附件1

德化县2021年度第六批次土地征收

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《德化城东四期工业项目集中区古洋片区控制性详细规划》，编制《德化县2021年度第六批次土地征收成片开发方案》(德化城东四期古洋片区）。

二、基本情况

本次成片开发区域位于城东组团城东四期工业项目集中区古洋片区，总面积84.8738公顷，其中：农用地72.4040公顷，建设用地8.2847公顷，未利用地4.1851公顷。拟征收浔中镇后所村15.3870公顷，浔中镇凤洋村11.9251公顷，龙门滩镇苏洋村51.7511公顷，雷峰镇朱紫村0.5615公顷，使用国有土地5.2491公顷。

三、成片开发必要性

城东四期古洋片区的建设，对解决德化县当前工业用地供应紧张，打造陶瓷产业集群，服务传统陶瓷产业发展转型升级，实现陶瓷产值500亿的目标具有重要意义。

（一）强化产业集聚功能，打造现代陶瓷中心

随着进城人口激增，德化老城区容量日渐饱和，已成为经济社会发展的瓶颈。为进一步实施“大城关”发展战略，推进“东进南拓、整合提高”，本次成片开发规划以工业为主导，同时配套商业综合用地、防护绿地、公共交通用地等各类综合性用地，将提升城东新区的产业集聚能力、产业配套能力和产业承载能力，大大提高陶瓷业的产业集中度，延长陶瓷业的产业链条，增强城东新区的经济实力和发展后劲。

（二）强化要素集散功能，打造商贸流通中心

本次成片开发有助于增强城东新区成为资金流、技术流、信息流、人才流和商品流的重要集散地，扩大城东新区的吸收和辐射能力。

（三）强化综合服务功能，打造现代服务中心

本次成片开发有助于为社会经济发展提供全方位、多层次、综合性服务的能力，提高服务业的产业化、社会化水平和市场化、专业化程度，提高城东新区的吸引力和竞争力。

（四）优化产业布局，促进产城融合

陶瓷产业属劳动密集型产业，用工量大。本次成片开发在以工业为主的前提下，配套相应的居住、教育、商服、公园等用地，较好地解决企业用工及进城人员就业、生活等问题，提升城市品位，缓解主城区交通、居住拥挤状况。本次成片开发区域将打造成为以工业为主，兼有居住、商业、公共服务和管理设施于一体的产城融合新区。

四、功能分析

主要用途：本次成片开发区域主要为工业、住宅、商业用地。

成片开发范围内规划工矿用地37.4527公顷、居住用地面积2.3601公顷、商业服务业用地面积6.3113公顷、公共管理与公共服务用地面积5.4591公顷、公用设施用地0.9829公顷、绿地与开敞空间用地面积11.0984公顷、交通运输用地21.2093公顷。

实现功能：本次成片开发对解决当前工业用地供需矛盾，打造陶瓷产业集群，服务传统陶瓷产业发展转型升级，将起重大促进作用。

五、项目的公建配比情况

本次土地征收成片开发范围内，公益性用地面积38.7497公顷，占用地总面积的45.66%，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

通过本次成片开发，合理配置土地资源，科学规划，有效提升土地利用效率。方案实施过程中，将严格执行《福建省自然资源厅 福建省商务厅关于严格土地节约集约利用促进开发区高质量发展措施的通知》（闽自然资发〔2019〕104号）文件中关于“新建工业项目的固定资产投入强度不低于270万元/亩，地均税收不低于20万元/亩”的要求，通过采取科学合理确定出让土地的宗地规模、严格落实工业和经营性用地招标拍卖挂牌出让制度、强化用地合同管理及供后监管等节约集约用地措施，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。

（二）经济效益

本次成片开发可供出让经营性用地包含：工业用地面积37.4527公顷，项目预计投资16.5亿元，实现年产值约20亿元，年创造税利约1.6亿元。居住用地面积2.3601公顷，预计可建成住宅建筑面积约6万平方米。商业用地6.3113公顷，预计可建商务商业配套12万平方米。按照周边目前房地产市场价格，住宅约7000元/m2，商业约8000元/m2，建成后预计可实现销售收入约13.8亿元，可缴交税收约4500万元。

（三）社会效益

本次成片开发社会效益较为显著，主要体现在以下三个方面：一是成片开发区域内规划的工业用地，是片区的重要组成部分。建成后将推动德化县陶瓷产业持续繁荣，提供约9000个就业岗位，确保被征地农民长远生计有保障。二是成片开发的实施有利于推动德化城市化进程。“四纵三横”的骨架路网以及若干条支路的建成将改善片区及周边地区的交通条件。三是建成后完善的公共、市政基础设施配套，将明显改善城区居民生活环境和教育条件，有利于提高居民的生活质量和教育水平。

（四）生态效益

本次成片开发生态效益较为显著，主要体现在以下三个方面：一是注重生态保护。根据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，规划建设的公园及防护绿地，建成后能有效改善区域生态环境。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年度第六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。