

宁国市宁国经开区南山千亩片区 土地征收成片开发方案

(编号: XCNG341881-2024-5)

宁国市人民政府

2024年7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
3.必要性	4
4.主要用途	6
5.拟实现的功能	7
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
6.拟安排的建设项目	8
7.年度实施计划	8
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
8.公益性用地比例	8
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
9.土地利用效益评估	9
10.经济效益评估	10
11.社会效益评估	11
12.生态效益评估	12
六、其他需要说明的情况	12
13.规划符合性	12
14.广泛征求意见情况	13
15.本地土地节约集约利用情况	14

16.其他有关情况	14
七、附件	15
附件 1：宁国市宁国经开区南山千亩片区基本情况表	15
附件 2：宁国市宁国经开区南山千亩片区位置图	16
附件 3：宁国市宁国经开区南山千亩片区分区规划图	16
附件 4：宁国市宁国经开区南山千亩片区用地规划图	16
附件 5：纳入国民经济和社会发展规划证明材料	16
附件 6：征求意见相关证明材料	16
附件 7：依据的国土空间总体规划局部图、依法批准的详细规划 局部图	16
附件 8：控制性详细规划的批复、规划图	16
附件 9：不涉及违法用地的情况说明	16
附件 10：关于审查宁国市宁国经开区南山千亩片区土地征收成片 开发方案设计土壤污染情况的复函	16
附件 11：宁国市宁国经开区南山千亩片区土地征收成片开发方案 （编号：XCNG341881-2024-5）规划符合性情况审核表	16

宁国市宁国经开区南山千亩片区 土地征收成片开发方案

(编号: XCNG341881-2024-5)

根据《中华人民共和国土地管理法》、《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,宁国市人民政府组织编制了宁国市宁国经开区南山千亩片区(编号: XCNG341881-2024-5)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

本片区位于宁国市南山街道中北部,东至南极东路,南至千秋路与南极西路交口,西至杨山路与双龙路交口,北至宁墩路;涉及南山街道城区、千亩村、津南村和杨家山村,总面积 381.1278 公顷,其中农用地 107.6036 公顷,建设用地 273.5242 公顷,拟征收土地面积 39.0891 公顷。其中涉及城区 320.0597 公顷,其中农用地 56.5853 公顷,建设用地 263.4744 公顷,拟征收土地面积 0.0000 公顷;涉及千亩村 53.1200 公顷,其中农用地 43.4195 公顷,建设用地 9.7005 公顷,拟征收土地面积 35.1771 公顷;涉及津南村 2.0420 公顷,其中农用地 1.8025 公顷,建设用地 0.2395 公顷,拟征收土地面积 0.0000 公顷;涉及杨家山村 5.9061 公顷,其中农用地 5.7963 公顷,建设用地 0.1098 公顷,拟征收土地面积 3.9120 公顷。



图 1-1 片区位置图

(数据来源于宁国市 2022 年度遥感影像)

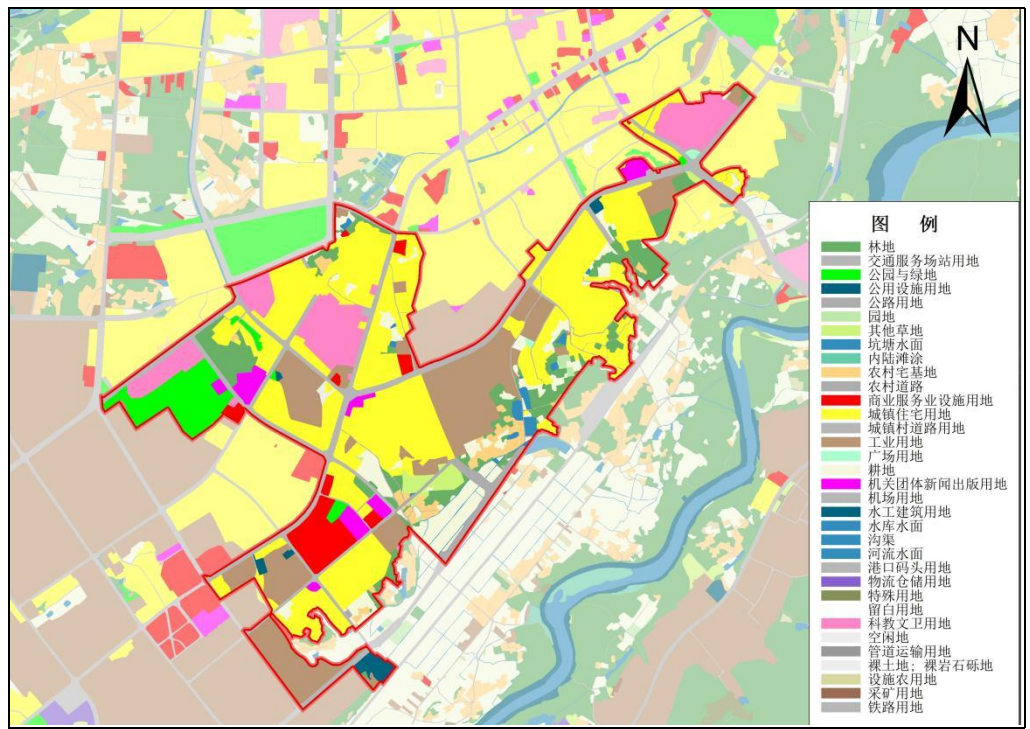


图 1-2 片区土地利用现状图

(数据来源于宁国市 2022 年度国土变更调查成果)

2.基础设施条件

(1) 本片区的基础设施状况

片区内市政路网基本建成，主干道主要有宁阳路、千秋路，次干道包括南山路、怀安大道、南极东路、蓝天路、凤形路、染坊路等，主次干道布局合理、功能划分明确，现状道路系统基本健全，但是受内部多处城中村阻隔，导致路网通畅性不足，道路网密度偏低；片区位于给水高区，在染坊路和宁阳西路交汇处建有三水厂，保障居民用水；污水分区位于主城一区，现状污水处理厂为城北污水处理厂；雨水排水分区为中津河区，大部分雨水管线已建成；片区供电系统主要依托于 110kv 宁阳变电站和 35kv 南门变电站；片区宁阳西路和万福路交汇处有一座垃圾中转站；此外，诸如燃气工程等其他基础设施也完整配备，经开区南山千亩片区进行土地征收成片开发已经具备了成熟的基础设施条件。

(2) 通过成片开发拟达到的基础设施状况

片区开发中严格按照宁国市道路、给排水、电力、燃气等专项规划内容逐一落实，确保建成后的片区道路通畅，管线设施齐备。

道路交通：规划形成“一横两纵”的主干路网体系。其中一横为宁阳路，红线宽度 37 米；两纵分别为宁城路，红线宽度 26-60 米；仙霞路，红线宽度 40 米。次干路是联系主干路之间的辅助性干路，与主干路共同形成路网骨架结构，红线宽度控制在 26-40 米。次干路包括宁墩路、南山路、南极路、凤形路等。支路是主次干路的补充，强调与现状和自然景观结合布置，实现街区的细分以及与城市次干路的

衔接，并通过再次一级的小区道路将机动车引入地块，红线宽度主要控制在 7-32 米，支路主要有杨山路、染坊路、白云路、钓鱼台路等。

给水：规划片区范围内取水水源为宁国市三水厂。供水主干管沿宁阳路、凤形路布置，管径为 DN800。

排水：根据《宁国市城市总体规划（2012-2030 年）》，规划范围内新建管网排水体制采用雨污分流制。污水主干管沿宁阳路、仙霞路布置；依据《宁国市城市排水（雨水）防涝综合规划（2016-2030）》，经开区南山千亩片区位于小南河 2 区、中津河区、三排沟区三个雨水分区内，雨水干管主要位于山门南路、染坊路、独山路等，雨水就近排入小南河、中津河、三排沟，规划雨水管管径为 D500-D2000mm。

电力：片区供电由 110kv 宁阳变电站和 110kv 平兴变电站提供。

通信：规划范围内话机普及率按 30 部 / 百人，移动电话普及率 70 部 / 百人，考虑到公共服务设施、办公和公用电话等的需要，规划范围内所需容量 11.48 万线左右，按 1: 1.6 放线比放线。

燃气：以管道天然气为主，管道天然气气源为西气东输天然气支线，从汪溪综合输配站接入。

环卫：新建公共厕所 5 座，保留现状 2 座；新增 1 处环卫停车场；保留现状垃圾中转站。使生活、生产产生的垃圾可以及时得到处理。

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，结合宁国经开区区位优势、经济发展基础、产业特点和未来发展趋势，“十四五”期间努力把经开

区打造成为长三角新能源汽车及零部件智造高地、G60 开放创新产业协同发展示范区。本片区靠近长三角，处于长三角产业转移集中区方向，是承接产业转移的重要支撑。结合园中园建设，继续优化产业结构、提升单位土地产出，巩固提升汽车零部件产业，促进产业链向下游延伸。以耐磨铸件产业为基础,培育精密铸造及成套设备产业集群,引导提升精密铸造技术水平。结合人工智能产业,加强外部资源利用,加快检验检测、体系认证服务发展,依托制造业龙头企业发展系统解决方案服务。培育壮大电子信息产业集群,不断提升电子元器件产业能级。发展循环经济,培育节能环保产业,打造经开区产业转型升级示范区。

在实施城市国土空间规划方面,本片区符合《宁国市国土空间总体规划(2021-2035年)》,不占用永久基本农田和生态保护红线。严格落实了《关于进一步做好用地用海要素保障的通知》(自然资发〔2023〕89号)的管控要求,故本片区的土地征收成片开发是依法实施国土空间规划的重要体现。

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。片区现状路网框架已经成型,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,并完成建设投产。

在实现规划所确定的主要城市功能方面,本片区位于南山街道中北部,地处宁国东部门户区域,是新城与老城、居住与产业融合发展区域,片区东部为皖赣铁路城区改线段和中津河,交通区位、生态区

位和文化属性显著。片区主要承担居住、工业、商业服务等功能。成片开发的编制，保障了经开区南山千亩片区用地需求，片区内公园绿地、城镇住宅、工业、商业服务业等用地的开发建设，巩固了片区“活力焕新之所·综合商贸融城”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到城镇住宅、工业、商业服务业等用地以及公益性用地之间的统筹协调，对经开区南山千亩片区内城镇道路系统的完善以及公园用地等公益性用地提供了充分的保障。

其他方面：土地征收成片开发的系统性有利于片区有序、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

本片区规划城镇住宅用地 115.7011 公顷、占比 30.37%；工业用地 40.9429 公顷、占比 10.74%；陆地水域 0.0772 公顷、占比 0.02%；其他商业服务业用地 0.2328 公顷、占比 0.06%；商务金融用地 10.5247 公顷、占比 2.76%；商业用地 48.9504 公顷、占比 12.32%；物流仓储用地 5.1640 公顷、占比 1.35%；娱乐康体用地 4.1181 公顷、占比 1.08%；基础设施、公共服务设施等公益性用地共计 157.4166 公顷，占比 41.30%。具体地类面积及占比情况如下：

表 2-1 宁国市宁国经开区南山千亩片区规划用地详情表

单位：公顷

	规划用途	面积	占比
公益性	城镇道路用地	67.9292	17.83%
	城镇社区服务设施用地	1.3385	0.35%
	防护绿地	4.319	1.13%
	公园绿地	28.3021	7.43%
	供电用地	1.4743	0.39%
	供水用地	6.1346	1.61%
	广场用地	0.334	0.09%
	环卫用地	0.1152	0.03%
	机关团体用地	3.3199	0.87%
	交通场站用地	2.5593	0.67%
	教育用地	24.2961	6.37%
	排水用地	2.7911	0.73%
	社会福利用地	8.1728	2.14%
	体育用地	3.6381	0.95%
	文化用地	1.1252	0.30%
	消防用地	1.1824	0.31%
	医疗卫生用地	0.3848	0.10%
	小计	157.4166	41.30%
非公益性	城镇住宅用地	115.7011	30.37%
	工业用地	40.9429	10.74%
	陆地水域	0.0772	0.02%
	其他商业服务业用地	0.2328	0.06%
	商务金融用地	10.5247	2.76%
	商业用地	46.9504	12.32%
	物流仓储用地	5.164	1.35%
	娱乐康体用地	4.1181	1.08%
	小计	223.7112	58.70%
总计		381.1278	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》、《宁国市国土空间总体规划（2021-2035 年）》、《安徽省宁国市 LC-06、NS-02 单元国土空间详细规划》，本片区成片开

发主要实现的功能是：居住生活功能、综合服务功能、商业商务功能、工业发展功能、物流仓储功能、绿地休闲功能等。

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

本片区成片开发拟安排的主要建设项目是：商品房住宅项目、工业设施项目、商业设施项目、物流仓储项目等。

7.年度实施计划

本片区拟在 2028 年前完成土地征收和供地，具体如下：2024 年完成土地征收 8.7355 公顷，土地供应 8.7355 公顷；2028 年完成土地征收 30.3536 公顷，土地供应 30.3536 公顷。

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、公共服务设施等公益性用地共计 157.4166 公顷、占比 41.30%。其中，基础设施用地占比 22.02%，公共服务设施用地占比 19.28%。

表 4-1 宁国市宁国经开区南山千亩片区公益性用地详情表

单位：公顷

地类	面积	占比
城镇道路用地（1207）	67.9292	17.82%
城镇社区服务设施用地（0702）	1.3385	0.35%
防护绿地（1402）	4.319	1.13%
公园绿地（1401）	28.3021	7.43%
供电用地（1303）	1.4743	0.39%
供水用地（1301）	6.1346	1.61%
广场用地（1403）	0.334	0.09%
环卫用地（1309）	0.1152	0.03%

机关团体用地（0801）	3.3199	0.87%
交通场站用地（1208）	2.5593	0.67%
教育用地（0804）	24.2961	6.37%
排水用地（1302）	2.7911	0.73%
社会福利用地（0807）	8.1728	2.14%
体育用地（0805）	3.6381	0.95%
文化用地（0803）	1.1252	0.30%
消防用地（1310）	1.1824	0.31%
医疗卫生用地（0806）	0.3848	0.10%
合计	157.4166	41.30%

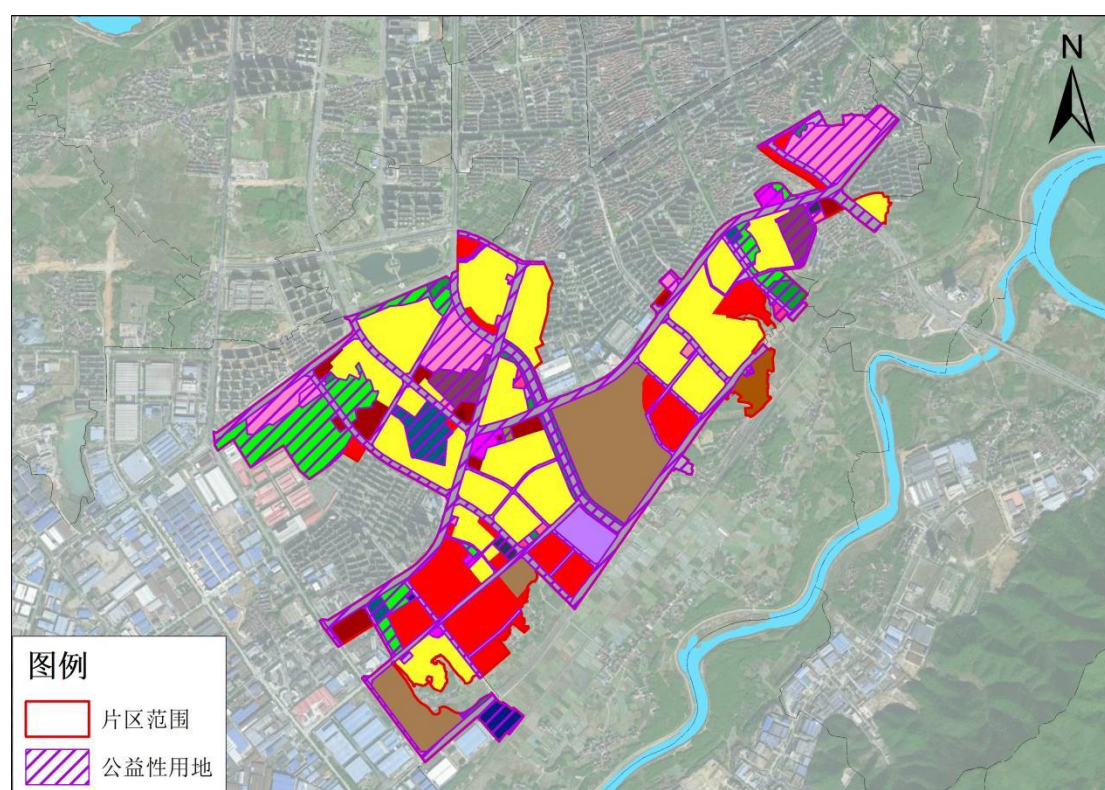


图 4-1 片区公益性用地分布图

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.土地利用效益评估

预计可以产生以下土地利用效益：预计本片区的土地开发利用率将达到 99.8%，根据本片区控规，片区工业用地容积率不超过 1.8，建筑密度不超过 40%；商业服务业用地容积率不超过 2.5，建筑密度

不超过 40%。片区拟开发工业用地亩均固定资产投资强度 350 万元；商业服务业用地亩均固定资产投资强度 300 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。

10.经济效益评估

预计可以产生以下经济效益：本次片区内预计新增商业服务业用地 61.8260 公顷（927.39 亩）。该商业服务业用地亩均固定资产投资强度约为 300 万元，故预计新增固定资产投资约 278217 万元（新增固定资产投资=亩均固定资产投资强度（300 万元/亩）*新增商业服务业用地面积（927.39 亩））。本次片区内预计新增工业用地 40.9429 公顷（614.14 亩）。该工业用地亩均固定资产投资强度约为 350 万元，故预计新增固定资产投资约 214950.23 万元（新增固定资产投资=亩均固定资产投资强度（350 万元/亩）*新增工业用地面积（614.14 亩））。依据宁国市城区土地级别和基准地价成果图，片区内商业服务业用地基准地价为 52 万元/亩（927.39.34 亩），工业用地基准地价为 14 万元/亩（614.14 亩），住宅用地基准地价部分为 110 万元/亩（611.17 亩），部分为 76 万元/亩（1124.35 亩），根据地方经验，土地出让金收益约为基准地价的 40%，故预计产生土地出让金收益约 61071.72 万元。预计片区商业服务业用地亩均税收将达到 25 万元/亩，工业用地亩均税收将达到 30 万元/亩，年产值约 41608.95 万元。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发展、高质量发展与防范金融风险的能力提供坚实的后盾。

11.社会效益评估

预计可以产生以下社会效益：

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、城镇社区服务设施用地、商业用地等，此类用地的增加，提升了片区居住便利度；公园绿地和广场用地的建设增加了片区内环境优美度，提高了区域居民生活水平和生活质量，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，片区内新增了城镇社区设施服务用地和社会福利用地等，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。

在医疗教育水平方面，片区内保留现状街道卫生服务中心 1 处（南山街道卫生服务中心），规划新建卫生服务中心 1 处（城南卫生服务中心）；片区内配套有一所九年一贯制学校（城南学校），扩建开发区小学，以及三所幼儿园（宁国市紫薇幼儿园、开发区幼儿园、第一幼儿园城南分园），满足片区内居民的医疗教育需求。

在带动就业方面，片区内主要用途为住宅用地、工业用地和商业用地，项目建设期可以就近采购建筑材料、吸收本地农户参与工地工程建设，活跃当地建筑业从业活动。项目建成后，新增的商业用地、工业用地等将需要不少人力资源，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

预计可以产生以下生态效益：

出行低碳：通过居住、商业、教育用地功能的混合布局引导居民生活工作等关联性活动在慢行尺度集聚，减少了不必要的出行，有效减少交通能耗和碳排放总量。

环境深绿：绿地作为城市景观的一个要素，是城市中唯一接近于自然的生态系统，它对保障一个可持续的城市环境、维护居民的身心健康有至关重要的作用。本片区以公园城市理念出发，从蓝绿环境提取生态导向，让生态向城市蔓延，梳理绿地开敞空间，通过多处街角公园的建设提高绿地网络的分布均衡性，形成独特的绿地景观系统。

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二〇三五年远景目标纲要》、《宁国市国土空间总体规划（2021-2035年）》、《安徽省宁国市 LC-06、NS-02 单元国土空间详细规划》，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。

本片区范围全部位于《宁国市国土空间总体规划（2021-2035 年）》确定的城镇开发边界的集中建设区内。不涉及占用生态保护红线、永久基本农田。

本片区位于《安徽省宁国市 LC-06、NS-02 单元国土空间详细规划》范围内，本方案符合单元控规确定的功能布局、开发强度及公益性设施配套的相关要求；并承诺严格按照单元控规确定的内容实施。

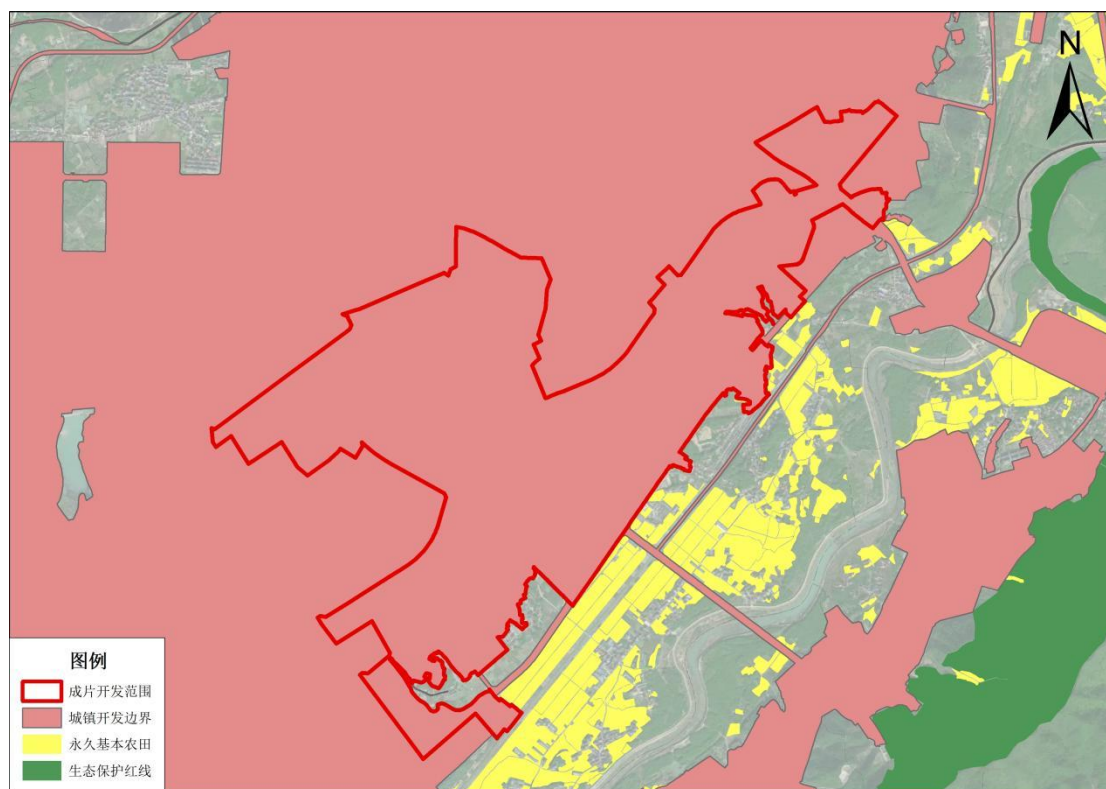


图 6-1 片区与“三区三线”划定成果套合图

14.广泛征求意见情况

(1) 征求集体经济组织意见情况

2024 年 7 月，宁国市宁国经开区南山千亩片区土地征收成片开发涉及的千亩村、杨家山村召开了集体经济组织会议，就宁国市宁国经开区南山千亩片区土地征收成片开发方案征求了集体经济组织和村民代表意见。会议认为，宁国市宁国经开区南山千亩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的村民会议三分之二以上村民代表同意实施宁国

市宁国经开区南山千亩片区土地征收成片开发。

(2) 征求人大代表和政协委员等意见情况

本方案正在征求县人大代表、政协委员等相关同志和县发改委、县自然资源和规划局、县科商经局、县农业农村水利局、县住建局、县生态环境分局等相关单位意见

15.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%的情况。

不存在城市新区土地集约利用程度评价认定效率低下的情况。

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的情况。

不存在违法用地情况。

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、修复目标的情况。

七、附件

附件 1：宁国市宁国经开区南山千亩片区基本情况表

宁国市宁国经开区南山千亩片区（编号：XCNG341881-2024-5）基本情况表

单位：公顷

一、集中建设区域现状情况					
位置	宁国市南山街道中北部				
范围	东至南极东路，南至千秋路与南极西路交口， 西至杨山路与双龙路交口，北至宁墩路				
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	107.6036	0	34.3387	34.3387
	建设用地	273.5242	0	4.7504	4.7504
	未利用地	0	0	0	0
	共计	381.1278	0	39.0891	39.0891
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二〇三五年远景目标纲要》、 《宁国市国土空间总体规划（2021-2035 年）》、《安徽省宁国市 LC-06、NS-02 单元国土空间详细规划》				
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	
381.1278	城镇住宅用地、商业用地、 工业用地、城镇道路用地 等	157.4166		41.30%	
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 年	8.7355		8.7355		
2028 年	30.3536		30.3536		
合计	39.0891		39.0891		

附件 2：宁国市宁国经开区南山千亩片区位置图

附件 3：宁国市宁国经开区南山千亩片区分区规划图

附件 4：宁国市宁国经开区南山千亩片区用地规划图

附件 5：纳入国民经济和社会发展规划证明材料

附件 6：征求意见相关证明材料

附件 7：依据的国土空间总体规划局部图、依法批准的详细规划局部图

7-1 宁国市宁国经开区南山千亩片区总体规划局部图（三区三线套合图）

7-2 宁国市宁国经开区南山千亩片区控制性详细规划局部图

附件 8：控制性详细规划的批复、规划图

附件 9：不涉及违法用地的情况说明

附件 10：关于审查宁国市宁国经开区南山千亩片区土地征收成片开发方案设计土壤污染情况的复函

附件 11：宁国市宁国经开区南山千亩片区土地征收成片开发方案（编号：XCNG341881-2024-5）规划符合性情况审核表