附件1

德化紫洋陶瓷科技文化产业园三期

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、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《德化紫洋陶瓷科技文化产业园控制性详细规划修编》，编制《德化紫洋陶瓷科技文化产业园三期土地征收成片开发方案（草案）》。

二、基本情况

本成片开发方案位于浔中镇后所村、雷峰镇朱紫村，涉及2个镇2个村。总面积54.6242公顷，开发时序为批复后3年。

三、项目的必要性

（一）发展德化县社会经济的需要

本次成片开发的实施，是实现德化县经济社会发展目标的重要组成部分，对德化县实现2027年陶瓷千亿产业集群的目标，支撑当地经济社会发展，具有十分重要的意义。

（二）促进德化陶瓷产业可持续发展

本次成片开发，通过引进新方法、新技术、新工艺的陶瓷企业，走“传统陶瓷精品化、工艺陶瓷日用化、日用陶瓷艺术化”的发展道路，实现陶瓷产业可持续、高质量发展。

（三）强化德化新形势的就业市场

本次成片开发的实施，致力于扩大实体产业经济的发展，将有力促进劳动力的就业、维护社会的安定稳定、改善群众生活水平。

（四）完善德化城东片区城市配套建设

在以工业为主的前提下，配套相应的居住、教育、商服、公园、农贸市场等用地，既较好地解决企业用地及进城人员就业、生活等问题，又提升了城市品位，缓解主城区交通、居住拥挤状况，进一步提升城东片区基本公共服务水平。

四、功能分析

主要用途：本次成片开发总面积为54.6242公顷，主要功能为工业用地。

成片开发范围内规划工矿用地26.5008公顷、商业服务业用地1.5333公顷、公共管理与公共服务业用地2.3551公顷、绿地与开敞空间用地12.4855公顷、交通运输用地11.7495公顷。

实现功能：规划以陶瓷生产和工艺品制造为主的工业园，项目实施有利于进一步优化规划区用地布局、完善配套设施及交通体系，并带动城东片区相关产业高质量发展。

五、项目的公建配比情况

本次成片开发规划的公益性用地，包括绿地与开敞空间用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地等3类，面积合计26.5901公顷，占用地总面积的48.68%，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

依据《德化县德化紫洋陶瓷科技文化产业园控制性详细规划修编》，成片开发范围内拟建商业用地容积率不大于3.0，工业用地容积率1.2-3.0，建筑系数不小于40%。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，因地制宜配置用地，提高现有土地使用效益，提升土地利用效率，形成布局集中、产业集聚、用地集约、效益显著的产业园区。

（二）经济效益

成片开发范围内工业用地，可拉动固定资产投入约10亿元，年创产值约12亿元，年新增税收约4000万元；零售商业用地面积1.5333公顷，预计开发销售收入约2亿元，财税收入约660万元。成片开发的实施将对德化县经济提速增效和高质量发展起到积极的推动作用。

（三）社会效益

本次成片开发社会效益显著，配建一个六年制完全小学，可满足适龄儿童教育需求。德化紫洋陶瓷科技文化产业园三期建成后预计可提供约2500个就业岗位，可解决被征地农民就业问题，增加居民收入。成片开发建设有利于片区人口集聚，带动第三产业发展，促进社会的和谐、稳定发展。

（四）生态效益

规划建设多处生态公园和防护绿地，面积达12.4855公顷，建成后可有效防止水土流失，提升区域生态环境质量。同时，本次成片开发注重实施后的环境保护，拟引进的瓷器生产和机械加工项目，要求采用科学环保节能的生产工艺，对运营期间产生的废气、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，有效消除或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

《德化紫洋陶瓷科技文化产业园三期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。