

福州市仓山区三江口片区 4 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

本方案涉及仓山区城门镇的清富村，共计 1 个镇 1 个行政村；范围为东南至泰禾福州湾三江会、以市政道路为界，北至斜港路，西北临清凉山。

根据勘测调查，本方案成片开发用地总规模 10.0911 公顷。

三、必要性分析

本方案位于三江口片区南部，成片开发有利于加快三江口区域新城的开发建设，对提高三江口片区城市品质及功能拓展具有重要意义。

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、公共管理与公共服务用地、交通运输用地、商业服务业用地、陆地水域、绿地与开敞空间用地等。

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、陆地水域、绿地与开敞空间用地等属于公益性用地，合计 4.7012 公顷，占用地总面积的 46.59%，符合自然资源规〔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

本方案拟安排征收土地面积 0.4812 公顷，计划实施周期为批复后第一年至第三年，三年内实施完毕。

七、合规性分析

本方案范围已位于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仓山区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情形，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：通过片区内零星土地征收、统筹开发建设用地，挖掘土地潜力，属于合理利用“边角地”，促进土地集约节约利用。

（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：通过成片开发加快片区内公益性设施项目建设，完善了城市服务功能，提升群众幸福指数。

（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道路沿线景观，可提高生活、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。