

附件：

## 福州市晋安区新店片区 2 土地征收 成片开发方案（公示草案）

### 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）、《福州市 2021 年度国民经济和社会发展规划》、《福州市土地利用总体规划（2006-2020）》、《福州市城市总体规划（2011-2020）》、《福州市中心城区闽江北岸片区单元控制性详细规划》。

### 二、基本情况

本方案涉及福州市晋安区新店镇的涧田村、泉头农场，共计 1 个镇 2 个集体经济组织；涉及 1 宗国有单位；不涉及省级和国家级开发区。本方案西至涧田湖；东至新店外环路、福建省农科院；南至山体；北至居住主题公园。

根据勘测调查，本方案成片开发范围总面积 43.1103 公顷，其中：农用地面积为 19.7490 公顷（其中耕地用地面积为 14.9394），建设用地面积为 22.6650 公顷，未利用地面积为 0.6963 公顷。

### 三、必要性分析

本方案成片开发的主要目的通过成片开发进行成片建设，提高土地利用效益，完善片区功能，有利于晋安区推进城镇化进程，加快社会事业发展，对促进城市空间、功能、城乡融合发展具有重要意义。

#### **四、规划土地用途分析**

本方案范围内，规划主要用途为城镇住宅用地、教育用地、体育用地、城镇道路用地、交通场站用地、供电用地、供燃气用地、排水用地、环卫用地、公园绿地和河流水面。

#### **五、项目的公建配比情况**

本方案范围内含教育用地、体育用地、城镇道路用地、交通场站用地、供电用地、供燃气用地、排水用地、环卫用地、公园绿地和河流水面属于公益性用地，合计 31.5099 顷，占用地总面积的 73.09%，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**

本方案计划实施周期为 2021 年-2023 年，3 年内实施完毕。

#### **七、合规性分析**

本方案范围位于土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，已纳入在编的国土空间规划确定的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 2021 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、生态保护红线等，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：现状土地利用效益较低，通过土地征收、成片开发建设，提高土地节约集利用水平。

(二) 经济效益：本方案成片开发通过土地征收（使用）、划拨和市场手段，让土地资源合理配置到各个土地使用者手中，促进了城市建设和经济发展。

(三) 社会效益：通过成片开发，完善片区配套实施，促进社会发展。

(四) 生态效益：范围内未涉及永久基本农田和各类生态红线，成片开发有效提升了城市景观、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，晋安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**

本次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。

附图：

## 成片开发范围示意图

