

宣城市宣州区洪林镇农产品（食品）加工园东部
片区土地征收成片开发方案
（编号：XC3418-2024-21）
（征求意见稿）

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	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	11
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	12
五、成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益评估	13
六、其他需要说明的情况	16
附件：	18

宣城市宣州区洪林镇农产品（食品）加工园东部片区土地征收成片开发方案

（编号：XC3418-2024-21）

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宣州区洪林镇农产品（食品）加工园东部片区土地征收成片开发方案（编号：XC3418-2024-21）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

位于宣城市宣州区洪林镇经二路与茶山路交叉口东南角，北至宣茶村村委会，西至经二路，东至农中路，南至宣茶村林地，仅涉及宣茶村，规划总用地面积 8.0700 公顷。

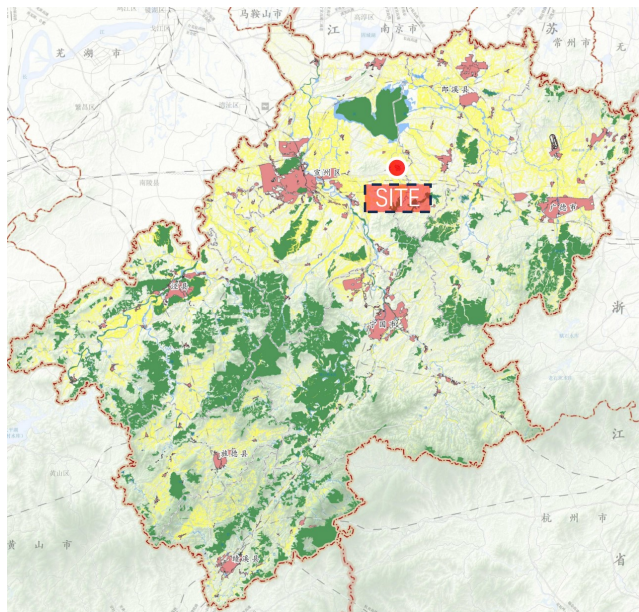


图 1 区位图一



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 8.0700 公顷，其中农用地 6.0955 公顷，以茶园、乔木林地和其他林地为主；建设用地 1.9745 公顷，以城镇村道路用地和农村宅基地为主；无未利用地。



图 3 土地现状图

表 1 现状地类汇总表

地类		面积（公顷）	占比（%）
建设用地	农村宅基地	0.6867	8.51%
	城镇村道路用地	1.0504	13.02%
	公用设施用地	0.0394	0.49%
	科教文卫用地	0.1980	2.45%
	小计	1.9745	24.47%
农用地	坑塘水面	0.1744	2.16%
	农村道路	0.0529	0.66%
	其他林地	0.1808	2.24%
	乔木林地	1.0866	13.46%
	竹林地	0.0263	0.33%
	茶园	4.3720	54.17%
	其他草地	0.2025	2.51%
	小计	6.0955	75.53%
总计		8.0700	100%

农村集体所有土地面积 7.0877 公顷；国有土地面积 0.9823 公顷。

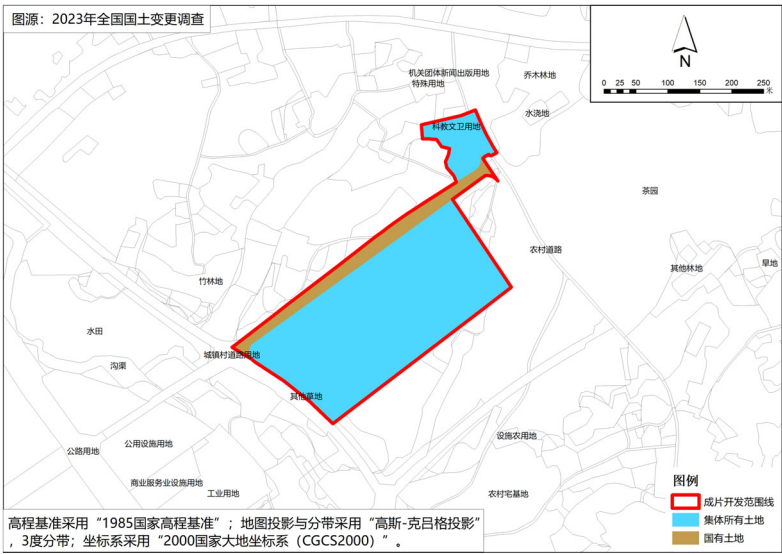


表 2 土地权属一览表

地类	面积(公顷)	国有土地(公顷)	集体土地(公顷)
农用地	6.0955	0.0000	6.0955
建设用地	1.9745	0.9823	0.9922
共计	8.0700	0.9823	7.0877

拟征收土地面积 7.0877 公顷，仅涉及宣茶村。

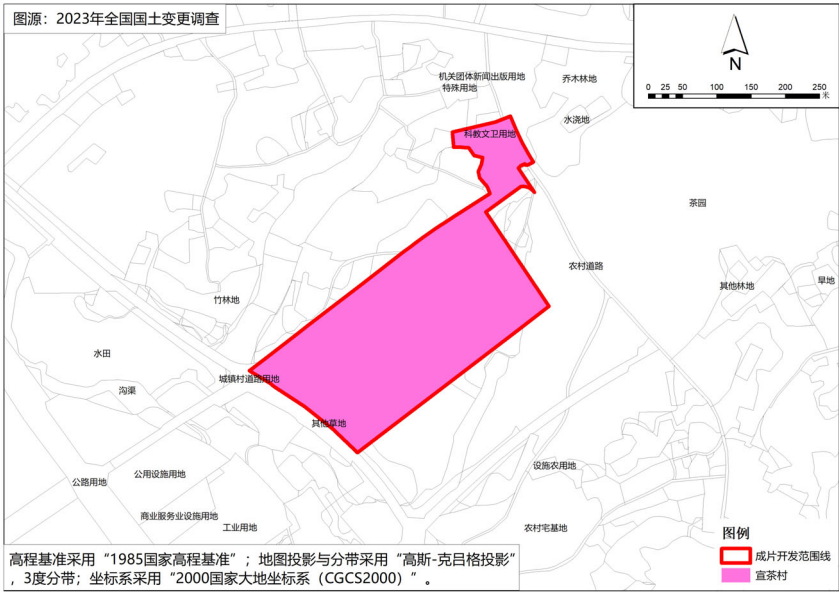


图 5 村级调查区划分

表 3 土地分布情况一览表

集镇名称	行政村名称	面积(公顷)	国有土地(公顷)	集体土地(公顷)
洪林镇	宣茶村	8.0700	0.9823	7.0877
共计		8.0700	0.9823	7.0877

3. 基础设施条件

目前本片区现状及规划对外交通主要依托茶山路、经二路、农中路和洪林路，基本具备供水、供电、通信、排水、供燃气条件。

道路交通：片区现状地块周边茶山路、南漪湖路、经二路均已建成通车。



图 6 道路交通现状图

供水：规划水源来自水阳江。近期由红旗水库水厂供水，远期扩建红旗水厂，提升供水规模实现全镇域联网供水，纳入城乡一体化供水网络。



图 7 供水工程规划图

排水：片区为雨污分流制，雨水就近排入周边水面，现状于茶山路、经二路和洪林路敷设污水管，规划在镇区北部建设污水处理厂，规模 0.5 万吨/天，污水经污水管排入污水处理厂，规划沿农中路扩建而新增污水管。



图 8 排水工程规划图

供电：项目由现状 35 千伏洪林变供电，现状电力管线沿茶山路、经二路和洪林路铺设，规划沿农中路扩建而新增电力管线。



图 9 供电工程规划图

通信：由保留的现状电信局提供通信服务。

供燃气：现状无燃气供应，近期选择天然气作为供气气源，远期沿茶山路、经二路和洪林路铺设燃气管网，规划沿农中路扩建而新增燃气管网。



图 10 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

4. 必要性

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，按照成片开发方案的要求进行建设，可加快实现洪林镇农产品（食品）加工园东部片区重大项目的落成，推进洪林镇整体发展。片区内主要发展工业项目、宣茶村党群服务中心、科研项目和停车场项目，为保证项目落地，将全面推进基础设施建设，包括完善城市路网，铺设电力、给水、雨污水管网等。

——相关规划要求方面

《宣城市国土空间总体规划（2021-2035年）》：

本次成片开发全部位于城镇开发边界集中建设区内，不占用永久基本农田和生态保护红线，不涉及各类自然保护区和城市饮用水源保护地和重要环境敏感区等。

通过成片开发方案的编制，有利于洪林镇发展，促进实现规划目标，推进形成全省新型城镇化综合改革先行区、长三角产业创新一体化发展示范区、全国食品产业强镇。依托洪林路、318国道形成洪林镇区和食品园区联动发展经济带；依托新建高速匝道口，318国道支持食品加工业、仓储物流等产业发展，形成产业发展轴，支持建设现代农业、长三角绿色食品生产加工基地、农旅融合发展的四美特色小镇。

《宣城市宣州区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》：

通过片区的成片开发，可满足洪林镇农产品（食品）加工园进一步提升产业发展竞争力的需要，洪林镇作为建设城市东部的

重要建设节点，旨在打造经济发达、产城融合、市场繁荣、设施完备、交通便捷的东部片区中心集镇。

《宣州区洪林镇国土空间总体规划（2021—2035年）》（方案稿）：

洪林镇作为宣城市‘一地六县’产业合作区中构建长三角绿色农产品生产加工供应基地的重要平台，是宣州区现代农业样板和先行发展区建设的重要承载基地，本次成片开发片区在优化产业空间布局、构建“一核一轴一带四组团”的镇域产业空间发展格局上具有重要作用，并围绕推进发展目标，为实现城镇能级跃升提出新方向。

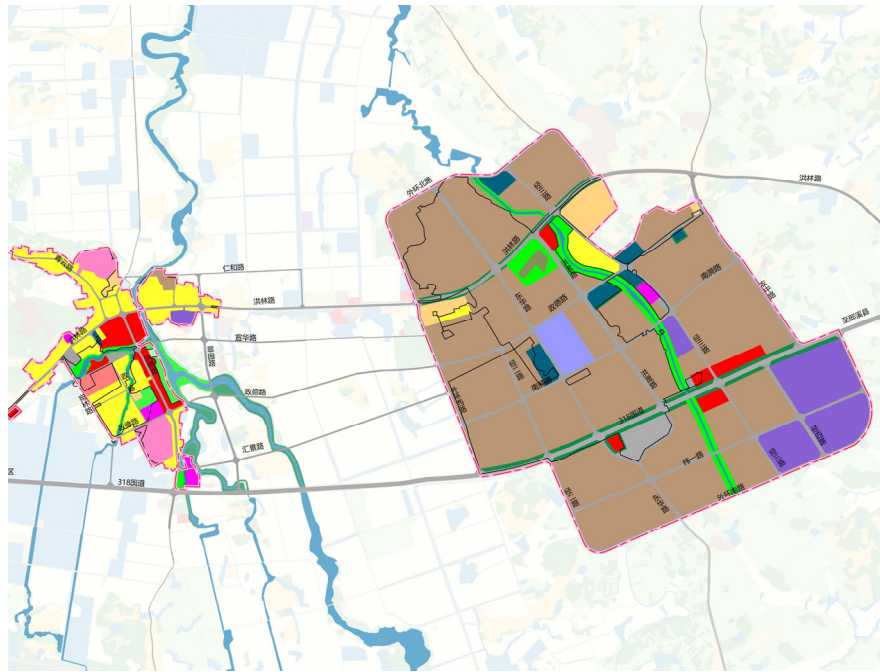


图 11 镇政府驻地及食品园区用地规划布局图

《宣州区洪林镇 HL-2024-01 地块国土空间详细规划》：落实宣城市国土空间总体规划和洪林镇国土空间总体规划对片区的发展要求，并结合现状深化细化用地布局。片区内主要建设项目为

科研项目、宣茶村党群服务中心、工业项目、社会停车场项目等，结合周边情况完善项目配套设施。

本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，也是满足洪林镇发展的需要，有利于提高片区人口的吸引力。

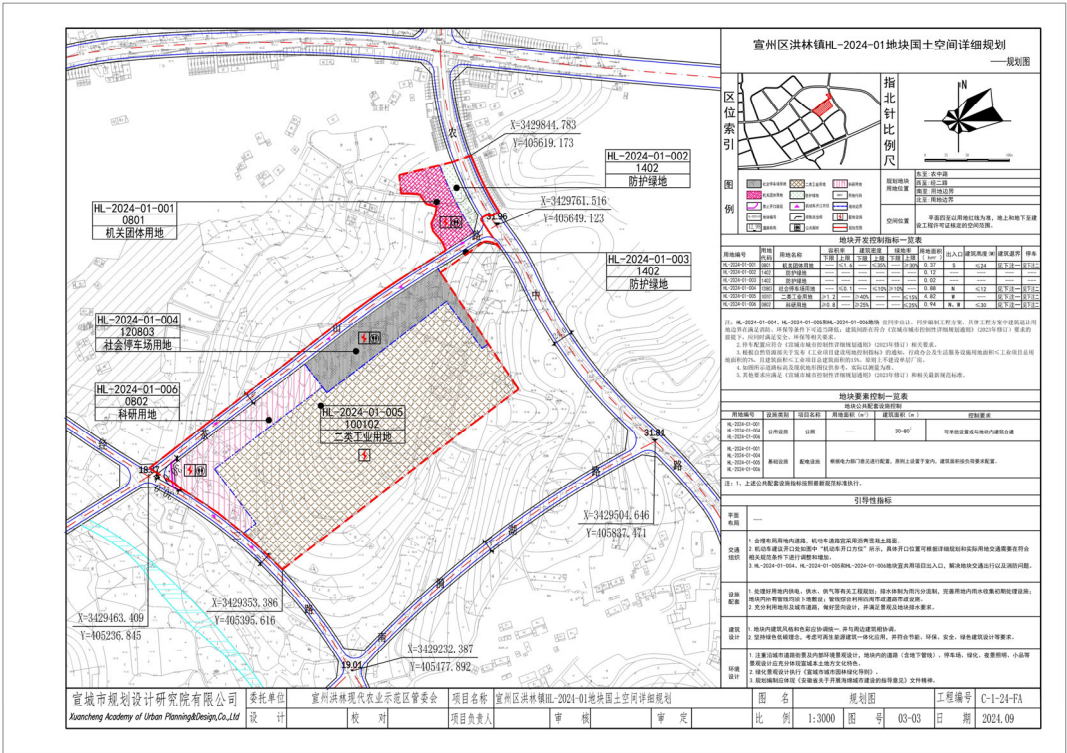


图 12 宣州区洪林镇 HL-2024-01 地块国土空间详细规划

5. 主要用途

本片区规划工业用地约 4.8218 公顷，占比 59.75%；
交通运输、防护绿地以及其他公益性用地共计 3.2482 公顷，
占比 40.25%。其中：
城镇村道路用地约 0.9081 公顷，占比 11.25%；
科研用地约 0.9419 公顷，占比 11.67%；

防护绿地约 0.1420 公顷，占比 1.76%；
机关团体用地约 0.3724 公顷，占比 4.61%；
社会停车场用地约 0.8838 公顷，占比 10.95%。

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	4.8218	59.75%	59.75%
公益性用地	城镇村道路用地	0.9081	11.25%	40.25%
	科研用地	0.9419	11.67%	
	防护绿地	0.1420	1.76%	
	机关团体用地	0.3724	4.62%	
	社会停车场用地	0.8838	10.95%	
合计		8.0700	100.00%	100.00%

6. 拟实现的功能

依据《宣城市国土空间总体规划（2021-2035 年）》《宣州区洪林镇 HL-2024-01 地块国土空间详细规划》用地布局要求，本片区将实现工业发展功能、综合服务功能、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

7. 拟安排的建设项目

依据《宣城市国土空间总体规划（2021-2035 年）》《宣州区洪林镇 HL-2024-01 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：社会停车场项目、科研项目、宣茶村党群服务中心、工业项目。

8. 年度实施计划

本片区拟两年内完成土地征收和供地，2024 年拟完成土地征收 6.4133 公顷，土地供应 6.4133 公顷；2025 年拟完成土地征收 0.6744 公顷，土地供应 0.6744 公顷。

表 5 项目建设时序表

实施年度	主要项目名称
2024 年	工业项目、科研项目、绿地项目等
2025 年	宣茶村党群服务中心、绿地项目等



图 13 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，交通运输、防护绿地以及其他公益性用地比例为 40.25%。其中，城镇村道路用地约 0.9081 公顷，比例为 11.25%；科研用地约 0.9419 公顷，比例为 11.67%；防护绿地约 0.1420 公顷，比例为 1.76%；机关团体用地约 0.3724 公顷，比例为 4.62%；社会停车场用地约 0.8838 公顷，比例为 10.95%。

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《宣州区洪林镇国土空间总体规划（2021—2035 年）》（方案稿）、《宣州区洪林镇 HL-2024-01 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 1.03，建筑密度将达到 33.95%。

表 6 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	4.8218	40%	1.2
科研用地	0.9419	25%	0.8
社会停车场用地	0.8838	10%	0.1
机关团体用地	0.3724	35%	1.6
总计		33.95%	1.03

11. 成片开发的经济效益评估

参考宣州区乡镇土地定级与基准地价，预计产生土地出让金收益约 1096 万元。新增固定资产投资约 28015 万元。

表 7 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）
工业用地	4.8218	210	1012.58
总计			1012.58

表 8 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	4.8218	5.7862	4500	——	21698.10
城镇村道路用地	0.9080	——	——	1500	1362.00
科研用地	0.9419	0.7535	——	6000	0.00
防护绿地	0.1420	——	——	500	71.00
机关团体用地	0.3724	0.5958	——	500	186.20
社会停车场用地	0.8838	0.0884	——	2000	176.76
总计					28015.18

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。

在带动就业方面，片区内用途为工业和科研项目，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，新增的工业将需要人力资源，片区完成建设后将为洪林镇提供约 697 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 9 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	4.8218	5.7862	100 (人/公顷)	482
科研用地	0.9419	0.7535	35 (人/万平方米)	215
总计				697

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 0.1420 公顷防护绿地。绿地的设置，将缓解工业项目、道路等对周边项目环境的影响，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、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《宣州区洪林镇国土空间总体规划（2021—2035年）》（方案稿）、《宣州区洪林镇 HL-2024-01 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 14 永久基本农田和生态保护红线套合图

15. 广泛征求意见情况

镇人民政府采取征求意见会等方式，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。

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。

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、宣州区洪林镇农产品（食品）加工园东部片区土地征收成片开发方案（编号：XC3418-2024-21）规划符合性情况审核表
- 10、矢量数据光盘

宣州区洪林镇农产品（食品）加工园东部片区
（编号：XC3418-2024-21）基本情况表

单位：公顷（0.0000）

一、集中建设区域现状情况					
位置		洪林镇宣茶村			
范围		北至宣茶村村委会，西至经二路，东至农中路，南至宣茶村林地			
土地利用现状	地类	面积	国有土地	集体土地	拟征收土地
	农用地	6.0955	0.0000	6.0955	6.0955
	建设用地	1.9745	0.9823	0.9922	0.9922
	未利用地	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
	共计	8.0700	0.9823	7.0877	7.0877
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、《宣州区洪林镇国土空间总体规划（2021—2035 年）》（方案稿）			
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	
8.0700	工业用地	3.2482		40.25%	
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		6.4133		6.4133	
2025 年		0.6744		0.6744	
合计		7.0877		7.0877	