

宣城市长合区宣州片区启动区南部片区
土地征收成片开发方案(征求意见稿)

(编号：XC3418-2024-14)

实施机关(公章)：宣城市人民政府

2024 年 9 月

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	6
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

宣城市长合区宣州片区启动区南部片区 土地征收成片开发方案

（编号：XC3418-2024-14）

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，宣城市人民政府组织编制了《宣城市长合区宣州片区启动区南部片区土地征收成片开发方案（编号：XC3418-2024-14）》，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

本片区位于宣州经济开发区北部，东至集体组林地，南至水下组林地，西至汪村组林地，北至汪村组林地；涉及狸桥镇金云村、东阳村，总面积64.5347公顷。其中农用地40.7974公顷，建设用地23.7373公顷，未利用地0公顷（详见基本情况表），拟征收土地面积64.0286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	0.5061
30	0101	水田	0.5827
	0103	旱地	2.6376
	0202	果园	0.8139
	0301	乔木林地	25.0763
	0301	竹林地	0.0936

30	0307	其他林地	8.3946
	0404	其他草地	0.9639
	1104	坑塘水面	1.8155
	1006	农村道路	0.4193
	0702	农村宅基地	1.4536
	0602	采矿用地	21.7776



图 1 区位图 1

2. 基础设施条件

本片区的基础设施现状如下：成片开发区域周边迎宾大道已建成通车，基本具备供水、排水、供电、通讯条件。

交通运输：片区周边道路构架由城市道路主次干道构成，道路通畅，主次干道分布合理。片区周边道路包括兴业路、和平路、鼎盛路、漪湖路等。且片区东部区域设有宁宣高速出入口，目前南京至宣城铁路宣州站正在规划建设中，片区所在的宣州经济开发区的城镇道路系统十分完备，交通极为便利。

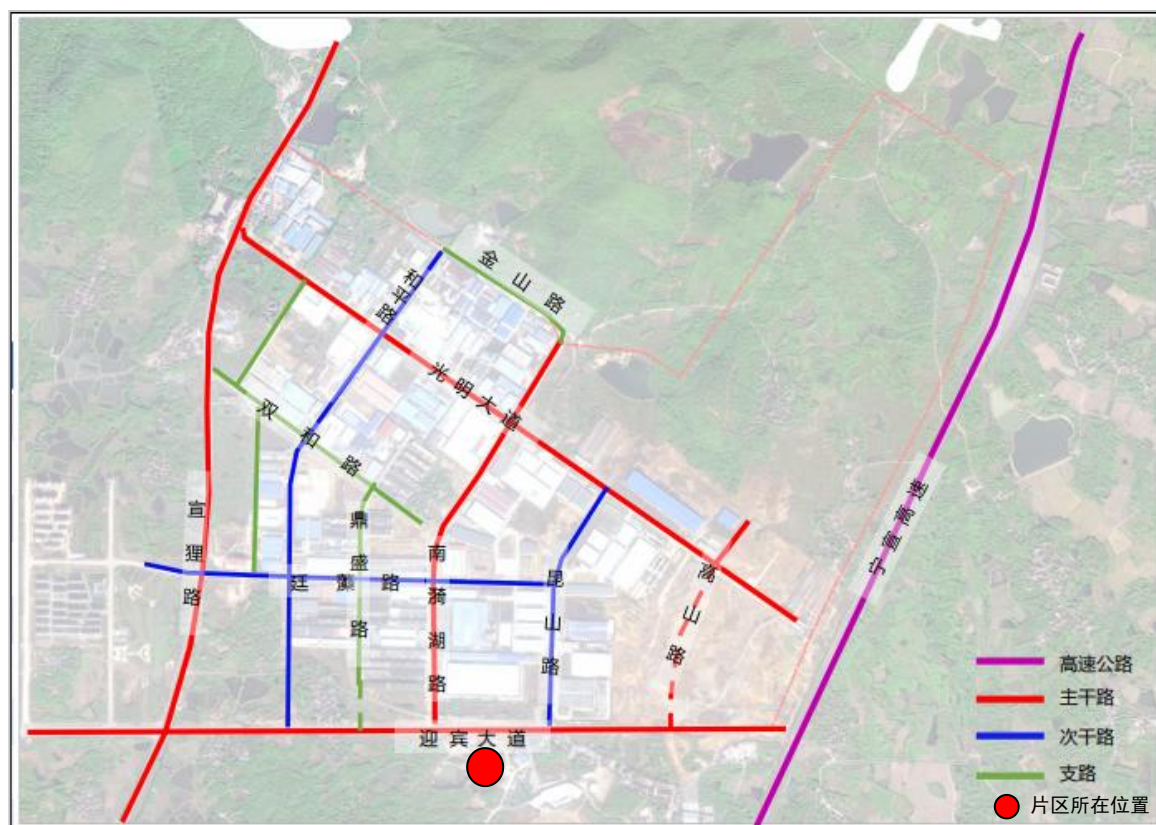


图 3 现状交通运输

供水工程：片区水源来自固城湖，引入宣州经济开发区胜业自来水厂，日供水规模达到 2.0 万吨，基本满足开发区用水需求。片区给水管道采用环状管网与枝状管网相结合的方式，在主、次干道下的管道成环状布置。

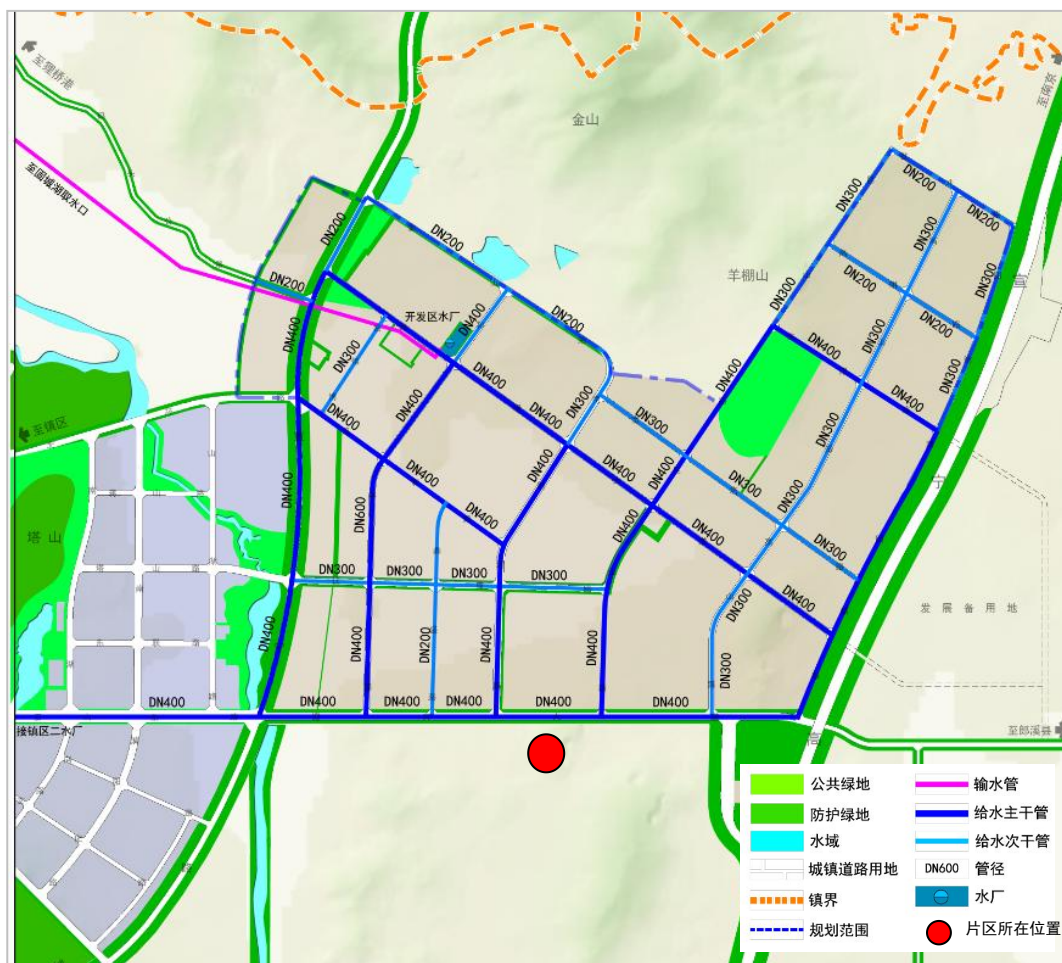


图 4 规划给水系统

排水工程：排水体制采用雨污分流制，即雨、雪水就近排入边沟和渠道，工业污水和生活污水分系统排放。开发区雨水排入永兴河渠道，由永兴河渠道向西排入镇区狸桥河；工业污水管网，独立收集工业污水，结合污水提升站，统一排至狸桥镇污水处理厂，污水处理厂污水处理规模达到 1.0 万吨/日。

供电工程：电力由 110KV 长山变向开发区进行供电，电源来自 220KV 南漪变，基本满足片区生活及工业企业用电需求。

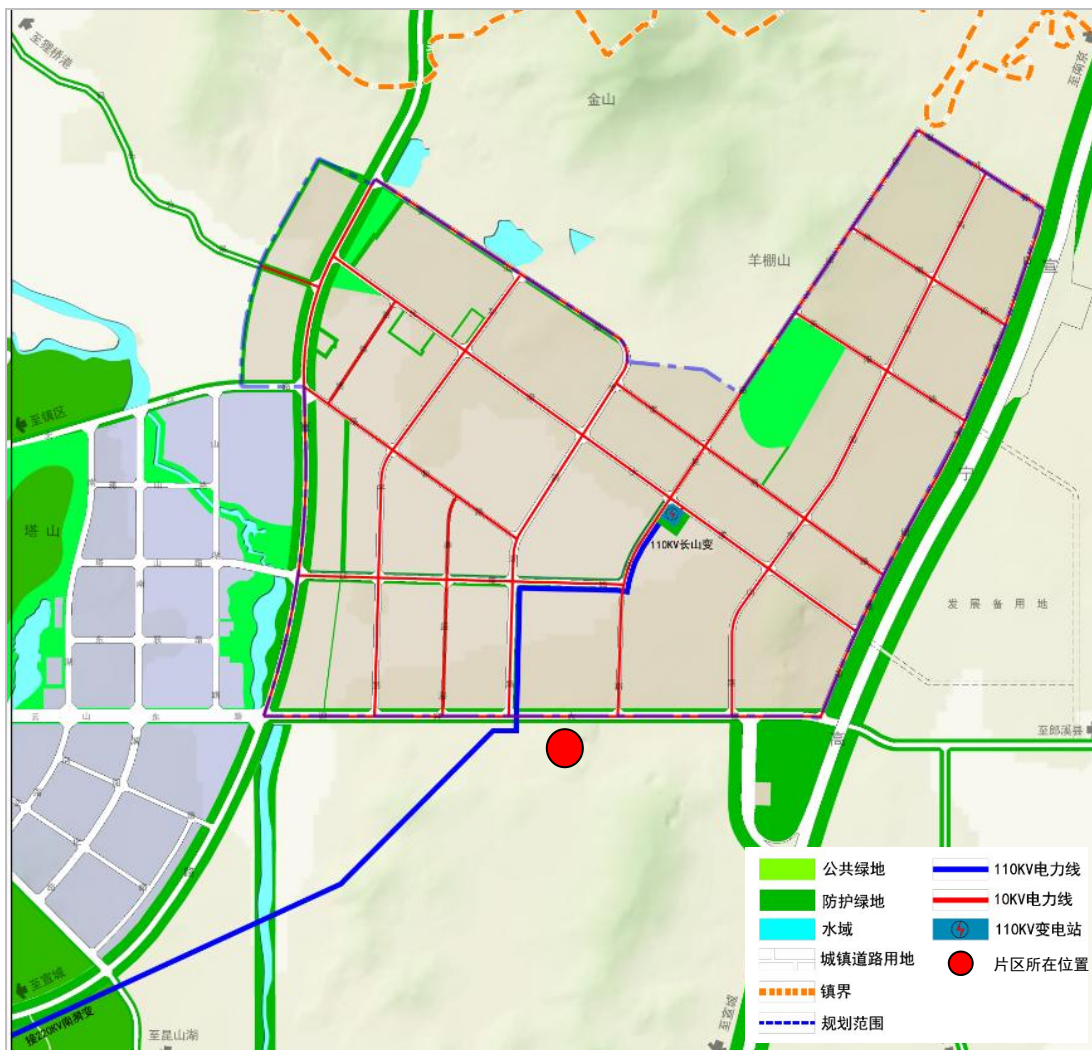


图 5 规划电力系统

通讯工程：根据区域规划，结合道路建设，铺设通讯管线，实现“三网共建”，逐步实现线路下地工程。

燃气工程：燃气由宣城市中心城区长输管线供应天然气，近期由开发区北侧燃气站供应，远期由地块北侧燃气站供应。

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，通过该片区的成片开发，将推动宣州经开区高水平承接示范，助力宣州经济开发区与高淳区合作共建，建设省际毗邻新型功能区，打造皖江城市带承

接产业转移先行示范基地；通过该片区的成片开发，将依托宣州经济开发区现有装备制造等重点产业，拓展上、下游市场，推动开发区企业技术创新升级，积极促进开发区企业创新研发，实施企业创新发展。

在实施城市国土空间规划方面，通过片区成片开发方案的实施，将优化开发区功能布局 and 空间结构，优化建设用地结构和布局，促进人、城、产、交通一体化发展，融合开发区与狸桥镇服务功能的关系；通过该片区的成片开发，将促进宣州经济开发区建设紧凑拓展，集约利用土地，防止无序蔓延，征而不建，闲置土地，进一步优化国土空间规划用地结构；同时通过成片开发方案，将科学合理确定开发模式、规模和强度，合理规划成片开发项目布局，严格设置公益性用地体量，促进开发区基本形成节约能源、保护生态环境的产业结构和经济增长方式，引导产业合理布局，促进宣州经济开发区全面协调可持续发展。本片区范围的东边、南边和西边均位于城镇开发边界边缘，其中南边存在一块区域在后续城镇开发边界调整范围内，因此没有纳入。

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，使得区域内各项基础设施得到完善。该片区以工业发展为主导功能，拟建设数控机床等项目，将满足宣州经济开发区重点产业的开发建设需求；同时，片区规划的商业用地主要服务于宣州经济开发区，满足其日常需求，加强基础设施配套服务，提高承载能力，积极承接优质项目，努力提高为长三角地区产业配套能力，加快开发区建成现代产业集聚区。

在实现规划所确定的工业发展主要城市功能方面，片区内拟建设数控机床等重点产业，能够加快推动产业集聚、人口集聚，有利于整合宣州经济开发区的产业布局，提升当地的产业承载力和人口吸引力，为开发区的转型升级与经济腾飞提供坚实动力。此外，公园绿地的存在，为当地居民提供了日常生活娱乐的休闲场所，方便周边居民能在工作之余的闲暇时光进行户外活动，丰富了当地居民的娱乐需求。

4. 主要用途

本片区规划二类工业用地约 28.3194 公顷，占比 43.88%；

商业用地约 5.0567 公顷，占比 7.84%；

基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地共计 31.1586 公顷，占比 48.28%。

公园绿地约 27.8854 公顷，占比 43.21%。

城镇道路用地约 2.1917 公顷，占比 3.40%；

防护绿地约 1.0815 公顷，占比 1.67%；

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。

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、商业项目。

7. 年度实施计划

本片区拟 4 年内完成土地征收和供地，具体如下：

2024 年完成土地征收 5.0567 公顷，土地供应 0 公顷；

2025 年完成土地征收 27.8133 公顷，土地供应 32.8700 公顷；

2026 年完成土地征收 27.8854 公顷，土地供应 27.8854 公顷；

2027 年完成土地征收 3.2732 公顷，土地供应 3.2732 公顷。

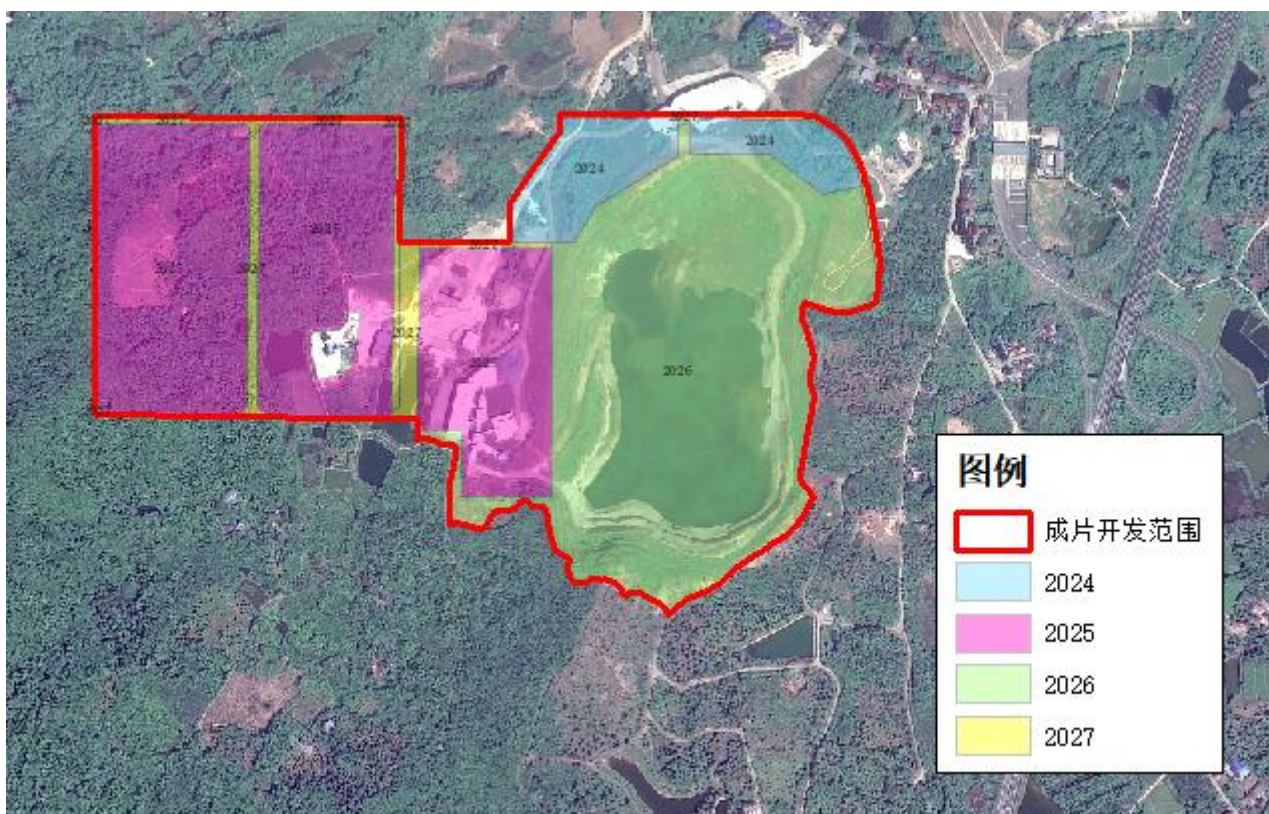


图 6 年度供地计划图

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 48.28%。其中，基础设施用地（城镇道路用地比例为

3.40%)，其他公益性用地（公园绿地比例为 43.21%、防护绿地比例为 1.67%）。

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%，二类工业用地综合容积率将达到 1.2，建筑密度达 40%，绿地率不超过 15%；商业用地不超过 2.4，建筑系数不超过 40%，绿地率将达到 10%。片区范围内对各个地块的指标进行了控制，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。

表 2 地块开发控制指标一览表

规划土地性质	用地面积（亩）	容积率范围	建筑密度范围	绿地率
工业用地	424.79	≥ 1.2	$\geq 40\%$	$\leq 15\%$
商业用地	75.85	≤ 2.4	$\leq 40\%$	$\geq 10\%$

10. 成片开发的经济效益评估

参考宣州经济开发区基准地价，工业用地按照 14 万元/亩价格，商服用地按照 32 万元/亩价格，预计产生土地出让金预收入 8374.23 万元。亩均固定资产投资强度为 200 万元，预计新增固定资产投资约 100128 万元。

表 3 主要财政收入情况表

规划土地性质	用地面积（亩）	基准地价（万元/亩）	出让金预收入（万元）
工业用地	424.79	14	5947.06
商业用地	75.85	32	2427.2
总计			8374.23

土地征收成片开发将通过划拨及出让方式将土地资源进行配置，为宣州经济开发区的发展建设提供用地保障；土地征收带来的经济效益，也将为宣州经济开发区的基础建设和后期扩展，提供经济保障。

11. 社会效益评估

片区的开发建设，预计可以产生以下社会效益：

在完善生活设施配套方面，片区规划的城镇道路用地，将进一步构建开发区道路格网，完善开发区市政基础设施建设。

在带动就业方面，片区内主要为工业发展功能，通过工业项目建设，将直接带来大量的工作岗位，预计可新增就业约 300 人，给周边居民创造就业机会，提高居民收入水平；片区建成后，企业的生产经营活动将促进当地经济发展，辐射周边居民，能够有效提高当地社会发展水平。

12. 生态效益评估

提升蓝绿空间方面，片区拟建设 1.0815 公顷防护绿地和 27.8854 公顷公园绿地，将优化改善片区内绿化景观和片区的生态环境，提高开发片区总体环境品质，符合绿色发展、循环发展、低碳发展要求。

对周边区域带来的生态效益方面，片区拟建设的公园绿地为当地居民提供了日常生活娱乐的休闲场所，方便周边居民能在工作之余的闲暇时光进行散步、跑步、打羽毛球等锻炼及露营等户外活动，丰富了当地居民的娱乐需求；防护绿地的存在既能有效缓解工业生产运输过程中带来的粉尘、噪音等污染，同时又能在水土保持、水源涵养等方面发挥显著作用，实现人与自然、经济

发展与资源环境的可持续发展。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。

六、其他需要说明的情况

13. 规划符合性

本方案编制依据《宣城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》《宣城市国土空间总体规划（2021-2035年）》《宣州经济开发区 XZKF2024-02 地块国土空间详细规划》。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，并已纳入《宣城市国土空间总体规划（2021-2035年）》确定的城镇开发边界集中建设区内，且不涉及占用生态保护红线、永久基本农田和公益林。

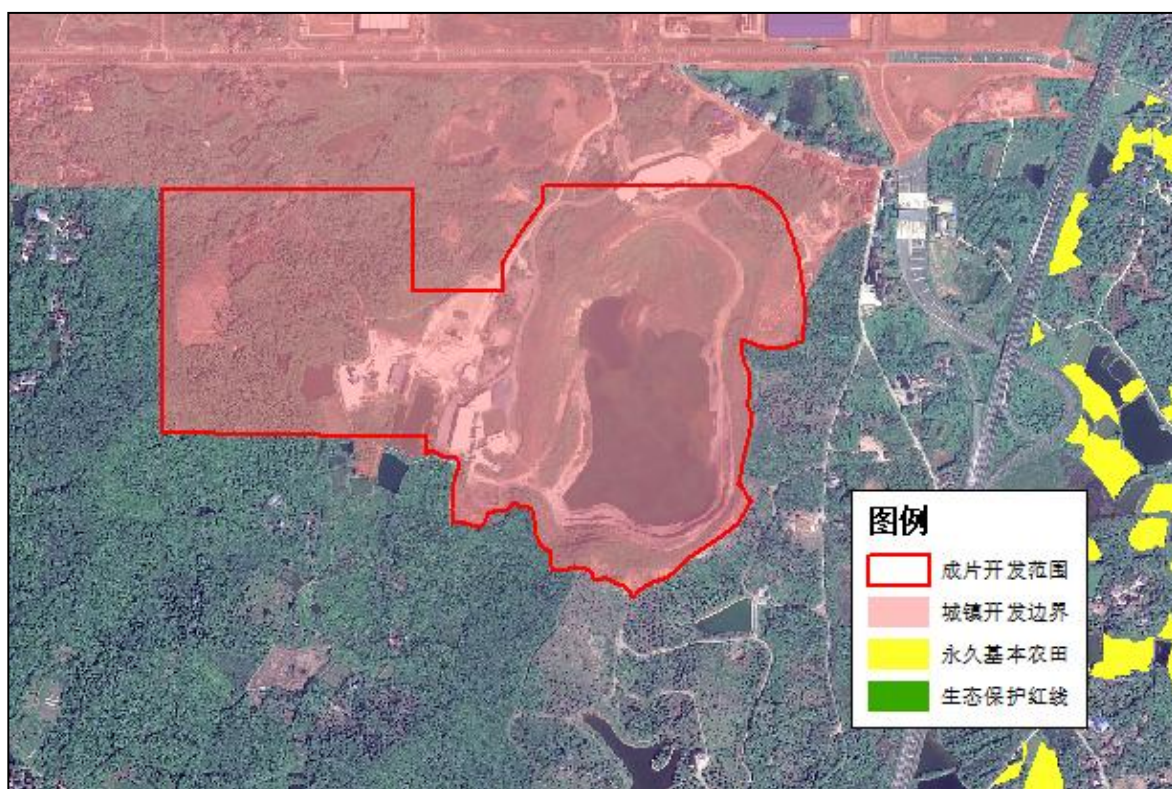


图 7 城镇开发边界、永久基本农田和生态红线套合图

14. 本地土地节约集约利用情况

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情况。

15. 其他有关情况

宣城市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。

片区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

宣城市长合区宣州片区启动区南部片区
（编号：XC3418-2024-14）基本情况表

单位：公顷（0.0000）

一、集中建设区域现状情况					
位置		狸桥镇金云村、东阳村			
范围		东至集体组林地，南至水下组林地，西至汪村组林地，北至汪村组林地			
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	40.7974	0.0000	40.7974	40.7974
	（二）建设用地	23.7373	0.5061	23.2312	23.2312
	（三）未利用地	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
	共计	64.5347	0.5061	64.0286	64.0286
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二〇三五年远景目标纲要》《宣城市国土空间总体规划（2021 年-2035 年）》《宣州经济开发区 XZKF2024-02 地块国土空间详细规划》				
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	
64.5347	工业用地、商业用地	31.1586		48.28%	
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		5.0567		0	
2025		27.8133		32.8700	
2026		27.8854		27.8854	
2027		3.2732		3.2732	
合计		64.0286		64.0286	

宣城市长合区宣州片区启动区南部片区土地征收成片开发方案

编号：XC3418-2024-14

位置图

标注：底图采用宣州区2023年遥感影像图



汪村组林地

汪村组林地

集体组林地

水下组林地

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

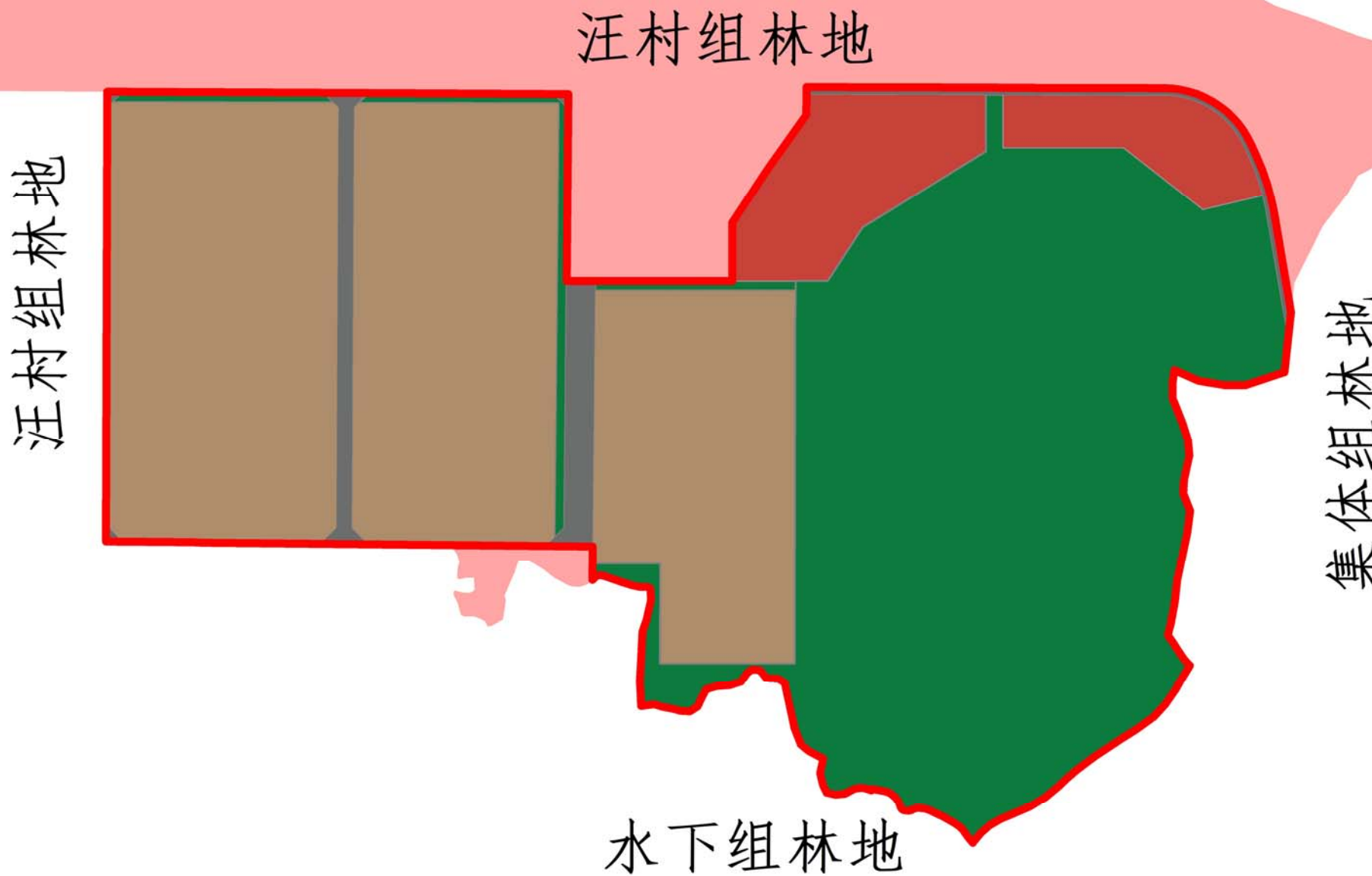
宣城市自然资源和规划局
宣州区自然资源和规划局
2024年9月

宣城市长合区宣州片区启动区南部片区土地征收成片开发方案

编号：XC3418-2024-14

分区规划图

标注：底图采用《宣城市国土空间总体规划（2021-2035年）》
“三区三线”划定成果



图例

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

市级
经办人：

区级
经办人：

负责人：

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）”

1:6,000

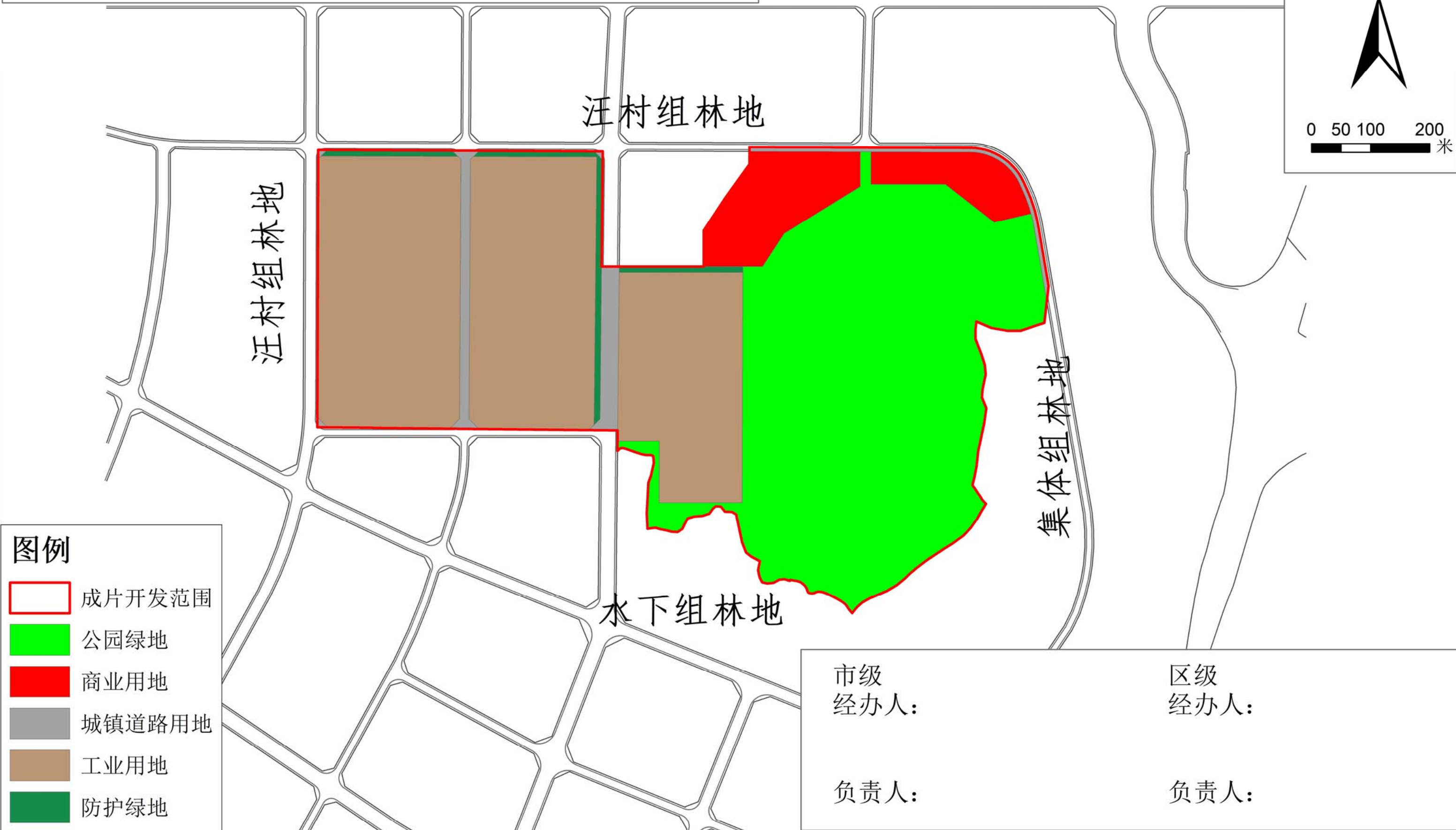
宣城市自然资源和规划局
宣州区自然资源和规划局 编制
2024年9月

宣城市长合区宣州片区启动区南部片区土地征收成片开发方案

编号：XC3418-2024-14

用地规划图

标注：底图采用《宣州经济开发区XZKF2024-02地块国土空间详细规划》



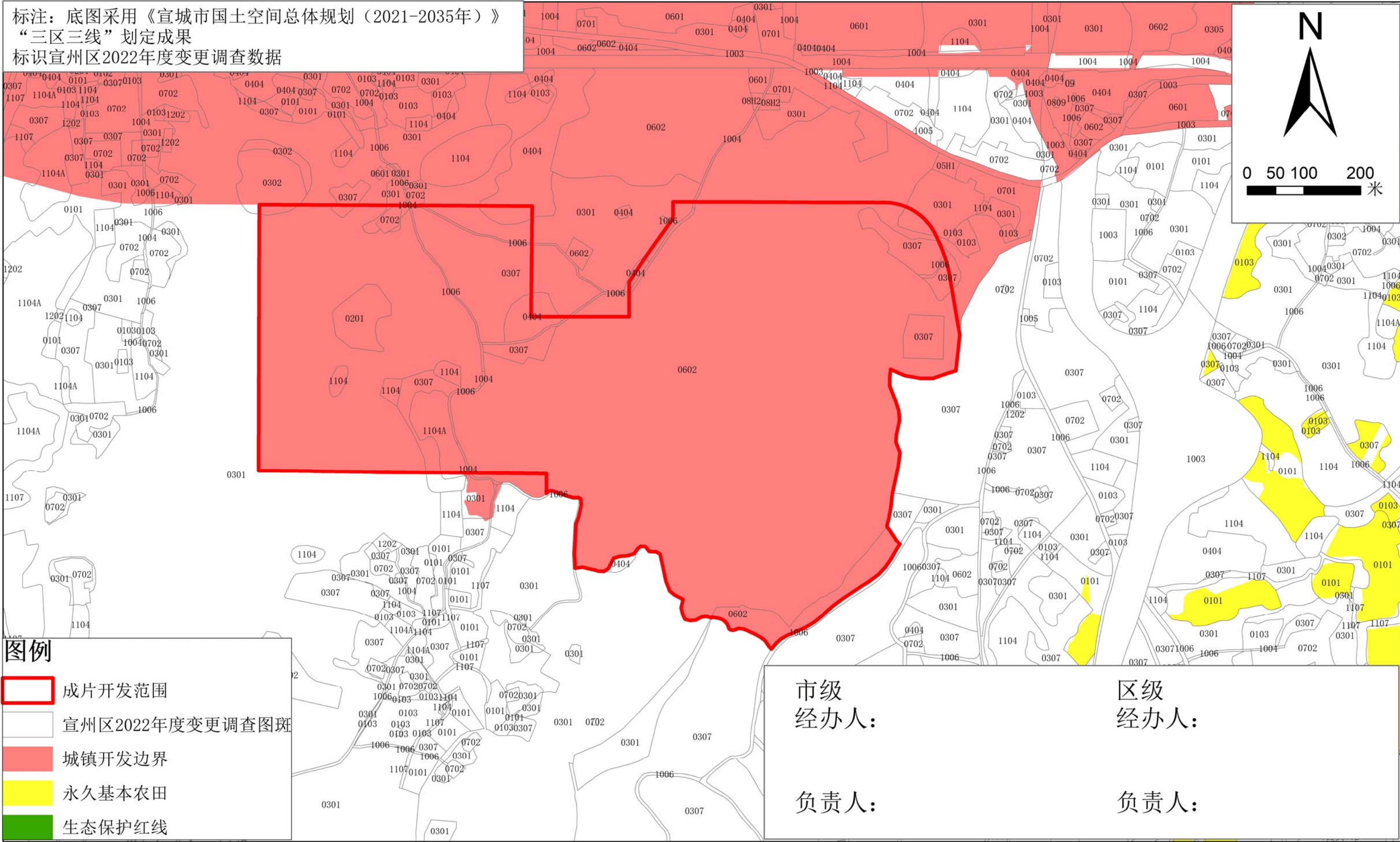
高程基准采用“1985国家高程基准”
地图投影与分带采用“高斯-克吕格投影”3度分带
坐标系采用“2000国家大地坐标系(CGCS2000)”

1:6,000

宣城市自然资源和规划局
宣州区自然资源和规划局
2024年9月

宣城市长合区宣州片区启动区南部片区土地征收成片开发方案
套合《宣城市国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”划定成果局部
编号：XC3418-2024-14

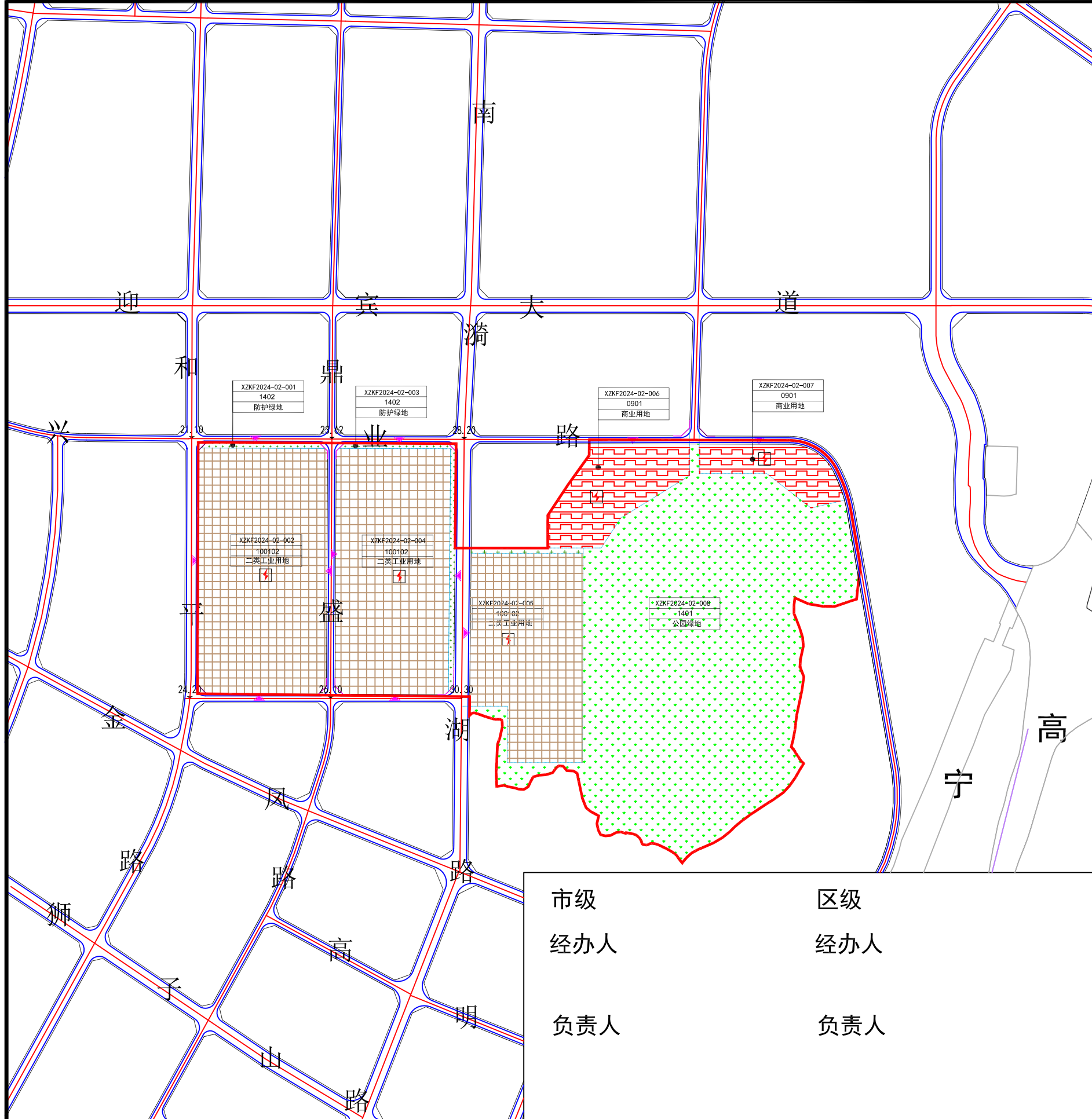
标注：底图采用《宣城市国土空间总体规划（2021-2035年）》
“三区三线”划定成果
标识宣州区2022年度变更调查数据



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

宣城市自然资源和规划局
宣州区自然资源和规划局
2024年9月



宣州经济开发区XZKF2024-02地块国土空间详细规划

——规划图

区位索引

指北针比例尺

图例

工业用地

商业用地

娱乐康体用地

防护绿地

规划地块用地位置

东至:用地边界
西至:和平路
南至:用地边界
北至:兴业路

空间位置

平面四至以用地红线为准,地上和地下至建设工程许可证核定的空间范围。

地块开发控制指标一览表

用地编号	用地性质	性质名称	容积率		建筑密度		绿地率		用地面积 (ha)	出入口	建筑高度 (M)	建筑退界	停车
			下限	上限	下限	上限	下限	上限					
XZKF2021-02-001	1402	防护绿地	—	—	—	—	—	—	0.22	—	—	—	—
XZKF2021-02-002	100102	二类工业用地	≥1.2	—	≥40%	—	—	≤15%	11.05	N、S、W、E	—	见下注1	见下注2
XZKF2021-02-003	1402	防护绿地	—	—	—	—	—	—	0.65	—	—	—	—
XZKF2021-02-004	100102	二类工业用地	≥1.2	—	≥40%	—	—	≤15%	9.74	N、S、W、E	—	见下注1	见下注2
XZKF2021-02-005	100102	二类工业用地	≥1.2	—	≥40%	—	—	≤15%	7.47	W	—	见下注1	见下注2
XZKF2023-02-006	0901	商业用地	—	≤2.4	—	≤40%	≥10%	—	3.22	N	—	—	—
XZKF2023-02-007	0901	商业用地	—	≤2.4	—	≤40%	≥10%	—	1.83	N	≤24	见下注1	见下注2
XZKF2023-02-008	1401	公园绿地	—	—	—	—	—	—	27.90	—	—	—	—

注：1. 地块内建筑退让应符合《宣城市城市控制性详细规划通则（2023年修订版）》相关要求，同时考虑消防等相关规范间距要求。
2. 停车配置应符合《宣城市城市控制性详细规划通则（2023年修订版）》相关要求，《安徽省人民政府办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的实施意见》的相关要求。
3. 工业用地建设控制指标应当满足《宣城市城市控制性详细规划通则（2023年修订版）》中“工业项目所需行政办公和生活服务设施用地面积不得超过总用地面积的7%”的规定。
4. 如图所示道路标高供参考，以实际测量和道路工程方案为准。
5. 其他要求满足《宣城市城市控制性详细规划通则（2023年修订版）》。

地块要素控制一览表

用地编号	设施类别	项目名称	用地面积（㎡）	建筑面积（㎡）	控制要求
XZKF2024-02-002 XZKF2024-02-004 XZKF2024-02-005 XZKF2024-02-006 XZKF2024-02-007	基础设施	配电设施			根据电力部门意见进行配置,原则上设置于室内,建筑面积按负荷要求配置。

注：上述公共配套设施指标按照最新规范标准执行。

引导性指标

平面布局	1. 地块有一定高差,综合周边城市道路竖向进行场地平整,以满足地块项目建设需要。 2. 用地边界退让和建筑间距在满足《宣城市城市控制性详细规划通则（2023年修订版）》的前提下,应考虑沿路空间和建筑空间的尺度及形式。
交通组织	1. 机动车建议开口处如图中“机动车开口方位”所示,具体开口位置可根据详细规划和实际用地交通需要在符合相关规范条件下进行调整和增加。 2. 合理布局用地内道路,机动车道路应采用沥青混凝土路面。
设施配套	1. 合理布局环卫等配套设施;地块内须结合配套公建设立附建式的配电房。 2. 处理好用地内供电、供水、供气等有关工程规划;排水体制为雨污分流制,完善用地内雨水收集初期处理设施;地块内所有管线均须下地敷设;管线综合利用四周市政道路市政设施。 3. 充分利用地形及城市道路,做好竖向设计,并满足景观及地块排水要求。
建筑设计	1. 各地块内建筑风格和色彩应协调统一。建筑以现代建筑风格为主,适当融入地方传统元素。建筑色彩以淡雅色系为主,并与周边建筑色彩相协调。 2. 工业厂区及周边建筑用房设计风格与厂房一致,展现良好的厂区形象。 3. 坚持绿色低碳理念,考虑可再生能源建筑一体化应用,并符合节能、环保、安全、绿色建筑设计等要求。 4. 其他要求满足《宣城市城市控制性详细规划通则（2023年修订版）》。
环境设计	1. 注重沿城市道路街景及内部环境景观设计,地块内的道路(含地下管线)、停车场、绿化、夜景照明、小品等景观设计应充分体现宣城本土地方文化特色。 2. 规划编制应体现《关于开展海绵城市建设的指导意见》文件精神。

宣城市规划设计研究院有限公司

委托单位

安徽宣州经济开发区管理委员会

项目名称

宣州经济开发区XZKF2024-02地块国土空间详细规划

图名

规划图

工程编号

宣城市规划设计研究院有限公司

设计

校对

负责人

所长

审核

审定

比例

1:8000

图号

03

日期

2024.08