

# 郎溪县新发镇官庄片区土地征收 成片开发方案

(编号: XCLX341821-2025-3)

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,郎溪县人民政府组织编制了郎溪县新发镇官庄片区土地征收成片开发方案(编号: XCLX341821-2025-3)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

本片区位于郎溪县新发镇镇区西北部,东至金发建设企业,南至官庄东组林地,西至官庄西组住宅,北至新民路;涉及郎溪县新发镇官桥村,总面积 8.4440 公顷,其中农用地 1.6314 公顷,建设用地 6.8126 公顷,未利用地 0 公顷(详见基本情况表),拟征收土地面积 5.3419 公顷。

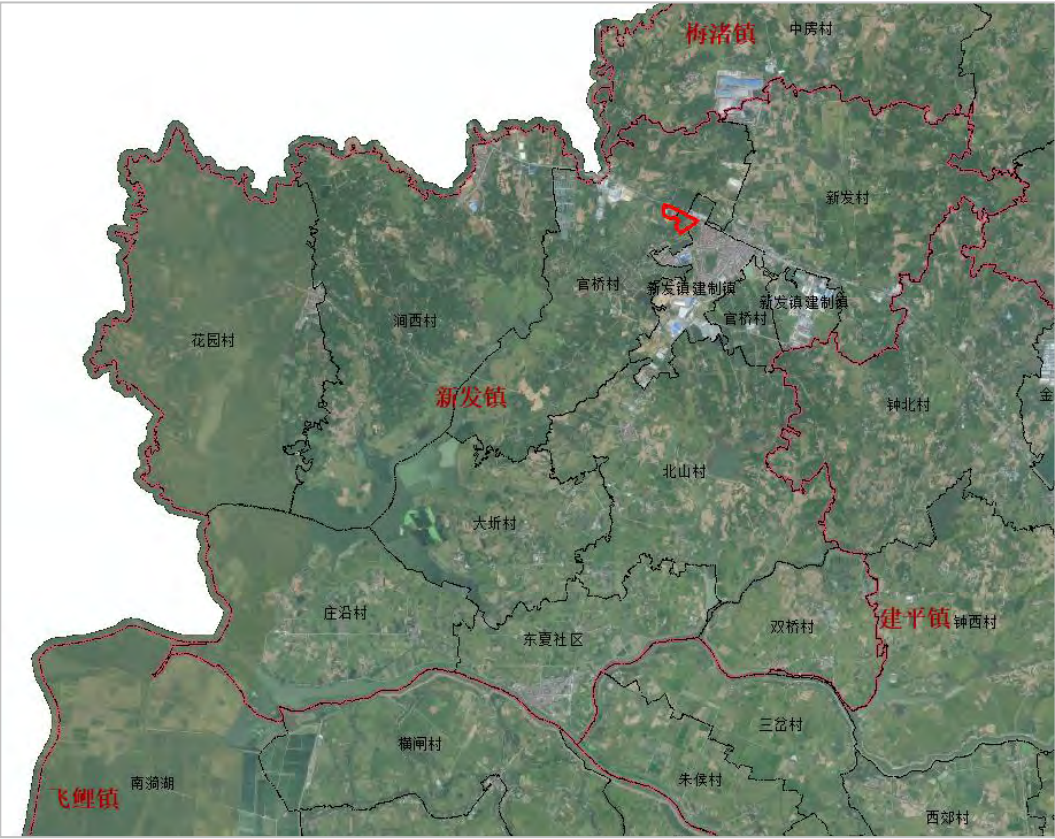


图 1 片区在新发镇区位置图

表 1 地类情况一览表

权属	地类编码	地类名称	面积（公顷）
20	0601	工业用地	1.8908
	1003	公路用地	1.2113
30	0702	农村宅基地	3.6908
	0307	其他林地	1.0408
	1104	坑塘水面	0.2977
	0301	乔木林地	0.1487
	0103	旱地	0.0796
	1006	农村道路	0.0646
	1004	城镇村道路用地	0.0197

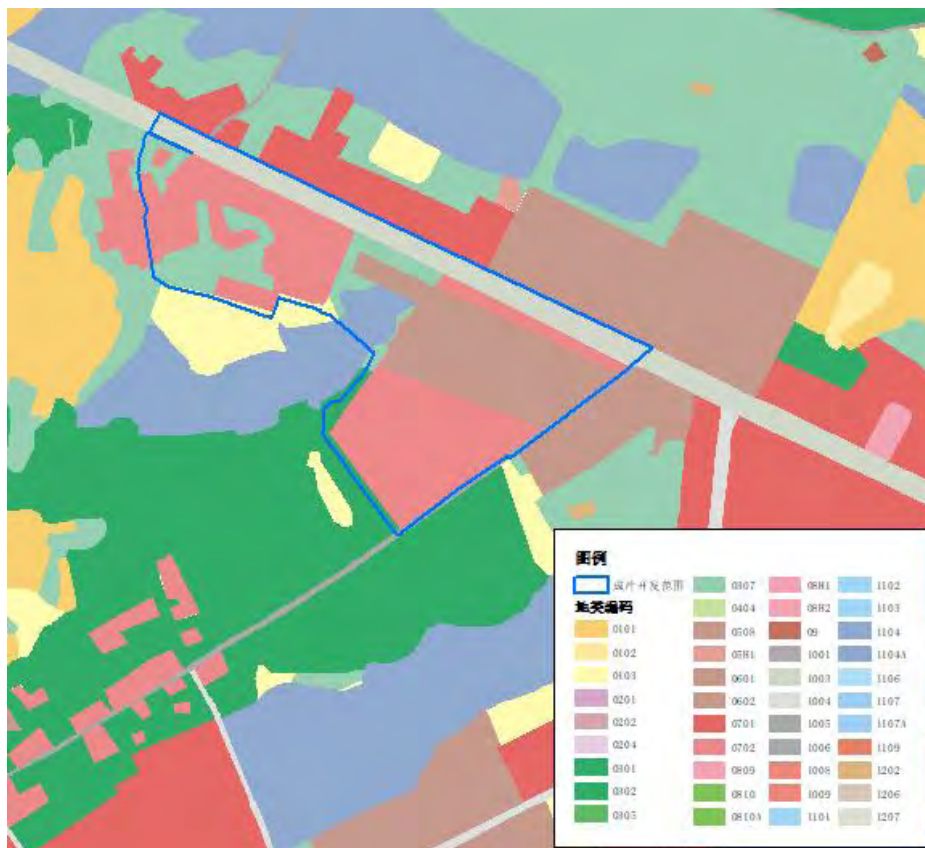


图 2 地类套合图

## 2. 基础设施条件

本片区的基础设施现状如下：片区位于郎溪县新发镇西北部，片区北部新民路已建成通车，片区基本具备供水、供电、通信、排水条件，尚不具备供热条件；片区现状以农村宅基地和其他林地为主。本次成片开发的实施可有效提升新发镇北部空间发展，提高土地利用率。





图 3 片区现状图

交通运输：片区主要依靠新民路对外交通。

电力：新发镇 110KV 和 35KV 变电站电源都来自 220KV 梅丰变，电源经变电站向整个镇域供电。规划近期保留现状 110KV 新发一变、35KV 官桥变和 35KV 东夏变。远期保留现状 35kV 东夏变，将 35KV 官桥变扩建为 110KV 变电站。镇域电网以 10kV 网构成，10kV 线路采用同杆多回路架空敷设，以道路东、南侧为主要通道。镇区中心居住区及行政商业区 10kV 线路采用电缆埋地敷设。

通信工程：镇域内现有新发电信支局一座，位于 S214 省道南侧与十夏路东侧。已实现光缆联网，电信线路多数为架空敷设；邮政支局一座，位于电信支局用地内，服务于镇区及周边村庄；有线电视网已建成光纤数字环形网，采用光缆架空敷设，有线电视网络已覆盖镇、村、组，在传输广播、电视节目的同时，开展了因特网接入、多媒体数据等增值业务。有线电视终端覆盖率 100%。

给水:新发镇现状水源为杨村水库,通过提水泵提水。经水厂处理后供镇区使用。现状供水量为日供水量 1122m<sup>3</sup>/d。现状存在的主要问题为供水范围小,用水普及率不高,管网覆盖率急需增大。规划近期保留杨村水库水厂,远期接入郎溪县区域供水网络,完善区域供水及继续大力推进城乡统筹。

排水:现状基本属于无组织排水。规划污水近期进新发镇污水处理厂处理,远期逐步纳入郎溪县污水处理厂。农村污水近期采用小型生态处理装置处理。污水管网按镇区范围规划,远期各乡村居民点污水根据具体条件选

择合适的路线采用重力或压力管接入市政污水管网。燃气工程:现状镇区主要以瓶装液化石油气为主。天然气管道气化率镇区达 80%,农村达 50%。保留部分液化石油气站点:随着城乡统筹的大力推进,天然气管道气化率镇区达 95%,农村达 80%。

环卫设施:镇域内现有垃圾中转站 1 处,日处理规模 15 吨垃圾。全镇均采用立式压缩机,压缩后由郎溪县统一发电厂处理。

## **二、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能**

### **3. 必要性**

新发镇地理位置优越,位于郎溪县西北部,两省三县(区)交界处。235 国道穿镇而过,是郎溪县通往南京、镇江等地的要道。北连梅渚镇,东邻建平镇,南接飞鲤镇,西与宣州区狸桥镇接壤西北与江苏省南京市高淳区东坝镇交界。镇区北距南京 115 公里南距县城 15 公里,距南京禄口国际机场仅 60 公里,距芜申运河定埠港 10 公里,交通条件十分便利,是郎溪县通往南京、镇江、扬州地区的重要门户。

在实现国民经济和社会发展规划方面。按照郎溪县国民经济和社会发展规划第十四个五年规划，持续改善公共服务和保障民生。规划结构可以概括为“一心一轴两组团”的功能布局体系。完善居住生活环境、市政设施配套建设，能有效提高居民生活幸福感，片区工业项目的发展能有效带动新发镇经济活力，为政府增加财政收入的同时，也为当地居民提供就业机会，进一步提升对人口的吸引和承载。

在实施城市国土空间规划方面，片区在控制性详细规划以及郎溪县总体规划中均为重要的工业发展区、交通枢纽区及绿地休闲区，对完善城镇产业功能布局具有重要作用。通过片区的成片开发，可提升郎溪县城西部产业承载力及公共服务水平和人口吸引力。本片区内主要业务为汽车零部件项目，目前国内汽车产业蓬勃发展，与之配套上下游企业供应需求强盛，处于上升期，相应红利较为突出。地方乡镇抢抓时代机遇不仅有助于提升本地汽车零部件产业的竞争力，还能带动相关产业发展，促进区域经济的整体提升。逐步形成以工业为主导，各种功能相互协调的局面，同时也促进了土地综合利用率。

#### 4. 主要用途

本片区规划工业用地约 4.7044 公顷，占比 55.71%；

基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地共计 3.7396 公顷，占比 44.29%。

其中城镇村道路用地约 1.2113 公顷，占比 14.35%；

城镇住宅用地-安置房约 2.2060 公顷，占比 26.13%；

防护绿地约 0.3223 公顷，占比 3.81%。

## 5. 拟实现的功能

成片开发主要实现的功能是：工业发展功能和居住生活功能。

## 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：汽车零部件工业发展项目和新发镇安置房项目。

### 7. 年度实施计划

本片区拟 2 年内完成土地征收和供地，具体如下：

2025 年完成土地征收 3.0024 公顷，土地供应 3.0024 公顷；

2026 年完成土地征收 2.3395 公顷，土地供应 2.3395 公顷。



图 4 土地征收时序图



#### 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

##### 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 44.29%。其中，基础设施用地（城镇村道路用地比例为 14.35%），其他公益性用地（防护绿地比例为 3.81%，城镇住宅用地-安置房比例为 26.13%）。

#### 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

预计本片区土地开发利用率将达到 100%，且为保证节约集约利用土地，工业用地容积率不低于 1.4、建筑密度不小于 45%、绿地率不大于 15%。城镇住宅用地-安置房容积率不低于 1.0 不高于 1.4、建筑密度不大于 32%、绿地率不小于 30%。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的优势，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。

##### 10. 成片开发的经济效益评估

本片区拟安排的主要项目为工业项目和城镇住宅用地-安置房项目。按照郎溪县人民政府公布的基准地价，以 13 万元/亩出让土地，预计产生土地出让金收入约 917.41 万元，固定资产投资强度为 350 万元/亩，亩均税收 15 万元/亩。



出让地块面积（亩）	基准地价	土地出让金预收入
70.57	13 万元/亩	917.41 万元

## 11. 社会效益评估

在改善居住环境方面，集中统一安置有利于改善拆迁户的居住环境、居住条件，提升新发镇乡镇形象。原来村民集体土地上的自建房大多居住环境较差，间距小，采光差，集中安置可以解决这些问题。同时通过集中建设统一安置，可以从源头上控制违法建设，化解城市拆迁难题，避免“这边拆那边建”的恶性循环，节省政府财力。

在带动就业方面，片区内以工业用地建设为主，工业用地项目的建设能大大促进地方经济发展、提供就业机会。通过成片开发，在完善基础设施建设的同时，充分挖掘项目用工潜力，尽可能多地帮助当地群众就近务工实现就业增收。在片区的建设和运营过程中，将创造大量就业岗位，将提高就业者收入，减少和降低贫富收入差距，增加政府财政收入，促进社会稳定。

## 12. 生态效益评估

预计可以产生以下生态效益：

提升蓝绿空间方面，片区共规划防护绿地 0.3223 公顷，通过植物的过滤作用，能够有效阻隔和减少工厂、垃圾处理厂等产生的有害气体、灰尘和噪音对周边居民生活和环境的影响。科学试验证明，植物能够吸收部分有毒气体，减少大气污染，保护环境卫生。

对周边区域带来的生态效益方面，防护绿地通过艺术性的营造，能够美化环境，突出区域特色和文化。防护绿地在提升生态

环境质量的同时，具有效稳固水系生态功能，净化土壤水系，提升新发镇绿化水平，使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的相互协调、推动可持续发展。

## 六、其他需要说明的情况

### 13. 规划符合性

本方案编制依据据《郎溪县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》《郎溪县国土空间总体规划（2021-2035 年）》和《郎溪县新发镇官庄片区局部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。并已纳入国土空间总体规划确定的城镇开发边界的集中建设区内，集中建设区域不涉及生态保护红线和永久基本农田，符合成片开发要求。

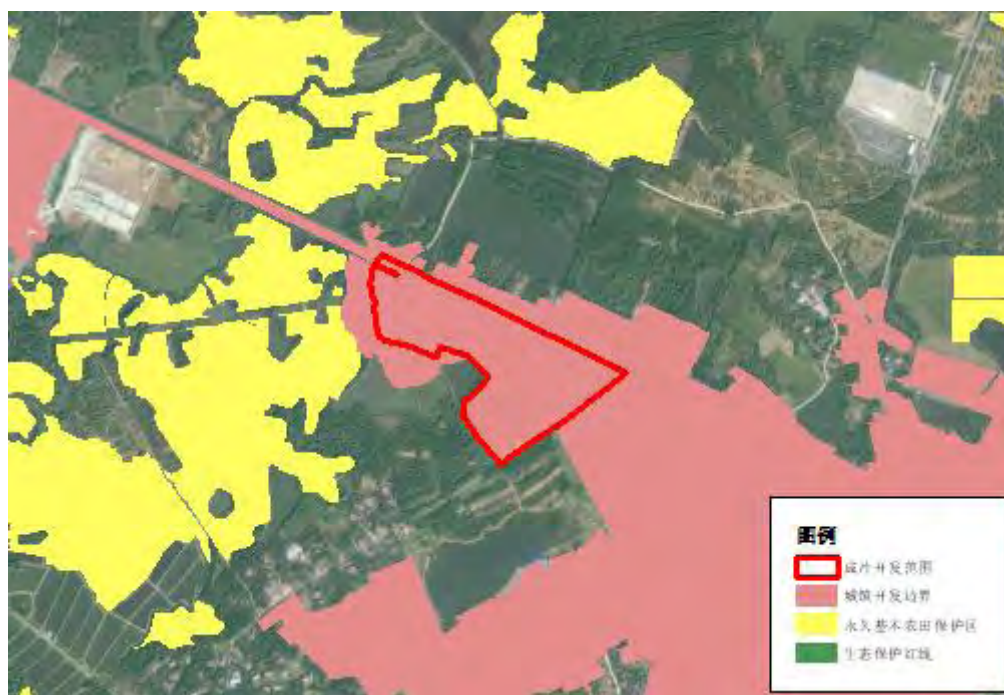


图 5 城镇开发边界、永久基本农田和生态红线套合图

#### 14. 本地土地节约集约利用情况

郎溪县区域内已完成上一年度批而未供土地和闲置土地未完成处置任务，且已完成本年度按月处置任务。

安徽郎溪经济开发区在 2023 年度省级开发区土地集约利用统计结果中排名第 40 位，故郎溪县不涉及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%的情况。

郎溪县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。

#### 15. 其他有关情况

郎溪县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。

郎溪县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

郎溪县新发镇官庄片区土地征收成片开发方案  
(编号: XCLX341821-2025-3) 基本情况表

单位: 公顷 (0.0000)

一、集中建设区域现状情况					
位置		郎溪县新发镇官桥村			
范围		东至金发建设企业，南至官庄东组林地，西至官庄西组住宅，北至新民路			
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	1.6314	0	1.6314	1.6314
	（二）建设用地	6.8126	3.1021	3.7105	3.7105
	（三）未利用地	0	0	0	0
	共计	8.4440	3.1021	5.3419	5.3419
二、集中建设区域规划情况					
依据的规划名称		《郎溪县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》、《郎溪县国土空间总体规划（2021-2035 年）》			
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	
8.4440	工业用地、城镇住宅用地等	3.7396		44.29%	
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	
2025		3.0024		3.0024	
2026		2.3395		2.3395	
合计		5.3419		5.3419	

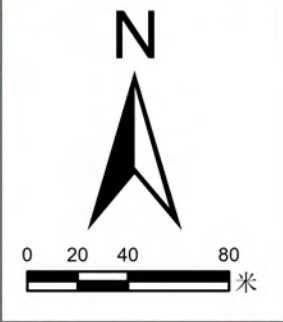


郎溪县新发镇官庄片区土地征收成片开发方案

编号：XCLX341821-2025-3

位置图

标注：底图采用郎溪县2024年遥感影像数据



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）”

1:3,000

郎溪县自然资源和规划局 编制  
2025年1月

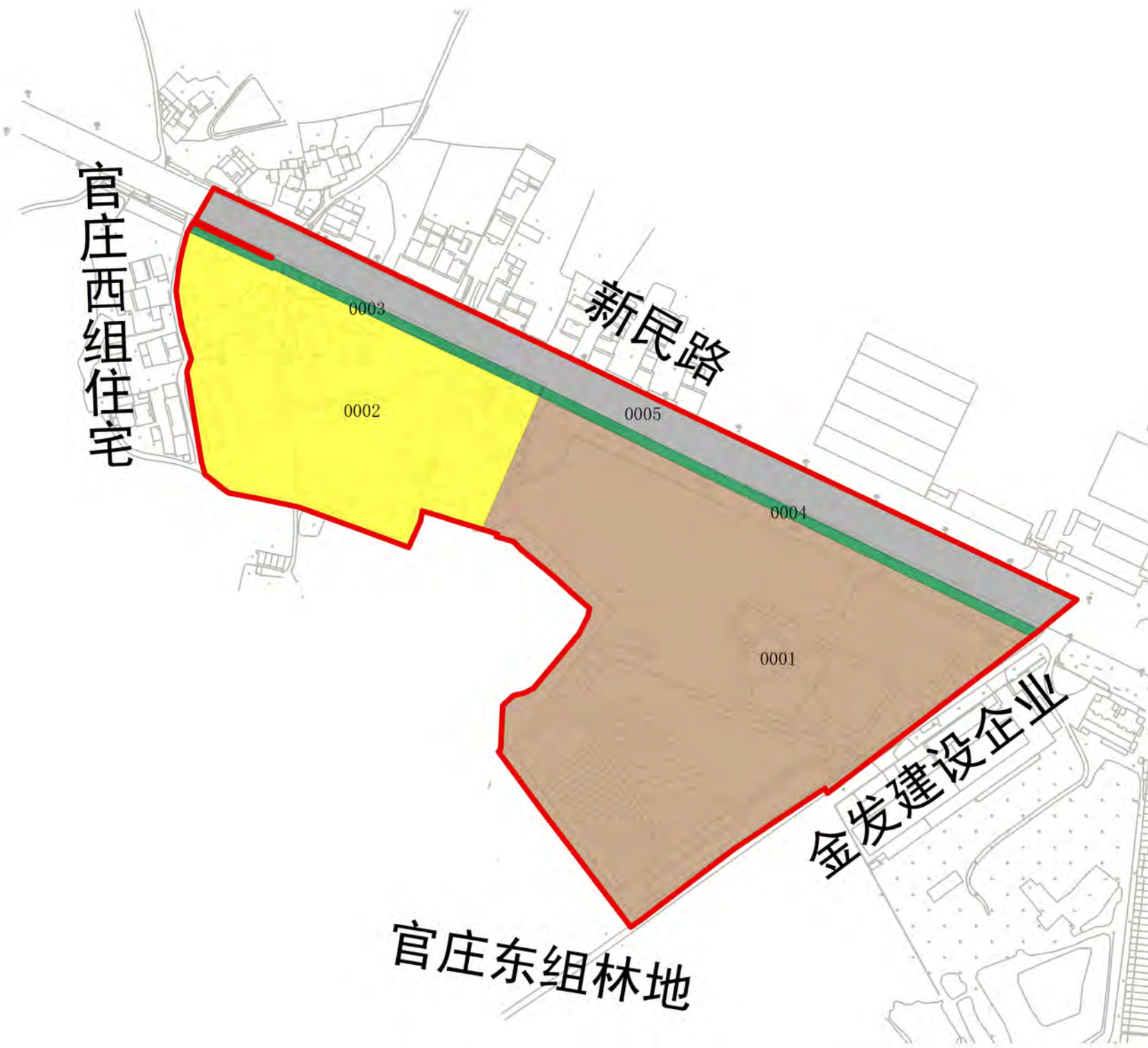
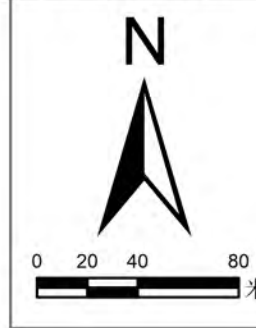


# 郎溪县新发镇官庄片区土地征收成片开发方案

编号：XCLX341821-2025-3

用地规划图

标注：底图采用《郎溪县新发镇官庄片区局部地块国土空间详细规划》



## 图例

- 成片开发范围
- 城镇住宅用地
- 城镇村道路用地
- 工业用地
- 防护绿地
- 0001 项目编号

签字（盖章）：