附件1

厦门大学国家大学科技园（德化园）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）和《德化县大坂片区控制性详细规划》，编制《厦门大学国家大学科技园（德化园）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龙浔镇大坂村、丁墘村、丁溪村和英山村，涉及1个镇4个村。成片开发总面积80.3448公顷。

三、项目的必要性

（一）符合国家产业发展政策

本次成片开发规划工业用地拟重点打造新材料、智慧制造、人才培养、历史文化考古、厦大科研成果转化中心、新概念、知识产权法律研究所等7大板块，属于《产业结构调整指导目录(2019年)》鼓励类科技服务业，符合国家产业发展政策要求。本次成片开发实施拟引入国家级大学科技园，产学研综合实力雄厚、高层次人才资源丰富，为德化县优化产业生态、推动经济发展提供强有力的支撑。

（二）推进智慧农业建设

本次成片开发拟依托片区良好生态环境和邻近城区区位优势，规划建设农贸交易商务平台，包括蔬菜、水果、海鲜等，打造德化县及周边六区县（安溪、永春、德化、大田、尤溪、永泰）具有影响力的生鲜数字化冷链配送中心，通过打造集生产、加工、配送等为一体的农贸交易商务平台，推动德化智慧农业规模做强建设。

（三）打造宜居新环境，提升区域城市承载力

本次成片开发将坚持以人为本的原则，加强城市经营管理理念，强化居民住房保障，配套完善的教育、市政等基础设施建设，创造一个优越的生活、娱乐、休闲居住新空间，打造片区宜居宜业新环境，推动德化县中心城区南部城镇化的健康发展，提升城市承载力。

（四）完善内联外通的路网结构，推动经济发展

本次成片开发拟规划建设大坂连接线（风翥大道），北向延至龙浔路与德化中心城区相连；南向与大外环相通，使大坂片区与城区周边盖德、下寮、高阳等特色卫星组团互联互通，并以隧道连接德化收费站，连通厦沙高速打通对外通道。通过完善内联外通的路网结构，不仅有利于城区提质增载，更为德化县融入福厦泉三个“一小时经济圈”建设经济奠定基础。

四、功能分析

主要用途：本次成片开发区域主要功能为工矿、商业、居住和交通运输、绿地等。

成片开发范围内规划工矿用地25.7657公顷，商业服务业用地7.8059公顷，居住用地面积14.3263公顷，公共管理与公共服务用地0.5751公顷，公用设施用地1.0189公顷，交通运输用地13.4239公顷，陆地水域0.3951公顷，绿地与开敞空间用地面积17.0339公顷。

实现功能：依托片区良好生态环境与邻近城区区位优势，以及位于德化县高速出入口附近的交通便利优势，本次成片开发拟实施建设科技产业园、农贸交易商务平台、城镇住宅及相关公共服务设施和市政服务设施，空间布局集生产、生活功能于一体，将有力推动德化城镇化发展，推动德化县“闽中区域发展中心”建设。

五、项目的公建配比情况

本次成片开发规划公益性用地，包括公共管理与公共服务用地、公用设施用地、交通运输用地、陆地水域，以及绿地与开敞空间用地共5类，面积合计32.4469公顷，占用地总面积的40.38%，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

通过控制工业用地指标、完善基础设施，提高土地利用强度；拟建设住宅容积率为2.5的城镇住宅建筑，与分散的村民自建房相比，建设区域更加集中，容积率大幅提升，土地利用更加高效。

（二）经济效益

本次成片开发规划城镇住宅用地面积14.3263公顷，建成住宅建筑销售收入显著，为政府增加财政税收收入；拟建科技产业园，项目自正式投产运营之日起第1-2年亩均税收贡献不低于10万元/年，第3-5年亩均税收贡献不低于15万元/年，有助于推动德化经济社会发展；拟建农贸交易商务平台项目建成后交易额将达约20亿元/年，年纳税额达到1500万元以上，有助于丰富德化县绿色经济产业结构。本项目实施可有效促进区域经济发展。

（三）社会效益

本次成片开发社会效益显著。成片开发实施后，可新增住宅建筑规模约35.8万平方米，按住宅建筑面积45平方米/人进行预测，可满足约8000人口居住需求，对该区搬迁居民进行集中安置，统一规划和配套各项市政设施，不仅明显改善居民生活环境和卫生条件，提高居民生活品质和健康水平，对城区扩容建设、提升城市承载力及区域品质也起到重要作用；对标国家重大科技创新基地创建标准，打造片区内高端产业集聚区，形成上下游高端产业集群，助力实现德化中小企业继承与优化升级；拟打造一个集生产、加工、配送等为一体的农贸交易商务平台，项目建成后可为当地提供2000多个就业机会，增加农民就业增收，并可充分带动当地农业生产及流通业发展，提升德化农产品的品牌知名度，营造浓郁的商业氛围，促进当地经济发展。

（四）生态效益

本次成片开发注重生态保护，经现状调查，范围内不涉及生态保护红线、自然保护地、饮用水源地、重要湿地、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。同时注重片区绿地系统构建，规划以山水为媒，衔接大外环、风翥大道等道路系统，优化沿街绿化景观与防护绿地，完善社区公园绿地与特殊空间绿化配置，共布置绿地与开敞空间用地17.0339公顷，建成后可以有效防止水土流失，提升区域生态环境，降低开发对周边环境的影响。

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

《厦门大学国家大学科技园（德化园）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。