附件1

德化县瓷都印象生态园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、年度计划、《德化县土地利用总体规划》（2006-2020年）、《德化县城总体规划修编》（2008-2020年）和《中国德化（国际）瓷都印象生态园控制性详细规划修编》，编制《德化县瓷都印象生态园土地征收成片开发方案（草案）》。

# 二、基本情况

本次成片开发区域位于德化县雷峰镇朱紫村、蕉溪村，共1个镇2个村及国有单位，成片开发总面积27.6617公顷。项目位于德化城区东北部，东侧与西侧为自然山体，北至蕉溪村与朱紫村交界处，南接城东古洋片区规划路网。

# 三、成片开发必要性

**1.盘活土地资产，真正体现城市土地的固有价值**

本次成片开发区域原有散落的农村自建房，土地利用不充分，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发挥利用最大化，通过成片开发的实施，合理配置土地资源，可以盘活大面积土地，大幅度提升其原有价值。片区发展建设有利于进一步挖掘深度旅游资源，带动整个项目的开发，提升土地利用效率。

**2.优化城市旅游发展格局，打造令人向往的区域生态康养胜地，助力乡村振兴**

近年来，德化县获评国家全域旅游示范区，旅游业进入全面大发展时期。本次成片开发区域位于德化县雷峰镇朱紫村、蕉溪村，气候宜人，生态优质，有天然温泉等丰富旅游资源。成片开发的实施，有利于提升片区良好的商住环境、优美的旅游空间，有利于持续做好山水游、陶瓷游、乡村游三篇文章，助力雷峰镇打造集温泉养生、文化体验、休闲度假为一体的温泉康养特色小镇，进一步提升德化东线生态旅游精品路线的品质，进一步擦亮“世界瓷都·自在德化”旅游品牌，优化县域空间发展格局，打造令人向往的区域生态康养胜地，以旅游提升吸引力，以一业兴百业，推动更多的人流、物流、资金流汇聚我县，助力乡村振兴。

**3.完善基础设施建设，促进本区旅游与宜居环境双提升**

基础设施建设是实现经济社会发展的基础和保障，本片区通过投入基础设施和人居环境改善项目，实现区域旅游与宜居环境双提升。同时片区气候宜人，生态优质，不仅会吸引大量旅客前往旅游观光，也将吸引大量人口迁入居住，本次方案内将建设一批高端精品住宅，进一步做全、做细、做精旅游配套，提高旅游承载力，为游客“慢游”德化、“畅享”服务创造条件，可进一步带动旅游、房地产及相关产业的发展，有助于促进当地经济发展。

**4.提升德化县城市形象，推动城镇化健康发展**

德化县正处于城市发展的大好时期，近几年的快速发展，无不得益于城市基础设施的完善、城市形象的提升。本次成片开发通过科学合理规划，创造开放、优质、富有活力的城市空间，打造一个旅游、度假、居住、产业为主导的生态型旅游度假区，可以使整个片区面貌焕然一新，进一步提升德化县城市形象，推动城镇化健康发展。

# 四、主要用途、实现功能

本次成片开发用地总面积27.6617公顷，主要用途根据需求设置住宅用地、商业服务业用地等设施用地。其中商业服务业设施用地合计0.5482公顷，主要实现为居住区和旅游配套的商业服务用地开发需求；城镇住宅用地合计10.6213公顷，主要实现商住综合用地开发需求；城镇村道路用地面积2.5549公顷，主要完善片区交通网络，加强地块的内外联系；公园与绿地面积为9.5903公顷，主要实现片区防尘降噪及满足周边居民休闲娱乐功能；科教文卫用地0.2618公顷，用以完善片区基础设施，提升教育教学文化水平；林地3.8283公顷、草地0.2569公顷，用于保护生态和美化环境。

# 五、项目公建配比情况

# 公益性用地包含公园与绿地、城镇村道路用地以及科教文卫用地，合计面积12.4070公顷，占总面积的44.85%，符合自然资规〔2020〕5号文公益性用地占比不低于40%的规定。

# 六、效益评估

## （一）土地利用效益评估

通过本次成片开发，科学规划，因地制宜配置用地，优化土地利用空间格局，有效提升土地利用效率。根据《中国德化（国际）瓷都印象生态园控制性详细规划修编》指标，拟建居住容积率为1.19，建筑密度约为31%。项目开发建设可提高现有土地使用效益，实现土地利用由粗放型向集约型转变，优化建设用地空间布局。同时，项目建成后，将带来整个园区的人口和产业聚集，进而促进片区的发展、壮大。在空间连续性、系统性上供给城市生活的各类服务功能，充分发挥城市的集聚效益。

## （二）经济效益评估

首先，本次成片开发地块的综合开发将带动整个德化县城镇有效投资的增长。一方面，对保障整个生态旅游度假区土地资源要素供应，推动产业落地等具有重要意义，是区域发展的必然要求。一方面，本次成片开发的实施，对增加财政收入、推动德化县社会经济发展具有积极推动作用，本次成片开发范围内居住用地面积合计10.6213公顷，商业服务业用地0.5482公顷，项目建成后，可增加税收约4600万元，财政收入可用作未来发展城市建设、完善公共服务配套设施。另一方面，人口的集聚和生态旅游业的发展，将会改善当地的居住条件，提高人民的生活水平，带动雷峰镇社会经济的发展，助力德化县东部生态旅游发展区完善壮大，还将加速周边片区的开发建设，推动城郊城镇化进程，经济效益显著。

## （三）社会效益评估

本次成片开发社会效益较为显著，主要体现在以下三个方面：一是通过科学合理的规划，建设高品质居住小区和生态观光旅游项目，可吸引周边县市人员来德化就业、康养、定居，壮大城区人口规模，利于推动德化城市化进程，对提升区域品质起到重要作用。二是成片开发实施预计可提供就业岗位150个，协助解决本地人员就业问题，有助于维护社会的和谐与稳定发展。三是成片开发区域内各种完善的配套公共服务设施，将大大改善居民生活环境。本次成片开发区域内拟建一所可容纳约180人的幼儿园，便利适龄幼儿就近入园，有利于提高居民生活质量。

## （四）生态效益

本次成片开发范围内不涉及生态保护红线、自然保护地、饮用水源保护地、重要湿地、生态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。区内在各类噪音污染源周边及主要干道两侧设置防护绿带，从而减少噪音带来的污染，同时实行生活垃圾分类处理，达到垃圾的减量化、无害化处理。本次成片开发规划公园与绿地9.5903公顷，占比34.67%，能够减少对周边环境的影响。同时本次成片开发范围内还有林地3.8283公顷，草地0.2569公顷，项目旨在打造自然生态和人工生态环境和谐发展的生态园，对提升区域环境质量有显著的效益。

# 七、永久基本农田及生态保护情况

本次成片开发不涉及占用永久基本农田、生态保护红线、生态公益林、饮用水水源保护区、自然保护区、重要湿地和其他法律法规规定不允许占用或开发的情况，符合成片开发项目送审报批的要求。

# 八、结论

本次土地征收成片开发方案符合国民经济和社会发展规划、城乡规划和专项规划，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，已纳入国民经济和社会发展年度计划，符合部省规定的标准，做到了保护耕地、维护农民合法权益、节约集约用地、保护生态环境，能够促进经济社会可持续发展。