附件1

德化县2021年度第十四批次土地征收

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）、《德化县龙门滩镇硕儒安置小区地块控制性详细规划》，编制《德化县2021年度第十四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1个镇2个村及1个国有单位。成片开发区域总面积6.4456公顷，涉及龙门滩镇硕儒村集体土地6.2881公顷、霞碧村集体土地0.0026公顷、国有土地0.1549公顷。其中农用地6.0640公顷（其中耕地0.9949公顷）、建设用地0.2497公顷、未利用地0.1319公顷。

三、成片开发必要性

（一）推进省道310线龙门滩路段建设

因省道310线龙门滩段道路建设需要，需对省道周边村民房屋、土地进行征收。启动本次成片开发建设，安置好征迁范围内的村民，保证其合法权益不会因为土地房屋征迁而受到损害，确保省道310线建设项目顺利实施。

（二）龙门滩镇城镇化发展的迫切要求

本次成片开发实施将完善龙门滩镇交通运输网，优化公共服务设施布局，改善城镇景观面貌，促进龙门滩镇整体改造。

（三）维护社会安定稳定的需要

本次成片开发方案涉及被征迁群众切身利益和社会安稳，目的就是最大限度地满足被征迁农民的住房要求，建成功能配套齐全、生态景观优越的高质量小区，有利于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、功能分析

本次成片开发规划以居住功能为主。

成片开发总面积6.4456公顷，规划居住用地面积3.8009公顷，解决周边村庄拆迁安置需求。交通运输用地面积1.0779公顷，建设连接成片开发区域周边主要道路，为区内居民出行提供便利。绿地与开敞空间用地面积1.5668公顷，建设护坡防护绿地及公园绿地，为成片开发区域内居民提供游憩、避险等公共活动场地。

五、项目的公建配比情况

本次成片开发规划公益性用地，包括公路用地、防护绿地及公园绿地共3类，面积合计2.6447公顷，占用地总面积的41.03%，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，拟建居住小区容积率为1.0-1.8，建设区域更加集中，土地利用更加高效；规划住宅用地面积3.8009公顷，规划居住人口约1100人，有效提升土地利用效率。

（二）社会效益

成片开发的实施有利于推进省道310线的建设，打通对外大通道，对投资环境的改善、区域经济的发展起到促进作用。对安置小区进行高起点的规划，建设现代化居住小区，村民居住水平和生活质量将得到明显提高。该区域配套完善的基础设施，将提升周边的土地价值，并带动龙门滩库区旅游业等相关产业发展。

（三）经济效益

本次成片开发可供安置住宅小区建设用地面积3.8009公顷，项目计划投资9794.32万元，可有效解决村民的居住问题。对于被征迁的村民来说，可将多余的房屋进行出租，增加了他们的收入来源。

（四）生态效益

本次成片开发注重生态保护。开发范围内未发现受国家及省市重点保护的文物古迹及古树名木等其它需要特殊保护的目标。片区规划具有生态保护功能的绿地与开敞空间用地等共计 1.5668 公顷，拟建居住项目绿地率不低于 30%，建成后可适当提高龙门滩镇人均绿地面积，片区周边整体环境质量和面貌也将有所改善。对原有区域内散落的村民进行集中安置，将安置小区生活污水纳入规划集中处理，完善了生活污水处理系统，改善了水环境，保持片区良好的生态资源体系。

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年度第十四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。