时加强区域内的交流与融合，推动城乡一体化发展；本次成片开发将统筹规划城市配套建设，提高城市配套水平，同时加强社会保障体系建设，为居民提供更多的福利和保障，促进社会稳定和谐地发展。

四、规划土地用途分析

公益性用地包含教育用地、医疗卫生用地、城镇村道路用地等占总用地面积比例符合《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准〉的通知》（自然资规〔2023〕7号）公益性用地面积不低于40%的要求。

五、规划符合情况

本方案符合《厦门市思明区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》，已纳入思明区2024年度国民经济和社会发展计划。土地征收成片开发拟建项目符合规划的发展定位、要求，有利于完成规划目标、任务。

六、永久基本农田及生态保护情况

本方案不涉及永久基本农田、各类生态保护红线等，符合成片开发项目送审报批的要求。

七、实施计划

本方案用地总面积29.7349公顷，计划实施周期为批复后三年（批复后第一年至第三年）。

八、效益评估

（一）土地利用效益：本方案通过城市更新改造以及对土地重新规划和布局，将发展较为缓慢的村落进行整体拆迁、集中安置，提高了土地利用效率和城市综合承载力，充分发挥土地利用效益，缓解土地供给紧张的问题，提升区域土地综合承载力，实现土地集约节约利用。

（二）经济效益：本方案通过片区内住宅小区、公共服务设施的建设，提升固定资产投资和土地价值。在充分保障本片区居民安置后，片区建设还可吸引较多人口在此安居，进一步促进本片区与周边区域经济互动，增加区域内部就业机会，增加片区及其周边商务办公区的吸引力和竞争力。

（三）社会效益：本方案规划的住宅建设项目能够有效提升片区城市人口容量，满足片区及周边群众居住需求；本项目拟通过整体拆迁的方式，进一步补齐公共服务设施短板，并通过优化片区用地布局和结构，完善基础设施和公共配套建设，有效改善现区域发展建设不充分的情形，提升人居环境。

（四）生态效益：本方案对开发建设过程中剥离的表土，进行单独收集和存放，符合条件的优先选用于土地复垦、土壤改良、造地和绿化等，并禁止将重金属或者其他有毒有害物质含量超标的工业固体废物、生活垃圾或者污染土壤用于土地复垦。

九、结论

《前埔南片区土地征收成片开发方案》符合土地征收成片开发标准的相关要求。

**附件2**

