

附件 1:

福州市晋安区晋安湖周边片区土地征收 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 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鼓山镇（镇集体）、岳峰镇（镇集体），共计 2 个镇 2 个集体权属单位；涉及 30 宗国有单位。范围北至喜盈门建材家具广场、西至连江北路、东与南至晋安湖。

根据勘测调查，本方案成片开发用地总规模 9.8475 公顷，其中：建设用地面积为 9.0204 公顷，未利用地面积为 0.8271 公顷。

三、必要性分析

近期在建设的晋安湖公园是福州面积较大、生态系统较丰富的城市综合性公园，为进一步推动晋安湖周边旧屋区、旧厂房提升改造，提升晋安湖周边城市景观，启动本片区成片开发。

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、城镇住宅用地、教育用地、城镇道路用地、排水用地、公园绿地和河流水面等。

五、项目的公建配比情况

本方案范围内公益性用地包含城镇道路用地、教育用地、公园绿地、河流水面和排水用地，合计 4.9143 公顷，占用地总面积的 49.90%，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：本次成片开发结合晋安湖周边规划用地布局，征收现状未利用用地作为项目建设用地，提高土地节约集约利用水平。

（二）经济效益：本次成片开发通过土地征用，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：本片区成片开发可有效提升区域内道路交通、教育等公共服务设施，有利于营造功能配套齐全的宜居环境。

（四）生态效益：范围内未涉及永久基本农田和生态红线，成片开发可提升晋安湖周边城市景观，改变原建设布局混乱、缺乏绿色开敞空间的情况，可保障片区的生态环境。

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

