附件1

德化县龙浔镇招商产业园土地征收成片

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）、《德化县城市总体规划修编》（2008-2020）和《德化县龙浔镇招商产业园控制性详细规划》，编制《德化县龙浔镇招商产业园土地征收成片开发方案(草案）》。

二、基本情况

本次成片开发位于德化县龙浔镇丁墘村、宝美村，涉及1个镇2个村和国有单位。开发总面积25.9806公顷。项目位于德化县南部与城南老城区交界处，片区东临宝美中小企业创业园，西至山体，北接龙浔路，南至二重山脚。

三、成片开发必要性

本项目所在区域规划功能定位为以陶瓷产业为主导的生态产业示范组团。项目建设对进一步扩大城区范围，增强城区的辐射带动能力，促进我县经济社会发展，具有十分重大的意义。

**1.创新带动德化陶瓷产业发展,为经济发展注入新的活力**

龙浔镇招商产业园定位以陶瓷制造业为主导，集生产、研发、展示于一体的产业集中集约工业组团。计划引进新材料、新技术和新的销售模式，以创新带动德化陶瓷产业升级发展，进而带动相关产业的发展，为德化经济发展注入新的活力。

**2.提升德化县城市形象，加快推进城南片区产业发展**

本次成片开发位于龙浔镇丁墘村、宝美村，通过科学合理规划，完善基础设施配置，与原有资源重构形成优势互补，拓宽了城市发展空间，提升了瓷都品位和城市形象，推进了德化县城南开发区产业发展。

**3.充分利用有限土地资源，提高土地利用集约化水平**

本次成片开发区域内多为山体林地，原有土地利用不够充分，对土地资源日益紧张的城市建设来说，是一种资源浪费。本次成片开发依据城市规划，合理确定不同功能地块的开发强度，将土地这一稀缺资源的空间利用最大化。成片开发的实施，将带动周边大面积土地升值，提高土地利用集约化水平。

四、功能分析

主要用途：本次成片开发区域主要为工业用地。

成片开发范围内规划工矿用地15.5567公顷；绿地与开敞空间用地5.0671公顷；交通运输用地5.3568公顷。

五、项目的公建配比情况

本次土地征收成片开发范围内，公益性用地面积10.4239公顷，占用地总面积的40.12%，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，科学规划，有效提升土地利用效率。工业项目严格执行《福建省工业项目建设用地控制指标（2013年本）》文件中关于新建工业项目的固定资产投入强度的要求，德化县陶瓷加工制造属于六类十四等的非金属矿物制品业，投资强度≥1088万元/公顷要求，片区内规划工业项目容积率1.0-3.0，建筑高度限高24米，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，确保拟入驻企业工业用地固投强度等各项指标不低于德化县平均水平及有关规定要求。

（二）经济效益

本次成片开发可供出让产业用地：工业用地面积15.5567公顷，项目计划投资约6亿元，实现年产值约7.5亿元，年创造税收约3000万元。本项目实施可进一步壮大德化城南区经济实力、增加就业岗位、带动相关产业发展，为地方财政创造新的财源。

（三）社会效益

本次成片开发社会效益较为显著：一是建成后将推动区域陶瓷产业的持续发展，园区建成后预计可提供就业岗位500个，确保被征地农民长远生计有保障。二是成片开发的实施有利于推动德化城市化进程，市政设施的集中配建，将促进第三产业发展，对改善区域环境，提升区域品质起到重要作用。

（四）生态效益

本次成片开发生态效益较为显著，主要体现在以下三个方面：一是注重生态保护。根据区域生态环境的现状调查，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、古树名木等以及其它需要特殊保护的目标。二是注重绿地配套。本次成片开发尽量保留原有绿地，规划建设绿地与开敞空间用地5.0671公顷，建成后能有效改善区域生态环境。三是注重环境保护。要求引进的陶瓷工业项目采用科学环保节能的生产工艺，排出的废气经处理达标后排放，生产及生活污水纳入城市污水管网，进入县污水厂处理。

七、永久基本农田及生态保护情况

本次成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

《德化县龙浔镇招商产业园土地征收成片开发方案（草案）》符合土地征收成片开发的报批要求。