

关于《广德市城北和平路以南片区土地征收成片开发方案（2024年调整）（征求意见稿）》的起草说明

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）和《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，广德市人民政府组织编制了《广德市城北和平路以南片区土地征收成片开发方案（2024年调整）（征求意见稿）》（编号：GD341882-2022-2）（以下简称《原方案》），现说明如下：

一、编制背景

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）和《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，广德市人民政府于2022年组织编制了《广德市城北和平路以南片区土地征收成片开发方案》（编号：GD341882-2022-2），2022年11月18日经安徽省人民政府《关于广德市城北和平路以南片区土地征收成片开发方案请示的批复》（广土开发〔2022〕1号）批准。

根据《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）第二十条规定：“因国民经济和社会发展年度计划、国土空间规划调整或者其他不可抗力等因素，导致土地征收成片开发方案无法实施的，每年度允许调整1次”，片区调整前依据《广德县县城总体规划（2014-2030）》和《广德市城北组团1-01\1-02\1-03部分地块控制性详细规划》《广德市老城组团2-04地块控制性详细

规划》、广德市国土空间总体规划“三区三线”划定成果。2024年5月31日由广德市人民政府批准的《广德市城北组团CB1-02-02街区局部地块（调整）详细规划》对《广德市城北组团1-01\1-02\1-03部分地块控制性详细规划》内局部地块的用地性质进行调整，导致《原方案》用地性质与目前的详细规划不一致。同时，成片开发周边存在部分零星未建成地块未办理土地征收手续，且不在《原方案》范围内，阻碍土地报批工作，减缓老城更新工作的推进。

在此背景下，为进一步提高节约集约用地、完善片区用地完整性、加快推进老城更新，保障经济和社会发展用地需要，维护被征收农村集体经济组织和农民的合法权益，广德市人民政府组织编制《广德市城北和平路以南片区土地征收成片开发方案（2024年调整）（征求意见稿）》。

二、起草过程

2024年8月中旬，市自然资源和规划局起草完成了《广德市城北和平路以南片区土地征收成片开发方案（2024年调整）（征求意见稿）》。

2024年9月，广德市红旗社区和大木桥社区召开了集体经济组织会议，就《广德市城北和平路以南片区土地征收成片开发方案（2024年调整）（征求意见稿）》征求了集体经济组织和居民代表的意见，会议认为，《广德市城北和平路以南片区土地征收成片开发方案（2024年调整）（征求意见稿）》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。

三、工作目标

分析成片开发方案调整的背景、必要性和可行性，明确调整后

方案的位置、面积、范围和基础设施等基本情况，论证成片开发的必要性、主要用途、实现功能、项目开发时序和年度实施计划。规范土地征收程序，确保征地活动的透明和公正。缩小土地征收的范围，避免过度征收对经济社会发展的影响。确保公平补偿，保护农民的合法权益，避免因零散开发带来的补偿不一致问题，保护农民权益。

四、主要内容

（一）成片开发的主要用途和实现的功能

本片区规划陆地水域 1.1512 公顷，占比 1.35%；二类城镇住宅用地-商品房 31.9991 公顷，占比 37.53%；商业用地 3.4611 公顷，占比 4.06%。基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地共计 48.6620 公顷、占比 57.07%。本片区成片开发实现的功能是：居住生活功能、交通枢纽功能、商业商务功能、绿地休闲功能、综合服务功能。

（二）成片开发拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划

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、保障性安居工程项目、绿地休闲项目、交通枢纽项目、商业商务项目、医院等。

本片区拟在 2024—2026 年完成土地征收和供地。2024 年拟完成土地征收 0.9553 公顷，土地供应 0.9553 公顷；2025 年拟完成土地征收 0.7433 公顷，土地供应 0.7433 公顷；2026 年拟完成土地征收 8.0379 公顷，土地供应 8.0379 公顷。

（三）成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益评估

预计本片区的土地开发利用率将达到 98.65%，综合容积率将达

1.5，建筑密度达 26%。片区拟开发新增二类城镇住宅用地 181 亩，新增商业用地 10 亩，新增二类城镇住宅用地亩均固定资产投资强度 300 万元左右，新增商业用地亩均固定资产投资强度 600 万元左右。预计新增固定资产投资约 60300 万元，产生土地出让金为 26340 万元。

本成片开发通过统一规划，进一步完善了原区域的生活设施配套，并在居住用地区配套了一定面积的公园绿地、防护绿地，为周边居民增加开敞活动空间，提升片区周边的吸引力和竞争力。开发建设过程中和建成后均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，提高区域及区域周边的就业水平和城乡居民收入水平。

片区内规划建设公园绿地、防护绿地，将有效提升周边生态环境质量、恢复生态绿化功能，改变城市环境，在减少污染、降低噪音等诸方面发挥显著作用，使区域内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协调、可持续发展。

五、下一步工作考虑

下一步，组织征求市发改委、市文旅局、市住建局等相关部门和市人大、市政协的意见，并在意见基础上修改完善。组织专家学者论证会，确保方案的科学性、合理性和可操作性。

广德市自然资源和规划局

2024 年 9 月 18 日