附件1

德化县2021年度第八批次土地征收

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）、《德化县城南、城北片区控制性详细规划》和《德化县城西片区控制性详细规划》，编制《德化县2021年度第八批次土地征收成片开发方案》（新寨片区）。

二、基本情况

本次成片开发区域涉及浔中镇浔中村，共计1个镇1个村。成片开发区域总面积15.0165公顷，涉及浔中镇浔中村集体土地10.4971公顷、国有土地4.5194公顷。其中农用地10.4971公顷、建设用地4.5194公顷。

三、成片开发必要性

（一）改善城市环境、推动城镇化健康发展

本次成片开发通过科学合理规划，有助于加快推进新寨片区建设步伐，满足新寨片区周边群众和进城务工人员集中安置及子女就近入学需求。成片开发实施后，可优化片区的居住、生活环境，改善城市面貌，拓宽城市发展空间，提升城市品位。

（二）完善住房体系，提高居住品质

本次成片开发对片区居民进行集中安置，将明显提高群众生活水平、居住环境。可缓解日益突出的住房供需矛盾，有利于优化住宅供给结构，满足不同层次的住房需求。

（三）盘活土地资产，合理配置土地资源

本次成片开发依据所在片区的控制性详细规划，合理确定容积率，将土地这一稀缺资源的空间利用发挥到最大，通过成片开发的实施，合理配置土地资源，做到地尽其用。

四、功能分析

本次成片开发区域主要用途为居住、教育及交通配套用地。实现功能：城镇居民居住建筑开发及配套道路、中学建设。项目实施有助于当地居住条件提升、教育条件改善，并带动相关产业和地方经济高质量发展。

五、项目的公建配比情况

本次成片开发公益性用地包括教育用地、城镇道路用地2类，面积合计6.0644公顷，占用地总面积的40.38%，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，合理配置土地资源，将零散居民点集中安置，有效提升土地利用效率。拟建住宅综合容积率为2.4，建筑限高54米、建筑密度约为22%的两个居住小区，可提供约6100人居住。与分散的自建房相比，建设区域更加集中，容积率大幅提升，土地利用更加高效。

（二）社会效益

本次成片开发社会效益显著，主要体现在以下两个方面：一是有利于推动德化县新寨片区城市化进程，市政公建设施的配套，将改善区域环境，提升区域品质，对改善投资环境，发展区域经济起到促进作用。二是对周边居民进行集中安置，完善各项配套设施，群众生活水平将得到明显提高。

（三）经济效益

本次成片开发城镇住宅用地面积8.9521公顷，预计可建成住宅面积214000平方米，可实现销售收入约2.03亿元，可新增税收约6700万元，整体收益较好。

（四）生态效益

根据住宅区规划相关规范，两个居住小区均有30%的绿化配套，共计约2.6850公顷。建成后可提升片区整体面貌，美化环境，涵养水源，防止水土流失，净化空气，从而保护城市环境，提升区域环境质量。

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年度第八批次土地征收成片开发方案》（新寨片区）符合自然资源部土地征收“成片开发”标准。