

目录

一、成片开发的位置、面积、范围和基础设施条件.....	1
二、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能.....	9
三、成片开发拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划.....	16
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	16
五、成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益评估.....	17
六、其他需要说明的情况.....	19
附件	23

宣城经开区片区七土地征收 成片开发方案

(编号：XC3418-2024-18)

实施机关(公章)：宣城市人民政府

2024 年 6 月

宣城经开区片区七土地征收成片开发方案

(编号: XC3418-2024-18)

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)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,宣城市人民政府组织编制了宣城经开区片区七(编号: XC3418-2024-18)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

本片区位于本市西部片区西南部,东至长桥路,南至宝城路,西至长桥社区赵冲,北至长桥社区与睦马村村界;涉及金坝街道长桥社区,总面积 5.5689 公顷。

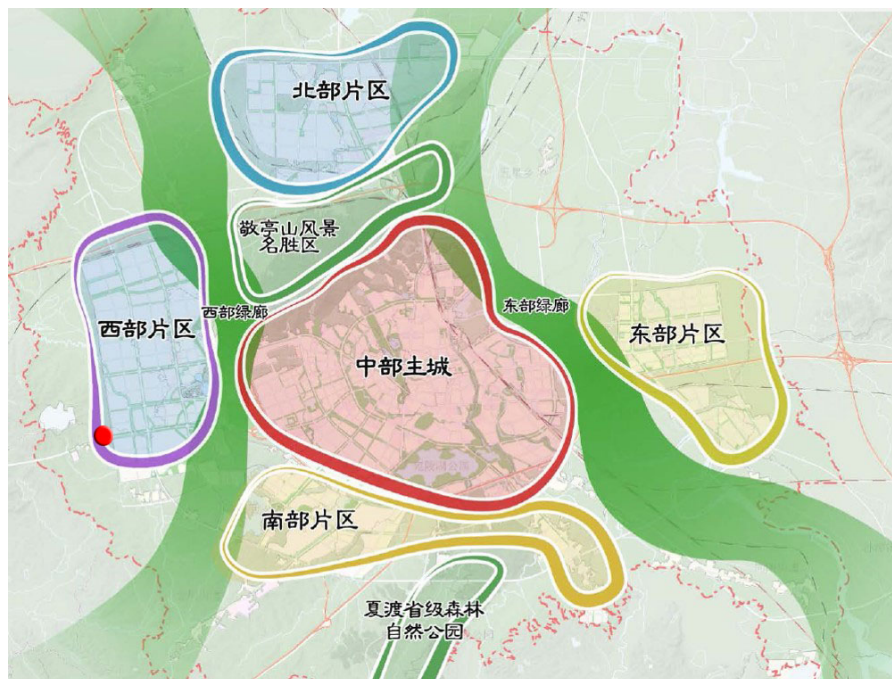


图1 区位图 1



图2 区位图 2

依据周边现状建设情况、东侧已编《宣城经开区片区三土地征收成片开发方案》和东南侧《宣城经开区片区五土地征收成片开发方案》及城镇开发边界合理划定片区范围线。

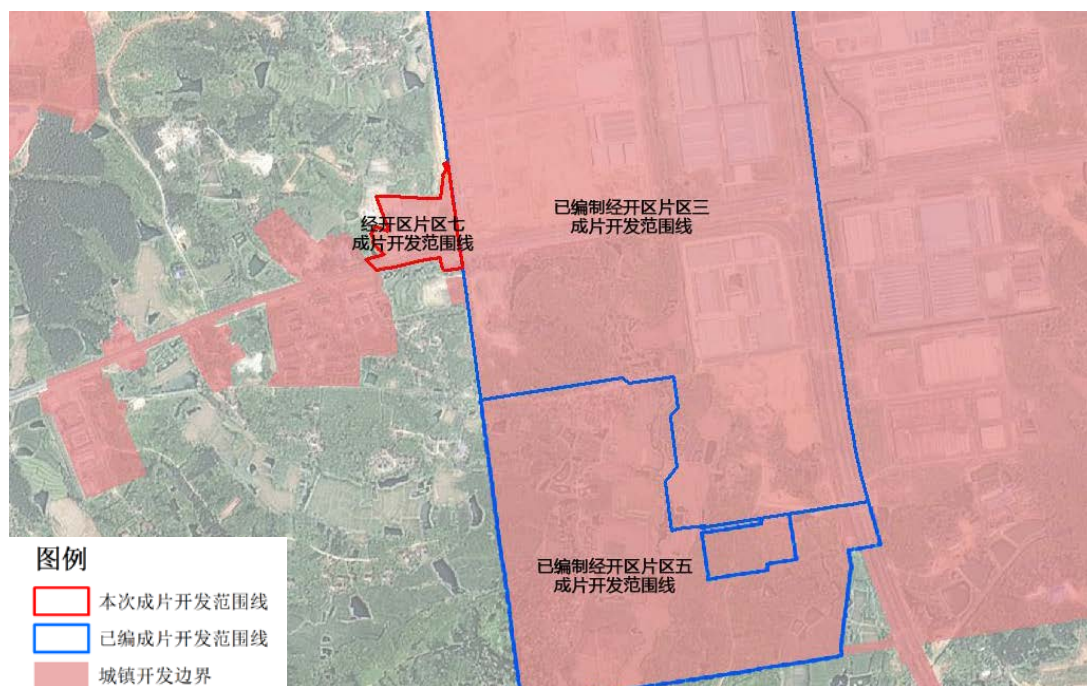


图3 区位图 3

2. 片区现状及周边情况

片区内部现状主要为开盛混凝土搅拌站和城市道路。片区北侧、南侧和西侧为空闲地，东侧为安徽艾奥巴美新材料科技有限公司，西南侧为宣城市社会福利中心。

3. 土地现状及权属情况

本次成片开发范围总面积 5.5689 公顷，其中农村集体所有土地面积 4.1677 公顷，国有土地面积 1.4012 公顷，拟征收土地面积 5.9615 公顷。

现状农用地 5.2932 公顷，建设用地 28.1273 公顷，无未利用地。

表1 现状地类汇总表

（数据来源：2022 年全国国土变更调查）

用地类型	地类名称	面积（公顷）	小计（公顷）	占比（%）	小计（%）
建设用地	工业用地	3.0703	4.2682	55.13	76.64
	城镇村道路用地	0.9050		16.25	
	城镇住宅用地	0.2759		4.95	
	农村宅基地	0.0171		0.31	
农用地	灌木林地	0.0171	1.3007	0.31	23.36
	旱地	0.3231		5.80	
	坑塘水面	0.0025		0.04	
	农村道路	0.0990		1.78	
	其他草地	0.1936		3.48	
	其他林地	0.0461		0.83	
	乔木林地	0.0817		1.47	
	水田	0.5372		9.65	
	茶园	0.0003		0.00	
合计		5.5689		100	

表2 土地现状及用地权属汇总表

(数据来源：2022 年全国国土变更调查)

行政村名称	面积(公顷)	国有土地(公顷)	集体土地(公顷)
农用地	1.3007	0.0000	1.3007
建设用地	4.2682	1.4012	2.8670
未利用地	0.0000	0.0000	0.0000
共计	5.5689	1.4012	4.1677

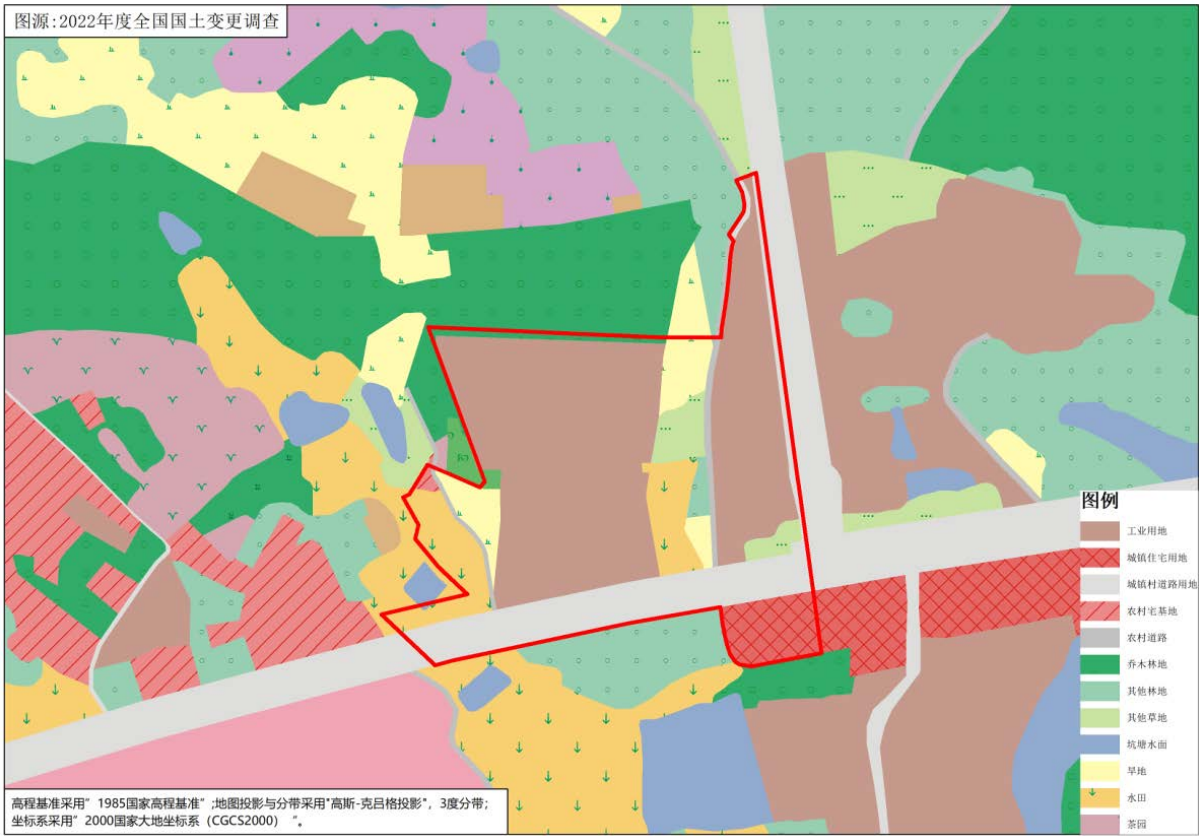


图4 土地现状图

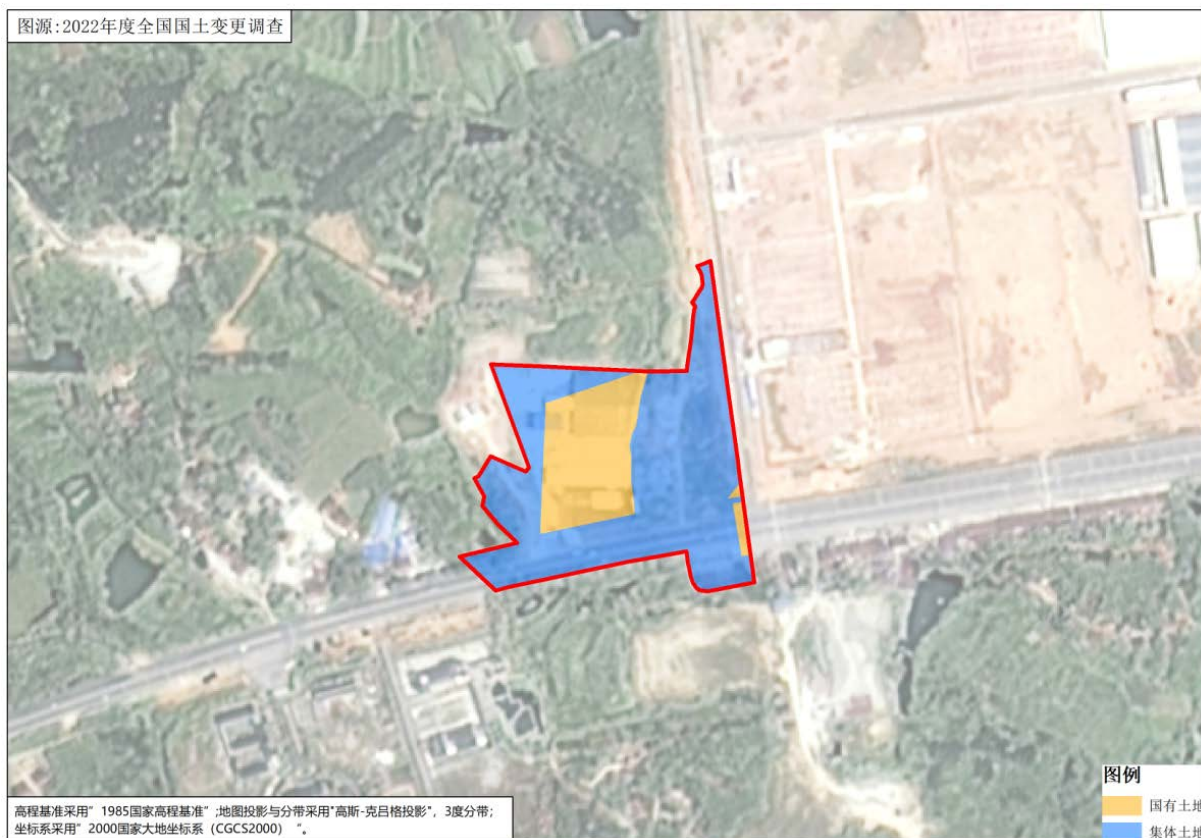


图5 现状用地权属图

表3 政村用地权属统计表

行政村名称	面积(公顷)	国有土地(公顷)	集体土地(公顷)
长桥社区	5.5689	1.4012	4.1677
共计	5.5689	1.4012	4.1677

4. 基础设施条件

本片区的基础设施状况如下：对外交通主要依托宝城路，具备基本供水、供电、通信、排水、供燃气条件。

道路交通：片区现状地块南侧宝城路和东侧长桥路已建成通车。

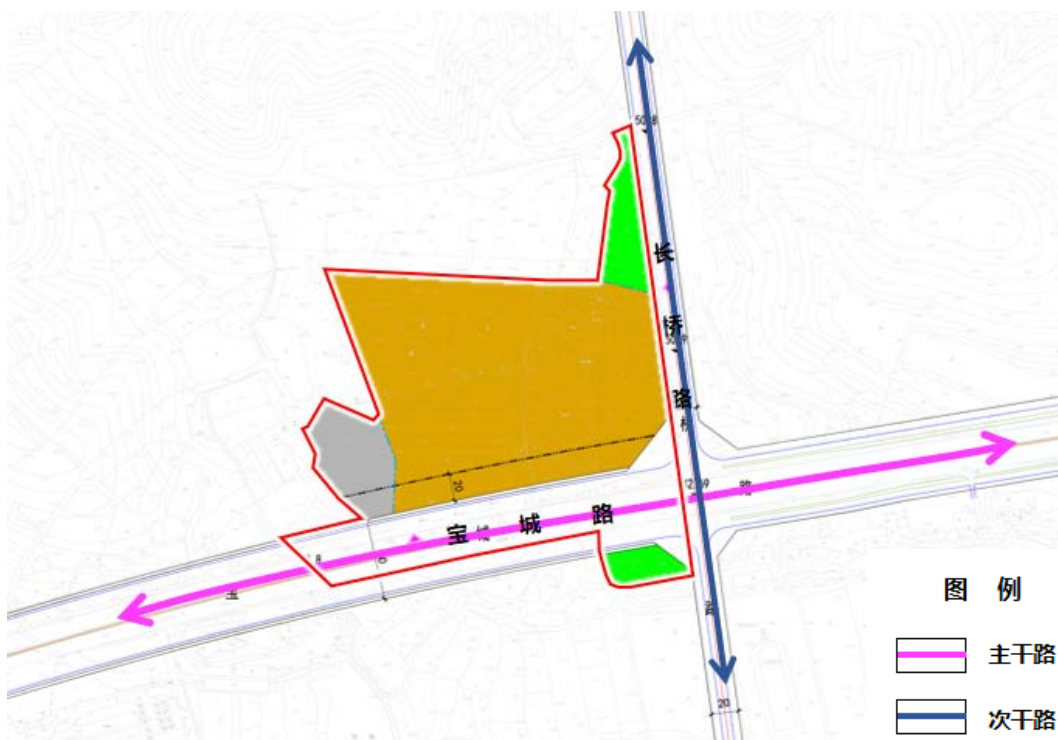


图6 道路工程规划图

给水：自来水由水阳江西大道接自开盛水厂供水。



图7 给水工程规划图

供电：片区现状由莲塘变供电。

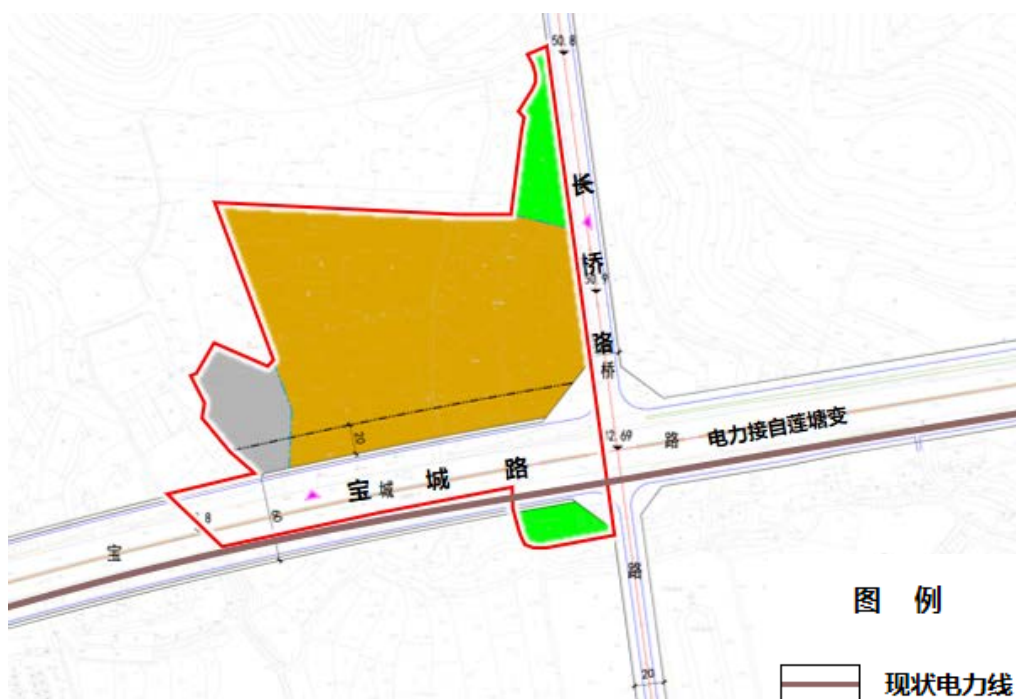


图8 电力工程规划图

通信：由宣城市电信局提供通信服务。电信、移动、联通目前均为架空线路。



图9 电讯工程规划图

排水：片区内已建区域排水体制基本达到雨污分流制，雨水就近排入周边水系。近期污水经长桥路北排，最终至长桥污水处理厂，远期片区西南将建设经开区第二污水处理厂，总设计规模10万吨/天，一期设计规模为6万吨/天，预计2026年投入使用；二期设计规模为4万吨/天，预计2030年投入使用。

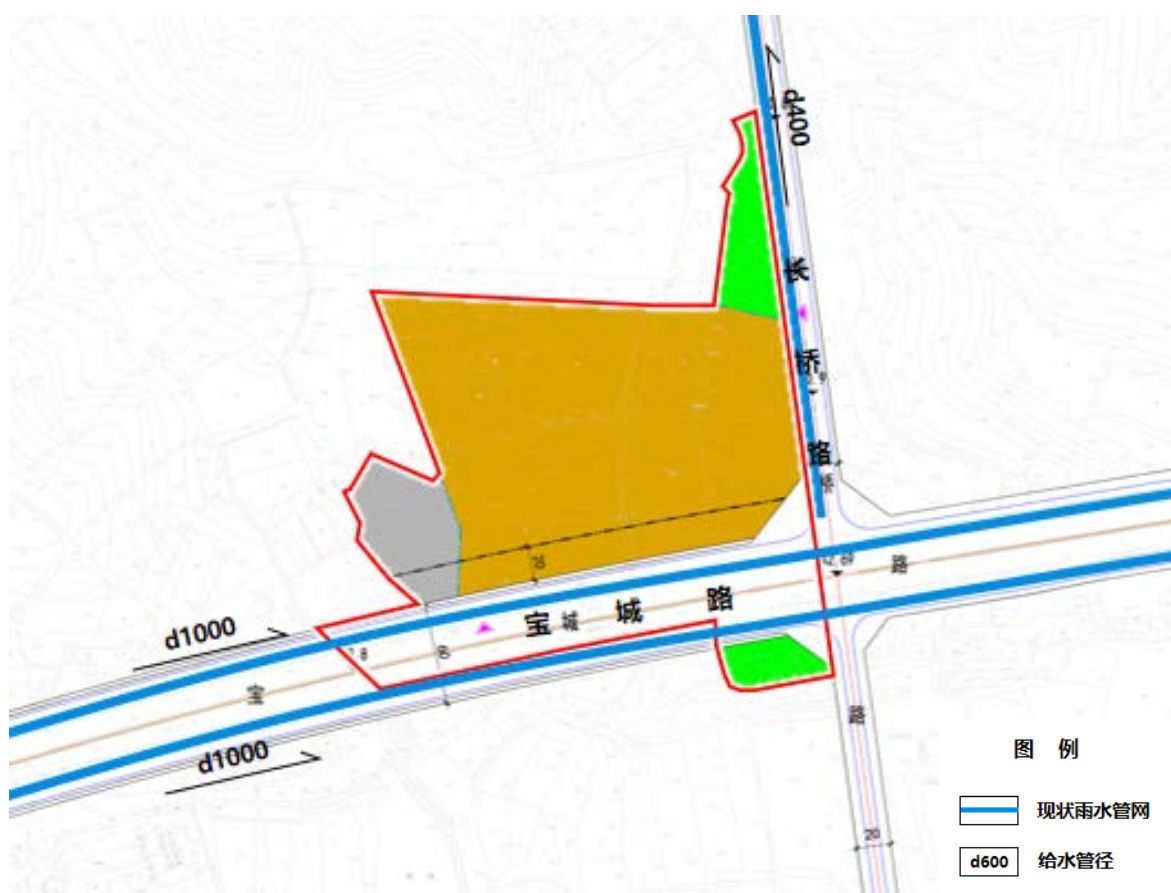


图10 雨水工程规划图

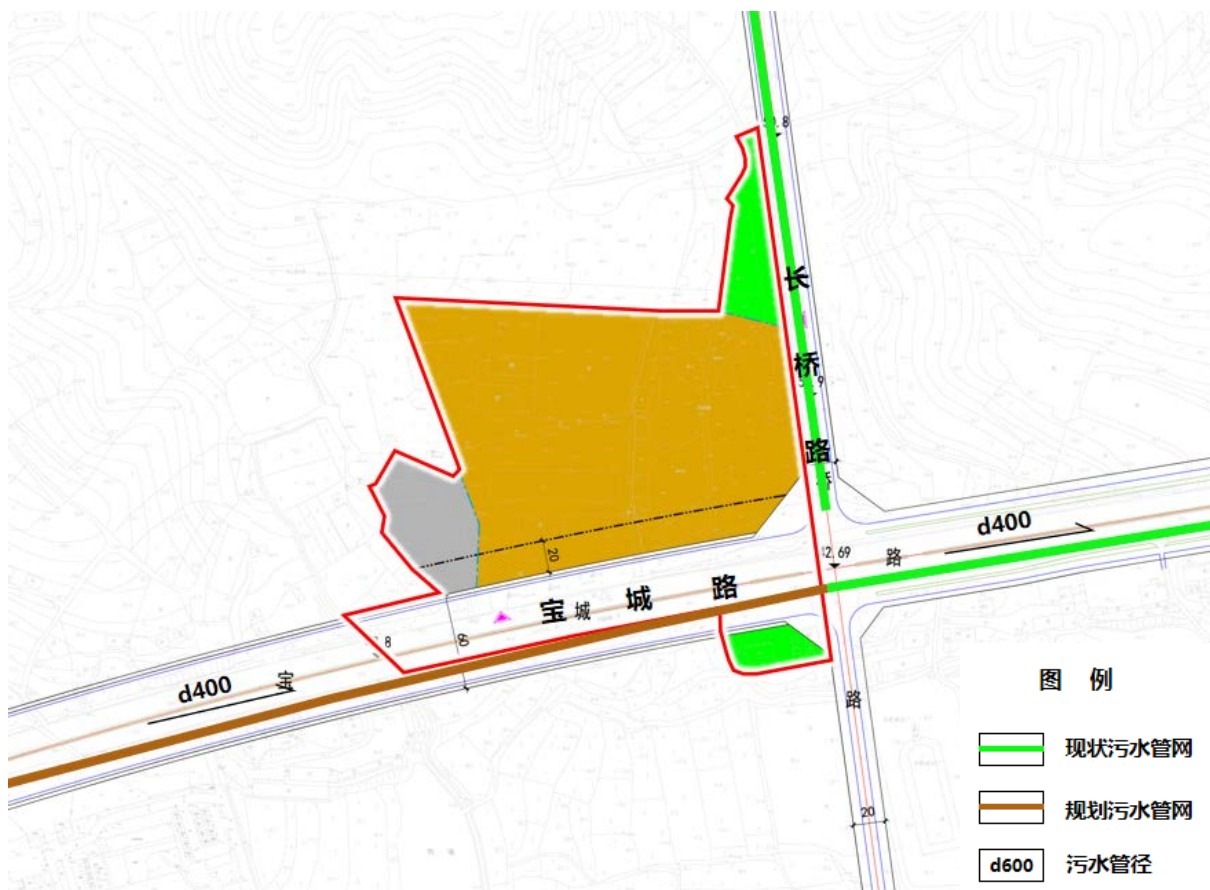


图11 污水工程规划图

燃气：片区内气源为宝城路天然气门站，通过安徽省天然气开发股份有限公司已建的 DN250,6.3MPa 的高压管线输送至已建的宝城路门站保障主城区的管输天然气用气需求。沿宝城路、鸿越大道布置 DE250 燃气干管，其余道路布置 DE160 燃气支管。工业用户设置专用调压站或直接建设专线用户管道。

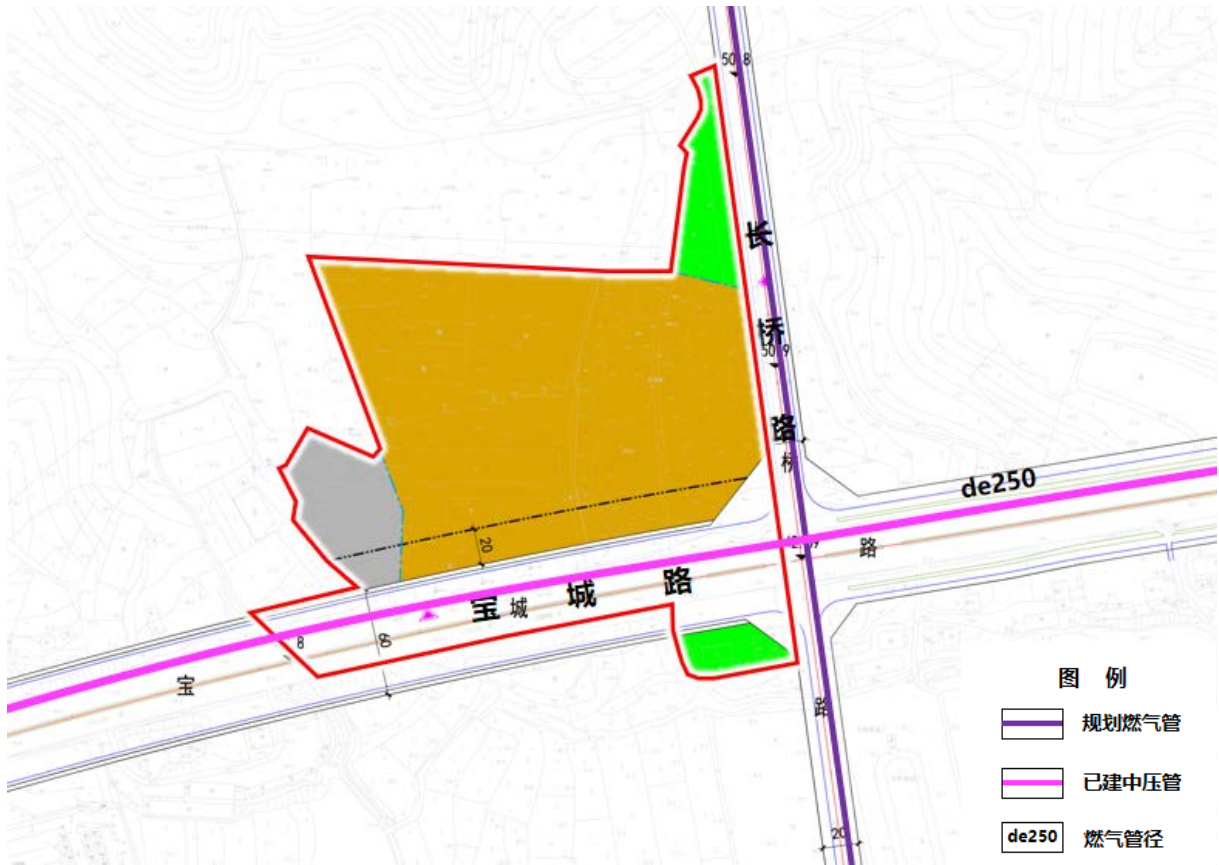


图12 燃气工程规划图

二、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能

5. 必要性

——紧抓经济社会发展方面

宣城经济技术开发区国民和社会发展第十四个五年规划提出：

一、壮大市场主体，实行分类管理；在抓好招商引资的同时，着力以更大力度帮扶现有企业发展壮大。按照“壮大主导产业、做强骨干力量、扶持小微企业”，打造企业、产业、产业链、产业集群的发展模式，形成雁阵齐飞的产

业集群发展格局，力争每年新增规上企业 20-30 家。加大对小升规企业扶持力度，出台扶持小微企业发展的专项政策，做大规上工业企业，推动产业延链强链。加大对高成长性企业的精准支持力度，扶持企业强筋健骨、爬坡上升，助推企业做大做强。

二、突出高效化，提升产城融合新水平；围绕拓功能、补短板，实施一批市政道路、停车场、水电气、老旧小区改造、景观整治、大型公园、街头游园、高品位特色商圈等城市项目。突出以产聚人、人为核心、产城融合的发展理念，规划建设一批蓝领公寓、高端社区、商业综合体，满足产业工人、高端人才便利生活、优雅生活需求，为到经开区投资的客商、创新创业的人才提供“来得了、留得住、生活好”的舒适便捷的生活环境。加快城区人口集聚，畅通企业和劳动者对接渠道，出台政策，积极吸引外出就学、就业人员返乡创业就业，大力引导高校毕业生、外来人员在经开区就业；全面放开人口落户，推进基本公共服务均等化，帮助外来就业人员及其家人平等享受市民待遇。

本次编制的经开区片区七位于西部片区西南部、宝城路与长桥路交叉口西北角。本片区的开发建设，是对宣城市 and 经开区国民经济和社会发展十四五规划要求的积极响应，为经开区拓展功能、补齐短板，加快项目建设提供用地保障，同时本片区合理规划用地布局，强化产业发展配套，增强环境支撑能力。

——满足相关规划要求方面

《宣城市国土空间总体规划（2021-2035）》：提高产业用地效率。创新工业用地供应方式，全面推进“标准地”供地，鼓励园区建设使用多层标准厂房、下沉式厂房，推动园区集约发展。从严控制独立选址工业项目的数量和用地规模，严禁为不符合要求的“两高”项目、产能过剩项目安排新增建设用地，推广应用节地技术和节地模式，鼓励土地混合开发和空间复合利用。严格执行国家工业项目建设用地控制指标，限制低效开发区新增建设用地，加快批而未供、闲置土地和低效工业用地的盘活利用，提升各级开发区土地开发强度及利用效率。

本片区在《宣城市国土空间总体规划(2021-2035 年)》中位于经开区片区。本片区方案的编制，是落实市级国土空间规划要求，推进园区项目建设，完善基础设施和公服设施。

《经开区产城融合和双修发展规划》：规划打造宣城中心城区西部的生态宜居新城、先进制造业高地，建设成为具有现代城市特质和鲜明产业特征的产城融合示范区。规划范围将形成“一轴一廊双核、多带多组团”的总体结构。

一轴是规划宝城路为经开区城市主要发展轴，沟通经开区的对外联系、对老城区的联系，生产性服务业等围绕宝城路两侧展开。两核是指以宝城路产城融合服务中心为主核，融合产业发展和城市窗口；以清流湖产城融合中心为副核，服务经开区西片区的产城融合需求。多组团包括高质量产业组团、高品质生活组团、彩金湖公共组团和高水平教育组团，其中高质量产业组团可视同为珠三角地区的工业用地红线，工业用地不低于组团面积 70%，并

限制规划工业和物流仓储用地修改为其他用地性质。高品质生活组团按照 15 分钟生活圈和各专项规划要求设置公共服务设施，并有意识控制居住用地的开发强度。

规划形成生产空间、生活空间、生态空间“三生协调、相互支撑”的功能分区，生产空间包括东西两大片区，主要任务是聚集生产性服务业，推动低效工业用地升级改造，植入工业邻里中心等服务设施，避免工业片区与城区相互交杂；西片区正在建设中，主要任务是推动主导产业集中连片，是经开区未来承载产业发展的主要空间。生活空间主要包括一主两辅三个片区，其中清流路片区为经开区西片区高质量产业空间的生活配套服务区。

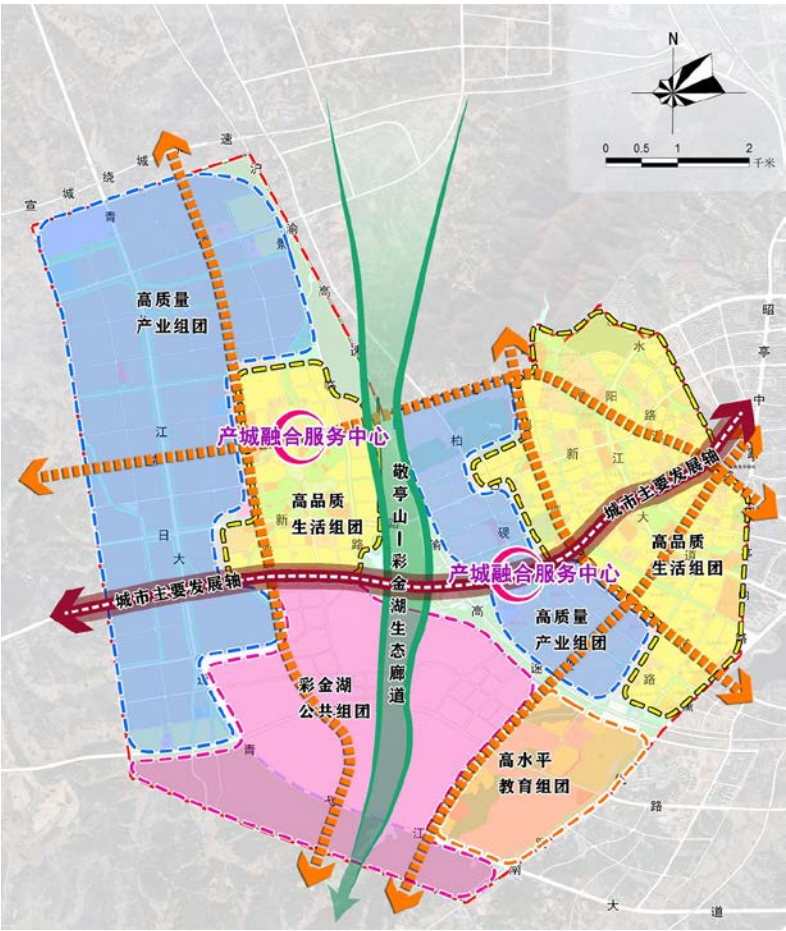


图13 《经开区产城融合和双修发展规划》功能分区分布图(局部)

规划形成支撑 1+5+1 产业体系的空间布局，推动生产性服务业聚集提质，高质量制造业集中连片。推动十四五规划确定的汽车零部件、高端装备制造、新能源新材料、食品医药、电子信息五大主导产业合理布局，形成集中连片具有鲜明特征的 14 个制造业产业组团，其中沪渝高速以东片区因历史悠久，各产业组团面积相对较小，以汽车零部件、新能源新材料、食品医药、高端装备制造为主，沪渝高速以西以新能源新材料和电子信息为主，食品医药、汽车零部件和高端装备制造为辅。

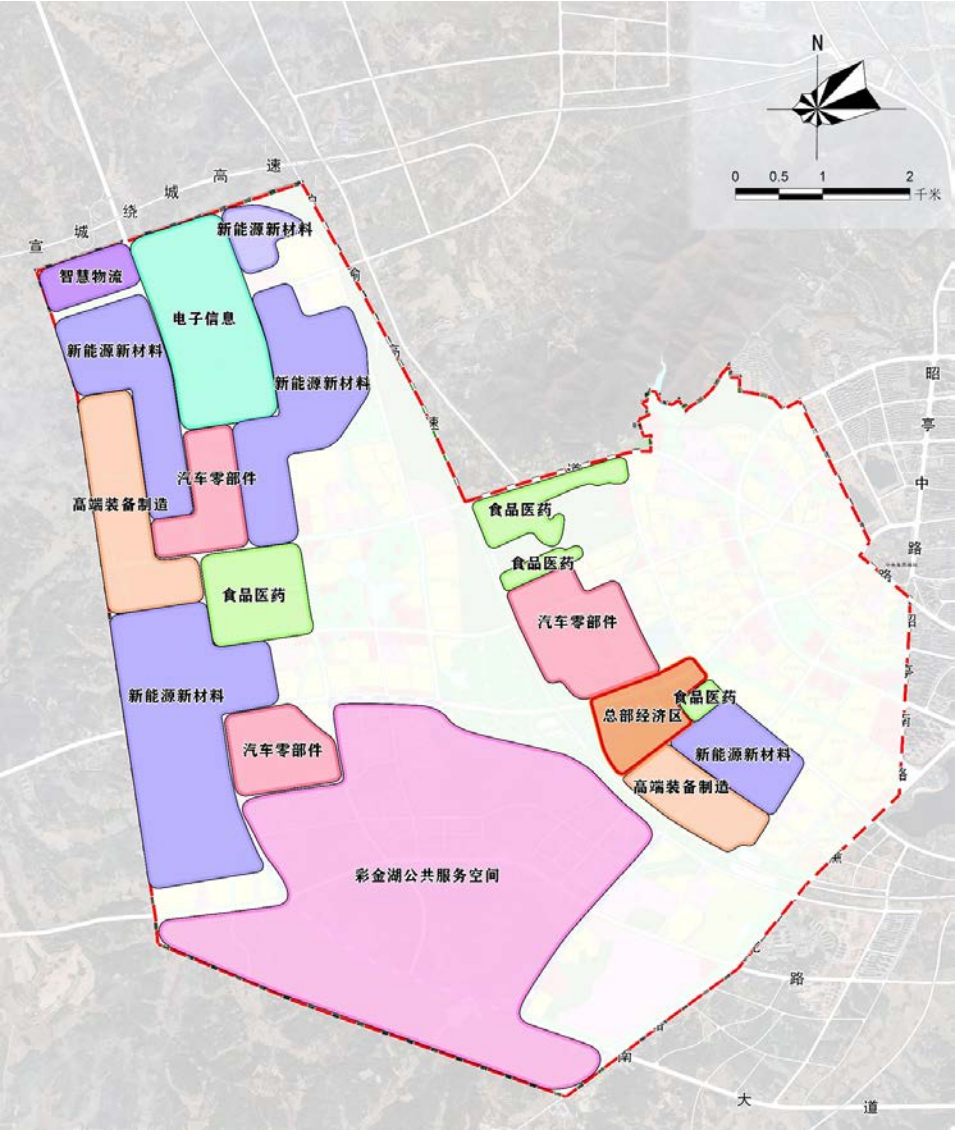


图14 《经开区产城融合和双修发展规划》产业规划布局图(局部)

经开区片区七位于宝城路城市主要发展轴上，范围内以高质量产业组团为主。根据《经开区产城融合和双修发展规划》，本片区主要发展新能源新材料，推动片区主导产业发展。

——片区环境、安全方面

经开区片区七主要以水泥搅拌等相关产业为主，企业造成的工业污染较小，对周边环境影响较小。

6. 主要用途

本片区规划工业用地约 3.3358 公顷，占比 59.90%；

基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地共计 2.2331 公顷，占比 40.10%。其中：

公园绿地用地面积 0.4357 公顷，占比 7.82%。

社会停车场用地面积 0.4012 公顷，占比 7.21%。

城镇道路用地面积 1.3962 公顷，占比 25.07%。

表4 片区用地构成一览表

分类	用地分类	用地面积（公顷）	用地占比（%）	公益性及非公益性设施用地占比（%）
非公益性用地	工业用地	3.3358	59.90	59.90
公益性用地	公园绿地	0.4357	7.82	40.10
	社会停车场用地	0.4012	7.21	
	城镇道路用地	1.3962	25.07	
合计		5.5689	100.00	100.00

7. 拟实现的功能

依据《宣城市国土空间总体规划（2021-2035 年）》《宣城市宝城路与长桥路交叉口西北角地块国土空间详细规划》用地布局

要求，实现片区工业功能。

三、成片开发拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划

8. 拟安排的建设项目

依据《宣城市国土空间总体规划（2021-2035 年）》《宣城市宝城路与长桥路交叉口西北角地块国土空间详细规划》以及片区发展设想，规划年度内征收用地拟安排的主要建设项目是：混凝土搅拌站。

9. 年度实施计划

本片区拟 1 年内完成土地征收和供地，2024 年完成土地征收 4.1677 公顷，土地供应 4.1677 公顷。



图15 征地时序图

表5 成片开发土地征收与供地年度实施计划一览表

实施年度	征地面积	供地面积
2024 年	4.1677	4.1677
合计	4.1677	4.1677

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

10. 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 40.10%。其中，基础设施用地约 1.7974 公顷，比例为 32.28%。其他公益性用地约 0.4357 公顷，比例为 7.82%。

表6 公益性用地分类表

分类	用地分类	用地面积(公顷)	占比 (%)	
基础设施公益性用地	城镇道路用地	1.3962	25.07	32.28
	社会停车场用地	0.4012	7.21	
其他公益性用地	公园绿地	0.4357	7.82	
合计		2.2331	40.10	

五、成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益评估

11. 土地利用效益

预计本片区的土地开发利用率将达到 100%。

依据《宣城市国土空间总体规划（2021-2035 年）》《宣城市宝城路与长桥路交叉口西北角地块国土空间详细规划》要求，测算片区开发的综合容积率将达到 0.72，建筑密度将达到 23.96%。片区内工业用地容积率按照国家、省市最新相关要求，为集约节

约利用土地，中心城区工业用地容积率不小于 1.2，提高土地利用效益。

表7 土地开发强度情况一览表

规划土地性质	用地面积（公顷）	建筑密度（%）	容积率
工业用地	3.3358	40	1.2

工业用地建筑面积不小于 4 万平方米。

12. 经济效益评估

参考宣城市城区工业用地土地级别与基准地价，预计产生土地出让金收益约 901 万元，年财政收入增加 751 万元，亩均用地税收将达到 15 万元/亩以上。本次成片开发位于宣城市经开区，不涉及新增拆迁成本，新增固定资产投资约 2 亿元。

表8 主要财政收入情况表

规划土地性质	用地面积（公顷）	基准地价（元/m ² ）	出让金收益（万元）	亩均税收（万元）
工业用地	3.3358	270	901	15
总计			901	751

表9 新增固定资产投资测算表

规划土地性质	用地面积（公顷）	建筑面积（万平方米）	投资强度（万元/公顷）	工程造价（元/平方米）	合计（万元）
工业用地	3.3358	4	4500	——	15011
公园绿地	0.4357	——	——	500	219
城镇道路用地	1.3962	——	——	1500	2094
社会停车场用地	0.4012	——	——	1000	401
合计	5.5689	4	——	——	17725

13. 社会效益评估

预计可以产生以下社会效益：

在推进成片开发项目安排方面，能够统筹安排被征地农民的社会保障费用，保障被征地农民的生活，维护被征地农民的合法权益，能够降低开发成本，避免各自为政、遍地开花的局面，保障土地节约集约利用，保证土地价格更真实地反应价值，使土地运营更加稳定、健康。

在完善生活设施配套方面，完善片区内市政道路、供电、给排水、消防、科研等基础设施及相关公共服务设施，为片区及周边的社会生产提供了较好的服务，有效保障居民的身心健康，助力宜居生活环境建设，保证了社会经济活动的正常运行。

在满足精神文化需求方面，通过片区统一规划，新增公园绿地。一定程度上丰富了片区的服务供给。

在带动就业方面，片区内用途主要为工业，通过成片开发，首先在开发建设过程中能创造一定的建筑、服务岗位；项目建成后，新增的工业等将需要人力资源，片区完成建设后将为宣城市提供 350 个就业岗位，城乡居民人均收入将得到有力提升，促进社会稳定。

表10 就业人口估算指标计算表

用地类别	用地面积 (公顷)	建筑面积 (万平方米)	人口容量指标	合计 (人)
工业用地	3.3358	4	100 (人/公顷)	350

14. 生态效益评估

预计可以产生以下生态效益：

片区开发方案共规划 0.4357 公顷公园绿地。公园绿地的设置，

将提升片区生态环境质量，改善城市环境，在减少水域污染、保持水土，涵养水源、降低噪音等方面发挥显著作用，使片区生态环境实现良性循环，实现人与自然可持续发展。片区引进项目符合规划要求，符合清洁生产要求，经采取环保措施后，污染物能够达标排放，符合环境质量底线要求。公园绿地的设置有利于落实双碳目标，双碳目标是指实现二氧化碳排放和碳储存的平衡，旨在通过减少温室气体排放和提高碳汇储存能力，实现可持续发展和减缓气候变化的目标。通过绿化的种植，可以减缓气候变化，促进可持续发展。

片区内引进的建设项目在建设和运行中无环境特约因素，工程对环境的不利影响主要表现在对声环境、空气环境及水环境等方面，企业重视项目保护，这些不利影响在严格落实相应环保措施情况下，可以得到有效控制，通过项目建设期及运行期对环境的影响及环境保护措施的分析，项目建设符合国家环境保护法律、法规和环境功能规划的要求，符合当地产业发展导向，对周围自然环境、生态环境和社会环境等无影响。

六、其他需要说明的情况

15. 规划符合性

本方案编制依据宣城市国民经济和社会发展规划和 2035 年远景目标纲要和《宣城市国土空间总体规划（2021-2035 年）》。已将当年实施计划纳入 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。全部位于国土空间规划城镇开发边界集中建设区范围内，不涉及生态保护红线、永久基本农田。

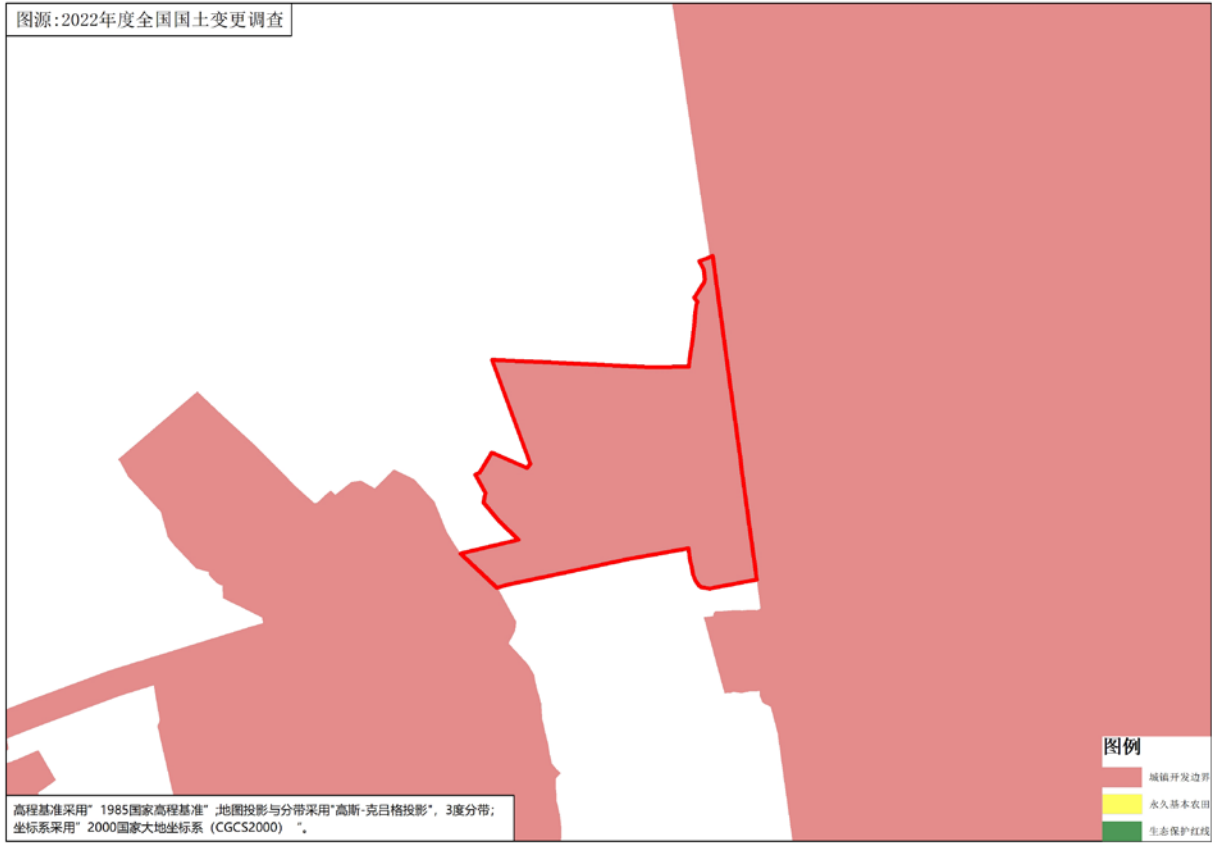


图16 永久基本农田、生态保护红线及城镇开发边界套合图

16. 广泛征求意见情况

市人民政府采取征求意见会、网络公示等方式，广泛征求了人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者对土地征收成片开发方案意见，一致同意该方案，详见附件《征求人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者意见材料》。

通过集中建设区内集体经济组织成员的三分之二以上村民代表同意。

17. 本地土地节约集约利用情况

市区域内上一年度批而未供土地或者闲置土地处置任务已完成。

不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%。

不存在城市新区经土地集约利用程度评价认定效率低下。

18. 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。

不涉及化工园区。

附件：

- 1、片区基本情况表
- 2、片区位置图
- 3、片区分区规划图
- 4、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、宣城经开区片区七土地征收成片开发方案（编号XC3418-2024-18）规划符合性情况审核表
- 10、矢量数据光盘

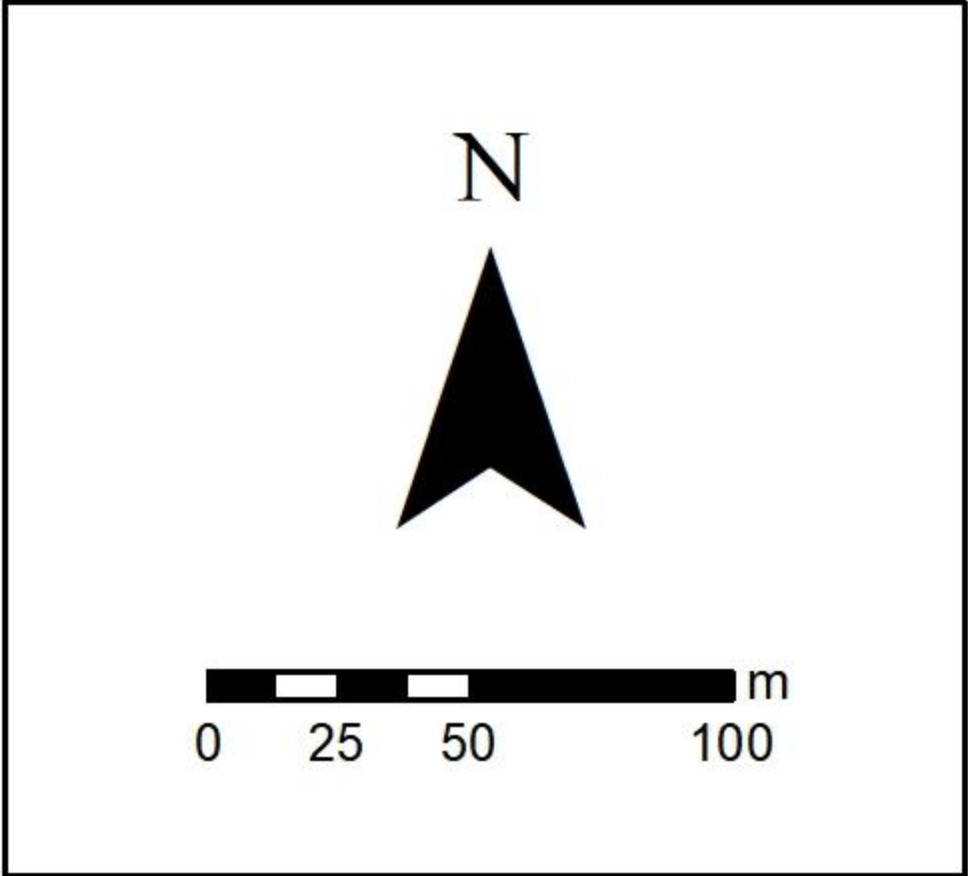
宣城经开区片区七
(编号: XC3418-2024-18 基本情况表)

单位: 公顷 (0.0000)

一、集中建设区域现状情况					
位置		西部片区西南部			
范围		东至长桥路，南至宝城路，西至长桥社区赵冲，北至长桥社区与睦马村村界。			
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	1.3007	0.0000	1.3007	1.3007
	建设用地	4.2682	1.4012	2.8670	2.8670
	未利用地	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
	共计	5.5689	1.4012	4.1677	4.1677
二、集中建设区域规划情况					
依据的规划名称		宣城市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要、《宣城市国土空间总体规划（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	
5.5689	工业用地	2.2331		40.10%	
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		4.1677		4.1677	
合计		4.1677		4.1677	

宣城经开区片区七位置图

图源：宣城市中心城区2023年遥感影像



图例

- 成片开发范围线
- 行政村边界

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）”。

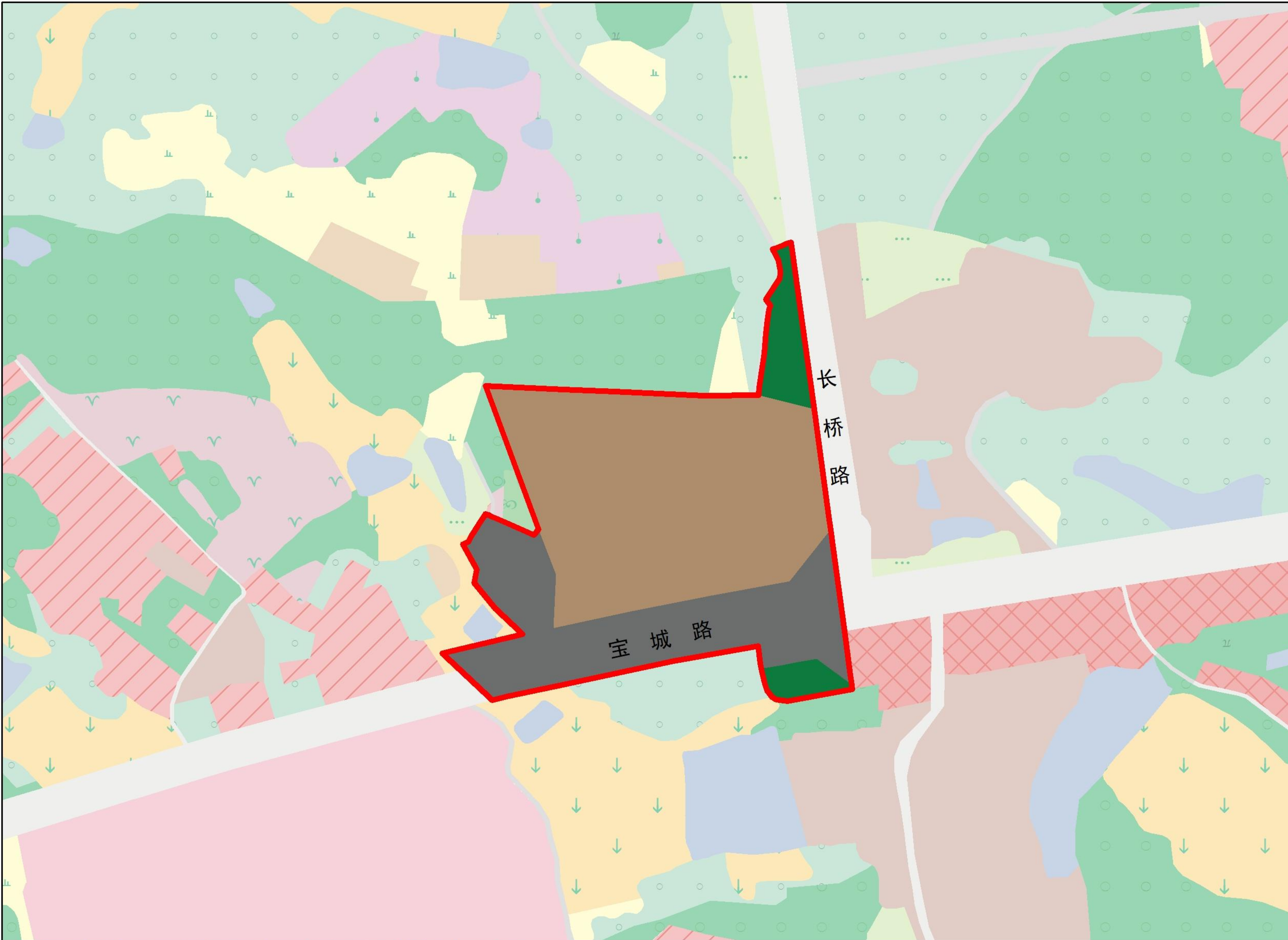
1:3,000

宣城市自然资源和规划局 编制

2024年06月

宣城经开区片区七分区规划图

图源：《宣城市国土空间总体规划(2021-2035年)》



N

0 25 50 100 m

图例

- 成片开发范围线
- 交通枢纽区
- 工业发展区
- 绿地休闲区

经办人：

负责人：

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）”。

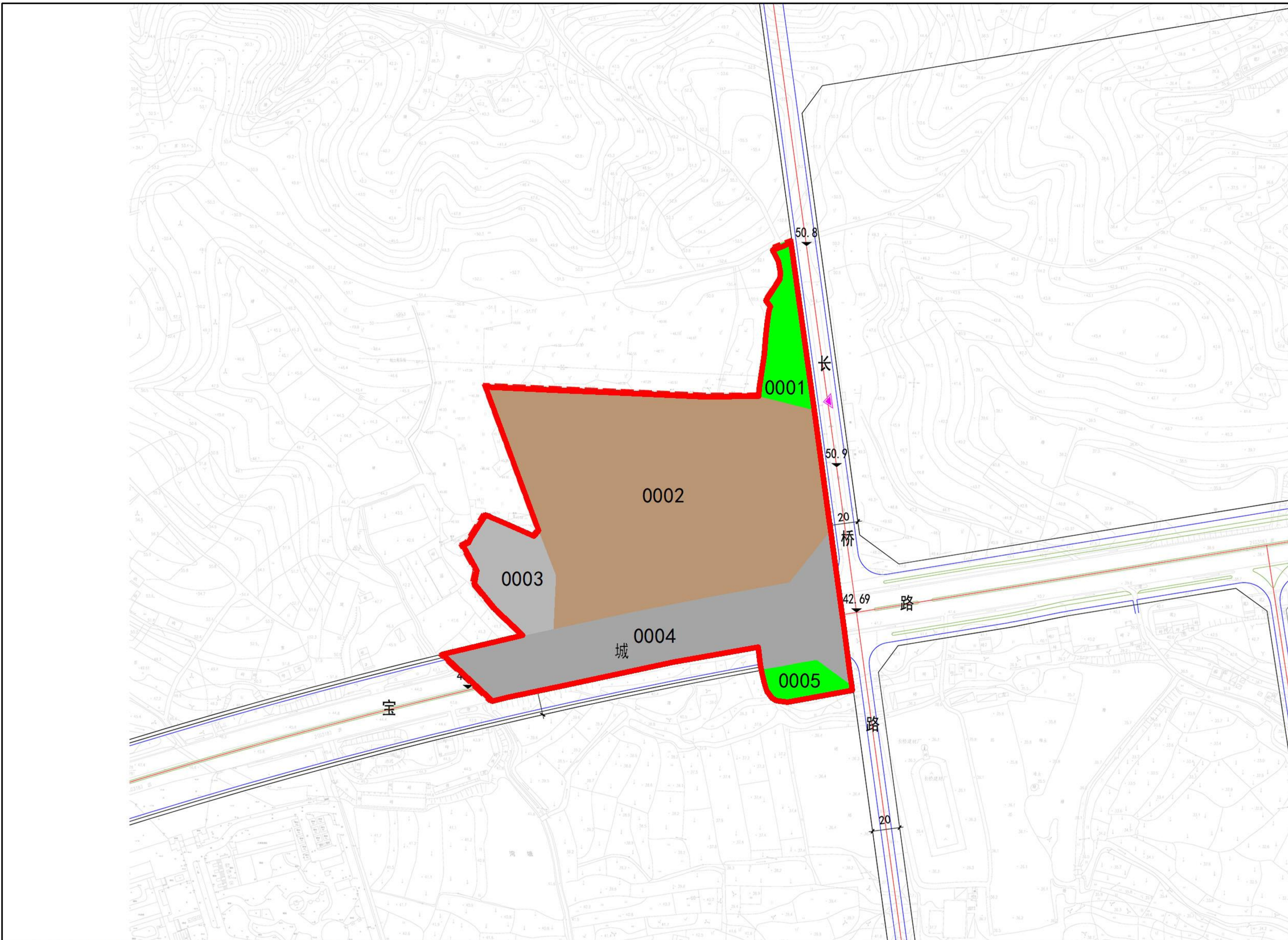
1:3,000

宣城市自然资源和规划局 编制

2024年06月

宣城经开区片区七用地规划图

图源：《宣城市宝城路与长桥路交叉口西北角地块国土空间详细规划》



图例

- 成片开发范围线
- 工业用地
- 公园绿地
- 城镇村道路用地
- 社会停车场用地
- 0001 项目编号

经办人：

负责人：

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）”。

1:3,000

宣城市自然资源和规划局 编制

2024年06月