

# 仓山区淮安学生公寓地块土地征收成片 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计划执行情况及2023年计划草案的报告》、福州市中心城区“三区三线”划定成果。

## 二、基本情况

本方案涉及仓山区建新镇的劳光村和淮安村股份经济合作联合社，共1个镇2个村，不涉及省级和国家级开发区。成片开发范围北至福建省建材工业学校，东至福州科技学院，南至妙峰路，西至福建神蜂科技开发有限公司。

根据勘测调查，本方案成片开发用地总规模7.0932公顷。

## 三、必要性分析

本方案成片开发的主要目的是推进城区建设，促进科创走廊建设，人才社区开发建设的重要举措，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。

#### **四、规划土地用途分析**

本方案范围内，规划主要用途为教育用地、城镇住宅用地和城镇道路用地。

#### **五、项目的公建配比情况**

本方案范围内教育用地、城镇道路用地属于公益性用地，合计 6.3376 公顷，占用地总面积的 89.35%，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 0.1220 公顷，计划实施周期为批复后一年内实施完毕。

#### **七、合规性分析**

本方案位于仓山区城镇开发边界的集中建设区内，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“十四五”规划，已纳入仓山区 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、生态保护红线和其他法律法规规定不允许占用或开发的情形，符合成片开发送审报批的要求。

#### **八、效益评估**

（一）土地利用效益：现状地块土地利用效益低下，通过土地征收、成片开发建设，提升土地开发强度，提高城市土地资源配置效率，达到节约集约用地，合理利用土地资源

的目的。

（二）社会效益：本方案通过土地征用，按照规划功能合理配置土地资源，加大城镇固定资产投资，刺激经济增长，促进税收的同时带动周边建材、家装、生活配套服务业等相关产业、行业的发展。

（三）生态效益：本成片开发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主干道妙峰路沿线景观，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，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“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。