

郎溪县梅渚镇定埠港二片区
土地征收成片开发方案
(编号：XCLX341821-2024-1)

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〉的通知》（自然资规〔2023〕7号）《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，郎溪县人民政府组织编制了郎溪县梅渚镇定埠港二片区土地征收成片开发方案（编号：XCLX341821-2024-1）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

本片区位于宣城市郎溪梅渚镇北部，东至郎溪定埠港物流园有限公司，南至王家庄组水田，西至胥河，北至胥河；涉及郎溪县梅渚镇周家村和定埠村，总面积 54.5795 公顷，其中农用地 42.3389 公顷，建设用地 5.8455 公顷，未利用地 0.0216 公顷（详见基本情况表），拟征收土地面积 48.2060 公顷。

表 1 地类情况一览表

权属	地类编码	地类名称	面积（公顷）
20	1001	二类工业用地	1.7347
	1204	港口码头用地	1.5860
	1207	城镇道路用地	2.9925
	1402	防护绿地	0.0603
30	0101	水田	12.2201
	0102	水浇地	0.0298
	0103	旱地	9.8633

30	0301	乔木林地	0.2707
	0404	其他草地	0.0558
	1006	农村道路	0.5749
	1104	坑塘水面	18.4703
	1107	沟渠	0.8541
	0702	农村宅基地	5.8455
	1101	河流水面	0.0216

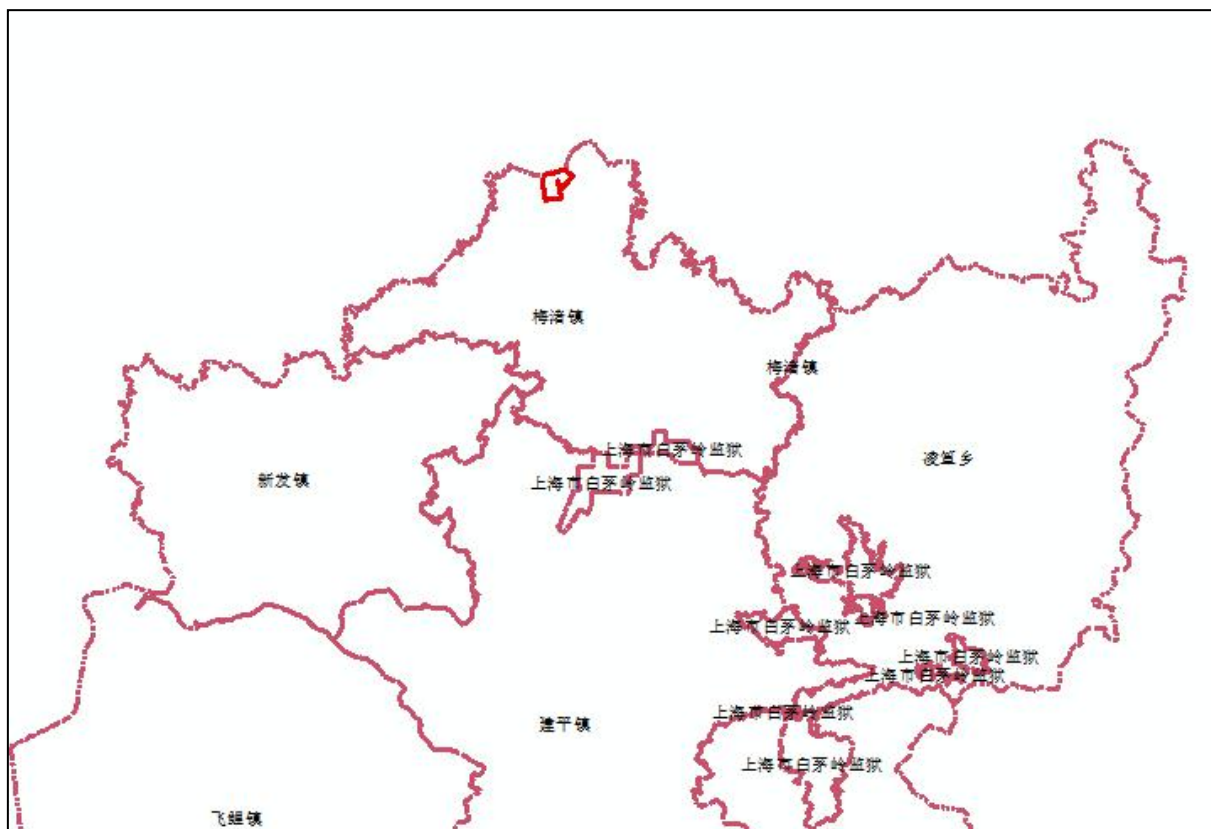


图 1 区位图

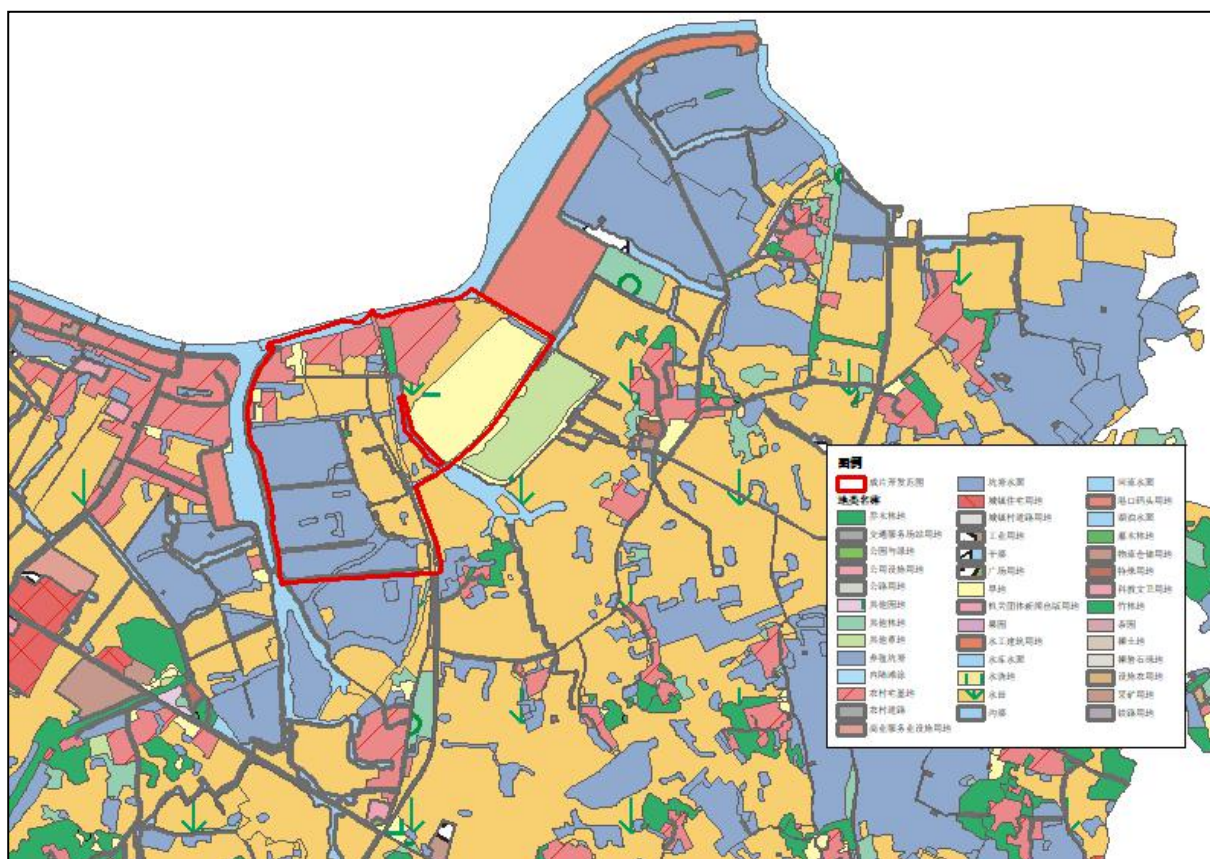


图 2 地类套合图

2. 基础设施条件

本片区的基础设施现状如下：片区位于胥河南侧，片区自然及交通等外部配套条件较好，有利于成片开发的实施；本次成片开发可有效改善定埠港园区基础设施条件。片区及周边现状以坑塘水面和水田为主。

交通运输：规划形成“一横一纵”的主路骨架，“一横”为疏港路，“一纵”为通港路。道路网面密度为 12.56%，道路网线密度约为 4.6 公顷/平方公里。

电力：定埠港处于前期建设阶段，现有 35 千伏梅渚变电站 10 千伏定埠 134 线向港口定埠港园区供电，110 千伏新发变 10 千伏新定 117 线与 10 千伏定埠 134 线联络作为备供电源。规划在产业园南侧的建平大道上新建 1 座 110kV 定埠变，主变容量按 $2 \times 50\text{MVA}$

控制，占地面积 0.7 公顷；规划沿通港路、疏港路设置四回中压同杆架设主干线路。

通讯：定埠港共布局 5 座铁塔通信基站，为节约土地资源，新建基站将尽量避免独立占地的落地塔建设方式，主要以依托建筑的楼顶塔建设方式为主；同时通过对基站的杆塔、机房和天线进行美化，使基站与周围环境相融合，减少基站对城市景观的影响。

给水：片区现状供水主要为农村居民生活用水，用水量不大，主要由梅渚镇水厂供水。规划沿通港路、疏港大道、梅定路等城市道路布置给水管道，管径为 DN200-DN400 毫米，采用环状形式敷设，确保用水的安全可靠，满足园区生活及工业用水需求。

排水：片区排水体制采用雨污分流制。规划建设污水处理厂一座，污水经预处理后，输送至就近污水处理厂，满足工业污水处理需求。

燃气工程：现状片区内农村生活用气以液化石油气为主。规划以天然气为主气源，液化石油气为辅助气源。天然气气源来自“川气东送”管道在十字镇南侧设置的分输站。并沿建平大道敷设 DN300 毫米的高压（B）燃气管道输送至梅渚镇定埠港园区供燃气由梅渚镇天然气接受调压站降压后，沿梅定路设置 DN200 毫米的供气管道接入定埠港。

环卫：生活垃圾产生量约为 0.5 吨/日，高峰产量约为 0.6 吨/日。规划设置公共厕所 1 座，位于综合服务中心内；规划布局 1 座垃圾转运站，位于大白塘北侧预留的市政设施用地内，占地面积 0.5 公顷，以工业固废垃圾为主，同时兼顾定埠港园区及定埠

集镇的生活垃圾；定埠港规划布局 1 座环卫工人休息亭，主要结合综合服务中心设置。

二、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能

3. 必要性

梅渚镇地理位置优越，位于郎溪县北部，两省三县(区)交界处。东邻凌笪镇，南接建平镇，西与新发镇接壤，北与江苏省南京市高淳区和溧阳市社渚镇交界，交通条件十分便利，是郎溪县通往南京、镇江、扬州地区的重要门户。定埠港位于素有“黄金水道”之称的芜申运河右岸，可常年通行 1000 吨至 1500 吨级船舶，丰水期可通行 2000 吨级船舶，规划建设 1000 吨级泊位 13 个，已建成 8 个。目前定埠港已开通至上海洋山港、宁波舟山港、江苏太仓港 3 条主航线，横贯三省一市，主要承担“一地六县”区域内企业散货、件杂货、集装箱运输和中转任务。未来，定埠港将以全面服务苏皖“合作示范区”和“一地六县”合作区建设为使命，奋力打造区域性航运枢纽和生态绿色皖东南第一港。

在实现国民经济和社会发展规划方面。按照《郎溪县国民经济和社会发展规划第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，定埠港是临港物流、临港制造为主的单元，定位为专业化物流集散基地，重点围绕自身优势和国家新兴产业政策。片区以工业用地和港口码头用地为主，有利于完善郎溪经济开发区功能结构，聚焦“两新一高”（新能源、新材料和高端装备制造）主导产业，重点推进泰盛绿色纤维新材料项目。

在实施城市国土空间规划方面，本次成片开发范围位于郎溪经济开发区北部，与南京、常州等城市的交通设施对接，具有较

强的区位优势。本片区作为定埠港的一部分，通过“四园一港”的空间结构分布，依托定埠港区的水陆中转优势，打造工业原料与产品物流定埠港片区，建立临港制造加工业集群，布局钢材、建材及电子信息等制造业企业，以及粮油、食品、木材等加工工业企业；规划局部专业市场区，增强港口服务功能，不断完善港口服务业功能。本片区范围的西边和南边均位于城镇开发边界边缘，东部与已完成的成片开发相接，北边剩余的城镇开发边界内为河流。通过对片区的整体开发建设，可以进一步优化国土空间布局，提高郎溪土地的利用效率，拓展城市发展空间，发挥区位优势，加强与江浙沪的产业合作分工。

在满足城市开发需求方面，通过片区的成片开发，可加快定埠港的开发建设，为入驻园区的中小企业创造良好的配套条件，为业主提供良好的投资环境，拉动地方经济发展。片区位于宣城市郎溪梅渚镇北部，开发有利于提高集中建设区的集聚和辐射功能，通过设定埠港区及作业区，并依托疏港路、通港路形成港口连接线，打造集制造加工业、物流仓储业和港口服务业三位一体的定埠港临港现代物流园区。片区主导功能为产业发展，内部主要项目为绿色纤维新材料项目，通过成片开发，可以吸引更多企业入驻，提升郎溪县对外招商引资形象，为实现加快融入长三角、建设宜居宜业宜游的现代化新郎溪增添发展动力。

在实现规划所确定的主要城市功能方面，土地征收成片开发方案的编制实施是完善开发建设的前提，按照成片开发方案的要

求进行建设，可加快实现定埠港二片区重大项目的落成，推进定埠港整体发展。片区内主要发展绿色纤维新材料项目，为项目落地，将全面推进基础设施建设，包括完善城市路网，铺设电力、给水、雨污水管网等

4. 主要用途

本片区规划工业用地约 32.5359 公顷，占比 59.61%；

基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地共计 22.0436 公顷，占比 40.39%。

其中港口码头用地约 18.0145 公顷，占比 33.01%；

排水用地用地约 0.2074 公顷，占比 0.38%；

防护绿地约 0.3647 公顷，占比 0.67%；

城镇道路用地约 3.4570 公顷，占比 6.33%。

5. 拟实现的功能

成片开发主要实现的功能是：工业发展功能、交通枢纽功能。重点发展工业。

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：工业项目。重点推进泰盛绿色纤维新材料项目。

7. 年度实施计划

本片区拟 3 年内完成土地征收和供地，具体如下：

2024 年完成土地征收 30.8012 公顷，土地供应 30.8012 公顷；

2025 年完成土地征收 16.4286 公顷，土地供应 16.4286 公顷；

2026 年完成土地征收 0.9762 公顷，土地供应 0.9762 公顷。

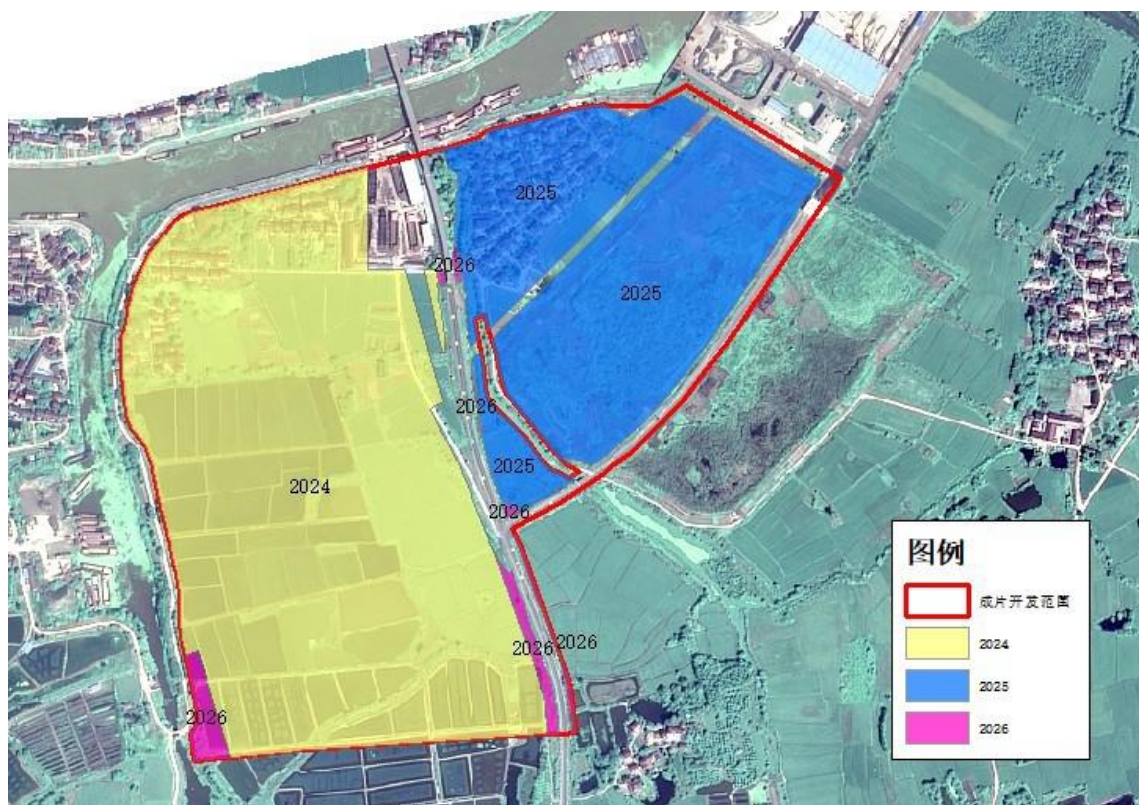


图 3 开发时序图

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 40.39%。其中，基础设施用地（城镇道路用地比例为 6.33%），公共服务设施用地（排水用地比例为 0.38%），其他公益性用地（防护绿地比例为 0.67%，港口码头用地比例为 33.01%）。

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%，且为保证节约集约利用土地，工业用地容积率不低于 1.2，成片开发可对土地资源进行统一规划、统一开发、统一管理，最大限度的发挥土地资源的优势，提高土地资源的配置效率，提高土地资源的节约集约利用水平。

10. 成片开发的经济效益评估

本片区拟安排的项目为工业项目，按照郎溪县人民政府公布的基准地价，以 13 万元/亩出让土地，预计产生土地出让金收入约 6344 万元，固定资产投资强度为 350 万元/亩，亩均税收 12 万元/亩。

出让地块面积（亩）	基准地价
488	13 万元/亩

11. 社会效益评估

在完善生活设施配套方面，片区规划港口码头用地和工业用地对完善定埠港产业模块和设施结构具有重要意义。通过成片开发，提升定埠港园区内外的交通能力，完善定埠港园区市政设施，提高了经济开发区各企业的运输效率，有利于繁荣地方经济，促进物流仓储业的发展，吸引国内外、市内外的资金、技术、人才，进行资源深度开发，将区域优势、资源优势转化为经济优势，加快郎溪县融入长三角一体化发展，为企业聚集发展和对外发展提供了有利条件。

在带动就业方面，片区内以工业用地和港口码头用地为主，通过成片开发，结合当地群众务工需求，充分挖掘项目用工潜力，尽可能多地通过以工代赈帮助当地群众就近务工实现就业增收，

在建设过程中创造大量的工作岗位；根据片区的建设和运营，将创造就业机会，提高就业者的收入。同时与物流货运相关的行业也将在一定程度上得到推动，通过临港码头的建设有利于促进当地经济繁荣发展，提升企业运输效率，为当地居民提供大量的工作岗位以及带动周边地区物流仓储、城市交通等产业的全面发展同时成片开发促进了定埠港园区的交通运输、商贸物流、酒店旅业、房地产业等行业的发展，工商税提高城乡居民收入水平，减少和降低贫富收入差距，增加政府财政收入，促进社会稳定。

12. 生态效益评估

预计可以产生以下生态效益：

提升蓝绿空间方面，立足定埠港园区特色，将绿地系统与河库风貌有机融合，形成“点上成景、线上成荫、环上成带、面上成林”的多层次、多功能的城市生态绿地系统，建设一个具有浓郁地域特色的“水绿相依、城绿相融”的生态型开发区。规划在通港路入口处设置生态绿地，与周家村部对称，内部设置入口雕塑、景观小品、绿化模纹等设施，提升片区绿化水平。控制废弃物排放，严格执行排污标准，禁止污染严重的企业进入，营造现代化的产业园区和良好的投资环境。

从环境效益与经济效益相统一方面，片区注重资源综合利用，对环境治理过程中项目产生的废水、废气、固体废弃物，应提出回水处理和再生利用方案；同时计划引进一批高质量、强带动的重大项目，努力形成优势产业集群，致力于打造新能源、新材料产业的生产基地，增强园区企业竞争力。

对周边区域带来的生态效益方面，成片开发周边规划的防护绿地将提高城市生态环境质量，有效稳固水系生态功能，可吸收工业、运输产生的二氧化碳和其他排放的气体，降低噪音，净化土壤水系，提升定埠港绿化水平，使生态环境实现良性循环，实现人与自然、经济发展与资源环境的相互协调、推动可持续发展。

六、其他需要说明的情况

13. 规划符合性

本方案编制依据《郎溪县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》《郎溪县国土空间总体规划（2021-2035年）》和《郎溪县人民政府关于同意〈郎溪经济开发区定埠港临港产业园控制性详细规划〉的批复》（郎政复〔2023〕56号）。已将当年实施计划纳入2023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。并已纳入国土空间总体规划确定的城镇开发边界的集中建设区内，集中建设区域不涉及生态保护红线和永久基本农田，符合成片开发要求。

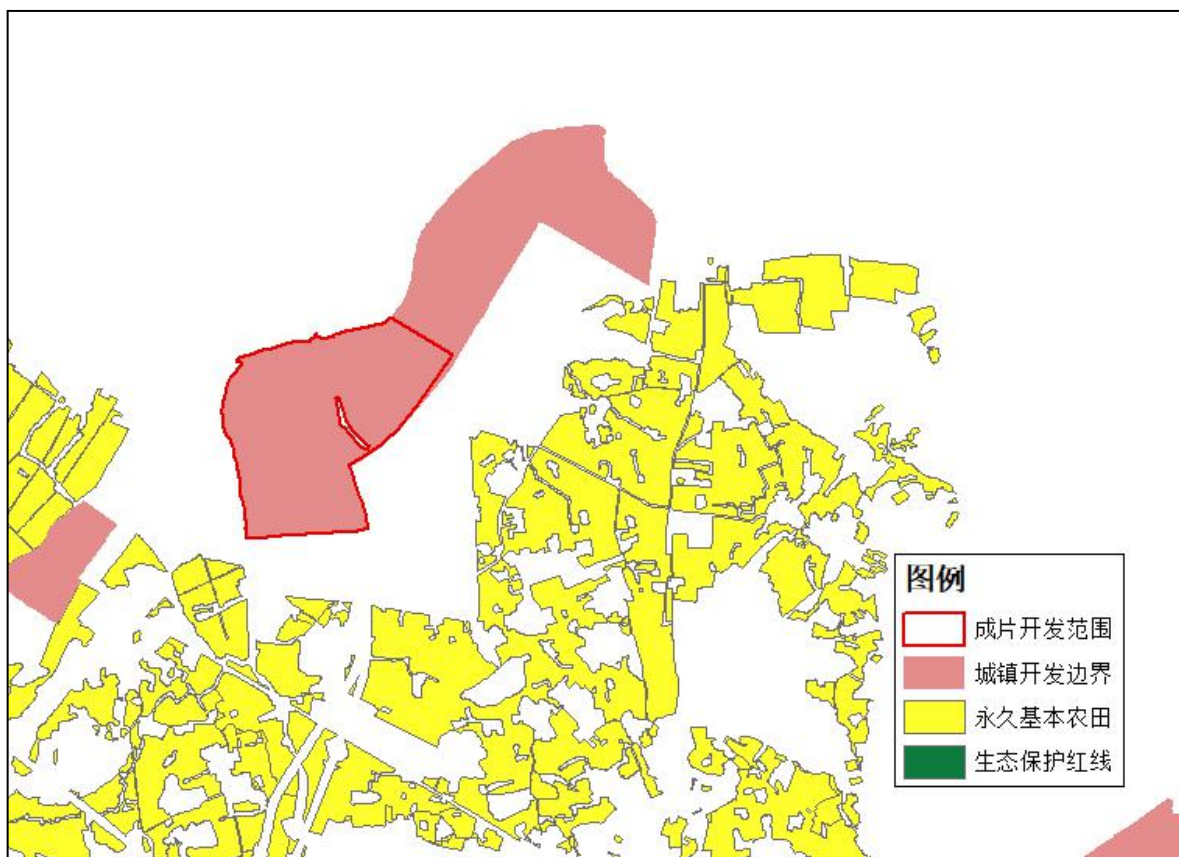


图 4 城镇开发边界、永久基本农田和生态红线套合图

14. 本地土地节约集约利用情况

郎溪县区域内已完成上一年度批而未供土地或者闲置土地未完成处置任务，且已完成本年度按月处置任务。根据郎溪县人民政府近两年“双百”考核任务，未发现有批而未供或者闲置土地情况。

安徽郎溪经济开发区在 2023 年度省级开发区土地集约利用统计结果中排名第 40 位，故郎溪县不涉及存在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%的情况。

郎溪县不涉及存在城市新区经土地集约利用程度评价认定效率低下。

15. 其他有关情况

郎溪县不涉及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。

郎溪县不涉及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。

片区不涉及化工园区。

附件 1

郎溪县梅渚镇定埠港二片区
(编号: XCLX341821-2024-1) 基本情况表

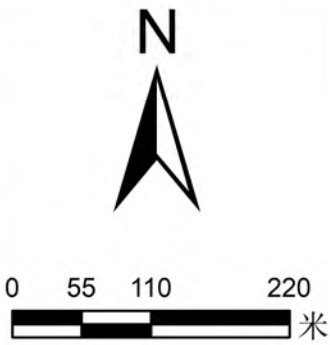
单位: 公顷 (0.0000)

一、集中建设区域现状情况					
位置		郎溪县梅渚镇周家村和定埠村			
范围		东至郎溪定埠港物流园有限公司，南至王家庄组水田， 西至胥河，北至胥河			
土地 利用 现状	地类	面积	国有土地	集体土地	拟征收土地
	（一）农用地	42.3389	0	42.3389	42.3389
	（二）建设用地	5.8455	6.3735	5.8455	5.8455
	（三）未利用地	0.0216	0	0.0216	0.0216
	共计	54.5795	6.3735	48.2060	48.2060
二、集中建设区域规划情况					
依据的规划 名称	《郎溪县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》、《郎溪县国土空间总体规划（2021-2035 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	
54.5795	工业用地、港口码头用地等	22.0436		40.39%	
三、成片开发土地征收与供地年度实施计划					
实施年度		征地面积		供地面积	
2024		30.8012		30.8012	
2025		16.4286		16.4286	
2026		0.9762		0.9762	
合计		48.2060		48.2060	

郎溪县梅渚镇定埠港二片区土地征收成片开发方案
编号：XCLX341821-2024-1

位置图

标注：底图采用郎溪县2023年遥感影像



图例

 成片开发范围

高程基准采用“1985国家高程基准”
地图投影与分带采用“高斯-克吕格投影”3度分带
坐标系采用“2000国家大地坐标系（CGCS2000）”

1:6,000

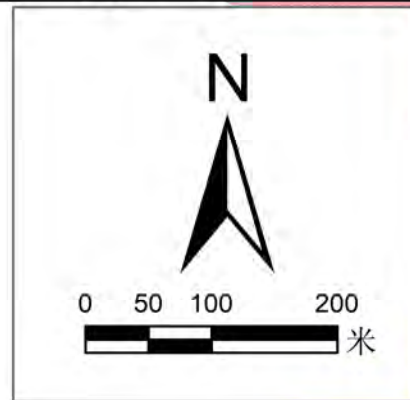
郎溪县自然资源和规划局 编制
2024年4月

郎溪县梅渚镇定埠港二片区土地征收成片开发方案

编号：XCLX341821-2024-1

分区规划图

标注：底图采用《郎溪县国土空间总体规划（2021-2035）》
“三区三线”划定成果



胥河

郎溪定埠港物流园有限公司

王家庄组水田

图例

- 成片开发范围
- 交通枢纽区
- 工业发展区
- 综合服务区
- 绿地休闲区
- 城镇开发边界
- 生态保护红线
- 永久基本农田

签字（盖章）：

高程基准采用“1985国家高程基准”

地图投影与分带采用“高斯-克吕格投影”3度分带

坐标系采用“2000国家大地坐标系（CGCS2000）”

1:6,000

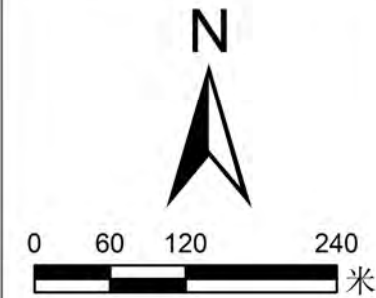
郎溪县自然资源和规划局 编制
2024年4月

郎溪县梅渚镇定埠港二片区土地征收成片开发方案

编号：XCLX341821-2024-1

用地规划图

标注：底图采用《郎溪县DB-02至04地块国土空间详细规划》



图例

- 成片开发范围
- 工业用地
- 城镇道路用地
- 排水用地
- 港口码头用地
- 防护绿地

签字（盖章）：

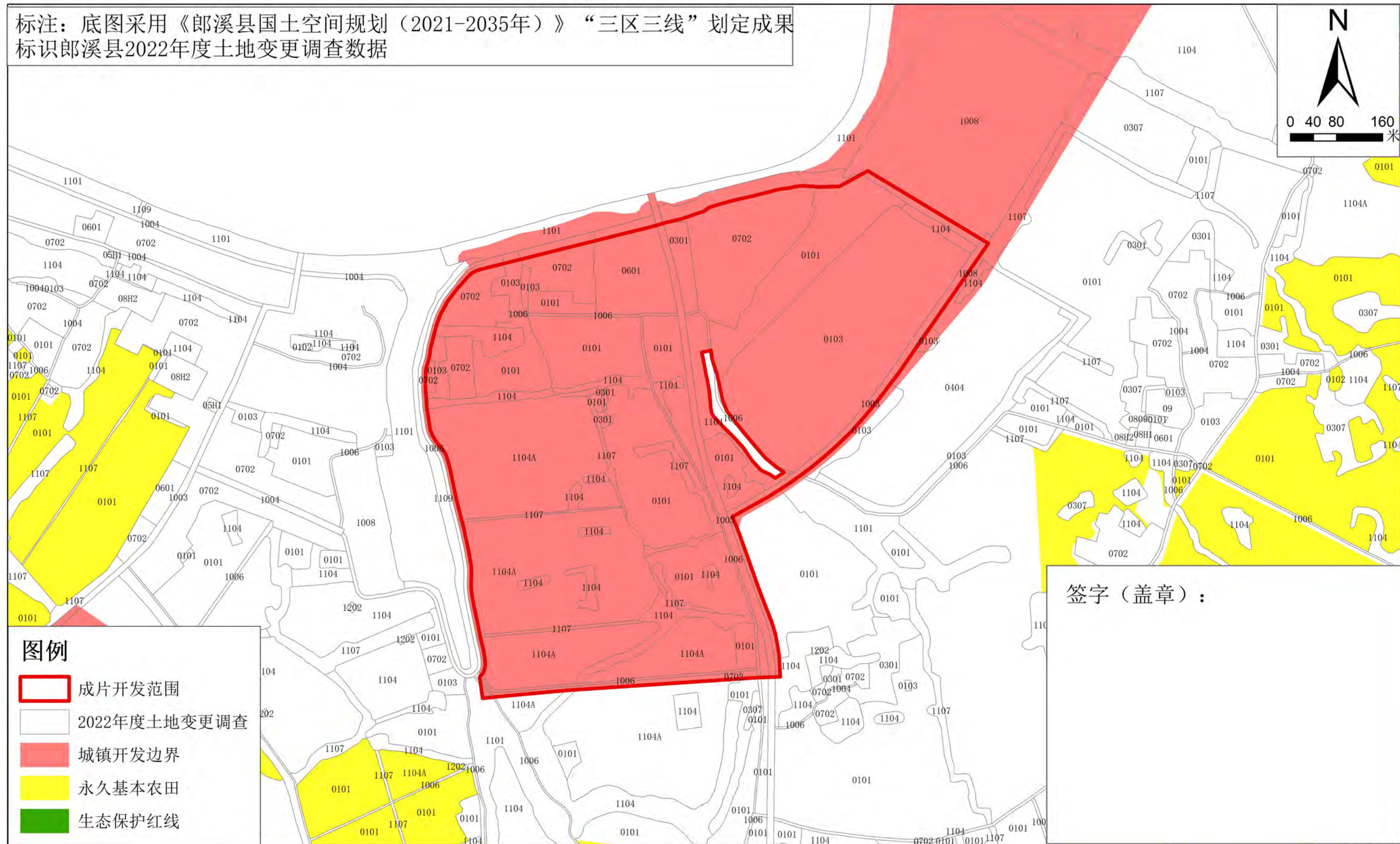
高程基准采用“1985国家高程基准”
地图投影与分带采用“高斯-克吕格投影”3度分带
坐标系采用“2000国家大地坐标系（CGCS2000）”

1:6,000

郎溪县自然资源和规划局 编制
2024年4月

郎溪县梅渚镇丁庙路二片区土地征收成片开发方案
套合《郎溪县国土空间规划（2021-2035年）》“三区三线”划定成果局部图
编号：XCLX341821-2024-1

标注：底图采用《郎溪县国土空间规划（2021-2035年）》“三区三线”划定成果
标识郎溪县2022年度土地变更调查数据



高程基准采用“1985国家高程基准”
地图投影与分带采用“高斯-克吕格投影”3度分带
坐标系采用“2000国家大地坐标系 (CGCS2000)”

1:6,000

郎溪县自然资源和规划局
2024年4月