

宁国市凤形南部片区土地征收 成片开发方案

（编号：XCNG341881-2024-1）

宁 国 市 人 民 政 府

二〇二四年一月

目 录

一、成片开发的位置、面积、范围和基础设施条件	1
1. 片区位置、面积、范围	1
2. 基础设施条件	3
二、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能	7
3. 必要性	7
4. 主要用途	7
5. 拟实现的功能	10
三、成片开发拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划	10
6. 拟安排的建设项目	10
7. 年度实施计划	10
四、成片开发范围内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例	11
8. 公益性用地比例	11
五、成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益评估	12
9. 土地利用效益	12
10. 成片开发的经济效益评估	13
11. 社会效益评估	15
12. 生态效益评估	16
六、其他需要说明的情况	17
13. 规划符合性	17
14. 广泛征求意见情况	18
15. 本地土地节约集约利用情况	18
16. 其他有关情况	19
附件:	20

宁国市凤形南部片区土地征收成片开发方案

(编号: XCNG341881-2024-1)

根据《中华人民共和国土地管理法》及《自然资源部关于印发《土地征收成片开发标准(试行)》的通知》(自然资规〔2020〕5号)与《安徽省土地征收成片开发标准实施细则》(皖自然资规〔2021〕4号)的有关规定,宁国市人民政府组织编制了宁国市凤形南部片区(编号:XCNG341881-2024-1)土地征收成片开发方案,具体内容如下。

一、成片开发的位置、面积、范围和基础设施条件

1. 片区位置、面积、范围

本片区位于宁国市中心城区西北部,东至凤形路,南至西津河,西至宁港路,北至碧桂园山河一品、汇德路;套合宁国市第三次国土调查2022年土地利用变更调查成果,该片区涉及宁国市及西津街道凤形山村,总面积26.0692公顷,其中农用地10.0890公顷,建设用地15.9802公顷,未利用地0.0000公顷(详见表1和图1),拟征收土地面积2.9292公顷。

表 1 开发片区土地利用结构表

单位：公顷、%

权属单位	用地分类	地类名称	面积	比例
西津街道 凤形山村	农用地	茶园	0.131	0.50
		灌木林地	2.8162	10.80
		旱地	1.101	4.22
		农村道路	0.4415	1.69
		其他草地	1.0695	4.10
		其他林地	0.5709	2.19
		乔木林地	3.8658	14.83
		水田	0.0333	0.13
		竹林地	0.0598	0.23
	小计		10.0890	38.70
	建设用地	城镇村道路用地	2.5477	9.77
		城镇住宅用地	13.3014	51.02
		公路用地	0.129	0.49
		公园与绿地	0.0021	0.01
	小计		15.9802	61.30
	合计		26.0692	100.00

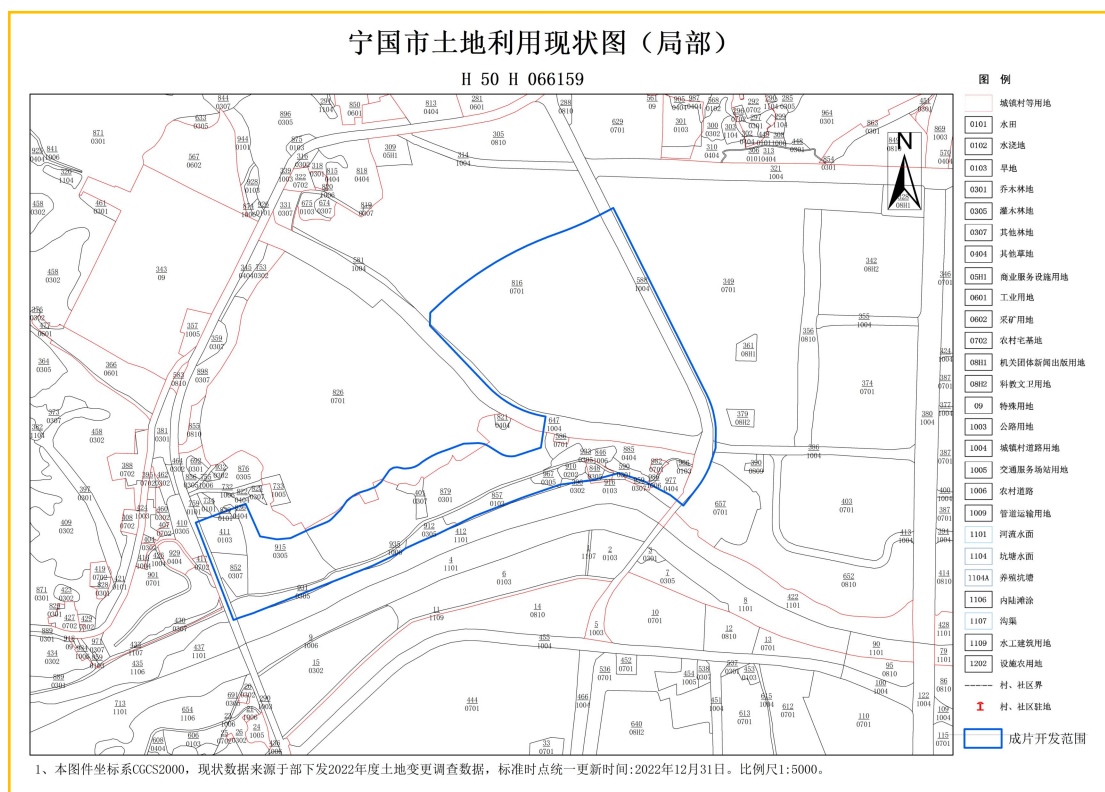


图 1 土地利用现状图局部

2. 基础设施条件

（1）交通条件

本片区对外主干路为西侧南北向宁港路、北部东西向的青龙路，片区内有次干路凤形路、玉屏路连接北部的青龙路和东侧的仙霞路，片区内部路网完善，对外交通良好。

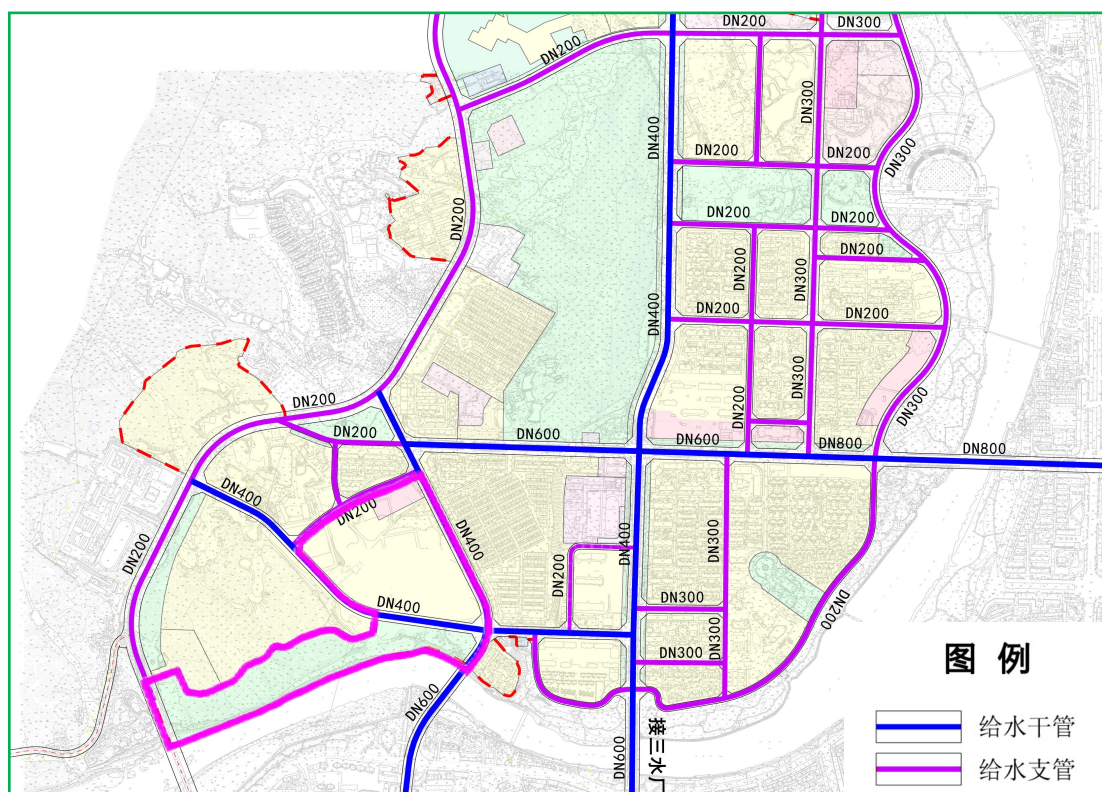


图 4 开发片区供水管网示意图

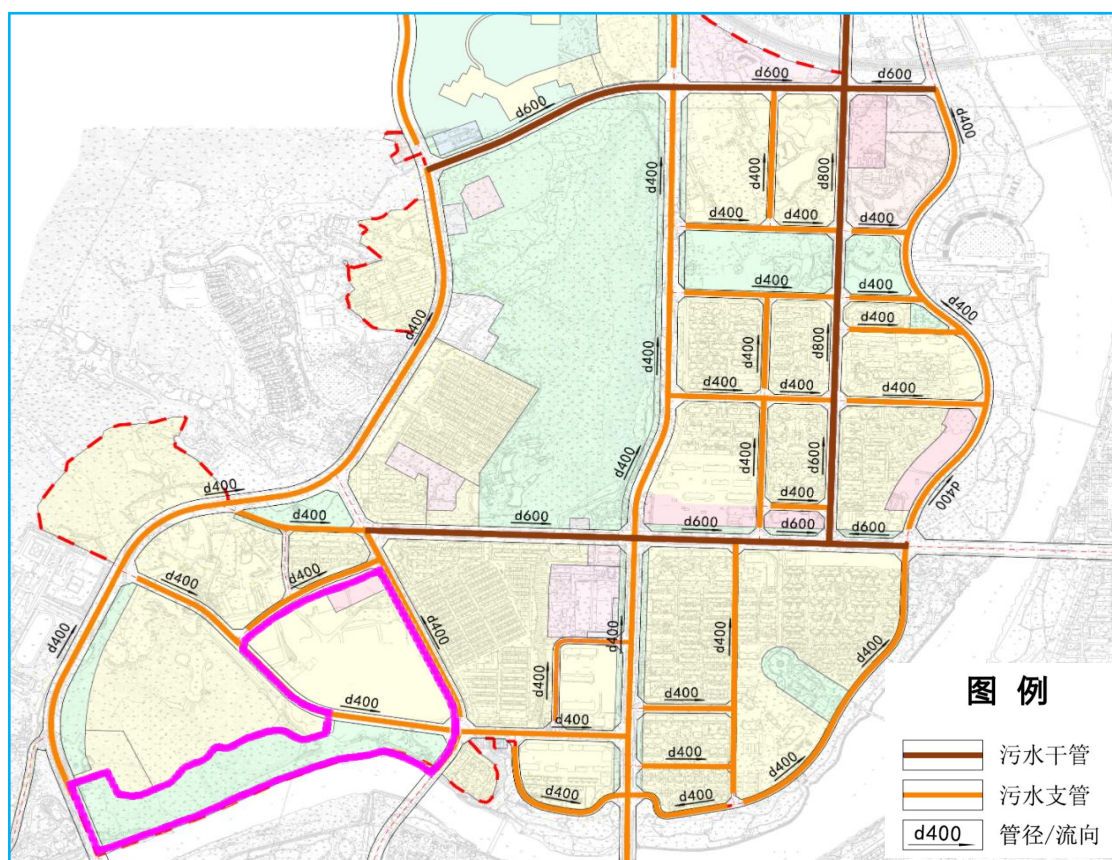


图 5 开发片区污水管网示意图

(3) 供电条件

片区内供电依托 220 千伏宁国变接至片区北部的 35kV 玉屏变电站，通过 10kV 电力线输送至开发片区内，确保电力供应，供电能力达到片区生产要求和周边居民生活需求，电力供应稳定。

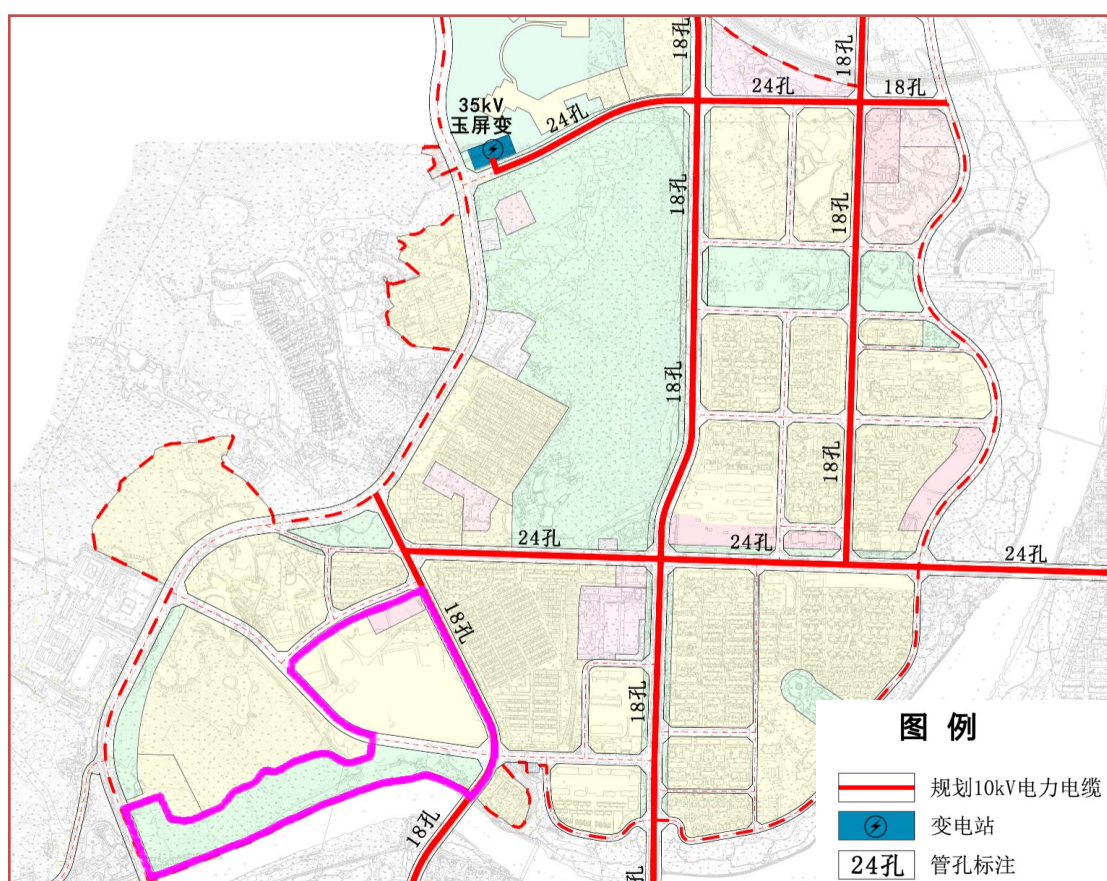


图 6 开发片区电力供应示意图

(4) 供气条件

片区内燃气气源以天然气为主，供气由沿宁港路、青山路和凤形路铺设的 DE200 中压管连接宁国市时代广场 CNG 放气站，为片区提供完备的供气条件。

(5) 网络通讯条件

主干道路上主干通信电缆采用多孔管道敷设，其它次干道、支路采用直埋式电缆。中国电信、中国联通、中国移动等通讯服务商已将电缆接至片区，通讯网络覆盖片区，通话质量清晰，电信网络运营与片区的光缆连接满足拟建项目通信要求。

二、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能

3. 必要性

在实现国民经济和社会发展规划方面，土地征收成片开发方案的编制实施是保障宁国市国民经济和社会发展规划得以落实的重要支撑。《宁国市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》提出，要打造长三角城市网络体系中的重要节点城市。以“人民城市人民建、人民城市为人民”为宗旨，统筹城乡规划，健全基本公共服务体系，不断提升城市能级。全面提升城市品位，不断完善城市功能。坚持“东改西提、组团发展”，实施城市更新行动。深入推进“山水融城”，守住城市生态底色。不断提升城市品质，补齐城市功能短板。实施精品绿道项目，完善城市绿道网络布局，对已完成的公园绿地改造和提升，打造“一园一品”特色，启动并完成凤形公园、城市道路、公园绿化提升工程等绿化工程建设。

凤形南部片区是主城区西侧生态居住区。因此本次凤形南

部片区土地征收成片开发方案的编制，是实现该城市定位，提升区域的居住品质，为将宁国打造成长三角城市网络体系中的重要节点城市提供用地保障。

在实施城市国土空间规划方面，土地征收成片开发方案的编制实施是国土空间规划的有益补充。依据自然资源部以及安徽省自然资源厅的相关文件指示，成片开发要在国土空间规划划定的城镇开发边界内的集中建设区进行，这也就表明国土空间规划是成片开发编制的“上位规划”。目前宁国市国土空间规划的编制已取得宣城市人民政府组织开展联合审查，有关部门和单位对用地无颠覆性意见，凤形南部片区的用地与宁国市国土空间规划布局一致，土地征收成片开发方案成为国土空间规划的延伸，能够有效细化、落实国土空间规划。

在满足城市开发需求方面，土地征收成片开发方案的编制实施是完善开发建设的前提。现状片区路网框架已经成型，各类设施管线也已配套齐备，框架内的用地已基本平整完毕，闲置将带来不必要的浪费，推进城镇开发需要尽快完成片区开发方案，并完成建设。

在实现规划所确定的主要城市功能方面，土地征收成片开发的编制实施可以在一定程度上完善宁国凤形南部片区的相关城市功能。成片开发的编制，保障了凤形片区用地需求，巩固凤形生态宜居新区、城市文化中心的定位。此外，

成片开发编制实施有着公益性用地比例不低于 40%的硬性规定，这就使得在实际编制实施中要充分考虑城镇住宅用地、商业服务业用地以及公益性用地之间的统筹协调，对凤形南部片区内城镇道路系统的完善以及公园绿地等公益性用地提供了充分的保障。人均绿地面积不断提升、公共服务设施覆盖率显著提升、居民居住的舒适度也在不断提升，逐步形成了以居住为主导，各种功能相互协调的局面，同时也促进了土地的综合利用和高效利用。

其他方面：土地征收成片开发的系统性有利于凤形南部片区有序、统一规划建设。成片开发在空间上的连续性和系统性能够提升区域发展的集聚效益，有利于节约集约利用土地。政府组织成片征收有利于保障被征地农民的权益。

4. 主要用途

本片区规划商业用地 0.9967 公顷，占比 3.82%；城镇住宅用地 12.1586 公顷，占比 46.64%；基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地共计 12.9139 公顷，占比 49.54%（其中城镇道路用地 3.3375 公顷，占比 12.80%；公园绿地 9.5764 公顷，占比 36.73%。）

本片区重点打造西津河北侧生态居住片区，片区内路网、电力、给排水建设已经完备，通过片区南部的西津河北岸河滨绿地公园建设，增加城市绿地面积，努力打造“园中建城、城中有园、城园相融、人城和谐”的特色生态园林城

市风貌。

表 2 开发片区用地结构表

类别代码	面积	比例	类型
商业用地	0.9967	3.82%	非公益性用地
城镇住宅用地	12.1586	46.64%	非公益性用地
城镇道路用地	3.3375	12.80%	公益性用地
公园绿地	9.5764	36.73%	公益性用地
合 计	26.0692	100.00%	—

5. 拟实现的功能

按照《市/县/镇国土空间总体规划编制指南（试行）》规定，依据《宁国市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、《宁国市城市总体规划（2012-2030 年）》、《宁国市凤形片区控制性详细规划》成片开发主要实现的功能是：居住生活功能和绿地休闲功能。

三、成片开发拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划

6. 拟安排的建设项目

拟安排的主要建设项目是：城镇住宅、商业服务业、公园绿地等项目。

7. 年度实施计划

本片区拟 2 年内完成土地征收和供地，具体如下：2024

年完成土地征收 0.7625 公顷，土地供应 0.7625 公顷，主要建设项目为城镇住宅用地；2025 年完成土地征收 9.5764 公顷，土地供应 9.5764 主要建设项目为西津河北侧滨河绿地公园。

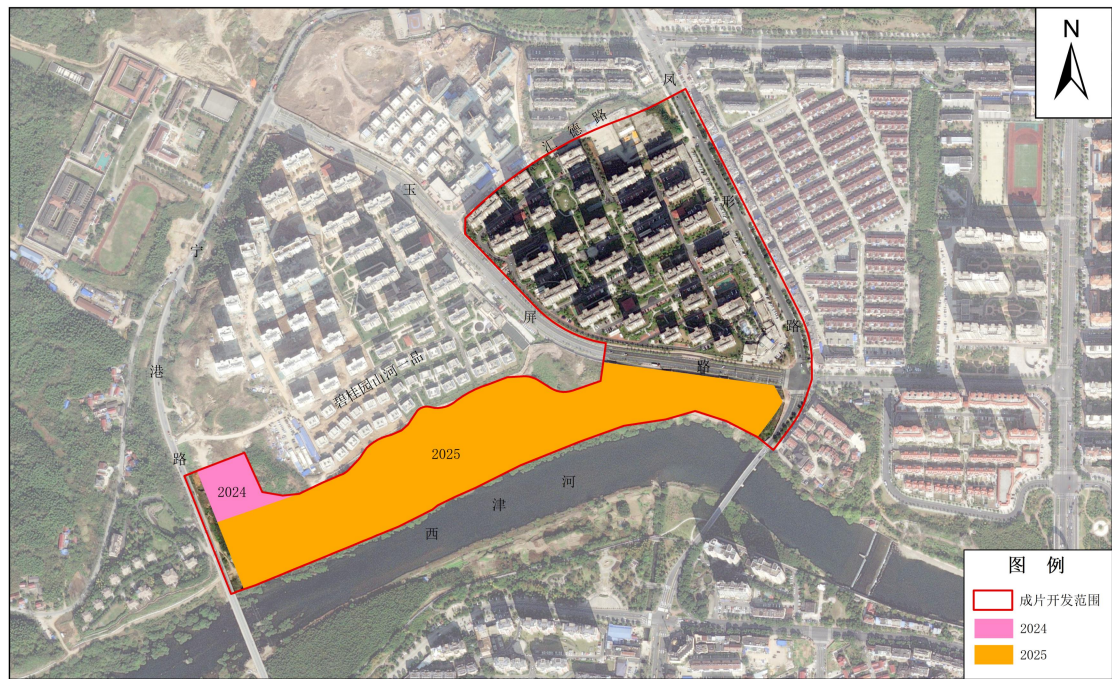


图 7 开发片区年度征地计划图

四、成片开发范围内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例

8. 公益性用地比例

成片开发范围内，基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例为 49.54%。其中基础设施用地比例为 49.54%。具体见下表所示：

表 4 公益性用地占比情况统计表

公益性 用地类别	用途	面积（公顷）	比例（%）
基础设施	公园绿地	9.5764	36.73
	城镇道路用地	3.3375	12.80
合计		12.9139	49.54

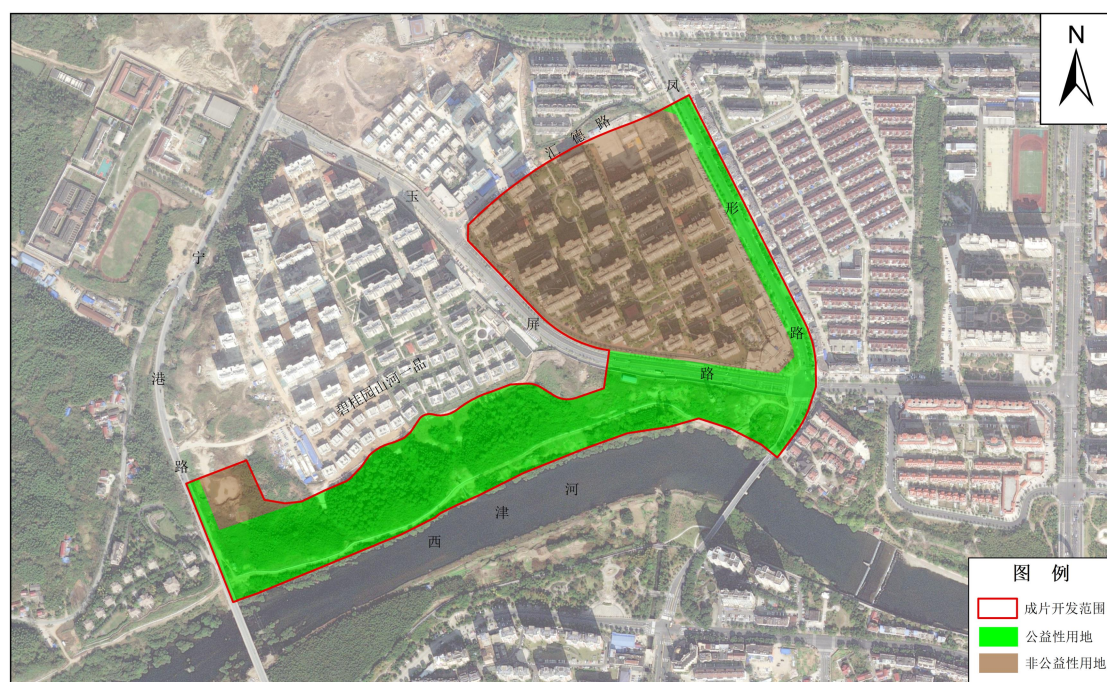


图 9 开发片区公益性与非公益性用地分布图

五、成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益评估

9. 土地利用效益

预计本片区的土地开发利用率将达到 100.00%，其中商业用地容积率控制在 2.0 以内，建筑密度不大于 45%；居住用地容积率控制在 1.8 以内，建筑密度不大于 35%。商业服务业用地亩均固定资产投资强度 200 万元。成片开发将原本

零碎、散乱、无序的土地进行统一规划、统一开发、统一管理，最大限度发挥土地资源的优势，提高了土地资源的配置效率，提高了土地资源的节约集约利用水平。

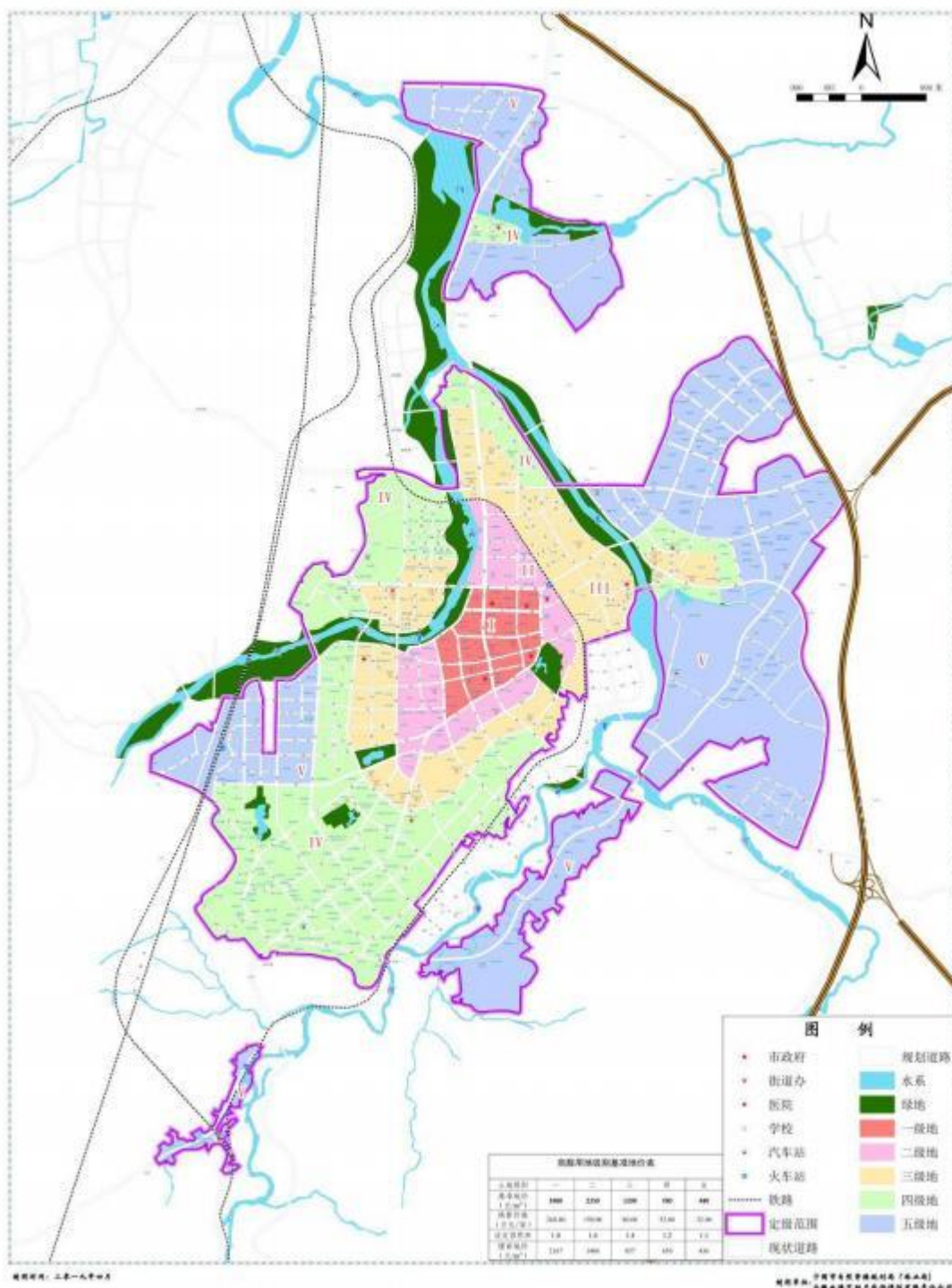
表 5 土地开发强度情况一览表

规划用途	用地面积 (公顷)	建筑密度 (%)	容积率	建筑面积 (万 m²)
商业用地	0.9967	45	2.0	1.9934
城镇住宅用地	12.1586	35	1.8	21.8855
合 计	13.1553	—	—	23.8789

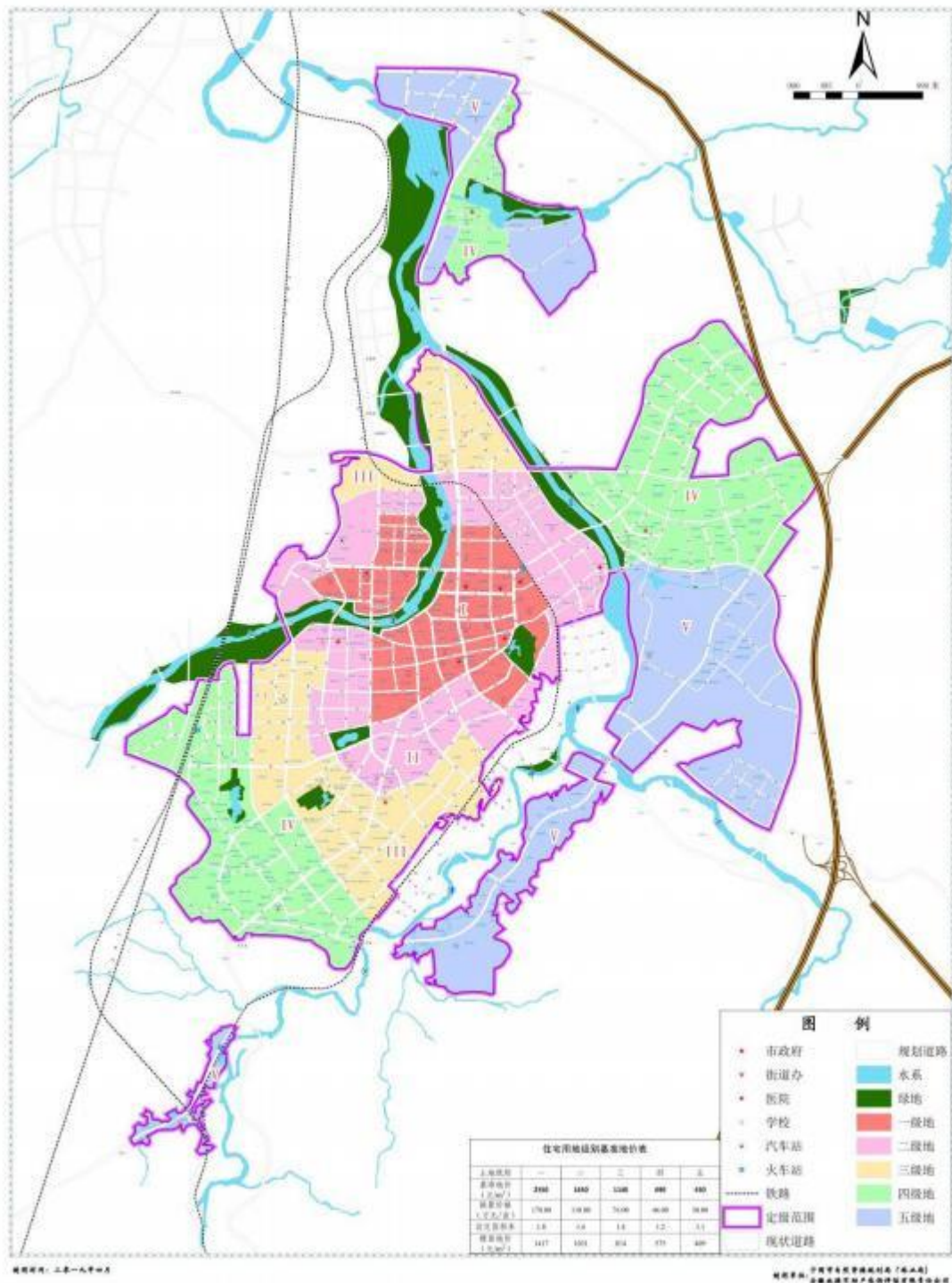
10. 成片开发的经济效益评估

依据《宁国市控制性详细规划通则》和相关技术标准要求，本次片区内规划商业用地 0.9967 公顷。按照商服用地亩均固定资产投资 200 万元计算，预计新增固定资产投资约 2990.10 万元，依据宁国市乡镇基准地价图和基准地价表，本片区内商业用地基准地价 80 万元/亩，住宅用地基准地价为 110 万元/亩，根据土地出让金收益与基准地价之间的计算公式计算，预计产生土地出让金收益约 21257.73 万元，年财政收入约增加 16453.48 万元，商业用地亩均用地税收将达到 15 万元/亩以上。土地征收成片开发将通过土地征收、划拨和市场手段将土地资源配置到各个土地使用者手中，为片区建设储存了后备力量 and 经济发展保障，为片区经济的可持续、高质量发展与防范金融风险的能力提供坚实后盾。

宁国市城区商服用地土地级别与基准地价成果图



宁国市城区住宅用地土地级别与基准地价成果图



11. 社会效益评估

本方案成片开发项目的实施会对社会、经济、环境等各方面都产生重大影响，对土地利用、分配公平、环境改善、

增加就业等方面有巨大的促进作用。

在宜居方面，通过成片开发，在居住生活区配套了一定面积的城镇道路用地、商业用地，此类用地的增加，提升了片区居住便利度；

公园绿地的建设增加了片区内环境优美度，提高了区域居民生活质量。区域总体宜居水平上升。

在完善生活设施配套方面，通过统一规划，片区内新增了商业用地、城镇道路用地和交通场站用地等，进一步完善了原区域的生活设施配套，为区域内居民和企业提供了便利，提升了片区的吸引力和竞争力。

在带动就业方面，片区内主要用途为商业服务业，通过成片开发，首先在开发建设过程中能够创造大量的建筑、服务岗位；项目建成后，新增的企业等将需要大量人力资源，为当地及周边被征地农民、城乡居民创造就业机会和工作岗位，能够提高区域及区域周边的就业水平和城乡居民收入水平。

12. 生态效益评估

生态绿化和低碳方面：利用绿地的固碳功能，高标准配置绿地，不仅凸显绿色生态的典型特色，还可以使之成为整个规划范围的碳汇系统，按照构建碳中和的理念，达到片区范围内碳达峰目标，通过大面积绿色植物的光合作用，实现区域内就地固碳功能。同时通过将居住用地分布在主干道

旁，将居民生活和工作距离进一步拉近，出行便利性提高，有效减少交通能耗和碳排放总量。

水质环境保护：通过完善片区内排水系统，做到雨污分流。合理使用水资源，实现水资源的循环利用。通过控制污染物排放，加强对生态敏感区域生态修复，保障全区地表水环境功能区水质达标率达到 100%，城镇生活污水达标处理率 100%。

大气环境保护：通过加强大气污染的控制与治理，实行大气污染物总量控制管理。实行居民生活燃气化，严格控制企业污染气体排放，可有效改善大气环境，保证其达到国家二级标准。

该片区以优越的自然生态环境为底色，以周边自然水系、生态绿化为背景。沿道路布置连续成片 and 南部西津河北岸的公园绿地，形成点、线、面相结合的城市绿地结构，同时加强河道防护绿地、铁路防护绿地的建设，使各种绿地共同构成网络系统。

六、其他需要说明的情况

13. 规划符合性

本方案编制依据《宁国市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景纲要》、《宁国市城市总体规划（2012-2030 年）》。已将当年实施计划纳入宁国市 2024 年

国民经济和社会发展年度计划，并承诺将后续实施计划纳入当年度国民经济和社会发展年度计划。同时确保本成片开发片区范围全部纳入国土空间规划确定的城镇开发边界内。不涉及占用生态保护红线、永久基本农田。



图 10 开发片区与“三区三线”套合图

14. 广泛征求意见情况

(1) 征求集体经济组织意见情况

2024 年 3 月 1 日，宁国市城北新区片区土地征收成片开发涉及的西津街道凤形山村召开了集体经济组织会议，就宁国市凤形南部片区土地征收成片开发征求了集体经济组织和村民意见。会议认为，宁国市凤形南部片区土地征收成片开发方案的实施，可以促进经济发展、增加被征地农民就业机会，改善当地村民生产、生活条件，符合公共利益。片区

内未征收土地范围内集体经济组织成员的村民会议三分之二以上村民代表同意实施宁国市凤形南部片区土地征收成片开发。

15. 本地土地节约集约利用情况

2023 年安徽省下达宁国市批而未供处置任务为 2873 亩、闲置土地处置任务为 1580 亩，截止 2023 年 12 月 31 日，宁国市完成批而未供和闲置土地处置任务分别为 4096 亩和 2626 亩。宁国市上一年度批而未供和闲置土地处置任务已完成。

不涉及省级以上开发区土地建成率、亩均固定资产投资总额、亩均税收、综合容积率等指标均低于同级别、同类型开发区平均指标值 50%。

不存在城市新区经土地集约利用程度评价认定效率低下。

16. 其他有关情况

不存在已批准实施的土地征收成片开发连续两年未完成方案安排的年度实施计划。

不存在集中建设区内具有土壤污染风险的建设用地地块未达到土壤污染风险管控、修复目标。

本片区不涉及化工园区。

附件：

1. 宁国市凤形南部片区基本情况表
2. 宁国市凤形南部片区位置图
3. 宁国市凤形南部片区分区规划图
4. 宁国市凤形南部片区用地规划图
5. 国民经济和社会发展年度计划及市县政府书面证明材料
6. 征求意见相关证明材料
7. 依据的总体规划局部图、依法批准的详细规划局部图
8. 依据的总体规划、详细规划的批准文件复印件
9. 宁国市凤形南部片区土地征收成片开发方案（编号：XCNG341881-2024-1）规划符合性情况审核表
10. 矢量数据光盘

宁国市凤形南部片区（编号：XCNG341881-2024-1）

基本情况表

单位：公顷（0.0000）

一、集中建设区域现状情况					
位置	宁国市中心城区西北部				
范围	东至凤形路，南至西津河，西至宁港路，北至碧桂园山河一品、汇德路				
土地利用现状	地类	面积	国有土地	集体土地	拟征收土地
	农用地	10.0890	0.0000	10.0890	10.0890
	建设用地	15.9802	15.7303	0.2449	0.2449
	未利用地	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
	共计	26.0692	0.1067	10.3389	10.3389
二、集中建设区域规划情况					
依据的规划名称	《宁国市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景纲要》、《宁国市城市总体规划（2012-2030 年）》				
片区面积	规划主要用途	基础设施、公共服务设施、其他公益性用地			
		面积		占比	
26.0692	商业用地、城镇道路用地、城镇住宅用地、公园绿地	12.9139		49.54%	
三、成片开发土地征收与年度实施计划					
实施年度	征地面积		供地面积		
2024 年	0.7625		0.7625		
2025 年	9.5764		9.5764		
合计	10.3389		10.3389		