附件1

德化县2021年度第十批次土地征收

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）、《德化县三班镇总体规划修编（2017-2035）》、《德化县三班镇西片区控制性详细规划》，编制《德化县2021年度第十批次土地征收成片开发方案（草案）》（紫云中小企业园）。

二、基本情况

本次成片开发区域涉及1个镇2个村及2个国有单位。成片开发区域总面积22.1934公顷，涉及三班镇蔡径村集体土地21.3764公顷、三班村集体土地0.1053公顷、国有土地0.7117公顷。其中农用地13.0251公顷、建设用地5.6635公顷、未利用地3.5048公顷。

三、成片开发必要性

（一）推动城镇化健康发展

本次成片开发区域为德化县2021年度重点项目建设需要用地。通过科学合理规划，有助于推进三班镇工业园区建设，完善三班镇配套设施条件，促进陶瓷及相关产业的发展，提升三班镇的整体形象，推动城镇化健康发展。

（二）拓展城区发展空间

本次成片开发区域原为丘陵山地，城市基础设施薄弱，现状公共服务设施、市政公用设施不完善。本次成片开发的建设有利于优化区域发展布局，改善区域环境，提升区域品质，拓展城区发展空间。

（三）提高土地利用集约化水平

本次成片开发依据城市规划，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，大幅度提升其原有价值，带动周边土地开发。

四、功能分析

主要用途：本次成片开发区域主要用途为工业及道路、绿化、燃气等配套用地。实现功能：二类工业用地及配套道路、防护绿化、燃气供应站建设。本次成片开发实施有助于当地工业水平提升，增加就业机会，并带动相关产业、地方经济高质量发展。

五、项目的公建配比情况

本次成片开发规划的公益性用地，包括防护绿地、城镇道路用地、燃气供应站等3类，面积合计9.7932公顷，占用地总面积的44.13%，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

本次成片开发区域原有土地利用不充分。通过本次土地成片综合开发，合理安排建设用地规模、结构和布局，考虑到土地产出最大化、工程造价成本最小化原则，规划区内建筑高度控制在24米以下，建筑密度为40%，容积率控制在0.9以内，工业用地每公顷投资可达到2550万元，超过《福建省工业项目建设用地控制指标（2013年本）》中非金属矿物制品业每公顷投资975万元至1988万元的要求，土地投资强度较高。

（二）社会效益

本次成片开发社会效益较显著：一是可增加就业岗位约1000个，有助于缓解本地居民就业压力，提高居民收入，带动经济发展。二是根据国家产业结构调整指导目录，禁止类、限制类工业项目不予入园，吸引生态环境效益好、经济效益好、技术含量高、能够形成工业园内部生态产业链的工业企业入园，维持工业园高质量可持续发展。三是加快市政公建设施的集中配套，改善区域环境，促进区域经济发展。

（三）经济效益

本次成片开发区域内拟引进陶瓷为主的中小企业，涵盖陶瓷产业、电商等业态，如耀福陶瓷、锦尚陶瓷、安腾陶瓷等，预计可吸引投资3.2亿元，可实现工业产值3.8亿元，可产生利税3800万元。本次成片开发的实施可进一步壮大三班镇经济实力，增加财政收入，促进产业发展，带动产业升级。

（四）生态效益

本次成片开发致力于建设环境友好型产业园区，生态效益明显。具体表现为三个方面：一是严格遵照各项生态相关规定，不涉及生态保护红线、自然保护地、饮用水源地、重要湿地、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及古树名木等以及其它需要特殊保护的目标；二是尊重自然环境、注重生态保护，以减少建设对自然生态环境的破坏，保护和合理利用生态条件较好的自然山水环境；三是控制生产过程中排放的污染物对环境造成的污染，采用清洁生产的工艺流程，执行严格的污染物的处理和排放标准。

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年度第十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”标准。