

附件：

# 福州市晋安区地铁 2 号线周边片区 1 土地征收 成片开发方案（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）》、《福州市福兴经济开发区控制性详细规划》。

## 二、基本情况

本方案涉及福州市晋安区鼓山镇（镇集体），共计 1 个镇 1 个集体权属单位；涉及 1 宗国有单位；涉及省级开发区福兴经济开发区面积 6.2960 公顷。本方案东至鼓山镇政府、西至规划道路、南至福马路、北至中辉新苑和规划道路。

根据勘测调查，本方案成片开发范围总面积 6.2960 公顷，其中：建设用地面积为 6.2960 公顷。

## 三、必要性分析

本方案成片开发的主要目的为旧屋区、旧厂房改造，通过成片开发提升城市景观环境，提升片区基础设施条件，保障居民住

房、改善居民生活条件、提升群众幸福指数。

#### **四、规划土地用途分析**

本方案范围内，规划主要用途为商务金融用地、教育用地、公园绿地和城镇道路用地。

#### **五、项目的公建配比情况**

本方案范围内公益性用地包含教育用地、公园绿地和城镇道路用地等用途，合计 4.4638 公顷，占总面积的 70.90%，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**

本方案计划实施周期为 2022，1 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晋安区 2022 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：现状旧屋区、旧厂房用地效益低下，通过土地征收、成片开发建设，提高土地利用效益。

（二）经济效益：本方案成片开发后续项目建设可增加城镇固定资产投资，推动经济增长，产生土地经济效益。

（三）社会效益：通过成片开发，带动周边片区协同发展，增加当地的经济发展和居民就业机会。

(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地铁站点周边城市景观、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

