附件2

德化县2021年度第七批次土地征收

成片开发方案(02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《德化县龙浔镇招商产业园控制性详细规划》，编制《德化县2021年度第七批次土地征收成片开发方案(02方案)》(德化县龙浔镇招商产业园）。

二、基本情况

本次成片开发位于德化县龙浔镇丁墘村、宝美村，涉及1个镇2个村和国有单位。开发总面积39.0899公顷，其中拟征收丁墘村集体土地38.1005公顷，宝美村集体土地0.4882公顷，国有土地0.5012公顷。农用地35.9873公顷（其中耕地0.1624公顷，林地35.3364公顷，田坎0.0492公顷，设施农用地0.0588公顷，农村道路0.338公顷，沟渠0.0425公顷），建设用地1.0136公顷，未利用地2.0890公顷（其中草地1.2309公顷，裸地0.8581公顷）。

三、成片开发必要性

本次成片开发区域定位为以陶瓷产业为主导的生态产业示范组团。成片开发的实施对进一步扩大城区范围，增强城区的辐射带动能力，支撑我县经济社会发展，具有十分重大的意义。

（一）创新带动产业发展,为经济发展注入新的活力

片区定位为小微企业工业园，以陶瓷制造业为主导，集生产、研发、展示于一体的产业集中集约工业组团。园区将引进新材料、新技术和新的销售模式，以创新带动德化陶瓷产业升级发展，进而带动相关产业的发展，为德化经济发展注入新的活力。

（二）提升城市形象，加快推进城南片区产业发展

本次成片开发主要位于龙浔镇丁墘村、宝美村，紧邻城关。通过科学合理规划，完善基础设施配置，与德化县城关的原有资源配置形成优势互补，拓宽了城市发展空间，提升了瓷都品位和城市形象，推进了德化县城南开发区产业发展。

（三）充分利用土地资源，提高土地利用集约化水平

本次成片开发区域内多为山体林地，土地利用不充分，对土地资源日益紧张的城市建设来说，是一种资源浪费。本次成片开发依据城市规划，合理确定不同功能地块的容积率，将土地这一稀缺资源的空间利用最大化。成片开发的实施，将带动周边大面积土地升值，提高土地利用集约化水平。

四、功能分析

主要用途：本次成片开发区域规划工矿用地23.0402公顷；绿地与开敞空间用地9.9663公顷；交通运输用地6.0834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，将起到重大促进作用。

五、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16.0497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

本次成片开发前区域土地利用不充分，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。本次成片开发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，科学合理确定出让土地的用地规模、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工业用地面积23.0402公顷，预计投资15.5亿元，可实现年产值18亿元，年创造税收约1.5亿元。本次成片开发实施可进一步壮大德化城南片区经济实力、增加本地居民就业岗位、带动相关产业发展，为地方财政创造新的财源。

（三）社会效益

本次成片开发产生的社会效益较为显著：一是建成后将推动区域陶瓷产业的持续繁荣，预计可提供就业岗位1300个，保障被征地农民的长远生计。二是成片开发的实施有利于推动德化新型城镇化进程，推进市政公建设施的集中配建，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

本次成片开发产生的生态效益较为显著，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、古树名木以及其它需要特殊保护的目标。二是注重绿地配套。本次成片开发尽量保留原有绿地，规划建设防护绿地9.9663公顷，建成后能有效改善区域生态环境。三是注重环境保护，拟引进的陶瓷工业项目采用科学环保节能的生产工艺，排出的废气经处理达标后排放，生产及生活污水纳入城市污水管网，进入县污水厂处理。

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（02方案(草案）》符合自然资源部土地征收“成片开发”的标准。