附件2

德化县2021年度第四批次土地征收

成片开发方案（02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）、《德化盖德片区（兴泉铁路德化站）控制性详细规划》和《德化“霞瑶云谷”控制性详细规划》，编制《德化县2021年度第四批次土地征收成片开发方案(02方案)》(德化霞瑶云谷一期)。

二、基本情况

该成片开发区域涉及盖德镇下寮村与龙浔镇丁溪村，共2个镇 2 个村、1 个国有单位。成片开发区域总面积9.3427 公顷，涉及盖德镇下寮村集体土地7.4447公顷，龙浔镇丁溪村集体土地1.8243公顷，涉及国有土地0.0737公顷。其中农用地8.1349公顷（耕地2.9636公顷）、建设用地0.6798公顷、未利用地0.5280公顷。

1. 成片开发必要性

（一）加快推进兴泉铁路德化站周边配套设施建设步伐

本次成片开发实施是德化县“兴泉铁路”沿线周边建设的重要组成部分，将进一步推进兴泉铁路德化站的配套设施建设步伐，满足因铁路建设拆迁居民集中安置需求，有助于当地经济发展，改善城镇面貌。

（二）改善居民的生活环境，推动城镇化建设

本次成片开发按照以人为本的原则，完备各项基础设施，公共设施配套能力要较之以前有明显增强，为兴泉铁路建设周边拆迁区居民搬迁创造一个优越的居住环境，提高居民生活质量，推动城镇化健康发展。

（三）将改善区域环境，提升区域品质

本次成片开发区域内原有的城镇基础薄弱，城镇功能混乱，商住混杂，土地利用不充分等问题突出。本次成片开发注重合理分区，完善设施配套，对于改善区域环境，提升区域品质，将发挥重要作用。

1. 功能分析

主要用途：本次成片开发区域主要用途为城镇住宅区。

实现功能：项目是“霞瑶云谷片区”规划重要组成部分，项目实施有益于当地居住条件提升，道路、通讯及教育条件将极大改善，带动相关产业、地方经济高质量发展。

1. 项目的公建配比情况

本次成片开发公益性用地包括城镇道路用地、防护绿地用地、公园绿地、交通场站场用地、供水用地5类，面积合计3.8739公顷，占用地总面积的41.46%，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，合理配置土地资源，有效提升土地利用效率。主要体现在以下两个方面：一是依据《德化霞瑶云谷控制性详细规划》成片开发范围内拟建居住小区容积率1.5，建设区域更加集中，容积率大幅提升，土地利用更加高效；二是本次成片开发居住用地面积5.4688公顷，规划人口约2500人，人均建设用地面积较开发前大幅下降，土地利用集约化水平大幅提升。

（二）社会效益

本次成片开发社会经济效益显著，主要体现在以下几个方面：一是成片开发区域内规划商业用地，建成后将推动区域商贸的持续繁荣，提供就业机会，带动经济发展。二是成片开发的实施有利于推动德化城镇化进程、市政公建设施的集中配建，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。三是高起点的规划、建设集中居住小区，各种市政设施配套完善，将明显改善城区居民生活环境和卫生条件，为居民创造一个优越的居住环境，有利于提高居民的生活质量和健康水平。

（三）经济效益

本次成片开发可供城镇住宅用地面积5.4688公顷，预计可建成住宅面积8.2万平方米，可产生利税约6000万元，并带动周边区域经济发展。

（四）生态效益

本次成片开发拟规划建设防护绿地1.3373公顷，建成后可有效提升区域生态环境，也对山体起到一定的保护作用。

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2021年度第四批次土地征收成片开发方案（02方案）(草案）》符合自然资源部土地征收“成片开发”标准。