

附件2

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 (02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〈中国陶瓷电商物流园控制性详细规划〉的批复》(德政函〔2020〕23号),编制《德化县2021年度第二批次土地征收成片开发方案(02方案)》。

二、基本情况

本次成片开发涉及浔中镇后所村、县园艺场。用地总规模33.3628公顷,其中:农用地24.2831公顷(耕地0.2583公顷),建设用地4.6834公顷,未利用地4.3963公顷。

三、成片开发必要性

(一)改变德化瓷器传统贸易模式,为经济发展注入新的活力

德化制瓷历史悠久,德化瓷器自古就从泉州起点的海上丝绸之路畅销海外。本次成片开发大力发展电子商务,将在极大程度上改变德化陶瓷产业传统贸易模式,加强与全国、世界贸易往来,创造新的消费需求,引发新的投资热潮,开辟新的就业渠道,为

大众创业、万众创新提供新空间；而且电子商务正加速与制造业融合，推动服务业转型升级，催生新兴业态，成为提供公共产品、公共服务的新力量，为经济发展注入新的活力。

（二）提升德化县城市形象，加快推进城东开发区产业发展步伐

本次成片开发位于德化县浔中镇城东片区，可以充分利用良好的区位优势，通过科学合理规划，完善基础设施配置，拓宽城市发展空间，提升瓷都品位，提升城市形象，推进德化县城东开发区产业发展。

（三）改善电商物流工作环境，便于政府进行有效监管和服务

本次成片开发可以极大改善电商物流现有场地的工作环境，明显减少电商物流企业选择租用民房或自建厂房进行各类物流分拣作业的现象，提高工作效率和服务质量，降低企业成本，提高货车利用率，疏解交通，便于政府对电商物流企业仓储、分拣作业进行有效监管和服务。

（四）充分利用有限土地资源，提高土地节约集约利用水平

本次成片开发内原有山体林地及村民自建房，及搭盖的园艺场，地块的建筑密度大，容积率低，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，合理确定不同地块的容积率（1.76~3.35），将土地这一稀缺资源的空间利用最大化。同时，通过成片开发的实

施，可以带动周边大面积土地升值，提高土地节约集约利用水平。

四、功能分析

主要用途：本次成片开发主要用途为陶瓷电商物流为主的产业园区。

实现功能：项目建成后对我县陶瓷电商物流的发展、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，包括防护绿地用地、公园绿地用地、城镇道路用地、古窑址用地 4 类，面积合计 13.4033 公顷，占用地总面积的 40.17%，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

本次成片开发位于德化县城东片区北部，区域内存在破旧及散落的村民自建房，分布零散，容积率低，土地利用不充分。通过本次成片开发，合理配置土地资源资源，合理规划，有效提升土地利用效率。主要体现在以下三个方面：一是依据《德化县城东开发新区控制性详细规划》成片开发范围内拟建的引进人才公寓（居住区地块）容积率超 2.0，电商产业基地的（商业地块 2）容积率超 2.02，建设区域更加集中，容积率大幅提升，土地利用更加高效。二是本次成片开发面积 33.3628 公顷，规划建设面积为 65 万平方米，土地节约集约利用水平大幅提。三是待园区

正式运营后，土地使用价值还将大幅上涨，对于经营者（即物流运营商）来说，将会提高其土地、仓库、房屋等租金收入。

（二）社会经济效益

本次成片开发社会经济效益较为显著，主要体现在以下三个方面：一是成片开发区域内规划有商业用地，是片区的重要组成部分。建成后将推动区域商贸的持续繁荣，提供就业机会，带动经济发展。二是成片开发的实施有利于推动德化城镇化进程、市政公共设施的集中配建，将促进第三产业发展，对改善区域环境，提升区域品质起到重要作用，同时对投资环境的改善，区域经济的发展起到促进作用。三是高起点的规划、建设集中居住小区，各种市政设施合理完善，将会明显改善城区居民生活环境和卫生条件，为居民创造一个优越的生活、娱乐、休闲环境，有利于提高居民的生活质量和健康水平。开发整个项目预计总投资约 21 亿元，建成后每年预计将形成不低于 3 亿元的产值，不低于 6000 万元的税收贡献。

（三）生态效益

本次成片开发具有良好的生态效益，主要体现在以下两个方面：一是注重生态保护。经过对区域生态环境的现状调查，本次成片开发不涉及生态保护红线、自然保护地、饮用水源保护地、重要湿地、生态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、古树名木等以及其它需要特殊保护的目标。二是注重公园绿地配套。本次成片开发规