

附件3

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 (03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)、《德化县城南·城北片区控制性详细规划》和《德化县人民政府关于同意〈关于调整德化县城南·城北控制性详细规划部分地块用地性质及规划指标〉的批复》(德政函〔2019〕179号)，编制《德化县2021年度第二批次土地征收成片开发方案(03方案)》。

二、基本情况

本次成片开发涉及浔中镇世科村，用地总规模7.7094公顷，其中：农用地1.3029公顷(耕地0.9249公顷)，建设用地6.4065公顷。

三、成片开发必要性

(一) 加快推进德化县改造步伐

本次成片开发位于德化县浔中镇世科村，属于德化县老旧城区城北片区，周边交通十分便捷。规划功能定位为行政办公、商贸金融、居住、餐饮娱乐等用途。土地征收成片开发方案符合《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年)等规划要求。成片开发实施将进一步加快德化县浔中镇世科村改造步伐，满足拆迁居民集中安置需求，助推德化县“三旧”改造进程。成片开发完成后，将完善德化县基础设施配套，促进房地产及其相关产业的发展，同时改善城市面貌，拓宽城市发展空间，提升瓷都城市品位。

(二) 改善拆迁居民的生活环境

本次成片开发内的世科村居民原为分散居住，市政及公益基础设施不完善。此次成片开发，将对该区搬迁居民进行集中安置，群众生活水平、居住环境将明显提高。主要体现在以下两点：一是该区就地搬迁居民将迁入的小区各项基础设施十分完备，群众可以真正过上方便的现代城市生活；二是按照以人为本、注重功能的原则，公共设施配套能力较之以前明显增强，能为居民创造一个优越的生活、娱乐、休闲环境。

(三) 改善区域环境，提升区域品质

本次成片开发内原有的城市基础薄弱，缺乏现代筑城理念，导致城市功能混乱，商住混杂，土地利用不充分等问题突出。本次成片开发充分考虑周边环境、文化特色，规划布局注重居住小区合理分区。成片开发实施将进一步促进德化县“大城关”战略的实施步伐，对于改善区域环境，提升区域品质，起到重要作用。

(四) 盘活土地资产，充分利用土地资源

本次成片开发内原有大量破旧及散落的村民自建房，部分为危房，地块的建筑密度大，容积率低，土地利用不充分，效益低

下。本次成片开发依据城市控制性详细规划，合理确定容积率，通过成片开发的实施，合理配置土地资源，做到地尽其力，真正体现城市土地的固有价值。

（五）提升德化县城市建设形象，推动城镇化健康发展

德化县正处于城市发展的大好时期，而城市的发展往往取决于良好的城市环境，环境出形象、出效益、出生产力已成为人们的共识。德化县城近几年的快速发展，无不得益于城市基础设施的改善、城市环境形象的提升。本次成片开发位于德化县浔中镇世科村，是德化县“大城关”战略建设的重要组成部分，而片区内外环境已经大大落后于城市的发展，一定程度上影响了德化县城市形象。本次成片开发通过科学合理规划，可以使整个片区面貌焕然一新，提升了德化县城市建设形象，推动城镇化健康发展。

四、功能分析

主要用途：本次成片开发以规划居住功能为主。

实现功能：项目建成后对改善区域环境、改善拆迁居民的生活环境、盘活土地资产、提升我县城市建设形象、推动城镇化健康发展有极大的带动作用。

五、项目的公建配比情况

本次成片开发规划公益性用地，包括公园绿地、城镇道路用地2类，面积合计3.1758公顷，占用地总面积的41.19%，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北片区西部，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，将零散居民点集中安置，有效提升土地利用效率，主要体现在以下两个方面：一是依据《德化县城南·城北片区控制性详细规划》成片开发范围内拟建住宅容积率（1.0~4.6），与分散的村民自建房相比，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7.7094公顷，规划人口约4500人，人均建设用地面积17平方米/人。土地节约集约利用水平大幅提升。

（二）社会经济效益

本次成片开发社会效益显著，主要体现在以下几个方面：一是成片开发区域内规划商业用地，是城市改造建设的重要组成部分，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套，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。三是对该区搬迁居民进行集中安置，高起点的规划、建设集中居住小区，使农民成为社区居民，群众生活水平将明显提高。成片开发区域内各种市政设施配套完善，将大大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