

## 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 .....	5
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
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 .	9
五、成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益评估 .....	10
六、其他需要说明的情况 .....	12
附件 .....	15

# 绩溪县上庄镇瑞川村 X090 南部片区 土地征收成片开发方案

(编号: XCJXX341824-2024-1)

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)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,绩溪县人民政府组织编制了绩溪县上庄镇瑞川村 X090 南部片区(编号: XCJXX341824-2024-1)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

本片区位于绩溪县上庄镇瑞川村、集镇东部,东至瑞川村农村宅基地,南至瑞川村耕地,西至瑞川村城镇住宅,北至 X090;涉及上庄镇瑞川村,总面积 2.3118 公顷。

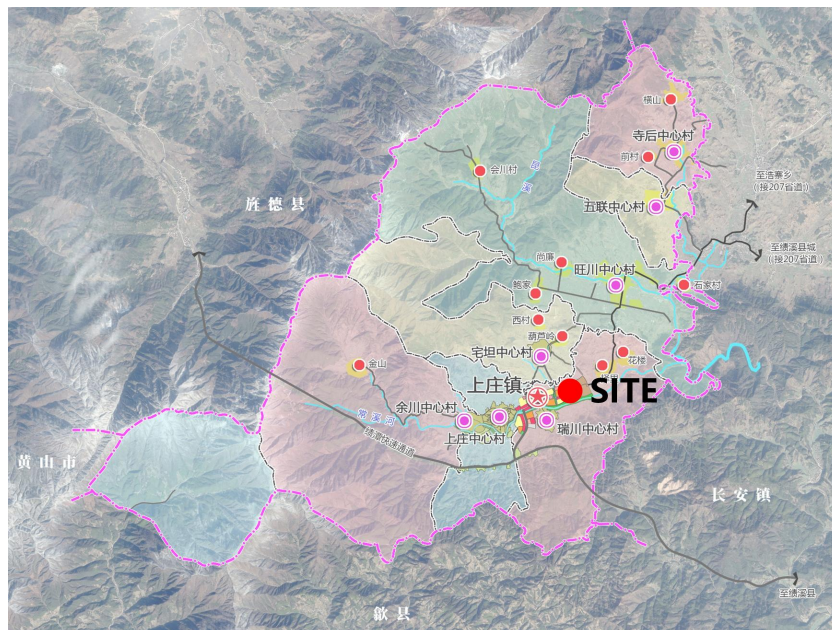


图 1 区位图一

图源：绩溪县2023年遥感卫星影像



图 2 区位图二

2. 土地现状及权属情况

本次成片开发范围总面积 2.3118 公顷，其中农用地 0.0608 公顷，以水田、其他草地为主；建设用地 2.2510 公顷，以工业用地为主。

表 1 现状地类汇总表

（数据来源：2022 年全国国土变更调查）

地类		面积(公顷)		占比
农用地	水田	0.0324	0.0608	1.40
	其他草地	0.0269		1.16
	农村道路	0.0015		0.06
建设用地	工业用地	2.0641	2.2510	89.29
	城镇村道路用地	0.1869		8.08
共计		2.3118	2.3118	100

图源：2022年变更调查



图 3 土地现状图

农村集体所有土地面积 1.4849 公顷。

国有土地面积 0.8269 公顷，全部为建设用地。

表 2 土地权属一览表

（数据来源：2022 年全国国土变更调查）

地类	面积(公顷)	国有土地(公顷)	集体土地(公顷)
农用地	0.0339	0.0000	0.0339
建设用地	2.2779	0.8269	1.4510
共计	2.3118	0.8269	1.4849



图源：2022年变更调查

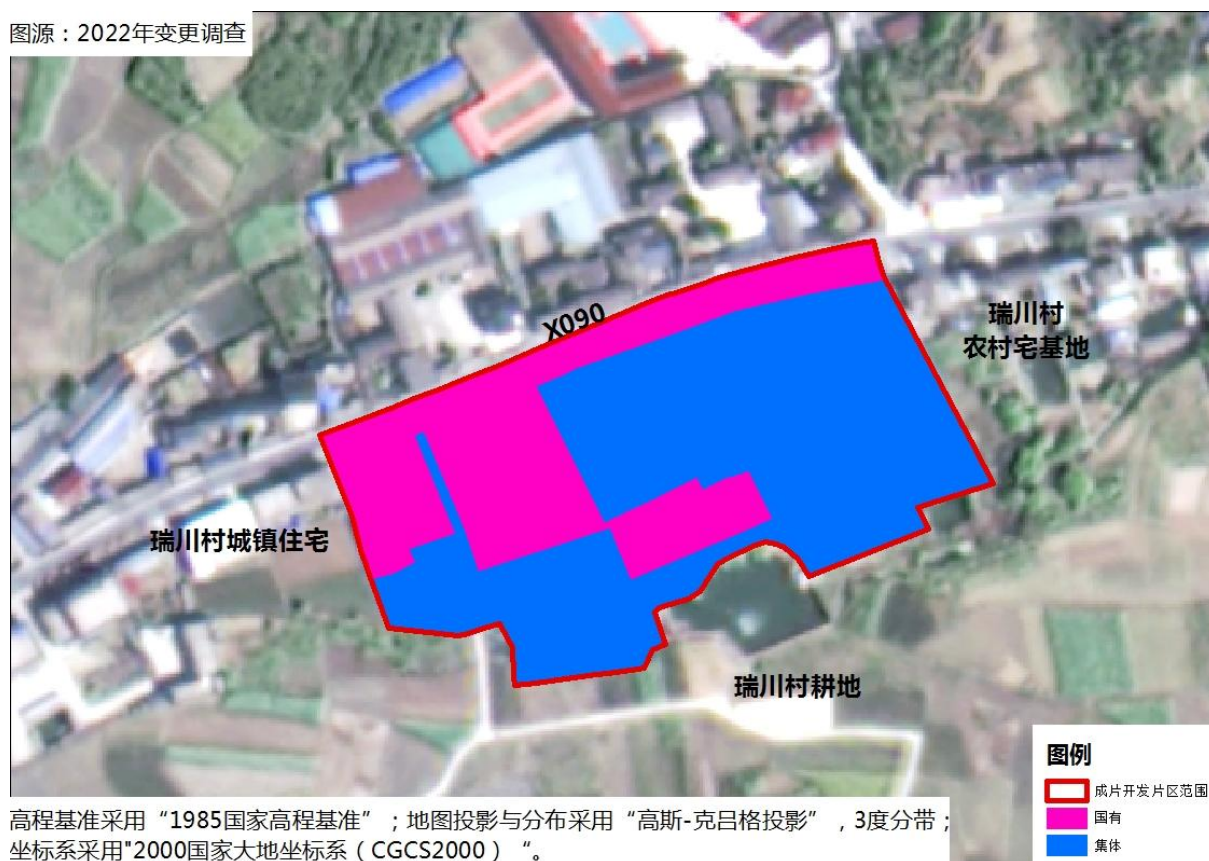


图 4 现状用地权属图

### 3. 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 X090 和村庄道路，基本具备供水、供电、通信、排水条件。

道路交通：本片区现状有 1 条县道 X090 和一条村道，均建成通车。

供水：本片区给水管网以环状为主、支状为辅的形式铺设，并经由 X090 接上庄水厂，水厂日供水量为 0.11 万吨/日。

排水：本片区排水采用雨污分流制。其中，雨水就近排入水体；生活污水及经处理后的工业废水集中排入片区西南侧的污水处理终端进行处理。

供电：本片区由 35kV 上庄站供电。

通信：本片区通信管线沿 X090 敷设。

## 二、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能

### 4. 必要性

#### ——满足片区发展需求方面

近几年，随着上庄镇旅游业的不断发展，市场上庄镇优质农产品的需求也在与日俱增。

本片区位于上庄镇瑞川村、集镇东侧，是上庄镇“农产品加工”产业的承载地。因此，为提升上庄镇农产品供应能力，促进上庄镇农产品加工产业发展，编制本方案。

#### ——紧抓经济社会发展方面

《绩溪县国民经济和社会发展的第十四个五年规划和远景目标纲要》中提到，十四五期间，绩溪县面临国家深入实施长三角一体化发展、长江经济带建设、促进中部地区加快崛起等战略，合作共建杭黄世界级自然生态和文化旅游廊道、新安江一千岛湖生态补偿试验区，我省大力推进新一轮皖江城市带承接产业转移示范区、皖南国际文化旅游示范区建设等诸多机遇与优势。要抢抓长三角一体化机遇，坚持融杭接沪发展，强化区域合作、产业对接、机制协同，努力形成更高水平、更宽领域、更深层次一体化发展性格局。

依托国家历史文化名城，推进城市生态修复、功能完善，提升城市综合服务功能，打造宜居宜业宜游宜养高品质生活，着力把县城建成县域现代化的主体；以伏岭“徽州味·道”、上庄“雕刻时光”特色小镇建设为重点，带动“两翼”发展。南翼（岭南）以伏岭为核心、登源河和 S346 为纽带，整合资金，加大投入，全力支持徽州味·道特色小镇建设，加快推进徽杭古道景区整合提

升和皖浙天路开发；谋划实施抽水蓄能电站景区和二期工程，串接岭南瀛洲、家朋、荆州等乡镇发展，重点培育新能源、生态观光、文化旅游、体育旅游等产业。北翼（岭北）以上庄为核心、绩谭旅游快速通道和 S207 为纽带，加快上庄景区提升和虎山头徽岭旅游度假区建设，确保雕刻时光小镇影响力保持全省先进行列，带动岭北长安等乡镇发展，重点培育文化创意、休闲度假、乡村高端民宿、养生养老、绿色农产品等产业。加快推动华阳健康食品、瀛洲“徽商故里”、家朋“摄影小镇”等特色小镇建设，支持扬溪、板桥头、金沙等生态农业综合型特色乡镇建设，推进临溪镇扩权强镇试点工作，依托县经济开发区加快发展新型工业镇。要求**结合国土空间规划，编制城区及各乡镇城镇土地征收成片开发方案**，统筹安排商业、居住、文旅、工业、康养等具备开发性质的项目实施计划。

本次编制的上庄镇瑞川村 X090 南部片区位于绩溪县上庄镇镇区东部，上庄镇是绩溪县“十四五”期间重点建设乡镇。本片区开发建设，是对绩溪县国民经济和社会发展十四五规划要求的积极响应，为上庄镇农产品加工产业提供用地保障，同时，为打造上庄“雕刻时光”特色小镇提供了有力支撑。

### ——落实国土空间总体规划方面

《绩溪县国土空间总体规划（2021-2035 年）》中提出要构建“一主两翼，轴带联动”的县域城镇空间格局，要求做优两翼，以南翼（岭南）伏岭镇、北翼（岭北）上庄镇建设特色小镇，带动绩溪“两翼”发展。上庄镇为特色带动型重点镇，乡镇指引包括绩溪县西部综合中心，围绕徽雕徽墨、茶叶加工的特色小镇；

作为绩溪西部发展极，承接大黄山，发挥文化资源优势，实现共同发展；深化“雕刻时光”特色小镇建设，以徽雕、徽墨为主导产业，旨在打造华东地区乃至全国传统徽雕和徽墨生产销售、研创基地。

《绩溪县上庄镇国土空间总体规划（2021-2035 年）》（方案稿）确定上庄镇城镇定位为“绩溪县岭北中心城镇、徽贤人文主题文化旅游城镇、徽雕茶业重点产业城镇”，提出生态立镇、文旅强镇、产业富镇三个空间策略。本次成片开发方案编制有利于镇域产业发展，符合城镇定位和发展策略。

本次成片开发方案的编制，将为绩溪县上庄镇产业发展提供空间保障，是对《绩溪县国土空间总体规划（2021-2035 年）》和《绩溪县上庄镇国土空间总体规划（2021-2035 年）》（方案稿）的细化落实。

### ——遵循相关规划要求方面

**《绩溪县上庄镇瑞川村 X090 南部片区国土空间详细规划》：**规划地块位于绩溪县上庄镇瑞川村，用地面积约 2.3118 公顷，本次土地征收成片开发方案范围全部位于国土空间详细规划范围内，面积 2.3118 公顷。

本次成片开发方案的编制，不仅是落实传导上位规划与相关政策要求，也是完善绩溪县上庄镇城镇功能、提高产业承载力和人口吸引力的必然选择。

### 5. 主要用途

本片区规划产业发展等非公益性用地共计 1.3746 公顷，占比 59.46%；



工业用地约 1.3746 公顷，占比 59.46%；

基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地共计 0.9372 公顷、占比 40.54%。其中：

科研用地约 0.2439 公顷，占比 10.55%；

供电用地约 0.3823 公顷，占比 16.54%；

城镇道路用地约 0.1722 公顷，占比 7.45%；

公园绿地约 0.1388 公顷，占比 6.00%。

表 3 片区用地构成一览表

（数据来源：《绩溪县上庄镇瑞川村 X090 南部片区国土空间详细规划》）

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	1.3746	59.46	59.46
公益性用地	科研用地	0.2439	10.55	40.54
	供电用地	0.3823	16.54	
	城镇道路用地	0.1722	7.45	
	公园绿地	0.1388	6.00	
合计		2.3118	100.00	100.00

6. 拟实现的功能

依据《绩溪县国土空间总体规划（2021-2035 年）》“三区三线”划定成果有关要求、《绩溪县上庄镇瑞川村 X090 南部片区国土空间详细规划》用地布局要求，实现片区工业发展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

7. 拟安排的建设项目

依据《绩溪县国土空间总体规划（2021-2035 年）》“三区三

线”划定成果、《绩溪县上庄镇瑞川村 X090 南部片区国土空间详细规划》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：农产品加工等工业项目，供电设施等基础设施服务。

#### 8. 年度实施计划

本片区拟 2 年内完成土地征收和供地，2024 年完成土地征收 0.9779 公顷，土地供应 0.9779 公顷；2025 年完成土地征收 0.5070 公顷，土地供应 0.5070 公顷。

图源：绩溪县2023年遥感卫星影像

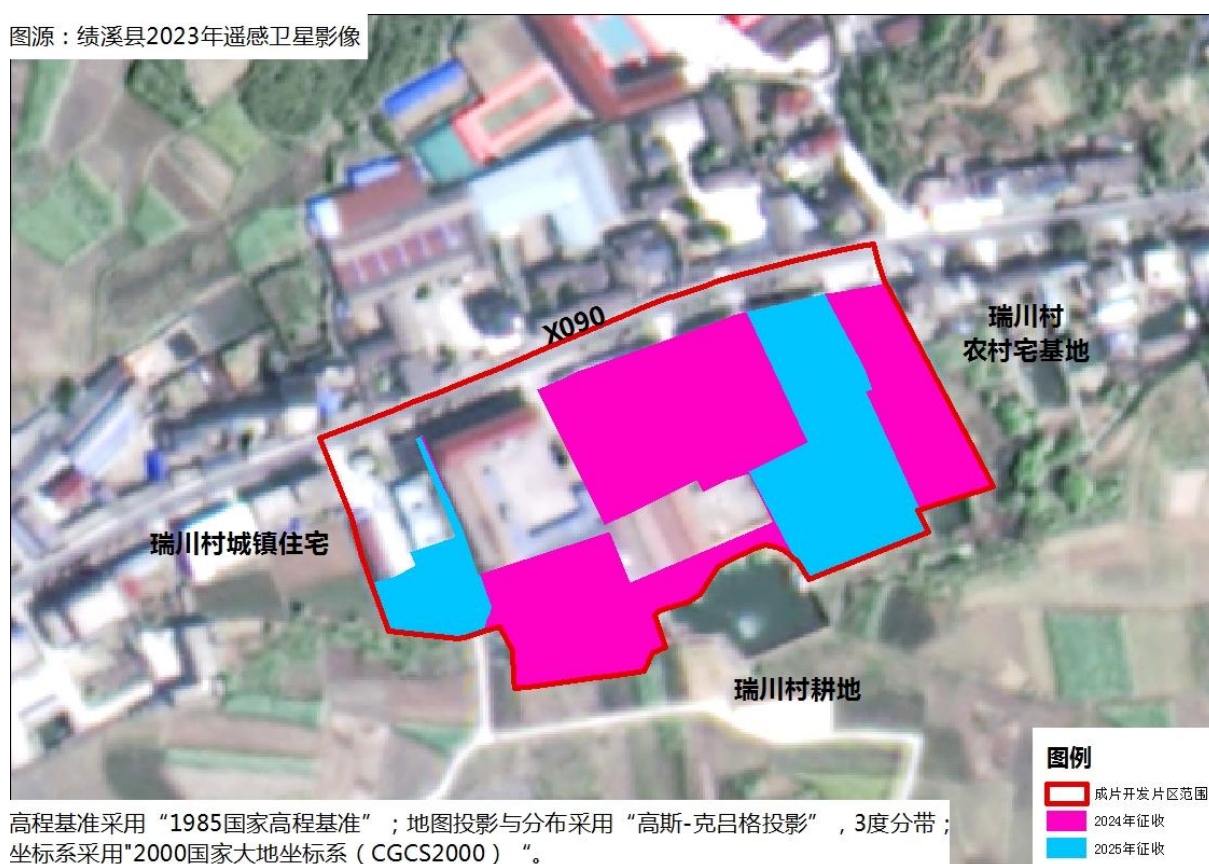


图 5 征地时序图

### 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

#### 9. 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 40.54 %。其中，基础设施用地约 0.5545 公顷，比例

为 23.99%；公共服务设施用地约 0.2439 公顷，比例为 10.55%；其他公益性用地约 0.1388 公顷，比例为 6.00%。

## 五、成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益评估

### 10. 土地利用效益

预计本片区土地开发利用率将达到 100%。

依据《绩溪县国土空间总体规划（2021-2035 年）》《绩溪县上庄镇瑞川村 X090 南部片区国土空间详细规划》要求，测算片区开发的综合容积率将达到 0.76，建筑密度将达到 35%。

表 4 土地开发强度情况一览表

（数据来源：《绩溪县上庄镇瑞川村 X090 南部片区国土空间详细规划》）

规划土地性质	用地面积（公顷）	建筑密度（%）	容积率
工业用地	1.3746	40	1.0
科研用地	0.4596	40	0.8
供电用地	0.3823	40	0.5

### 11. 成片开发的经济效益评估

参考绩溪县上庄镇工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地土地定级与基准地价，预计产生土地出让金收益约 378 万元。

表 5 主要财政收入情况表

（数据来源：绩溪县上庄镇土地定级与基准地价）

规划土地性质	用地面积（公顷）	基准地价（元/m <sup>2</sup> ）	出让金收益（万元）
工业用地	1.3746	150	206
公共管理与公共服务用地	0.4596	210	97

规划土地性质	用地面积（公顷）	基准地价（元/m <sup>2</sup> ）	出让金收益（万元）
公用设施用地	0.3823	195	75
总计			378

## 12. 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，完善片区内道路、供电、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，新增多处公园绿地，一定程度上丰富了片区的绿化景观。

在带动就业方面，片区内主要为工业用地，通过成片开发，首先在开发建设过程中能创造一定数量的建筑、服务岗位；项目建成后，新增的工业用地等将需要人力资源，片区完成建设后将为绩溪县提供约 70 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 6 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	1.3746	1.3746	50（人/公顷）	69

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)
合计				69

### 13. 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 0.1675 公顷绿地，全部为公园绿地，主要布置在 X090 道路沿线。绿地的设置，将提升片区生态环境质量，改善城镇环境，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。

## 六、其他需要说明的情况

### 14. 规划符合性

本方案编制依据《绩溪县国民经济和社会发展第十四个五年规划和远景目标纲要》《绩溪县国土空间总体规划（2021-2035 年）》《绩溪县上庄镇瑞川村 X090 南部片区国土空间详细规划》。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。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。



图源：绩溪县2023年遥感卫星影像

高程基准采用“1985国家高程基准”；地图投影与分布采用“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）”。

### 15. 广泛征求意见情况

县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。关于人大代表、政协委员、社会公众和专家学者提出的建议已采纳，采纳情况详见附件。

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。

## 16. 本地土地节约集约利用情况

不存在上一年度批而未供土地或者闲置土地未完成处置任务，  
且不存在本年度按月统计仍未完成处置任务。

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%。

不涉及城市新区经土地集约利用程度评价认定效率低下。

#### 17. 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。

关于本片区位于安徽省级传统村落范围内，本片区成片开发方案应符合《宣城市传统村落保护条例》相关要求。

**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

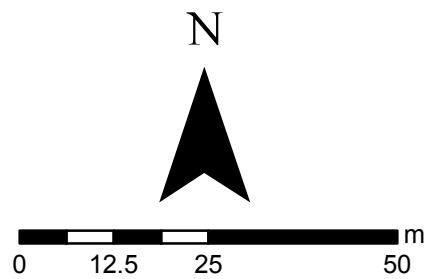
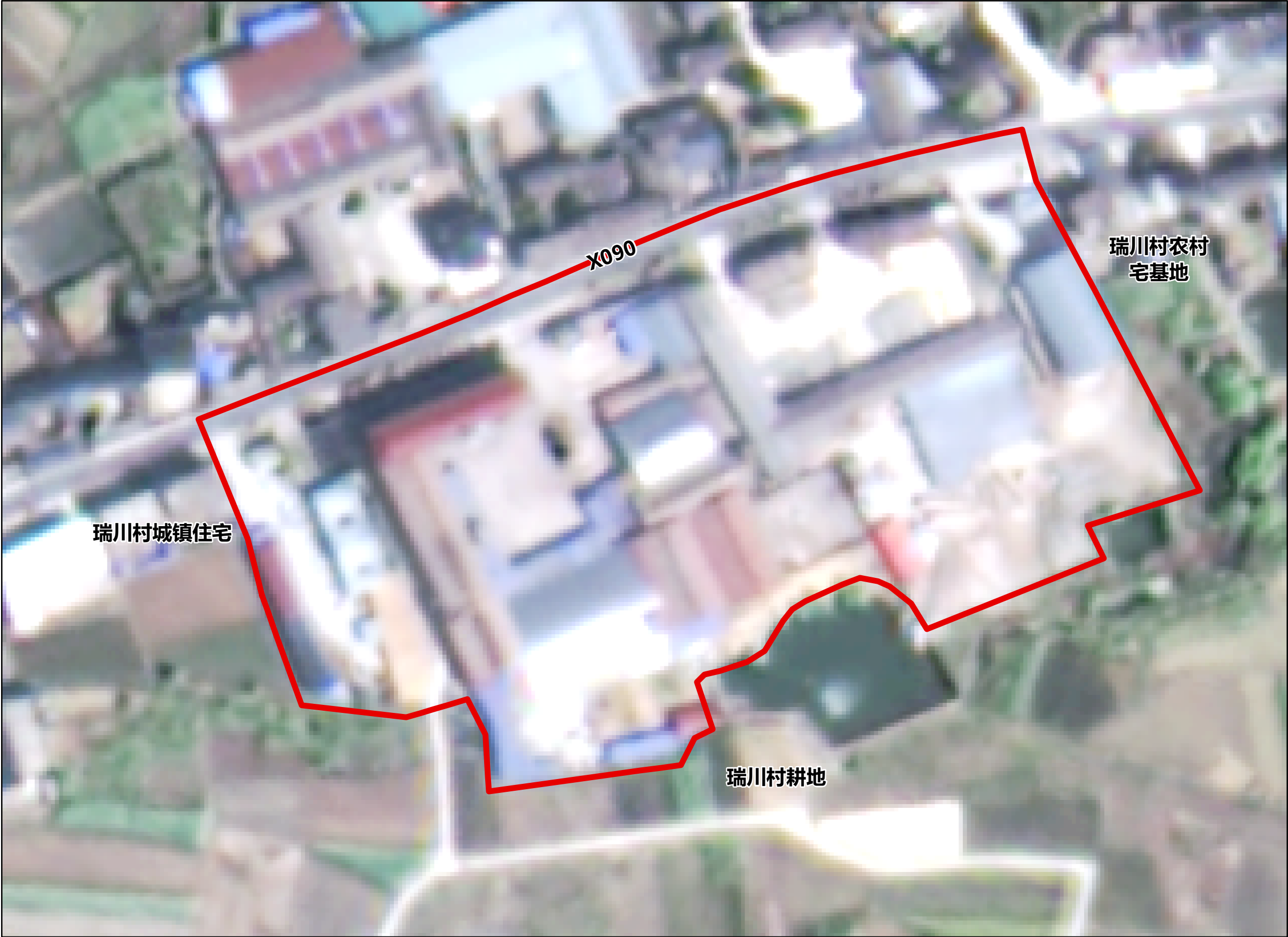
绩溪县上庄镇瑞川村 X090 南部片区  
(编号: XCJXX341824-2024-1) 基本情况表

单位: 公顷 (0.0000)

一、集中建设区域现状情况					
位置		涉及上庄镇瑞川村			
范围		东至瑞川村农村宅基地，南至瑞川村耕地，西至瑞川村城镇住宅，北至 X090			
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	0.0339	0.0000	0.0339	0.0339
	建设用地	2.2779	0.8269	1.4510	1.4510
	未利用地	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
	共计	2.3118	0.8269	1.4849	1.4849
二、集中建设区域规划情况					
依据的规划名称	《绩溪县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》、《绩溪县国土空间总体规划（2021-2035 年）》“三区三线”划定成果				
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	
2.3118	工业发展、交通枢纽、绿地休闲	0.9372		40.54%	
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		0.9779		0.9779	
2025 年		0.5070		0.5070	
合计		1.4849		1.4849	

# 绩溪县上庄镇瑞川村X090南部片区位置图

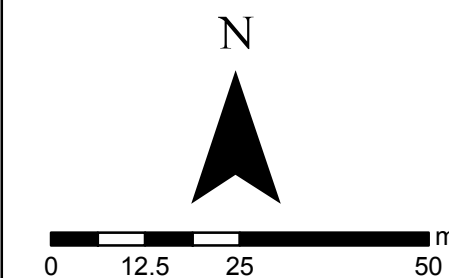
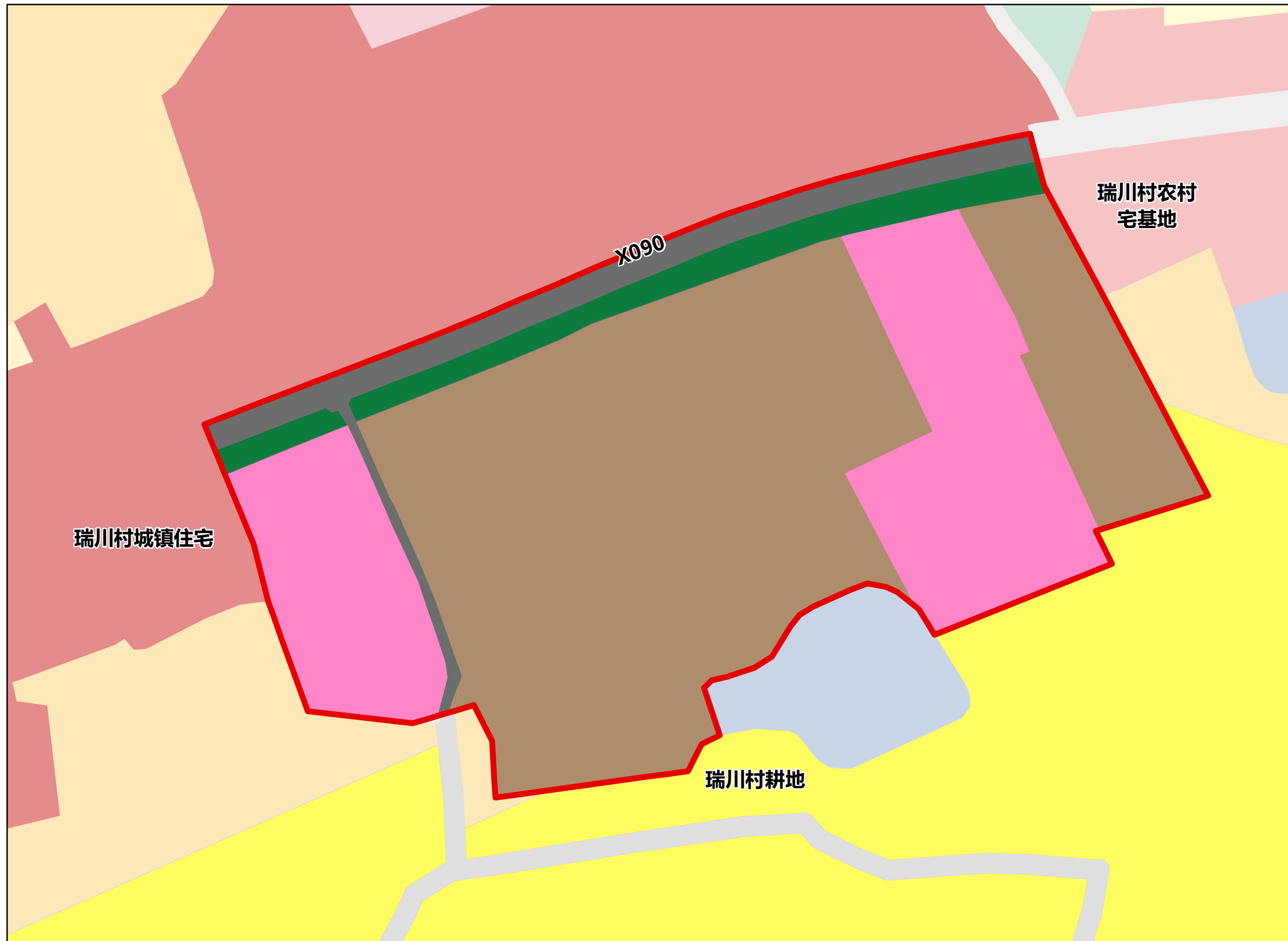
图源：绩溪县2023年遥感影像





# 绩溪县上庄镇瑞川村X090南部片区分区规划图

图源：《绩溪县国土空间总体规划（2021-2035年）》



## 图例

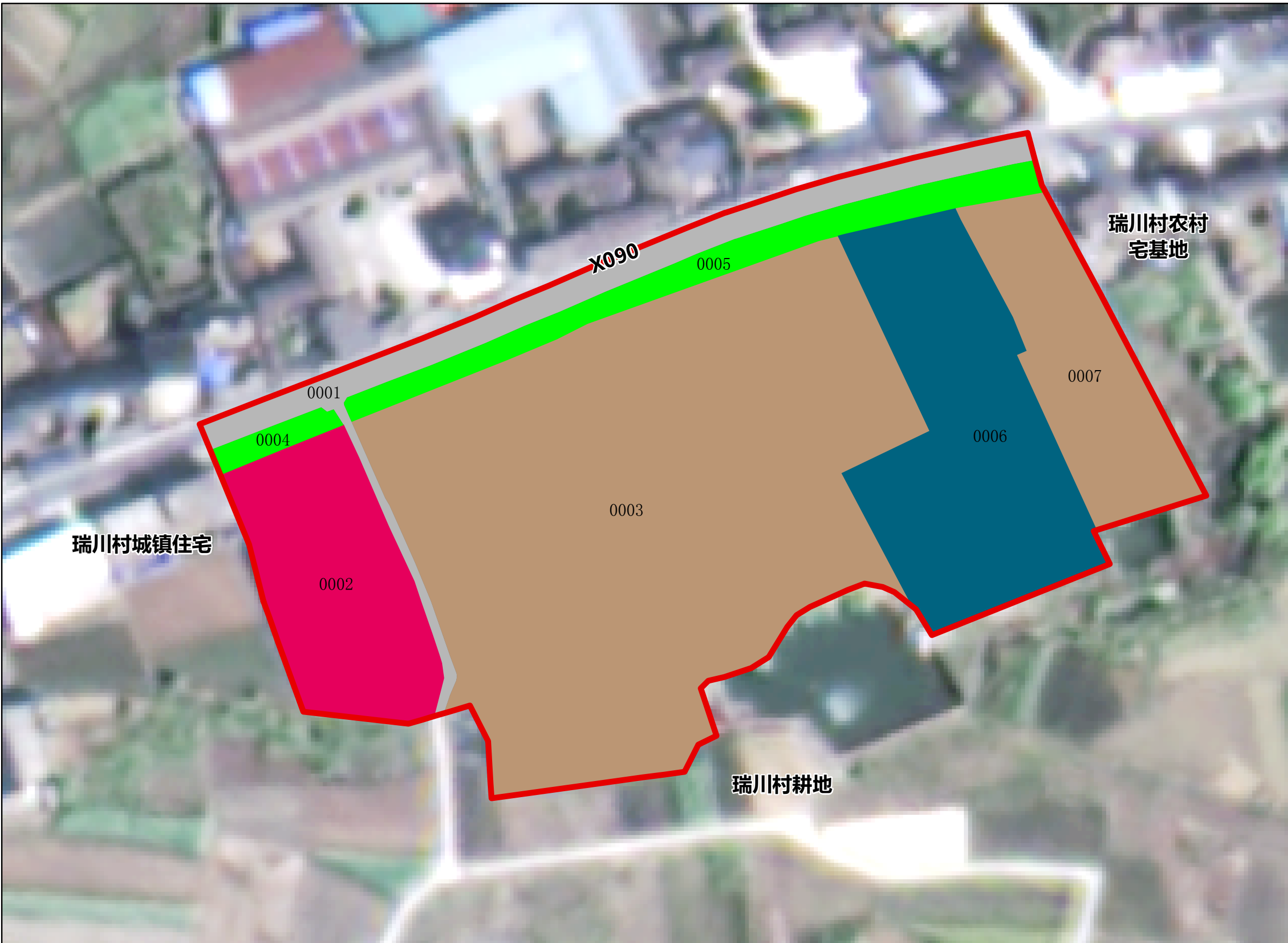
- 成片开发片区范围
- 交通枢纽区
- 工业发展区
- 综合服务区
- 绿地休闲区

经办人：

负责人：

# 绩溪县上庄镇瑞川村X090南部片区用地规划图

图源：《绩溪县上庄镇东部片区国土空间详细规划》、绩溪县2023年遥感影像



- 图例
- 成片开发片区范围
  - 公共管理与公共服务用地
  - 交通运输用地
  - 公用设施用地
  - 工矿用地
  - 绿地与开敞空间用地

经办人：

负责人：