

附件：

福州市晋安区新店片区 3 土地征收 成片开发方案（草案）

一、编制依据

依据《中华人民共和国土地管理法》、《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）、《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）、《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）、《福州市晋安区 2022 年国民经济和社会发展规划》、《福州市土地利用总体规划（2006-2020）》、《福州市城市总体规划（2011-2020）》、《福州市中心城区闽江北岸片区单元控制性详细规划》。

二、基本情况

本方案涉及福州市晋安区新店镇的磐石村、郭前村、西园村、后山村、桂山村集体用地，共 1 个镇 5 个集体经济组织；范围为北至山北路、香榭丽居；西至罗汉山、磐石新城二区、西园小学、西园佳园；东至奇山新苑、涧田路、桂山院子；南至南至北三环路、西园佳园、教育学院第二附属中学、福建广播电视大学。

根据勘测调查，本方案成片开发用地总规模 81.6228 公顷，其中农用地面积 9.5838 公顷（含耕地面积 2.4208 公顷），建设用地面积为 71.8654 公顷，未利用地 0.1736 公顷。

三、必要性分析

本方案成片开发的主要目的为现状城中村、旧屋区改造，是福州市进一步加快社会事业发展，补齐民生短板的重要举措，进一步改善居民生活条件、提升群众幸福指数，是促进社会经济发展的惠民为民工程。

四、规划土地用途分析

本方案范围内，规划主要用途为城镇住宅、商业、机关团体、科研、教育、体育、医疗卫生、社会福利、城镇道路、交通场站、公园绿地、河流水面、物流仓储、消防等用地。

五、项目的公建配比情况

本方案范围内机关团体、科研、教育、体育、医疗卫生、社会福利、城镇道路、交通场站、公园绿地、河流水面、消防等用途属于公益性用地，合计 57.7391 公顷，占用地总面积的 70.74%，符合自然资规〔2020〕5 号文公益性用地占比一般不低于 40%的规定。

六、拟建项目及实施计划

本方案计划实施周期为 2022 年-2024 年，3 年内实施完毕。

七、合规性分析

本方案范围位于土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，已纳入在编的国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区，并符合规划管控要求。

本方案成片开发片区符合福州市晋安区国民经济和社会发展规划，已纳入福州市晋安区 2022 年国民经济和社会发展规划。

本方案范围内不涉及永久基本农田、生态保护红线或其他法律法规规定不允许占用或开发的，符合成片开发项目送审报批的

要求。

八、效益评估

（一）土地利用效益：现状城中村、旧屋区土地利用效益低下，通过土地征收、成片开发建设，盘活利用存量建设用地，提高土地集约节约利用水平。

（二）经济效益：本方案通过土地征用，按照规划功能合理配置土地资源，通过安排基础设施及项目建设等手段，加大城镇固定资产投资，刺激经济增长，对国民经济发展做出贡献、产生经济效益。

（三）社会效益：本片区成片开发主要以旧屋区改造为目的，可保障居民住房、改善居民生活条件、提升群众幸福指数，提升城市宜居环境。成片开发实施后新增社会福利、医疗卫生用地，提高片区公共服务水平。

（四）生态效益：范围内未涉及永久基本农田和生态保护红线，成片开发有效提升了城市景观、改善城市环境。

九、征地农民利益保障

本方案成片开发涉及征地补偿与房屋征收标准依据福州市相关政策、补偿标准依法依规执行，晋安区人民政府将严格按照规定，在后续的征地按照《土地管理法》履行“现状调查、风险评估、征地公告、征地听证、补偿登记、签订协议”等程序。

十、结论

本成片开发方案符合自然资源部、福建省土地征收“成片开发”的标准。

附图：

成片开发范围示意图

