附件1

德化县2021年度第五批次土地征收

成片开发方案（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《德化观音岐片区控制性详细规划》，编制《德化县2021年度第五批次土地征收成片开发方案》(观音岐片区一期）。

二、基本情况

本次成片开发区域位于龙浔镇宝美村，总面积13.3876公顷，其中：农用地7.7810公顷，建设用地3.2202公顷,未利用地2.3864公顷。拟征收宝美村集体土地10.9916公顷，使用国有土地2.3960公顷。

三、项目的必要性

（一）加快特色小镇建设步伐

为全面落实国家发改委下发的《关于加快美丽特色小（城）镇建设的指导意见》及《福建省人民政府关于开展特色小镇规划建设的指导意见》，根据《德化县城总体规划修编（2008-2020）》，本次成片开发规划建设的观音岐片区属于德化县规划建设的陶瓷旅游文化区域，规划功能定位为商业、旅游服务、居住、餐饮娱乐等用途。成片开发实施将进一步加快建设特色小镇步伐，助推德化县瓷都旅游项目开发进程。

（二）改善观音岐片区人文景观环境

本次成片开发以创建陶瓷品牌文化小镇、复合型情景式旅游目的地和康养幸福小镇为主导，贯彻合理定位、切实可行、显山露水和功能集中的开发理念，强调观音岐片区的整体形象的塑造，以创造吸引人、富有特色的城市公共空间为主要任务，形成有序、和谐、高效且具有陶瓷文化和运动休闲指向特征的城市空间景观框架体系。

（三）改善产业结构，提升区域品质

综合考虑观音岐片区的发展需求、现状用地条件、自然生态环境特色等要素，规划布局注重合理分区，加快建设陶瓷小镇风情带，为德化县城镇综合业态提供高品质的发展空间，将各产业板块有机镶嵌在秀丽山林之中。

（四）盘活土地资产，真正体现城市土地固有价值

本次成片开发区域内大部分为尚未开发利用的土地，少部分为旧建筑，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，做到地尽其利，真正体现城市土地的固有价值。

四、功能分析

主要用途：本次成片开发区域主要为住宅、商业、工业用地。

本次成片开发范围内规划居住用地面积2.9042公顷；商业服务业用地面积4.3888公顷；工矿用地面积0.6503公顷；绿地与开敞空间用地面积3.9015公顷；交通运输用地1.5428公顷。

实现功能：项目是观音岐片区建设内容之一，项目实施有益于改善观音岐周边人文景观环境，提升居住条件，并带动相关产业高质量发展。

五、公益性用地情况

本次成片开发规划公益性用地，包括防护绿地、公园绿地、城镇道路用地、社会停车场用地共4类，面积合计5.4443公顷，占用地总面积的40.67%，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

依据《德化观音岐片区控制性详细规划》，成片开发范围内拟建设旅游商业、生态住宅、环保型陶瓷工业等项目，综合容积率为0.5-3.0，合理安排用地规模、结构和布局，优化土地利用空间格局，因地制宜配置土地，提高土地利用效率和效益，推动土地利用由粗放型向集约型的根本转变。

（二）经济效益

本次成片开发可供出让经营性住宅用地面积2.9042公顷，商业用地4.3888公顷，两项合计销售收入约8.60亿元，可新增税收近3100万元；可供出让工业用地面积0.6503公顷，预计可吸引项目投资约1300万元，可创造年产值约1500万元，年财税收入可达约160万元。

（三）社会效益

本次成片开发社会效益显著，主要体现在以下二个方面：一是成片开发区域内规划商业旅游用地，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，提供约700个就业岗位。二是成片开发的实施有利于推动特色小镇建设进程，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。

（四）生态效益

本次成片开发具有一定生态效益，主要体现在以下三个方面：一是注重生态保护。经过对区域生态环境的现状调查，本次成片开发范围内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。本次成片开发尽量保留原有绿地，规划建设公园及防护绿地3.9015公顷，建成后能有效提升区域生态环境。三是注重环境保护。要求引进陶瓷工业项目采用科学环保节能的生产工艺，排出的废气、废水经生态处理达标后排放。

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年度第五批次土地征收成片开发方案(草案）》符合自然资源部土地征收“成片开发”的标准。