附件1

德化县2021年度第十一批次土地征收

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》（2018-2035）和《德化县紫洋陶瓷科技文化产业园控制性详细规划》，编制《德化县2021年度第十一批次土地征收成片开发方案（草案）》。

二、基本情况

本次成片开发区域涉及2个镇2个村和3个国有单位。成片开发区域总面积98.3732公顷，涉及浔中镇后所村集体土地34.7708公顷、雷峰镇朱紫村集体土地62.8024公顷及国有土地0.8公顷。其中农用地60.3904公顷（耕地0.3578公顷）、建设用地15.0049公顷、未利用地22.9779公顷。

三、成片开发必要性

（一）加快推进德化陶瓷产业升级

本次成片开发把最新的科技创新和文化创新进行有效结合，打造德化紫洋陶瓷科技文化产业园，将进一步提升德化陶瓷行业科技创新能力，进而提高德化陶瓷在世界的竞争力，加快推进德化陶瓷产业升级。

（二）改善德化投资环境

本次成片开发，提供园区内道路、管线综合等基础配套设施，引入陶瓷科技文化企业，最终形成以陶瓷制造业为主导，集生产、研发、配套于一体的产业集中集约工业园区，为入驻的陶瓷科技文化企业提供完善基础配套服务，将大大改善德化投资环境。

（三）推动城镇化健康发展

本次成片开发位于德化县城新兴开发区，是德化县“大城关”战略建设的重要组成部分，是强化产业集聚功能，打造现代陶瓷中心的重要步骤。本次成片开发通过科学合理规划，使整个片区面貌焕然一新，提升了德化县城市建设形象，推动城镇化健康发展。

（四）提升德化城东片区基础设施水平

城东新区被定位为我县重要的区域性商贸工业中心，以居住、商贸、工业功能为主导，兼有行政办公、商务活动等功能，通过紫洋科技文化产业园建设，与城东工业区连片打造“百亿万亩工业园”，提升就业吸引力，增强公共配套基础设施，打造高品质的城市新城区。

四、功能分析

主要用途：本次成片开发区域主要功能为商业、居住、工业、文化、公用设施、教育、公园、防护绿地、交通用地等。

成片开发范围内规划工矿用地面积15.1547公顷，居住用地面积10.4831公顷，商业服务业用地面积25.1141公顷，公共管理与公共服务业用地4.2911公顷，公用设施用地面积0.8317公顷，绿地与开敞空间用地面积22.6280公顷，交通运输用地19.8705公顷。

实现功能：规划以陶瓷生产和机械制造为主的工业园，项目实施有利于进一步优化规划区用地布局、完善配套设施及交通体系，并带动城东片区相关产业高质量发展。

五、项目的公建配比情况

本次成片开发规划公益性用地，包括绿地与开敞空间用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地、交通运输用地等4类，面积合计47.6213公顷，占用地总面积的48.41%，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

依据《德化县紫洋陶瓷科技文化产业园控制性详细规划》，成片开发范围内拟建住宅建筑容积率为1.0-2.6，商业建筑容积率为1.0-2.5，工业建筑容积率为1.0-3.0。通过本次成片开发，合理安排用地规模、结构和布局，优化土地利用空间格局，因地制宜配置用地，提高现有土地使用效益，有效提升土地利用效率，形成布局集中、产业集聚、用地集约的产业园区。

（二）社会效益

成片开发实施后，可新增居住建筑规模约18.8697万平方米，约可满足5600人口居住需求，为工业区产业人口提供居住保障。陶瓷工业用地15.1547公顷，建成后预计可提供约2700个就业岗位，可解决被征地农民就业问题。成片开发建设文化活动和配套环卫、交通基础设施，有利于促进片区人口集聚，进而带动第三产业发展，具有后续追加投资与区域扩散效应的影响，可有效促进德化县社会的和谐、稳定发展。

（三）经济效益

本次成片开发，工业项目可拉动固定资产投入6.14亿元，新增税收4546万元。居住和商业两项销售额合计财税收入约1.17亿元，本项目实施可为政府带来较大经济收入，对德化经济提速增效和高质量发展起到积极的推动作用。

（四）生态效益

规划建设多处生态公园和防护绿地，面积达22.6280公顷，建成后可以有效防止水土流失，提升区域生态环境质量。同时，本次成片开发注重实施后的环境保护措施，拟引进陶瓷工业项目瓷器生产和机械加工，要求采用科学环保节能的生产工艺，对运营期间产生的废气、废水、固废等进行无害化排放处理，使各类污染物能够达标排放，有效消除或减少对周边生活环境的不良影响。

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年度第十一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。