附件1

德化县2021年度第四批次土地征收

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和年度计划、《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《德化盖德片区（兴泉铁路德化站）控制性详细规划》，编制《德化县2021年度第四批次土地征收成片开发方案(01方案)》(盖德镇兴德小区(二期)）。

二、基本情况

该成片开发区域涉及盖德镇盖德村1个镇1个村，用地总规模11.5666公顷，占用农用地6.6657公顷，其中耕地1.7910公顷，其他农用地4.8747公顷；占用建设用地4.9009公顷，其中建制镇3.3381公顷，村庄用地1.5628公顷。

1. 成片开发必要性

（一）盖德镇城镇化发展的迫切要求

盖德镇现有镇区建筑分布错落无序，基础设施不健全，部分地区环境较差，缺乏整体规划，部分房屋危旧，存在安全隐患，整体建设质量不高。“十四五”期间，盖德镇以“田园盖德，动车小镇”为发展目标，进一步统筹全域要素配置，提升“大城关”辐射带动和综合承载能力，促进城乡间协作协同，新型城镇化建设加快推进，城乡一体化发展迈上新台阶。本次成片开发是德化县盖德镇拆迁安置的重要一环，有利于统筹拆迁安置以及优化布局公共服务设施，补齐短板，改善城镇景观面貌，提升整体改造效应。

（二）推动德化县经济健康、持续发展的有力助手

本次成片开发将加快推进盖德镇拆迁安置房建设，是助推“田园盖德，动车小镇”建设的重要组成部分。盖德镇镇区基础设施集中有序规划建设，不仅有利于盖德镇土地资源的节约集约利用，也对盖德镇乃至全县经济社会发展提速，服务乡村振兴有着重大意义。政府主导的大规模安置房建设，以民生为导向，在保障居者有其房和优化居住用地空间布局的基础上，适当引导社会资本投资方向，以住宅品质建设拉动经济健康持续发展。

（三）完善住房体系，提高居住品质的要求

本次成片开发有利于拓展城镇住宅建设空间，进一步破解住宅用地保障不足的基础性瓶颈，缓解日益突出的住房供需矛盾，有利于合理调整住宅供给结构，建立完备的住房供应体系，满足不同层次的住房需求，逐步实现“住有所居”的目标。本次成片开发将建成功能配套齐全、生态景观优越、配套完善的住宅社区，有利于增加小区绿地，提高住房品质，满足人民群众日益增长的高品质居住需求，不断提升人民群众的幸福感、认同感和获得感。

1. 功能分析

主要用途：本次成片开发区域主要用途为安置住宅区。

实现功能：项目是“田园盖德，动车小镇”规划重要组成部分，项目实施有益于提升盖德镇居住条件，极大改善道路、通讯及教育条件。将带动相关产业、地方经济高质量发展。

1. 项目的公建配比情况

本次成片开发范围内，公益性用地面积5.9635公顷，占用地总面积的51.56%，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

本次成片开发用地总规模为11.5666公顷，拟安排建设项目用地面积为7.7998公顷，其中5.1766公顷作为居住用地开发成为城镇住宅用地，将建成集公共服务、中小学、幼儿教育、文化休闲、生态景观、商业配套、品质居住等功能为一体的多元复合现代化的宜居安置片区。因此，本次成片开发可以优化资源配置，促进城镇建设，提升城镇土地利用集约程度，提高土地利用效率。

（二）社会经济效益

本次成片开发可促进盖德镇镇区有序科学发展，优化公共服务设施布局，补齐短板，改善城乡景观面貌，提升居住、文化、教育品质，增强人民幸福感。片区住宅用地总面积5.1766公顷，预计可容纳居住人口约2600人。通过提升区域内公共服务体系，配套建设教育、休闲、娱乐等场所和设施，增强生活服务功能，营造功能配套齐全的宜居环境。一方面，可有效缓解日益突出的住房供需矛盾，提升德化县盖德镇镇区住宅品质，满足人民日益增长的高品质住房需求，提升人民“住有所居”的幸福感；另一方面教育文化、便民服务配套设施的增加，有利于增强项目区居民的幸福感和归属感。

（三）生态效益

本次成片开发注重绿化景观带、绿化节点、街头绿公园、广场有机结合，保留周边山体，作为绿色天然屏障，形成山体景观界，从整体空间入手到细部处理，注重有限空间的处理，形成多层次绿化体系，使尽可能多的住户享受到良好的景观。开发片区以居住区道路两侧绿化带形成绿色网络，结合建筑之间的绿地和停车位上的植草砖构成绿地系统。本项目实施对开发片区内土地的再开发利用，注重开发片区及周边生态景观的构筑，项目建成将大大提升开发片区及周边景观生态。

七、永久基本农田及生态保护情况

本次成开发范围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年度第四批次土地征收成片开发方案（01方案）(草案）》符合自然资源部土地征收“成片开发”的标准。