

关于《广德市祠山街道清溪社区后家湾片区土地征收成片开发方案（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《广德市祠山街道清溪社区后家湾片区土地征收成片开发方案（征求意见稿）》（编号：GD341882-2025-1），现说明如下：

一、编制背景

《广德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》提出广德需提升国土空间开发利用效率，“推动存量低效闲置土地清理盘活，为高质量项目引进提供保障，为城市未来发展谋划战略空间，为更长时期承接长三角产业转移与功能疏解提供支撑保障。”本片区为广德市西门户，属于山关一般更新片区。片区内存在部分闲置采矿用地，不利于经济发展，降低了国土空间开发利用效率。广德市拟引进商业项目，盘活存量低效闲置土地，助力经济发展。本方案的编制实施可保障项目用地需求，从而助力广德市经济发展，本方案的编制提升了商业项目用地保障能力，提升国土空间开发利用效率，为实现广德市“十四五”时期的发展目标提供了规划和用地支撑。

在此背景下，为进一步规范土地报批工作，保障经济和社会发发展用地需要，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《广德市祠山街道清溪社区后家湾片区土地征收成片开发方案（征求意见稿）》。

二、起草过程

2025 年 2 月中旬，市自然资源和规划局起草完成了《广德市祠山街道清溪社区后家湾片区土地征收成片开发方案（征求意见稿）》。

2025 年 3 月 17 日，广德市祠山街道清溪社区召开了集体经济组织会议，就《广德市祠山街道清溪社区后家湾片区土地征收成片开发方案（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，《广德市祠山街道清溪社区后家湾片区土地征收成片开发方案（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

明确开发的位置、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

本片区规划商业用地 0.6666 公顷，占比 56.35%。基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地共计 0.5164 公顷，占比 43.65%。其中，城镇村道路用地 0.2639 公顷，占比 22.31%。防护绿地 0.2525 公顷，占比 21.34%。本片区成片开发实现的功能是：商业商务功能、绿地休闲功能和交通枢纽功能。

（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：商业项目和交通项目。其中：拟安排商业项目为综合商业项目，拟安排交通项目为光藻西路。

本片区拟在 2025 年完成土地征收和供地。2025 年拟完成土地征收 0.9318 公顷，土地供应 0.9318 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 100%，根据本片区控规，片区商业用地容积率不大于 1.5，建筑密度不大于 45%。片区拟开发商业用地亩均固定资产投资强度 300 万元。预计新增固定资产投资约 3000 万元，产生土地出让金为 350 万元。

本成片开发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。片区在企业 and 光藻西路之间布置防护绿地，高标准配置绿地，不仅凸显绿色生态的典型特色，还可以通过大面积绿色植物的光合作用，有效减少该片区碳排放总量。

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

2025 年 4 月 4 日