

福州市仓山区南台岛西南片区 1 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》、《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）、《关于福州市仓山区 2022 年国民经济和社会发展规划执行情况及 2023 年国民经济和社会发展规划的报告》、福州市中心城区“三区三线”划定成果。

二、基本情况

本方案涉及福州市仓山区建新镇的中截村、横龙村、玉兰村、透浦村，共计 1 个镇 4 个行政村；范围为北至东岭路、西至洪湾路、南至湾边路、东至玉兰二路。

根据勘测调查，本方案成片开发用地总规模 30.8818 公顷。

三、必要性分析

本方案成片开发主要目的为片区内城中村、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，也是进一步改善居民生活条件、提升群众幸福指数，

促进社会发展的惠民为民工程，同时结合成片开发提升城市景观。

四、规划土地用途分析

本方案范围内，规划主要用途为居住用地、商业服务业用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间、陆地水域等用地。

五、项目的公建配比情况

本方案范围内公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间、陆地水域属于公益性用地，合计 14.4360 公顷，占用地总面积的 46.75%，符合自然资源部〔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

本方案拟安排实施征地面积约 22.4552 公顷，本方案实施周期为批复后三年（批复后第一年至批复后第三年）。

七、合规性分析

本方案范围已位于城镇开发边界的集中建设区内，并符合规划管控要求。

本方案成片开发片区符合福州市仓山国民经济和社会发展规划，已纳入福州市仓山区 2023 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：现状旧屋区用地土地利用效益低下，通过土地征收、成片开发建设，达到节约集约用地，合理利用土地资源的目的。

（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。

（四）生态效益：范围内未涉及永久基本农田和生态红线，成片开发有效提升了城市道路及河道沿线景观、切实改善城市生活生态环境。

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，仓山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“征地公告、现状调查、风险评估、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。