附件1

德化县龙浔镇招商产业园二期土地征收

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二期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丁墘村、宝美村，涉及1个镇2个村和1个国有单位。成片开发总面积12.8661公顷。

三、项目的必要性

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重大的意义。

（一）带动陶瓷产业发展,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，装配智能化设备、机器人数字化生产线，依托一线品牌和现代化智慧工厂管理理念及管理经验，以创新带动德化县陶瓷产业升级发展，进而带动相关产业的发展，为德化县经济发展注入新的活力。

（二）加快陶瓷产业集聚，推进城南片区发展

本次成片开发区域紧邻招商产业园一期，产业的集聚将加快推动园区标准化、智慧化提升，营造良好产业发展环境。通过本次成片开发，有利于调大总量、调全种类、调强特色，注重产品创新开发，推动产品向薄型化、功能性和工业陶瓷发展，拓宽城市发展空间，提升瓷都品位和城市形象，推进德化县城南开发区发展。

（三）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，土地利用不充分，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，通过成片开发的实施，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7.5947公顷，绿地与开敞空间用地4.5459公顷，交通运输用地0.7255公顷。

实现功能：片区开发对解决当前工业用地供需矛盾，打造陶瓷产业集群，服务传统陶瓷产业发展转型升级，将起较大促进作用。

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5.2714公顷，占用地总面积的40.97%，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

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，要求投资强度≥1088万元/公顷。片区内规划工业项目容积率1.0-3.0，建筑高度限高24米，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。确保拟入驻企业工业用地固投强度、工业用地地均税收等各项指标不低于德化县平均水平及省规定要求。

（二）经济效益

本次成片开发可供出让工业用地面积7.5947公顷，项目计划投资约3亿元，实现年产值约3.5亿元，年创造税利约4000万元。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300个，使被征地农民的长远生计有保障；二是成片开发的实施有利于推动德化城市化进程，市政公建设施的集中配建，将促进第三产业发展，对改善投资环境，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。根据区域生态环境现状调查，本次成片开发范围内不涉及生态保护红线等生态价值高、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4.5459公顷，建成后可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二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。