

宣城市宣州经济开发区新华路片区 土地征收成片开发方案

(编号: XC3418-2023-18)

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,宣城市人民政府组织编制了宣城市宣州经济开发区新华路片区(编号:XC3418-2023-18)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

本片区位于宣州经济开发区西部,东至新华路,南至邻里中心二期,西至宣狸路,北至老管委会;涉及金云村,总面积2.6751公顷,其中农用地1.9249公顷,建设用地0.7502公顷(详见基本情况表),拟征收土地面积1.9249公顷(详见附图)。

表1 地类情况一览表

权属	地类编码	地类名称	面积
20	1004	城镇村道路用地	0.2361
	0810	公园与绿地	0.5135
	05H1	商业服务业设施用地	0.0006
30	1104	坑塘水面	0.3197
	0307	其他林地	0.6025
	0101	水田	1.0027

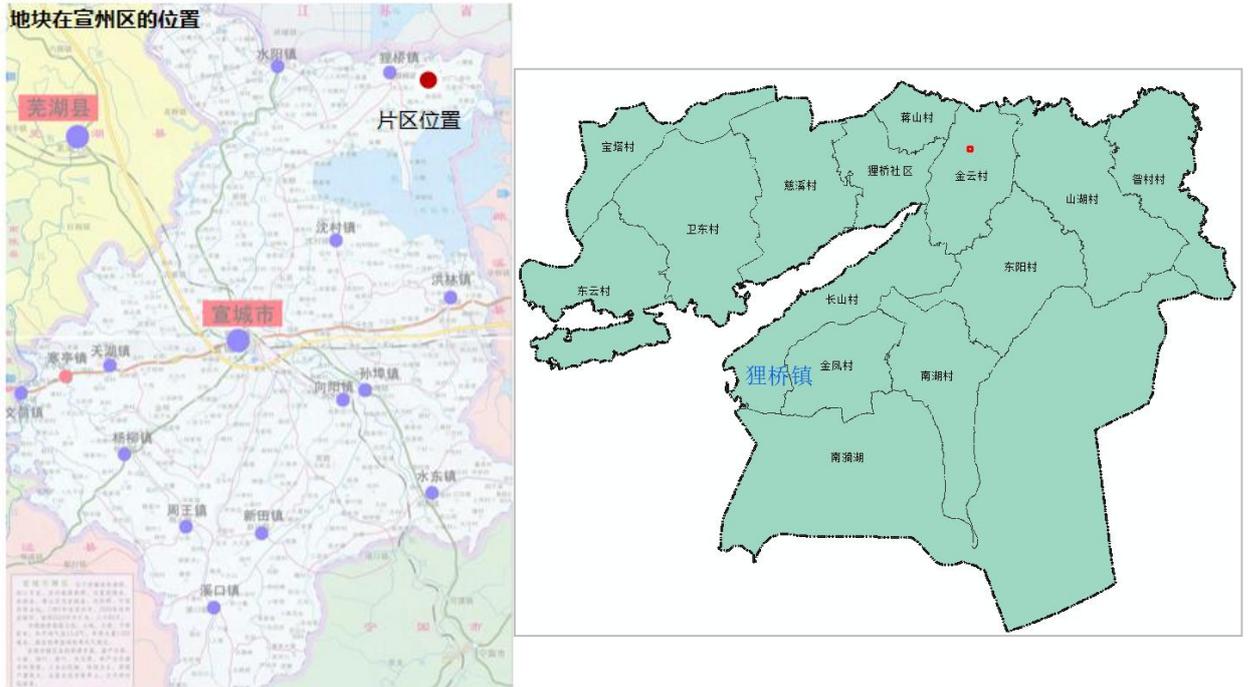


图 1 区位图

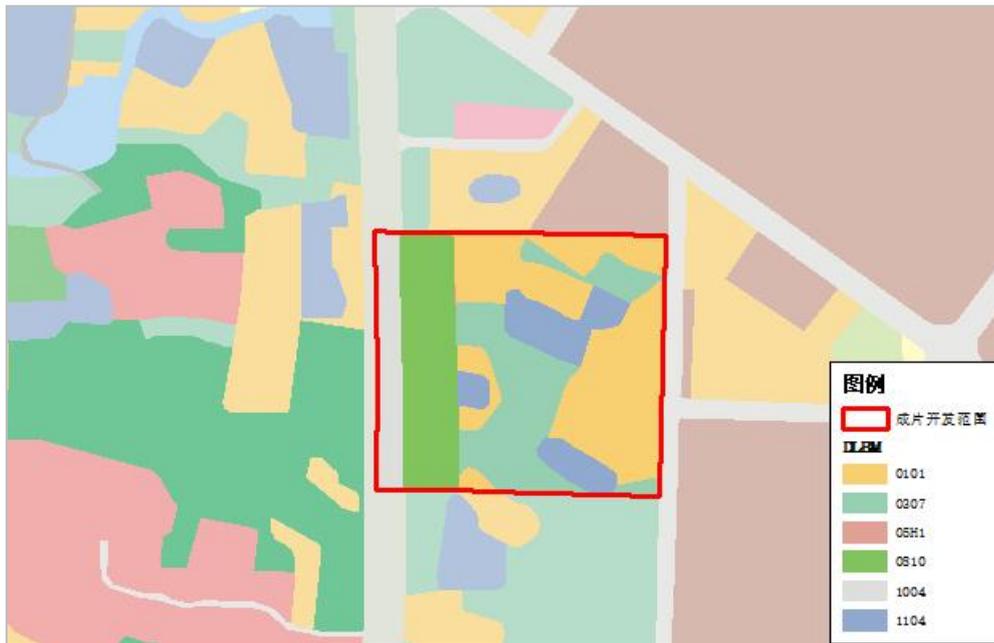


图 2 地类套合图

2. 基础设施条件

本片区的基础设施现状如下：成片开发区域周边宣狸路、新华路已建成通车，基本具备供水、供电、通信、排水条件。

交通运输：片区周边道路由城市道路主次干道构成，道路通畅，主次干道分布合理。片区主要道路为宣狸路和新华路。片区东部区域宁宣高速设有高速出入口，目前南京至宣城铁路宣州站正在规划建设中，片区所在的宣州经济开发区的城镇道路系统十分完备，交通极为便利。

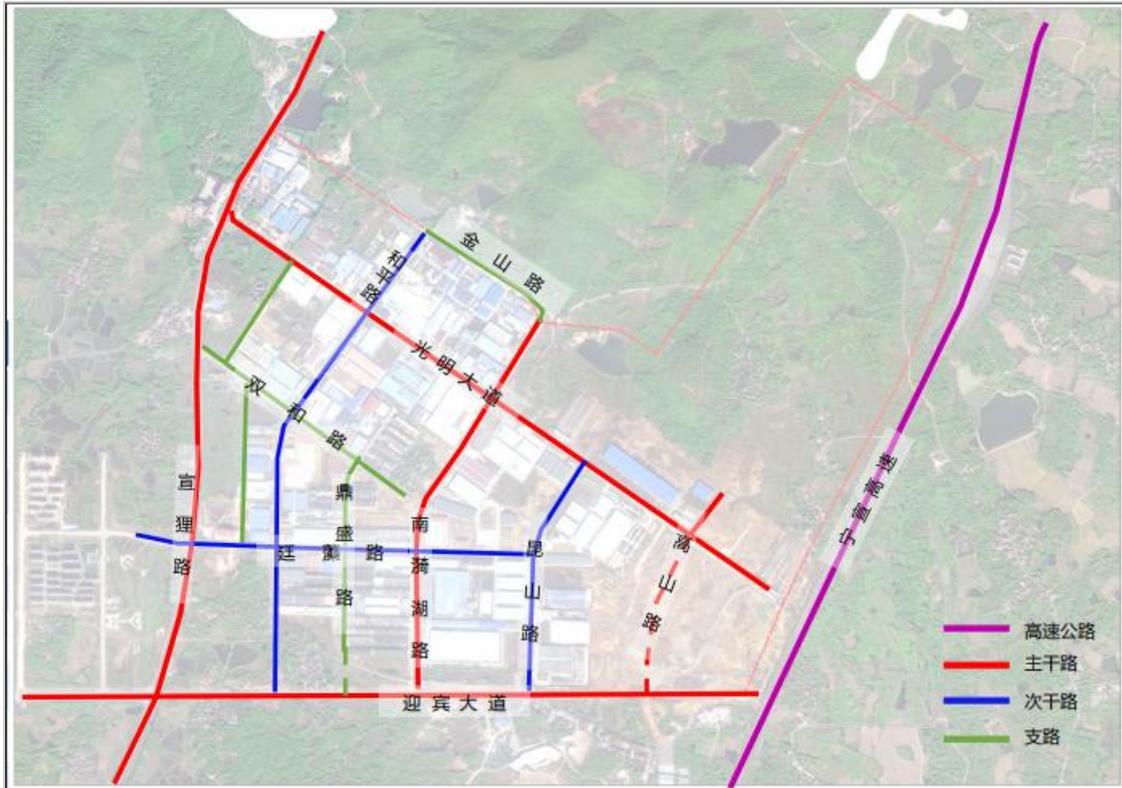


图 3 现状交通运输

给水工程：片区水源来自固城湖，引入开发区自来水厂，日供水规模达到 2.0 万吨，基本满足开发区用水需求。片区给水管道采用环状管网与枝状管网相结合的方式，在主、次干道下的管道成环状布置。

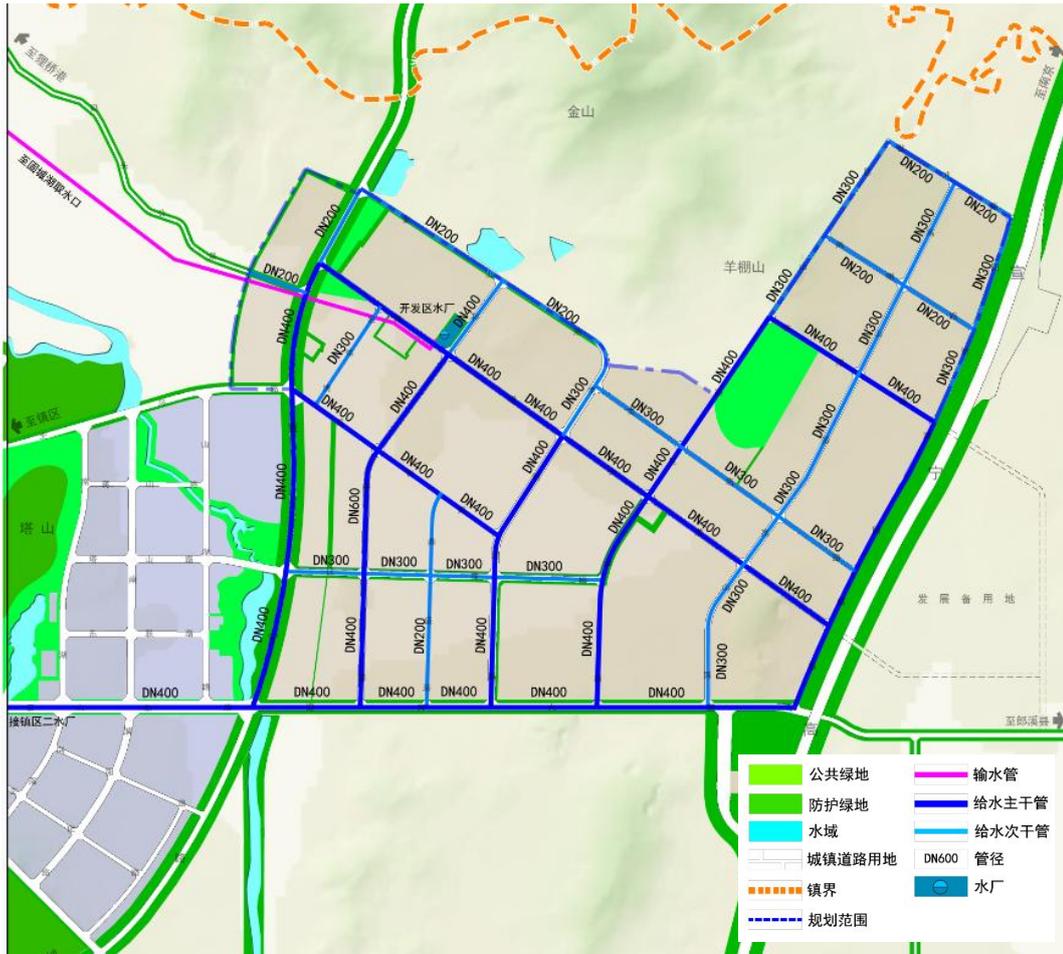


图 4 规划给水系统

排水工程：排水体制采用雨污分流制，即雨、雪水就近排入边沟和渠道，工业污水和生活污水分系统排放。开发区雨水排入永兴河渠道，由永兴河渠道向西排入镇区狸桥河；工业污水管网，独立收集工业污水，结合污水提升站，统一排至开发区污水处理厂，污水处理厂污水处理规模达到 2.0 万吨/日；生活污水通过市政排水管网排入狸桥镇污水处理厂。

供电工程：电力由 110KV 长山变向开发区进行供电，电源来自 220KV 南漪变。基本满足片区生活及工业企业用电需求。

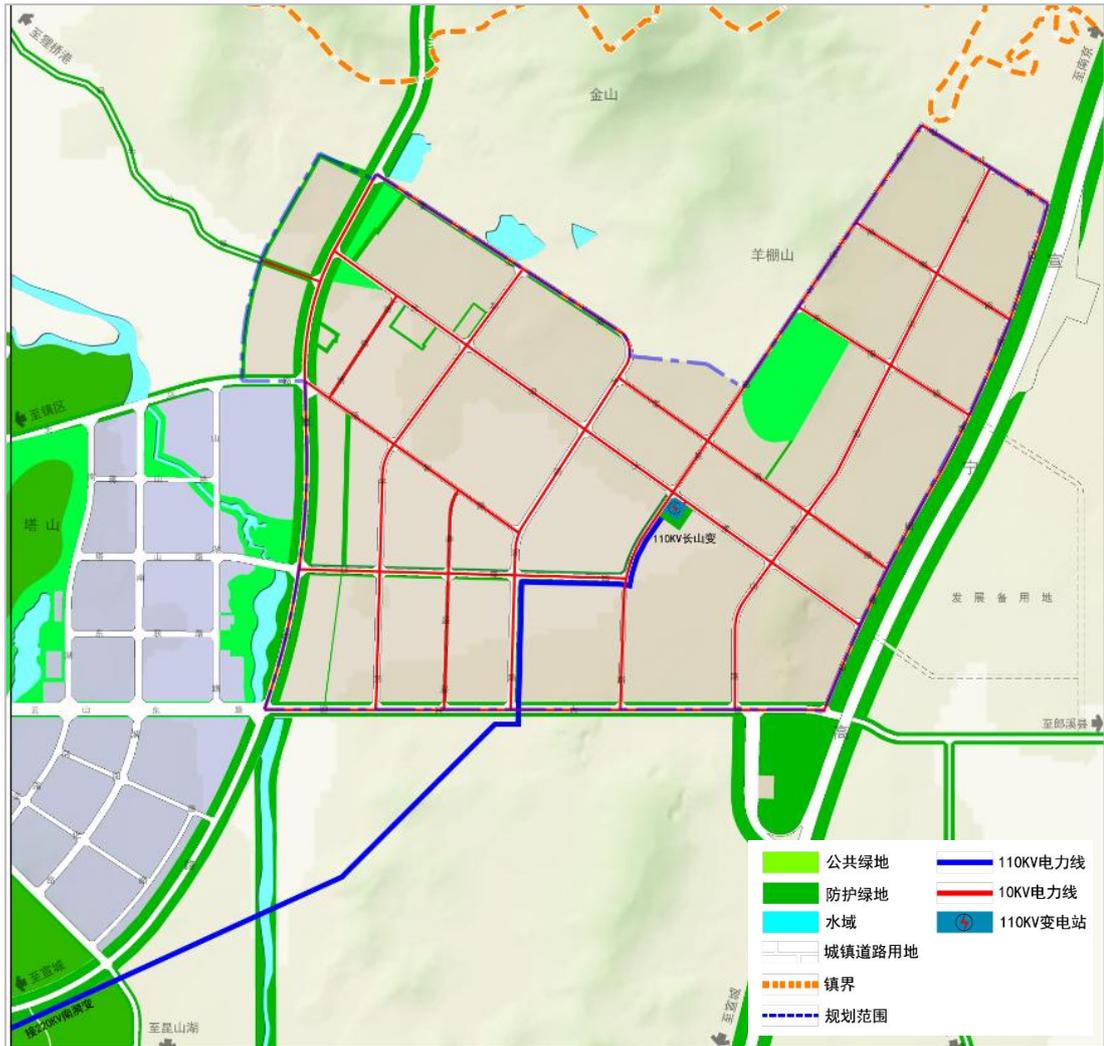


图5 规划电力系统

通讯工程：根据区域规划，结合道路建设，铺设通讯管线，实现“三网共建”，逐步实现线路下地工程。

燃气工程：片区内目前利用 CNG 释放站作为气源；远期将接入“川气东送”工程。

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，通过该片区的成片开发，将推动宣州经开区高水平承接示范，助力宣州经济开发区与高淳区合作共建，建设省际毗邻新型功能区，打造皖江城市带承

接产业转移先行示范基地；通过该片区的成片开发，重点打造商业酒店项目，为开发区现有碳酸钙新材料、装备制造等重点企业服务，推动开发区产城融合，加快建设产业集聚区。

在实施城市国土空间规划方面，通过该片区的成片开发将推动宣州经济开发区产城融合，优化城市国土空间布局，优化开发区功能布局 and 空间结构，优化建设用地结构和布局，促进人、城、产、交通一体化发展，融合开发区与狸桥镇服务功能的关系；通过该片区的成片开发将促进宣州经济开发区建设紧凑拓展，集约利用土地，防止无序蔓延，征而不建，闲置土地，进一步优化国土空间规划用地结构；同时通过成片开发方案，将科学合理确定开发模式、规模和强度，合理规划成片开发项目布局，严格设置公益性用地体量，促进开发区基本形成节约能源、保护生态环境的产业结构和经济增长方式，引导产业合理布局，促进宣州经济开发区全面协调可持续发展。

在满足城市开发需求方面，该片区以商业商务为主导功能，拟建设商业酒店等项目，将满足宣州经济开发区企业经济活动住宿接待需求，为开发区经济发展注入活力；该片区拟建设的城镇道路用地，将加快宣州经济开发区基础设施配套建设，完善开发区道路网络，加快开发区建成现代产业集聚区。

在实现规划所确定的商业商务主要城市功能方面，片区内拟建设业酒店等项目，能够更好的为开发区企业服务，提升开发区的吸引力，实现宣州经济开发区总体规划所确定的商业商务主要功能。

4. 主要用途

本片区规划商业用地约 1.9255 公顷，占比 71.98%；
基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地共计 0.7496 公
顷，占比 28.02%。

城镇道路用地约 0.2360 公顷，占比 8.82%；

防护绿地约 0.5136 公顷，占比 19.20%。

5. 拟实现的功能

成片开发主要实现的功能是：商业商务功能。

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：商业用地项目。

7. 年度实施计划

本片区拟 1 年内完成土地征收和供地，具体如下：

2023 年完成土地征收 1.9249 公顷，土地供应 1.9249 公顷。



图 6 年度供地计划图

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 28.02%。其中，基础设施用地（城镇道路用地比例为 8.82%），其他公益性用地（防护绿地比例为 19.20%）。

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

预计本片区的土地开发利用率将达到 **100%**，商业用地综合容积率将达到 **2.0**，建筑系数将达 **40%**，亩均固定资产投资强度为 **300** 万元。片区范围内对各个地块的指标进行了控制，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

预计新增固定资产投资约 **9000** 万元，参考宣州经济开发区土地出让价格，按照商业用地 **34** 万元/亩价格，预计产生土地出让金收益 **982** 万元，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划拨及出让方式将土地资源进行配置，为宣州经济开发区的发展建设提供用地保障；土地征收带来的经济效益，也将为宣州经济开发区的基础建设和后期扩展，提供经济保障。

11. 社会效益评估

片区的开发建设，预计可以产生以下社会效益：

在完善生活设施配套方面，片区规划的城镇道路用地，将进一步构建开发区道路格网，完善开发区市政基础设施建设。

在带动就业方面，片区内主要为商业商务功能，通过商业酒店建设，将直接带来部分的工作岗位，预计可新增就业约 70 人，给周边居民创造就业机会，提高居民收入水平；片区建成后，商业酒店将促进当地经济发展，辐射周边居民，能够有效提高当地社会发展水平。

12.生态效益评估

提升蓝绿空间方面，片区拟建设 0.5136 公顷防护绿地，将优化改善片区内绿化景观和片区的生态环境，提高开发片区总体环境品质，符合绿色发展、循环发展、低碳发展要求。

对周边区域带来的生态效益方面，片区拟建设的防护绿地既能有效缓解工业生产运输过程中带来的粉尘、噪音等污染，同时又能在水土保持、水源涵养等方面发挥显著作用，实现人与自然、经济发展与资源环境的可持续发展。

六、其他需要说明的情况

13. 规划符合性

本方案编制依据《宣城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》 《宣城市国土空间总体规划（2021年-2035年）》 《宣城宣州经济开发区 XZKF2021-01 至 XZKF2021-24 地块控规性详细规划的批复》。已将当年实施计划纳入 2023 年国民经济和社会发展年度计划，并已纳入《宣城市国土空间总体规划（2021-2035 年）》确定的城镇开发边界集中建设区内，且不涉及占用生态保护红线、永久基本农田和公益林。

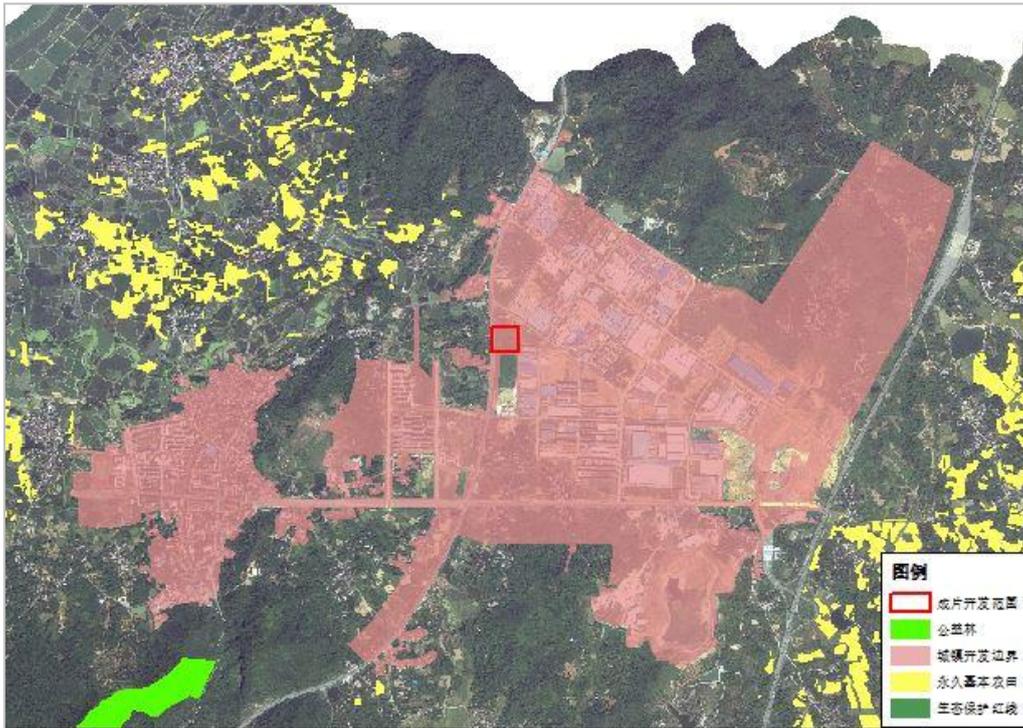


图 7 基本农田和生态红线套合图

14. 本地土地节约集约利用情况

市区域内上一年度批而未供土地或者闲置土地处置任务已完成。

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情况。

15. 其他有关情况

宣城市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。

片区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

宣城市宣州经济开发区新华路片区 (编号: XC3418-2023-18) 基本情况表

单位: 公顷 (0.0000)

一、集中建设区域现状情况					
位置	狸桥镇金云村				
范围	东至新华路, 南至邻里中心二期, 西至宣狸路, 北至老管委会				
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	1.9249	0.0000	1.9249	1.9249
	(二) 建设用地	0.7502	0.7502	0.0000	0.0000
	(三) 未利用地	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
	共计	2.6751	0.7502	1.9249	1.9249
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二〇三五年远景目标纲要》《宣城市国土空间总体规划(2021年-2035年)》《宣城宣州经济开发区 XZKF2021-01 至 XZKF2021-24 地块控规性详细规划的批复》				
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		
2.6751	商业用地	0.7496	28.02%		
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			
2023	1.9249	1.9249			
合计	1.9249	1.9249			