附件1

德化县2021年度第十三批次土地征收

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》（2018-2030）、《中国德化china小镇控制性详细规划》，编制《德化县2021年度第十三批次土地征收成片开发方案(草案)》。

二、基本情况

本次成片开发位于雷峰镇蕉溪村，涉及1个镇1个村及1个国有单位。开发总面积43.5595公顷，涉及雷峰镇蕉溪村集体土地43.0465公顷、国有土地0.5130公顷。其中:农用地36.5178公顷(耕地19.3988公顷)、建设用地3.4744公顷、未利用地3.5673公顷。

三、成片开发必要性

（一）推进中国德化china小镇建设

本次成片开发为中国德化china小镇二期，面积43.5595公顷，地处小镇中心区蕉溪两岸，居住、商业、公园绿化是小镇开发的核心功能。加快小镇二期建设，有利于小镇项目的有序推进，从而确保“中国德化china小镇”项目的顺利实施。

（二）推动德化县旅游产业升级

中国旅游业正进行产业升级。德化位于八闽中心，有丰富的旅游资源。2015年5月30日，被联合国手工艺理事会专家组全票通过授予福建德化县“世界瓷都”称号。本次成片开发范围作为中国德化china小镇的核心区域，考虑到小镇开发的综合效益，本次成片开发有利于促进形成旅游小镇良好的生态景观、舒适的人居环境、优美的旅游空间，有助于吸引中外游客，促进小镇经济、社会、环境效益的共同提升，把中国德化china小镇建设成生态可持续的旅游示范基地，推动德化旅游产业升级。

（三）乡村振兴战略的需要

2018年9月，中共中央、国务院印发了《乡村振兴战略（2018-2022年）》。乡村旅游作为乡村振兴战略实施的重要手段，有效利用田园风光、山水资源，使乡村传统文化与现代文化有机融合，形成旅游产业链，撬动乡村经济发展，让乡村旅游资源的价值实现最大化。本次成片开发作为旅游小镇的重要组成部分，肩负着以旅游带动乡村发展、带动农民致富的任务，将积极努力为德化的乡村振兴发展出力。

（四）盘活土地资产，真正体现城市土地的固有价值

成片开发区域内南北两侧为山体，中部为山谷，蕉溪自西向东横穿项目中部，多为低山丘陵地形，高差变化较大，区域内土地利用不充分，对土地资源日益紧张的城市建设区来说，是一种资源的浪费。本次成片开发依据城市控制性详细规划，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，真正体现土地的固有价值。

四、功能分析

主要用途：本次成片开发区域主要用途为居住、商业、道路及绿化等配套。

实现功能：生态居住小区及配套商业、道路、公园绿地、发电站建设等。

项目实施有助于改善当地居民居住环境，完善片区基础设施，有利于提升德化城镇建设形象，推动城镇化健康发展。

五、项目的公建配比情况

本次成片开发规划公益性用地，包括供电用地、公园绿地、文化用地、城镇道路用地、河流水面5类，面积合计21.8464公顷，占用地总面积的50.15%，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

本次成片开发片区内主要为农田、林地及水域，另存在少量破旧、散落的村民自建房，原有土地利用不充分。通过本次成片开发，合理配置土地资源，成片开发范围内拟建容积率为1.0-1.5，建筑限高80米的住宅小区。与分散的村民自建房相比，建设区域更加集中，容积率大幅提升，土地利用更加高效。居住用地规划居住人口约4600人，人均建设用地面积较开发前大幅下降，有效提升了土地利用效率。

（二）社会效益

本次成片开发，通过科学合理规划，建设居住小区，配套建设休闲、娱乐等场所和设施，增强“中国china小镇”内生活、商业服务功能，营造功能配套齐全的宜居环境，有利于推动“中国china小镇”城市化进程，对改善区域环境，提升区域品质，起到了重要作用。同时，区域基础设施的配套完善，将提升周边的土地价值，带动温泉旅游业等相关产业发展，可增加就业机会约500个，大大缓解本地居民就业压力，提高居民收入，改善群众生活。

（三）经济效益

本次成片开发可供出让经营性用地（居住用地及商业服务业用地）面积合计21.7131公顷。其中居住用地面积17.3500公顷，总建筑面积约262000平方米，商业服务业用地面积4.3631公顷，总建筑面积26000平方米。目前周边住宅销售价格约为7000元/平方米左右，店面销售价格约为8000元/平方米，预计可实现销售收入约20.4亿元，可新增税收约6700万元，整体收益较好。成片开发完成后可以改善居民居住条件，提高当地居民的生活水平和生活质量，对加快德化县社会经济发展、增加政府财政收入、构建和谐社会都将起到积极的推动作用。

（四）生态效益

本次成片开发生态效益明显。沿蕉溪规划公园绿地共计14.8443公顷，能够有效提升片区生态环境品质，保持片区良好的生态资源体系。成片开发内居住地块有30%的绿化配套，共计约5.2050公顷，商业地块有25%的绿化配套，共计约1.0908公顷。通过设计绿色空间，形成景观节点，提升了片区整体面貌，可美化环境，涵养水源，防止水土流失，从而保护环境。

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年度第十三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。