

宁国市城北新区片区土地征收 成片开发方案

(编号: XCNG341881-2022-3)



宁国市人民政府

2022年8月

目录

一、成片开发的位置、面积、范围和基础设施条件	1
1. 片区位置、面积、范围	1
2. 基础设施条件	3
二、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能	5
3. 必要性	5
4. 主要用途	7
5. 拟实现的功能	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	8
6. 拟安排的建设项目	8
7. 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
8. 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
9. 土地利用效益	10
10. 成片开发的经济效益评估	10
11. 社会效益评估	13
12. 生态效益评估	14
六、其他需要说明的情况	15
13. 规划符合性	15
14. 广泛征求意见情况	16

15. 本地土地节约集约利用情况	17
16. 其他有关情况	18
七、附件	19
附件 1：宁国市城北新区片区基本情况表	19
附件 2：宁国市城北新区片区位置图	20
附件 3：宁国市城北新区片区分区规划图	20
附件 4：宁国市城北新区片区用地规划图	20
附件 5：纳入国民经济和社会发展规划证明材料	20
附件 6：征求意见相关证明材料	20
附件 7：依据的国土空间总体规划局部图、依法批准的详细规划 局部图	20
附件 8：依据的国土空间总体规划、详细规划的批准文件复印件	20
附件 9：宁国城北新区片区土地征收方案（编号： XCNG341881-2022-3）规划符合性情况审核表	20
附件 10：宁国市城北新区片区污染地块相关说明	20

宁国市城北新区片区土地征收 成片开发方案

(编号: XCNG341881-2022-3)

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(试行)〉的通知》(自然资规〔2020〕5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,宁国市人民政府组织编制了宁国市城北新区片区(编号: XCNG341881-2022-3)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

本片区位于宁国市城区北部,东至燕津路,南至东津路,西至皖赣铁路,北至竹林路;涉及西津街道潘村村、河沥溪街道蔬菜社区和河沥溪街道嵩合社区,总面积 164.6769 公顷,其中农用地 48.7802 公顷,建设用地 113.7954 公顷,未利用地 2.1013 公顷(详见附图 1-1),拟征收土地面积 75.3585 公顷。

2. 基础设施条件

(1) 本片区的基础设施状况

目前，本片区与外界主要以金桥路、振宁路、东津路和嵩合路联系，区内主干道已建金桥路和振宁路等，主次干道布局合理、功能划分明确，已经形成了完备的城镇道路系统。城北新区片区内注重绿地系统的设计，公园绿地与防护绿地建设逐步完善，已经形成了以“面”为主，“点、县、面”相互穿插的绿化系统。城北新区片区供电系统主要为：近期上位电源为现状 35kV 城北变电站，远期采用规划 110 千伏嵩山变电站作为上位电源。污水排放系统呈现枝状布置，在设计时已结合开发区地形地貌和河流水系，雨水可以就近流入自然水体。电信电缆采用管道敷设，与道路建设同步进行。此外，诸如燃气工程、环卫等其他基础设施也完整配备，开发区进行土地征收成片开发已经具备了成熟的基础设施条件。

(2) 通过成片开发拟达到的基础设施状况

片区开发中严格按照宁国市道路、给排水、电力、燃气等专项规划内容逐一落实，确保建成后的片区道路通畅，管线设施齐备。

道路交通：以公共交通作为引导开发的方式之一，是绿色城市、绿色交通的具体体现。公共交通的人均污染最少，且主要的节点能够作为城市主要活动节点。结合居住、商业、办公等开发形成主要活动节点，不仅节约大量的城内交通量，同时更促进土地价值的提升。规划形成“两横两纵”的主干路网体系。其中两横为金桥路和振宁路，红线宽度 40 米；两纵为嵩合路和燕津路，红线宽度 40 米。次干路是

联系主干路之间的辅助性干路，与主干路共同形成路网骨架结构，红线宽度控制在 25-32 米。支路是主次干路的补充，强调与现状和自然景观结合布置，实现街区的细分以及与城市次干路的衔接，并通过再次一级的小区道路将机动车引入地块，红线宽度主要控制在 25—32 米。城市支路网按照弹性道路控制，线型可依据实施方案做出调整，但要保证一定的城市公共属性。

给水：规划片区由城市综合管网供水，需水量为 1.4 万 m³/d。近期由宁国市三水厂供水，远期由河沥溪园区水厂供给。规划范围内供水主干管布置在嵩合路、振宁路等城市主干道上。供水次干管布置在胡乐路、东津路等城市主、次干道上，管径 200-600mm。

排水：根据《宁国市城市总体规划（2012-2030 年）》，规划范围内新建管网排水体制采用雨污分流制。污水管道结合道路竖向，主干管沿金桥路、嵩合路布置；依据《宁国市城市排水（雨水）防涝综合规划（2016-2030 年）》，城北新区片区为东津河北排水分区，该区内的雨水基本为就近排放，通过自然沟渠由南向北排入小南河和东津河。

电力：规划区近期上位电源为现状 35kV 城北变电站，位于城北片区南侧。远期采用规划 110 千伏嵩山变电站作为上位电源。主要采用环网供电，根据地块负荷值及其分布组成环网，开环运行。新建小区 10KV 配电线路全部采用电缆，现有架空线路应结合城市开发和道路建设逐步改造成电缆。

通信：规划片区电信线路主要采用电信管道，规划管孔数除电

信公用网外,还考虑电信专用网、有线电视和智能化小区管理系统等。主干线路布置 18—24 孔电信管块,其余道路基本为 12—6 孔电信管块。片区内按 0.5—0.8 公里服务半径布设邮政局所,邮政所主要结合邻里中心设置。

燃气:以管道天然气为主,液化石油气为补充。规划城市输配管网采用次高压—中压 A—低压三级系统。规划次高压管道供应加气站用气,设计压力为 1.6 兆帕;天然气输配系统的压力级制采用中压 A 级,中压管网沿市政主要道路敷设,主干管成环布置,设计压力为 0.4 兆帕;居民用户庭院内调压设施以后的管道为低压,灶前压力不低于 2.0KPa。

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,规划将本片区打造成为宁国的商务港、生态活力区。以小南河景观廊道和振宁路为界将规划区划分为北部总部经济商务区、中部教育及居住配套区以及南部居住区。同时结合规划区内公共绿地布置多个特色小公园。将商业街结合城市公园布置,展现有识别感的城市空间,是宁国市国民经济和社会发展规划在西津街道和河沥溪街道落实的重要体现。《宁国市国民经济和社会发展规划第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出:“积极开展宁国市中心城区、开发区以及各乡镇土地征收成片开发方案编制,统筹划定商业、住宅、旅游、娱乐、工业、康养等具备开发性质的项目集中建设区,构建集约节约的土地开发利用格局”。

在实施城市国土空间规划方面，宁国市城北新区片区符合《宁国市城市总体规划（2012-2030 年）》，目前国土空间规划的编制尚未完成，但是宁国市城北新区片区的用地需求不能“滞后”，这就使得成片开发的编制必须“先行”。宁国市城北新区片区土地征收成片开发方案也会成为国土空间规划的延伸，能够有效细化、落实国土空间规划。

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是完善开发建设的前提。现状片区路网框架已经成型，各类设施管线也已配套齐备，闲置将带来不必要的浪费，推进城镇开发需要尽快完成片区开发方案，并完成建设投产。

在实现规划所确定的主要城市功能方面，土地征收成片开发的编制实施可以在一定程度上完善宁国城北新区片区的相关城市功能。成片开发的编制，保障了城北新区片区用地需求，助力了教育文化事业的发展，巩固了城北生态宜居新区、城市文化中心的定位。此外，成片开发编制实施有着公益性用地比例不低于 40%的硬性规定，这就使得在实际编制实施中要充分考虑城镇住宅用地、商业服务业用地以及公益性用地之间的统筹协调，对城北新区片区内城镇道路系统的完善以及公园绿地等公益性用地提供了充分的保障。学校的建设，保障了城北新区片区内一定范围内适龄学生的教育问题。人均绿地面积不断提升、公共服务设施覆盖率显著提升、居民居住的舒适度也在不断提升，逐步形成了以居住为主导，各种功能相互协调的局面，同时也促进了土地的综合利用和高效利用。

其他方面：土地征收成片开发的系统性有利于城北新区片区有序、统一规划建设。成片开发在空间上的连续性和系统性能够提升区域发展的集聚效益，有利于节约集约利用土地。政府组织成片征收有利于保障被征地农民的权益。

4. 主要用途

本片区规划城镇住宅用地（商品房）61.2548 公顷、占比 37.20%；商业用地 2.4286 公顷，占比 1.47%；商务金融用地 9.1131 公顷，占比 5.53%；陆地水域 2.2526 公顷，占比 1.37%；基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地共计 89.6278 公顷、占比 54.43%（其中城镇道路用地 34.5906 公顷，占比 21.01%；城镇社区服务设施用地 1.7234 公顷，占比 1.05%；防护绿地 2.0770 公顷，占比 1.26%；公园用地 29.1311 公顷，占比 17.69%；供电用地 0.5997 公顷，占比 0.36%；交通场站用地 0.1983 公顷，占比 0.12%；教育用地 20.2832 公顷，占比 12.32%；医疗卫生用地 1.0245 公顷，占比 0.62%）。

表 2-1 宁国市城北新区片区规划用地详情表

单位：公顷

用地类型	面积	占比
城镇住宅用地	61.2548	37.20%
商业用地	2.4286	1.47%
商务金融用地	9.1131	5.53%
陆地水域	2.2526	1.37%
基础设施、公共服务设施及其他公益性用地	89.6278	54.43%
合计	164.6769	100%

5. 拟实现的功能

按照《市/县/镇国土空间总体规划编制指南（试行）》规定，依据《宁国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》、《宁国市城市总体规划（2012-2030 年）》、《宁国市凤形、城北、城西片区控制性详细规划》、《宁国市城北新区控制性详细规划》，按照相似相近的原则转换后，本片区成片开发主要实现的功能是：居住生活功能、商业商务功能和绿地休闲功能。

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

本片区成片开发拟安排的主要建设项目是：城镇住宅、商业服务业、公园绿地、城镇社区服务设施用地等项目。

7. 年度实施计划

本片区拟于 2025 年内完成土地征收和供地，具体如下：2022 年完成土地征收 9.4804 公顷，土地供应 9.4804 公顷，主要建设项目为城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地；2023 年完成土地征收 4.9231 公顷，土地供应 4.9231 公顷，主要建设项目为城镇住宅用地、商业用地、城镇社区服务设施用地；2024 年完成土地征收 21.4130 公顷，土地供应 21.4130 公顷，主要建设项目为城镇住宅用地；2025 年完成土地征收 39.5420 公顷，土地供应 39.5420 公顷，主要建设项目为商业用地、公园绿地。

总计	89.6278	54.43%
----	---------	--------

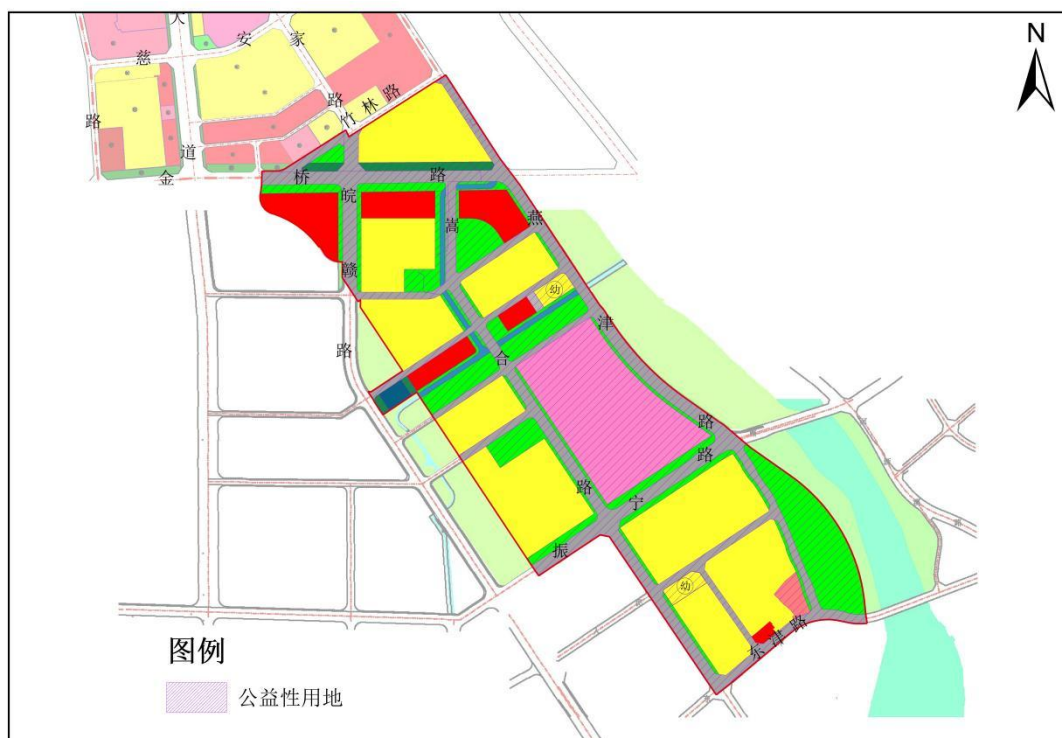


图 4-1 宁国市城北新区片区公益性用地分布图

五、成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益评估

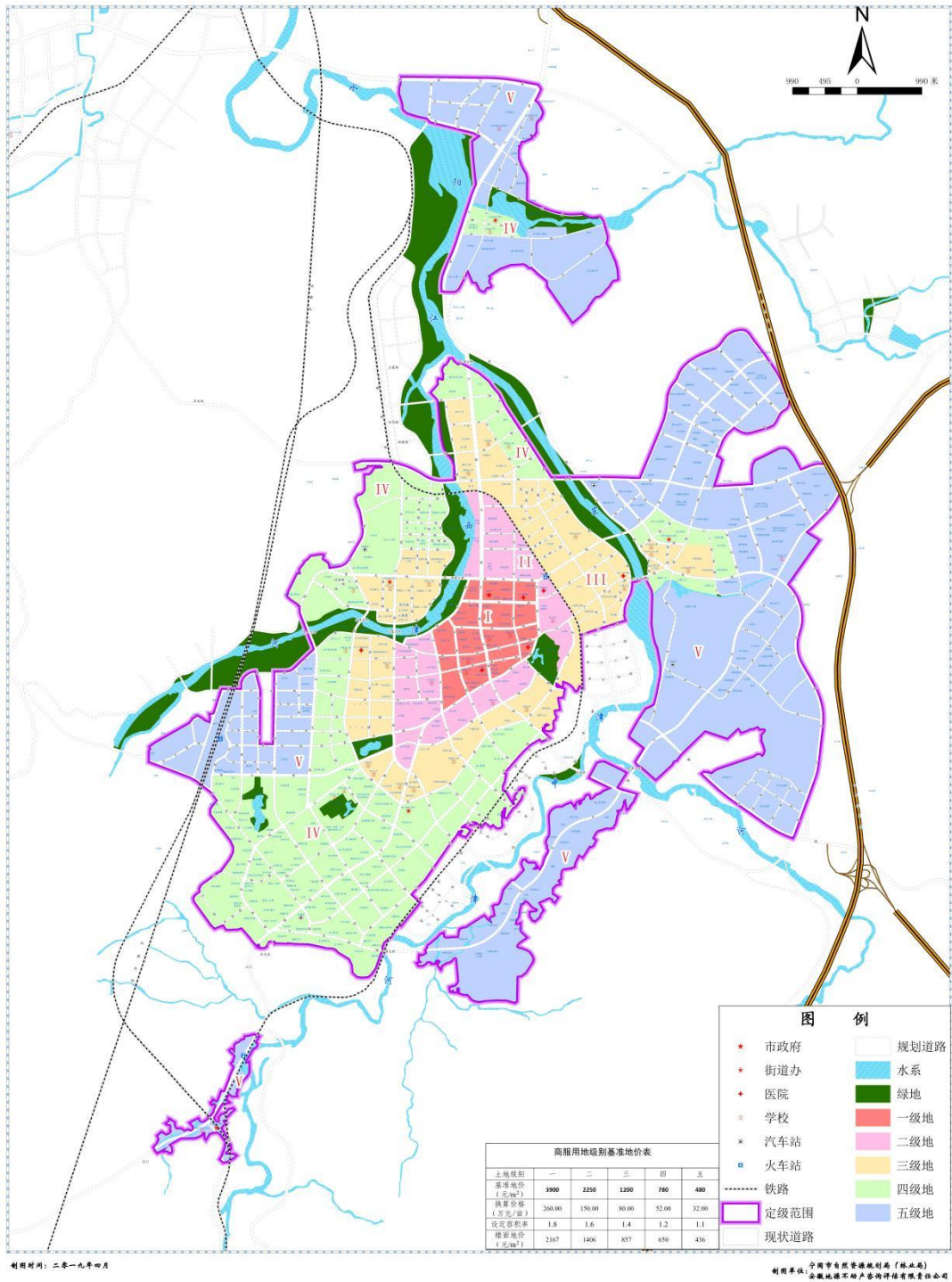
9. 土地利用效益

预计可以产生以下土地利用效益：预计本片区的土地开发利用率将达到 100%。商业用地容积率控制在 2.0 以内，建筑密度不大于 45%；居住用地容积率控制在 1.8 以内，建筑密度不大于 35%。商业服务业用地亩均固定资产投资强度 200 万元。成片开发将原本零碎、散乱、无序的土地进行统一规划、统一开发、统一管理，最大限度发挥土地资源的优势，提高了土地资源的配置效率，提高了土地资源的节约集约利用水平。

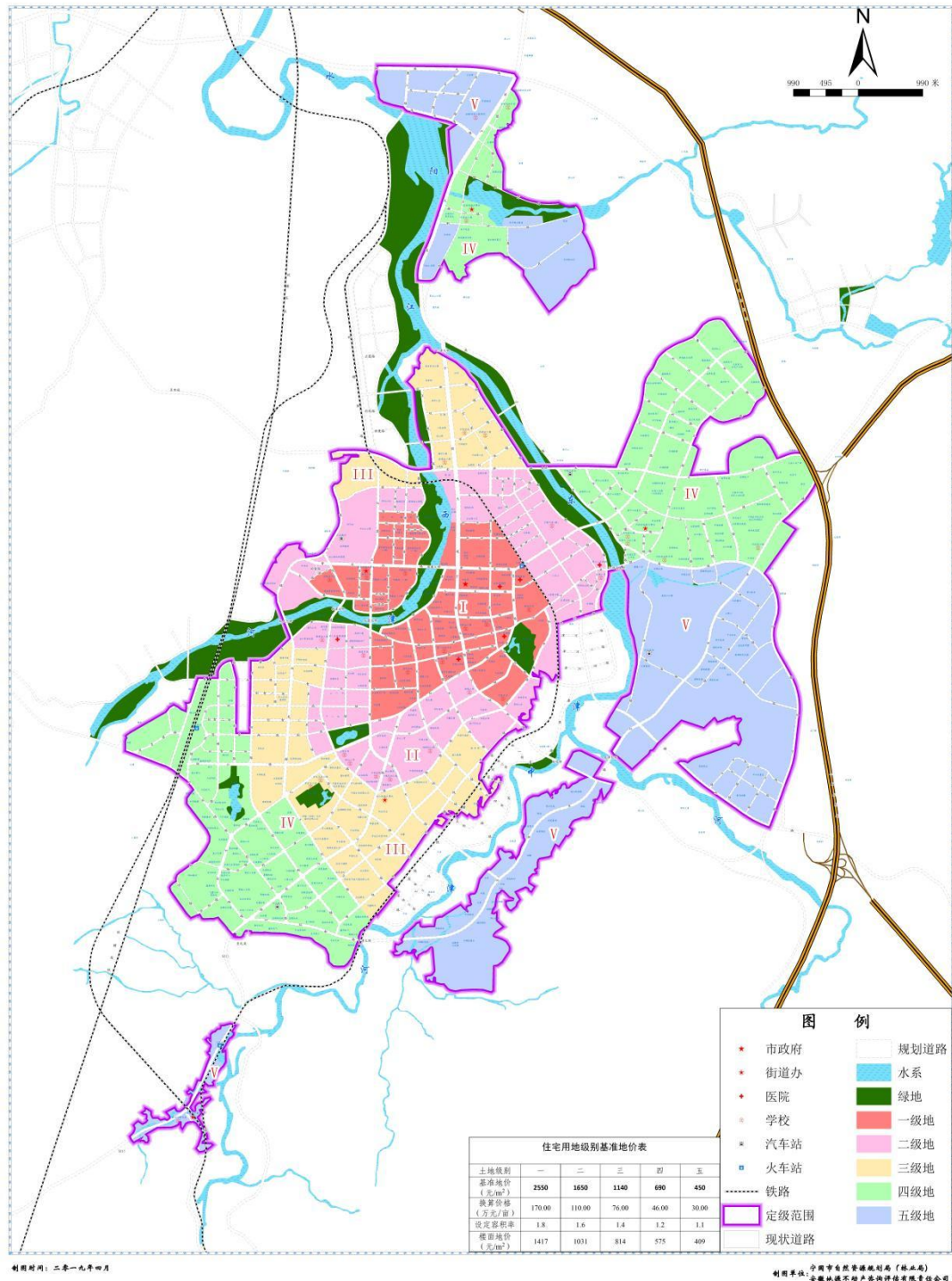
10. 成片开发的经济效益评估

预计可以产生以下经济效益：本次片区内规划新增商服用地 11.5090 公顷。按照商服用地亩均固定资产投资 200 万元计算，预计新增固定资产投资约 34527 万元，依据宁国市乡镇基准地价图和基准地价表，本片区内商业服务业用地基准地价 80 万元/亩，住宅用地基准地价为 110 万元/亩，根据土地出让金收益与基准地价之间的计算公式计算，预计产生土地出让金收益约 37161.264 万元，年财政收入约增加 28772.5 万元，商业服务业用地亩均用地税收将达到 15 万元/亩以上。土地征收成片开发将通过土地征收、划拨和市场手段将土地资源配置到各个土地使用者手中，为片区建设储存了后备力量 and 经济发展保障，为片区经济的可持续发展、高质量发展与防范金融风险的能力提供坚实的后盾。

宁国市城区商服用地土地级别与基准地价成果图



宁国市城区住宅用地土地级别与基准地价成果图



11. 社会效益评估

预计可以产生以下社会效益：

在宜居方面，通过成片开发，在居住生活区配套了一定面积的城

镇道路用地、商业用地，此类用地的增加，提升了片区居住便利度；公园绿地的建设增加了片区内环境优美度，提高了区域居民生活质量。区域总体宜居水平上升。

在完善生活设施配套方面，通过统一规划，片区内新增了商业用地、教育用地、城镇社区服务设施用地、城镇道路用地和交通场站用地等，进一步完善了原区域的生活设施配套，为区域内居民和企业提供了便利，提升了城北新区片区的吸引力和竞争力。

在带动就业方面，片区内主要用途为商业服务业，通过成片开发，首先在开发建设过程中能够创造大量的建筑、服务岗位；项目建成后，新增的企业等将需要大量人力资源，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，能够提高区域及区域周边的就业水平和城乡居民收入水平。

12. 生态效益评估

预计可以产生以下生态效益：

生态绿化和低碳方面：利用绿地的固碳功能，高标准配置绿地，不仅凸显绿色生态的典型特色，还可以使之成为整个规划范围的碳汇系统，按照构建碳中和的理念，达到片区范围内碳达峰目标，通过大面积绿色植物的光合作用，实现区域内就地固碳功能。同时通过将居住用地分布在主干道旁，将居民生活和工作距离进一步拉近，出行便利性提高，有效减少交通能耗和碳排放总量。

水质环境保护：通过完善片区内排水系统，做到雨污分流。合理使用水资源，实现水资源的循环利用。通过控制污染物排放，加强对

生态敏感区域生态修复，保障全区地表水环境功能区水质达标率达到100%，城镇生活污水达标处理率100%。

大气环境保护：通过加强大气污染的控制与治理，实行大气污染物总量控制管理。实行居民生活燃气化，严格控制企业污染气体排放，可有效改善大气环境，保证其达到国家二级标准。

城北新区片区以片区优越的自然生态环境为底色，以周边自然水系、生态绿化、自然山体为背景。沿道路布置连续成片的绿地和广场，形成点、线、面相结合的城市绿地结构，同时加强河道防护绿地、铁路防护绿地的建设，使各种绿地共同构成网络系统。

水系完整：片区内主要有东津河环绕片区东侧。通过东津河生态修复工程，以“城市双修”推动水生态建设，打造东津蓝色绿环的滨水特色景观，建设“海绵城市”。

六、其他需要说明的情况

13. 规划符合性

本方案编制依据《宁国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》、《宁国市城市总体规划（2012-2030年）》、《宁国市凤形、城北、城西片区控制性详细规划》、《宁国市城北新区控制性详细规划》。已将当年实施计划纳入2022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。同时承诺本成片开发片区范围全部纳入国土空间规划确定的城镇开发边界内。不涉及占用生态保护红线、永久基本农田。

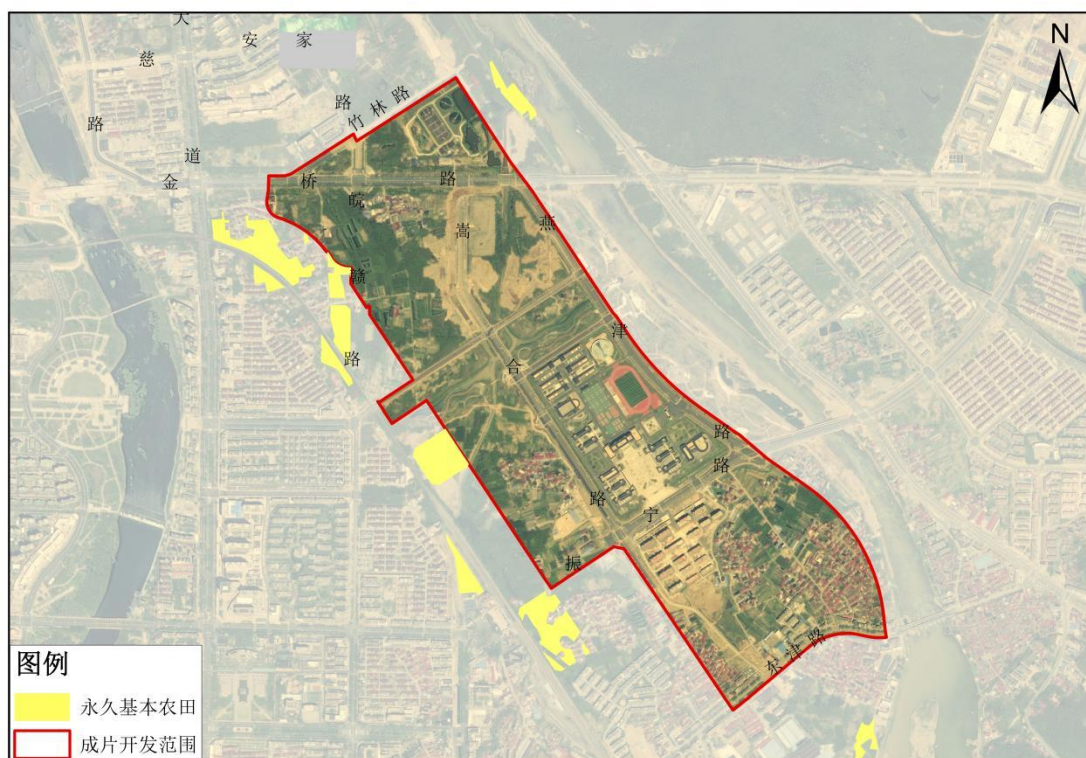


图 6-1 宁国市城北新区片区与永久基本农田关系图



图 6-2 宁国市城北新区片区与生态保护红线关系图

14. 广泛征求意见情况

（1）征求集体经济组织意见情况

2022年7月27日，宁国市城北新区片区土地征收成片开发涉及的潘村村、蔬菜社区和嵩合社区分别召开了集体经济组织会议，就宁国市城北新区片区土地征收成片开发征求了集体经济组织和村民意见。会议均认为，宁国市城北新区片区土地征收成片开发方案的实施，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。片区内未征收土地范围内集体经济组织成员的村民会议三分之二以上村民代表同意实施宁国市城北新区片区土地征收成片开发。

（2）征求人大代表和政协委员意见情况

2022年7月29日下午，宁国市自然资源和规划局在239会议室组织召开了宁国市城北新区片区土地征收成片开发方案座谈会，会议邀请了市人大代表、政协委员出席，市自然资源和规划局、市发改委、市司法局、市人社局、市水利局、市经信局、市生态环境分局、市住建局、征管中心、西津街道办事处、河沥溪街道办事处等相关单位负责同志参加会议。与会人大代表、政协委员听取了《宁国市城北新区片区土地征收成片开发方案》汇报，从多方面、多角度进行了认真讨论，并结合实际情况，分别从各部门职能角度等方面对开发方案提出了意见和建议。参会人员认为方案切实、可行，对宁国市经济发展和城区建设具有重大意义。

15. 本地土地节约集约利用情况

不存在市区域内上一年度批而未供土地或者闲置土地未完成处

置任务，且本年度按月统计仍未完成处置任务。

不涉及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%。

不存在城市新区土地集约利用程度评价认定效率低下。

16. 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。

七、附件

附件 1：宁国市城北新区片区基本情况表

宁国城北新区片区（编号：XCNG341881-2022-3）基本情况表

单位：公顷（0.0000）

一、集中建设区域现状情况					
位置	宁国市西津街道潘村村、河沥溪街道蔬菜社区、河沥溪街道嵩合社区				
范围	东至燕津路，南至东津路，西至皖赣铁路，北至竹林路				
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	48.7802	0	48.7802	48.7802
	建设用地	113.7954	89.3184	24.4770	24.4770
	未利用地	2.1013	0	2.1013	2.1013
	共计	164.6769	89.3184	75.3585	75.3585
二、集中建设区域规划情况					
依据的规划名称	《宁国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》、《宁国市城市总体规划（2012-2030 年）》、《宁国市城北新区控制性详细规划》、《宁国市凤形、城北、城西片区控制性详细规划》				
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	
164.6769	城镇住宅用地、交通运输用地、商业服务业用地等	89.6278		54.43%	
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		
2022 年	9.4804		9.4804		
2023 年	4.9231		4.9231		
2024 年	21.4130		21.4130		
2025 年	39.5420		39.5420		
合计	75.3585		75.3585		

附件 2：宁国市城北新区片区位置图

附件 3：宁国市城北新区片区分区规划图

附件 4：宁国市城北新区片区用地规划图

附件 5：纳入国民经济和社会发展规划证明材料

附件 6：征求意见相关证明材料

6-1 征求集体经济组织意见证明材料

6-2 征求人大代表、政协委员意见证明材料附件

附件 7：依据的国土空间总体规划局部图、依法批准的详细规划局部图

7-1 宁国市城北新区片区成片开发范围总体规划用地布局图（局部）

7-2 宁国市城北新区片区成片开发范围控制性详细规划图(局部)

附件 8：依据的国土空间总体规划、详细规划的批准文件复印件

8-1 宁国市城市总体规划（2012-2030 年）批复

8-2 宁国市凤形、城北、城西片区控制性详细规划批复

8-3 宁国市城北新区控制性详细规划批复

附件 9：宁国城北新区片区土地征收方案（编号：XCNG341881-2022-3）规划符合性情况审核表

附件 10：宁国市城北新区片区污染地块相关说明

