

仓山区 2022 年度第六批次土地征收成片开发(优化完善)方案(福峡路周边片区 3 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前锦村、城门村、鳌里村及白云村，共 1 个镇 4 个行政村；范围为西至城门洲路，北至福峡路、白云新村，南至城峰路、永南路，东至禾田广场。

根据勘测调查，本方案成片开发用地总规模 80.6984 公顷。

三、必要性分析

本方案成片开发属于福州市城中村旧屋区改造项目，是福州市进一步加快社会事业发展，补齐民生短板的重要项

目，通过成片开发推进城市地铁沿线、火车站周边片区开发，按照福州市“东进南下”的战略发展方向推动城市化进程。

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、特殊用地、交通运输用地、绿地与开敞空间用地、陆地水域等。

五、项目的公建配比情况

本调整方案范围内公益性用地包含公共管理与公共服务用地、特殊用地、交通运输用地、绿地与开敞空间用地、陆地水域等用途，合计 33.8346 公顷，占总面积的 41.93%，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

本方案拟安排征收土地面积约 33.5324 公顷，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已纳入福州市仓山区 2023 年国民经济和社会发展年度计划。

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况，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：本次通过成片开发主要可改变现

状城中村土地利用单一、效益低下的状态，提高土地开发强度，提升土地集约节约利用水平，实现土地利用价值。

（二）经济效益：本次成片开发通过土地征用，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、产生各项税收收入，实现经济效益。

（三）社会效益：本次成片开发主要为城中村旧屋区改造，可改善居民居住条件，改善城市宜居环境，是一项推进社会和经济发展的民生工程。

（四）生态效益：范围内未涉及永久基本农田和生态保护红线，成片开发方案的实施可改变原城中村建设布局混乱的状况，对污废处理进行提升改造，可提升片区的生活、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。