附件1

德化县2021年度第七批次土地征收

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、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《德化县城西片区控制性详细规划》，编制《德化县2021年度第七批次土地征收成片开发方案（01方案）》（官路片区鹏祥地块）。

二、基本情况

本次成片开发位于龙浔镇丁溪村，涉及1个镇1个村和国有单位。总用地面积6.0080公顷，其中：农用地4.9683公顷（林地4.9683公顷，不占用耕地），建设用地1.0397公顷（城镇村及工矿用地1.0397公顷）。拟征收丁溪村集体土地4.9683公顷，使用国有土地1.0397公顷。

三、成片开发必要性

（一）有利于城市规划落地和经济社会发展

《德化县城市总体规划（2008-2020）》和《德化县城西片区控制性详细规划》中确定，本次成片开发区域功能定位为：陶瓷特色文化产业园区、产城融合综合居住片区，涵盖的主要功能区包括产业功能区和居住配套功能区。随着德化县经济水平的提高，群众的需求不仅仅局限在满足基本生存和高效生产上，更该进一步提升到“高质量发展和高品质生活、建设美好家园”的高层次需求上来。本次成片开发有助于增加城镇住宅供给，有利于合理调整住宅供给结构，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。

（二）加快新型城镇化精致城市建设步伐

本次成片开发区域位于德化县龙浔镇丁溪村，周边交通十分便捷。规划功能定位为居住、幼儿教育、社区服务及防护绿地等用途。本次成片开发实施将进一步加快德化县城西片区建设步伐，推进农业转移人口市民化，提升被拆迁群众幸福感和获得感，是打造全国山区县新型城镇化建设的需要。

（三）促进德化居住工程多样性建设

随着陶瓷产业的快速发展，近年来德化县城吸引了大批的外来务工人员。为了让这些人员安心扎根，按照“高端有约束、中端有市场、低端有保障”的思路，建立起适应德化实际的住房体系。本次成片开发可进一步补齐区域居住功能短板，整合片区教育、文化资源，配建居住社区，促进当地群众居住条件的改善，优化城市发展格局。

四、功能分析

主要用途：本次成片开发区域规划居住用地面积3.9641公顷；公共管理与公共服务用地面积0.3764公顷；绿地与开敞空间用地面积1.2543公顷；交通运输用地0.4132公顷。

实现功能：本次成片开发是德化县城西片区建设内容之一，成片开发实施有益于加快德化县新型城镇化建设步伐，改善居住条件，维护社会稳定，并带动相关产业高质量发展。

五、项目的公建配比情况

本次成片开发范围内，包括防护绿地、城镇道路用地、幼儿园用地、城镇社区服务设施用地4类，面积合计2.4671公顷，占用地总面积的41.06%，符合自然资规〔2020〕5号文中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，有效推动土地节约集约利用。成片开发范围内拟建住宅小区、社区服务用房、幼儿园建筑。建设区域更加集中，土地利用更加高效。成片开发总面积6.0080公顷，规划人口约2400人，土地集约化利用程度大幅提高。

（二）经济效益

本次成片开发可供住宅用地面积3.5409公顷，容积率2.0至3.0，可销售面积84982平方米，周边住宅销售均价为8000元/平方米，预计销售收入6.798亿元，可新增税收近2200万元。项目建设所用的大部分建筑材料由当地供应，将带动相关建材、建筑、运输物流等行业的发展。同时，片区常住和流动人口的增加，将进一步带动周边商业、服务业等相关产业的发展，提高片区经济活跃度。

（三）社会效益

本次成片开发产生的社会效益显著，主要体现在以下三个方面：一是成片开发实施后，可新增住宅建筑规模约84982平方米，可保障约2400人口居住需求。二是成片开发的实施有利于推动德化新型城镇化进程，市政公建设施的集中配套，能大大促进第三产业发展，对改善区域环境、提升区域品质起到重要作用。三是高起点的规划、建设集中居住小区，完善各项配套设施，使农民成为社区居民，居民生活水平将得到明显提高。

（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。本次成片开发拟沿山体规划建设防护绿地1.2543公顷，建成后不仅能够有效提升区域生态环境，也能对山体起到一定的保护作用。

七、永久基本农田及生态保护情况

本次成片开发范围不涉及永久基本农田、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要求严格保护的区域。

八、结论

《德化县2021年度第七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。