

附件：

福州市 2022 年台江区雁塔片区土地征收 成片开发方案（草案）

一、编制依据

《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）、《福州市台江区 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

本方案涉及福州市台江区新港街道的南公（股份）经济合作社，共计 1 个街道 1 个集体经济组织；北至武夷嘉园、榕禾花园，西至六一中路，南至北光明港路、东方古玩城，东至象园路、东方古玩城。

根据勘测调查，本方案成片开发用地总规模 6.8458 公顷，其中建设用地面积 6.8458 公顷。

三、必要性分析

本方案成片开发的主要目的为片区内城中村、旧屋区提升改造，是福州市台江区进一步加快社会事业发展，补齐民生短板的

惠民为民工程。通过成片开发完善片区功能，加快社会事业发展、促进城市空间、功能、城乡融合发展。同时新建设项目按照城市设计要求进行建设，提升台江区南公园及晋安河、光明港河道沿线的城市景观，切实改善城市环境。

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、商业用地、教育用地和城镇道路用地等。

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、城镇道路用地等用途，合计 3.0049 公顷，占总面积的 43.89%，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 2022-2023 年，两年内实施完毕。

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台江区 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、饮用水水源地保护区、生态保护红线或其他法律法规规定不允许占用或开发的区域，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：现状城中村、旧屋区土地利用效益较低，征迁后按照规划用地布局作为城市各项经营性和公益性项目

建设用地，通过资金、劳动力等生产要素投入，加大了土地投资强度，实现了土地价值及效益。

（二）经济效益：本次成片开发通过土地征收，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：本片区属于福州市台江区城中村、旧屋区改造项目，通过成片开发可改善居民居住条件、提升城市宜居环境及配套设施。

（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、改善城市生态生活环境。

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，台江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“征地公告、现状调查、风险评估、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、福建省关于土地征收成片开发方案的标准。