附件1

德化县三班镇紫云中小企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）、《德化县三班镇总体规划修编（2017-2035）》、《德化县三班镇西片区控制性详细规划》，编制《德化县三班镇紫云中小企业园土地征收成片开发方案（草案）》。

二、基本情况

本次成片开发区域涉及三班镇蔡径村、三班村，共计1个镇2个村。成片开发区域总面积19.7529公顷，涉及三班镇蔡径村集体土地17.7371公顷、三班村集体土地0.1044公顷、国有土地1.9114公顷。其中农用地12.6001公顷、建设用地7.1528公顷。

三、成片开发必要性

（一）推动德化陶瓷产业升级

德化县“十四五”规划紧紧围绕打响“世界陶瓷之都”、“中国陶瓷之都”战略，引导生产由制造向智造转变，产品由低端向高端转变，从而高质量推动德化主导产业——陶瓷产业的跨越发展。这一转变需要强化产业园对产业的支撑，本次成片开发正是符合德化县“十四五”规划而建设的中小企业园区，有助于德化县陶瓷产业的升级，有利于陶瓷产业的可持续发展。

（二）优化县域空间格局

德化县着力强化“大城关”核心引擎作用，需通过优化城区空间布局和城市精细化管理，全面提升城市功能品质和综合承载力。三班镇作为城区重要组成部分，通过优化建设，可增强中心城区辐射带动力，推动中心城区提质增载。本次成片开发通过科学合理规划，促进陶瓷及相关配套产业发展，将提升三班镇的整体形象，有利于优化县域空间格局。

（三）加快基础设施建设，提升城市承载力

本片区现状基础配套设施薄弱，加快完善各类基础设施布局，可有效提高城市“韧性”。本次成片开发建设有助于推进三班镇工业园区建设，加快完善三班镇公共服务配套设施、市政公用设施，有利于改善区域环境，对提升城市承载力，将起到重要作用。

（四）盘活土地资源，提高土地利用集约化水平

本次成片开发区域内土地利用不够充分，土地集约性较低。成片开发区域紧邻县道346，与国道355距离仅2公里，地理位置优越，交通便利。成片开发统筹区域内可开发用地，盘活土地资源，规划建设规范化的中小企业园，可将土地这一稀缺资源利用发挥到最大化。通过成片开发的实施，合理配置土地资源，将大幅度提升其原有价值，并带动周边土地的开发。

四、功能分析

主要用途：本次成片开发区域主要用途为工业及道路、绿化、燃气等配套用地。实现功能：二类工业用地及配套道路、防护绿化、燃气供应站建设。项目实施有助于当地工业水平提升，增加就业机会，并带动相关产业和地方经济高质量发展。

五、项目的公建配比情况

本次成片开发规划公益性用地，包括防护绿地、城镇道路用地、供燃气用地3类，面积合计7.9934公顷，占用地总面积的40.47%，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

本次成片开发区域原有土地利用不够充分。通过本次土地成片综合开发，合理安排建设用地规模、结构和布局，考虑土地产出最大化、工程造价成本最小化，规划区内建筑高度限高24米，建筑系数为40%，容积率为1.0-3.0。

（二）社会效益

本次成片开发社会效益显著。可增加就业机会约500个，可大大缓解本地居民就业压力，提高居民收入。根据国家产业结构调整指导目录，要求禁止类、限制类工业项目不予入园，吸引生态环境效益好、经济效益好、技术含量高、能够形成工业园内部生态产业链的工业企业入园，维持工业园高质量可持续发展。通过加快市政公建设施的集中配套，对改善区域环境，提升区域品质，带动区域经济发展起到促进作用。

（三）经济效益

本次成片开发区域内拟引进陶瓷为主的中小企业，涵盖陶瓷产业、电商等类型，计划投资3亿元，可实现工业年产值约3.6亿元，每年可产生利税约3600万元。项目的实施可进一步壮大三班镇经济实力，对促进产业发展和升级，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

本次成片开发致力于建设环境友好型产业园区，生态效益明显。成片开发尊重自然环境、注重生态保护。片区配建防护绿地2.2671公顷，有利于净化空气、防止水土流失，改善片区生态环境质量。同时，本次成片开发注重环境保护措施。在施工期间，对产生的废气、废水、固废等污染物进行无害化排放处理。在项目建成后，控制生产过程中排放的污染物对环境造成的污染，采用清洁生产工艺流程，执行严格的污染物处理和排放标准，将有效消除或减少对周边生态环境的不良影响。

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

《德化县三班镇紫云中小企业园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报批要求。