

附件：

福州市晋安区新店片区 2 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）、《关于福州市晋安区 2022 年国民经济和社会发展规划执行情况及 2023 年国民经济和社会发展规划的报告》、福州市中心城区“三区三线”划定成果。

二、基本情况

本方案涉及福州市晋安区新店镇的涧田村、泉头村，共计 1 个镇 2 个集体经济组织；范围为西至市政道路涧山巷，东至新店外环路、南至福建省农科院，北至桂湖南郡、涧田山、泉头山庄。

根据勘测调查，本方案成片开发用地总规模 34.0777 公顷，其中：农用地面积 19.3311 公顷（含耕地面积 13.2815 公顷），建设用地面积 14.2750 公顷，未利用地面积 0.4716 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城市片区建

设，提高土地利用效益，完善片区功能，有利于晋安区推进城市化进程，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，规划主要用途为居住用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地和陆地水域。

五、项目的公建配比情况

本方案范围内公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地、陆地水域等用途属于公益性用地，占总用地的比例不少于 40%，符合自然资规〔2023〕7 号文件的规定。

六、拟建项目及实施计划

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

本方案范围已位于城镇开发边界的集中建设区内，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 2023 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，提高土地节约集约利用水平。

（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

