

仓山区闽江大道周边片区 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〉的通知》（自然资规〔2023〕7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阵坂村，共计 1 个镇 1 个行政村；范围为西至建新北路，东至正祥香槟风范、融侨观澜小区，北至闽江大道，南至金阵路、融侨观澜小区。

根据勘测调查，本方案成片开发用地总规模 9.2933 公顷。

三、必要性分析

本片区成片开发主要为旧屋区、旧厂房改造，提升土地利用效益，完善产业园区周边基础设施及生活配套设施，通过城市设计引导，科学规划建筑空间布局，塑造主干道沿线、地铁站点周边良好的城市形象，提高城市品质。

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、交通运输用

地和绿地与开敞空间用地等。

五、项目的公建配比情况

本方案范围内交通运输用地和绿地与开敞空间用地等属于公益性用地，占总用地的比例不少于 40%，符合自然资源〔2023〕7 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 3.5142 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

本方案范围位于城镇开发边界内的集中建设区，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 2024 年国民经济和社会发展计划。

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：现状旧厂房和部分土地利用效益较低，通过土地征收后按照规划功能进行成片开发建设，提高土地开发强度，达到节约集约土地资源利用。

（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住宅项目建设等手段，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：本片区通过成片开发完善了片区的基础设施，提升城市宜居环境。

（四）生态效益：成片开发对现状旧厂房征收后可改善住宅小区周边景观环境，片区开发建设后有效提升了主干道、地铁站点周边城市景观和城市环境。

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“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。