附件1

德化县2021年度第九批次土地征收

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《德化县城西片区控制性详细规划》，编制《德化县2021年度第九批次土地征收成片开发方案(草案)》（蒲坂片区）。

二、基本情况

本次成片开发位于浔中镇蒲坂村，涉及1个镇1个村。开发总面积29.2884公顷，其中：农用地11.1958公顷，建设用地18.0823公顷，未利用地0.0103公顷。拟征收蒲坂村集体土地25.4006公顷。

三、成片开发必要性

（一）加快城镇老旧小区改造步伐

本次成片开发区域属于德化县城市总体规划确定的旧城改造区，规划功能定位为商业、居住等用途。成片开发实施将加快德化县城区老旧小区改造步伐，拓宽城市发展空间，提升瓷都城市品质。

（二）加快德化城市现代化建设进程

本次成片开发以加快城市更新改造为主导，促进城市面貌更新，贯彻合理定位、切实可行、显山露水和功能集中的开发理念，以创造富有特色的城市公共空间为主要任务，进一步增强集聚力和吸引力，持续推进新型城镇化建设。

（三）改善拆迁居民的生活环境

本次成片开发对城市建设搬迁居民进行集中安置，能有效缓解日益突出的住房供需矛盾，有利于合理调整住宅供给结构，满足不同层次的住房需求，逐步实现“住有所居”的目标。本次成片开发将建成功能配套齐全、生态景观优越的现代化居住社区和商业服务区，能够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。

（四）盘活土地资产，真正体现城市土地的固有价值

本次成片开发区域内大部分为未开发利用土地，少部分为旧建筑，土地利用不充分，效益低下。本次成片开发依据所在片区控制性详细规划，合理确定容积率，通过成片开发的实施，合理配置土地资源，做到地尽其用，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商业、住宅、教育、公园、道路用地等。

成片开发范围内规划居住用地面积13.3554公顷、商业服务业用地面积2.7663公顷、公共管理与公共服务用地面积4.1302公顷、绿地与开敞空间用地面积2.7725公顷、交通运输用地面积6.2640公顷。

实现功能：项目是德化县城西片区拆迁改造项目之一，项目实施有利于维护社会安定稳定，改善居住条件，并带动相关产业高质量发展。

五、项目的公建配比情况

本次成片开发规划的公益性用地，包括公共管理与公共服务用地、绿地与开敞空间用地、交通运输用地等3类，面积合计13.1667公顷，占用地总面积的44.96%，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，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，容积率分别为2.4和3.0，商业建筑容积率分别为2.2和3.0，建设区域更加集中，土地利用更加高效。成片开发总面积29.2884公顷，规划居住人口约7000人，土地利用集约化程度大幅提升，可供更多的居民居住、经营和生产，合理安排用地规模、结构和布局，优化土地利用空间格局。

（二）经济效益

本次成片开发可供出让经营性住宅用地面积6.9145公顷，容积率2.4和3.0，可销售面积196937平方米，周边住宅销售均价约为6000元/平方米，预计可实现销售收入11.81亿元；商业用地2.3855公顷，容积率2.2和3.0，总建筑面积66994平方米，周边店面销售均价约为7000元/平方米，预计可实现销售收入4.68亿元。两项合计销售收入16.49亿元，预计可新增税收5442万元，整体收益较好，并带动相关产业发展。

（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商业用地，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，可提供近1000个就业机会，带动当地经济发展。二是成片开发新增安置房规模约193227平方米，可保障近5000人口安置需求，有利于社会的安定稳定。三是本次成片开发高起点规划，配建学校和公园广场，对改善区域生活和教育环境，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。本次成片开发以商业、住宅用地为主，尽量保留原有绿地，规划沿浐溪、道路建设公园绿地2.1342公顷，建成后将有效提升区域生态环境。

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、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年度第九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。