

仓山区白湖亭片区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）、《福州市仓山区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、《关于福州市仓山区 2023 年国民经济和社会发展计划执行情况及 2024 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

本方案涉及仓山区盖山镇的白湖村，共计 1 个镇 1 个行政村；范围为东至则徐大道、北至跃进河、南至福州 SM 项目、西至跃进河。

根据勘测调查，本方案成片开发用地总规模 7.7637 公顷。

三、必要性分析

本片区成片开发主要为推进片区内的旧屋区改造，是福州市进一步加快社会事业发展，补齐民生短板的项目。通过成片开发提高地铁站点周边土地利用效益，改善城市景观形象。

四、规划土地用途分析

本方案范围内，规划主要用途为商业服务业用地、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

本方案范围内交通运输用地、绿地与开敞空间用地、陆地水域等属于公益性用地，占总用地的比例不少于 40%，符合自然资规〔2023〕7 号文的规定。

六、实施计划

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规划，已纳入仓山区 2024 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：通过成片开发推进片区旧屋区改造，通过提高土地开发强度，达到加强土地开发利用效益、节约集约土地资源的目的。

（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：通过成片开发加快旧屋区改造，提升

城市宜居环境及群众幸福指数；成片开发方案实施后新增商业项目将增加就业岗位，间接带动周边片区协同发展。

（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地铁站点周边城市景观，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。