附件1

德化县苏洋工业园一期土地征收

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年）、《德化县龙门滩镇苏洋工业园控制性详细规划》，编制《德化县苏洋工业园一期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1个村。成片开发区域总面积48.5110公顷，涉及龙门滩镇苏洋村集体土地48.5110公顷。其中农用地45.1884公顷（其中耕地0.1245公顷）、建设用地0.1754公顷、未利用地3.1472公顷。

三、成片开发必要性

（一）加快德化城东新区建设步伐

本次成片开发规划建设的苏洋工业园，规划功能定位为商业、工业等用途。成片开发实施将进一步加快德化城东新区建设步伐，推进德化县实施“大城关”发展战略，进一步拓宽城市发展空间。

（二）突出产业发展特色

本次成片开发以突出产业发展特色，以“集约用地、产业联动”为原则，充分考虑片区内工业未来发展的可能性和需求，整合空间资源，强化工业产业集聚功能，找准片区产业发展方向，做强主导产业。

（三）提升区域产业竞争力

为了实现“节约用地、集群发展”目标，有序引导企业“退城进园”，按照“以产兴城、以城聚产、产城互动”的思路，强化产业支撑功能，抓龙头、铸链条、建集群，做大陶瓷产业总量，增强产业竞争力，使德化陶瓷业尽快成为极具竞争力的产业集群。

（四）优化城市规划发展布局

德化县现状仍有散乱分布在园区之外的企业，夹杂在城镇生活区内，造成城区生产生活布局较为杂乱。通过片区的开发建设，引导企业进入园区，有利于进一步优化德化县城市功能布局，改善城市形象。

四、功能分析

主要用途：本次成片开发区域主要用途为商业、工业、公园、防护绿地、道路用地等。

本次成片开发规划商业服务业用地面积4.5890公顷，工矿用地面积24.2358公顷，绿地与开敞空间用地面积15.6993公顷，交通运输用地3.9869公顷。

实现功能：本次成片开发规划以陶瓷生产为主的工业园，项目实施为陶瓷企业提供良好的生产环境以及更先进的技术交流平台，并带动相关产业高质量发展。

五、项目的公建配比情况

本次成片开发规划公益性用地，包括绿地与开敞空间用地、交通运输用地共2类，面积合计19.6862公顷，占用地总面积的40.58%，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，因地制宜配置土地，提高土地利用效率和效益，推动土地利用由粗放型向集约型的转变，形成布局集中、产业集聚、用地集约的产业园区。

（二）社会效益

本次成片开发社会效益较好。可增加就业岗位约1000个，对于解决被征地农民的就业具有现实意义。通过制定产业准入门槛，限制不达标工业企业进园，吸引生态环境效益好、经济效益好、能够形成创业园内部生态产业链的工业企业入园，有利于加快市政公建设施的集中配套，改善区域环境，提升区域品质，对区域经济的发展起到促进作用。

（三）经济效益

本次成片开发区位条件较好，交通便捷。区内拟引进商业、工业企业等，涵盖商旅服务、陶瓷生产系列企业，预计可吸引投资约11亿元，可实现工业年产值约13亿元，年创造财税收入约1.3亿元。本项目实施可有效改善德化县投资环境，对区域经济发展起到促进作用，拓宽了当地居民经济收入渠道，并可带动相关产业发展。

（四）生态效益

本次成片开发注重公园绿地配套，规划建设绿地广场面积共15.6993公顷，沿省道310、市政道路建设公园和防护绿地，提高了区域人均公共绿地面积。工程施工采用区域内土方平衡、阶梯开挖，减少土方量，并种植快速生长植物，形成生态护坡绿地，可有效提升区域生态环境，防止水土流失。对运营期间产生的粉尘、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，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

《德化县苏洋工业园一期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。