

附件：

福州市晋安区鹅峰片区土地征收 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）、《福州市晋安区2022年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东园村、鹅峰村、象峰村、杨廷村、泉头农场，共计1个镇5个集体经济组织；范围为北至崇福寺、省人才公寓及山体；西至新店外环路、三盛国际住宅小区及福州中加学校；东至山体；东南侧至北二通道。

根据勘测调查，本方案成片开发用地总规模151.4676公顷，其中农用地面积38.8423公顷（含耕地面积21.7933公顷），建设用地面积为108.9724公顷，未利用地3.6529公顷。

三、必要性分析

本片区成片开发主要为城中村旧屋区改造，改善居民生活条件、提升群众幸福指数，通过整合现状农用地、未利用地作为项目城市综合开发建设用地，进一步推进新店组团城镇化进程，实现城乡基础设施一体化和公共服务均等化，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、商业、商务金融、公用设施营业网点、机关团体、科研、文化、教育、体育、社会福利、城镇道路、交通场站、宗教、公园绿地、广场、河流水面、环卫、消防、水工设施等用地。

五、项目的公建配比情况

本方案范围内机关团体、科研、文化、教育、体育、社会福利、城镇道路、交通场站、宗教、公园绿地、广场、河流水面、环卫、消防、水工设施等用途属于公益性用地，合计 81.0931 公顷，占用地总面积的 53.54%，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 2022 年-2024 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符合福州市晋安区国民经济和社会发展规划，已纳入福州市晋安区 2022 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，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：现状农用地、未利用地的土地利用效益较差，城中村旧屋区建筑占地面积大、布局无序，通过土地征收、科学规划布局、成片开发建设，提高土地集约节约利用水平。

（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：本片区成片开发主要为城中村旧屋区改造为目的，可保障居民住房、改善居民生活条件、提升城市宜居环境。本片区进行城市综合成片开发，实施后新增教育、文化、体育、社会福利等公共管理与公共服务设施用地，提高城市公共服务水平。

（四）生态效益：范围内未涉及永久基本农田和生态保护红线，成片开发有效提升了城市景观、改善生活生态环境。

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，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

