

附件1

德化县人民政府关于德化县2021年度 第二批次土地征收成片开发方案 (01方案)(草案)

一、编制依据

依据德化县国民经济和社会发展规划、年度计划、《德化县土地利用总体规划》(2006-2020年)、《德化县城市总体规划修编》(2008-2020)和《德化县人民政府关于同意实施〈德化县盖德镇小微企业创业园控制性详细规划〉的批复》(德政函〔2020〕74号),编制《德化县2021年度第二批次土地征收成片开发方案(01方案)》。

二、基本情况

本次成片开发涉及盖德镇盖德村、下寮村,用地总规模19.4331公顷,其中:农用地19.0642公顷(耕地0.2276公顷),建设用地0.0717公顷,未利用地0.2972公顷。

三、成片开发必要性

(一) 推动城镇化健康发展的需要

本次成片开发位于德化县盖德镇,周边交通十分便捷。随着兴泉铁路德化段的建设,盖德镇相关区域已经实质性的纳入大城区版块,德化“西大门”的区位优势日益凸显。盖德片区正处于城市发展的大好时期。本次成片开发通过科学合理规划,有助于加快推进德化县小微企业创业园建设步伐,完善盖德镇工业及配

套设施条件，促进陶瓷及相关配套产业的发展，有助于当地经济发展，提升盖德片区的整体形象，推动城镇化健康发展。

（二）拓展城区发展空间的需要

本次成片开发内原有地形条件较差，地形复杂，山地较多；城市基础设施薄弱，现状公共服务设施、市政公用设施、交通设施不完善，土地利用不充分等问题突出。本次成片开发的建设有利于优化区域发展布局，带动德化小微企业发展，对于改善区域环境，提升区域品质，将起到重要作用，可进一步加快德化县“大城关”战略在盖德镇的实施步伐，拓展城区发展空间。

（三）提高土地利用集约化水平的需要

本次成片开发内山体起伏，高差、坡度较大。土地利用不充分，对土地资源日益紧张的城市建设来说，是一种资源的浪费。本次成片开发依据城市规划，合理确定容积率，将土地这一稀缺资源的空间利用发挥到最大；通过成片开发的实施，大幅度提升其原有价值，并带动周边土地升值。

四、功能分析

主要用途：本次成片开发主要用途为工业及配套用地。

实现功能：小微企业创业园的二类工业用地及配套道路、社会停车场、休闲活动广场、防护绿地。

项目建成后对我县制造业的发展、产业延伸、就业、地方经济等都有极大带动作用。

五、项目的公建配比情况

本次成片开发规划公益性用地，包括防护绿地、广场用地、交通服务场站用地、城镇道路用地 4 类，面积合计 8.9270 公顷，占用地总面积的 45.94%，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、效益评估

（一）土地利用效益

本次成片开发将充分利用现状山体和地势，合理安排建设用地规模、结构和布局，考虑土地产出最大化、工程造价成本最小化，尽可能保护成片开发区域及外围周边原本的生态格局为原则，采用依山就势、道路先行、多层次多台地的开发模式，形成多组团、小平台小地块为主的土地使用策略，将大大提升土地利用集约化水平。

（二）社会经济效益

本次成片开发社会经济效益显著。一是将推动盖德片区的持续繁荣，增加就业机会，带动经济发展。区内已签约拟引进项目有圆通速递德化分公司等 26 家企业，预计可实现工业产值 1.5 亿元，创造税收 900 万元，可提供就业岗位 1000 人，可缓解本地居民就业压力、提高当地居民收入水平。二是通过产业准入门槛的设定，限制不达标工业企业进园，吸引生态环境效益好、经济效益好、技术含量高、能够形成创业园内部生态产业链的工业企业入园，维持创业园高质量的可持续发展。三是成片开发的实施有利于推动德化城镇化进程、加快市政公共设施的集中配套，

促进第三产业发展，改善区域环境，提升区域品质，对投资环境的改善，区域经济的发展起到促进作用。

（三）生态效益

本次成片开发具有良好的生态效益，主要体现在以下三个方面：一是注重生态保护。本次成片开发范围内不涉及生态保护红线、自然保护地、饮用水源地、重要湿地、公益林等生态价值高、需要严格保护的区域，也未发现受国家及省市重点保护的文物古迹及古树名木等以及其它需要特殊保护的目标。二是注重节约用地，优化土地产出与工程造价最佳比例，尽可能保护片区及外围周边原本的生态格局。三是注重护坡绿地建设。本次成片开发拟规划建设防护绿地共计 6.7107 公顷，护坡绿化分为土质护坡绿化和石质护坡绿化，环保效益较为明显。护坡绿化能减少灰尘、噪声污染，可美化环境，涵养水源，防止水土流失和滑坡，净化空气，从而保护城市环境。

七、永久基本农田及生态保护情况

本次成开发不涉及占用永久基本农田、生态保护红线、自然保护地、生态公益林、饮用水源保护地等法律法规规定需严格保护的区域。

八、结论

《德化县 2021 年度第二批次土地征收成片开发方案（01 方案）》符合自然资源部土地征收“成片开发”的标准。