

# 宁国市港口园区海螺路北侧片区土地征收 成片开发方案

（编号：XCNG341881-2023-1）

宁国市人民政府

2023 年 3 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 .....	2
二、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能 .....	4
3. 必要性 .....	4
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 .....	7
6. 拟安排的建设项目 .....	7
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 .....	8
8. 公益性用地比例 .....	8
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
9. 土地利用效益 .....	9
10. 成片开发的经济效益评估 .....	10
11. 社会效益评估 .....	11
12. 生态效益评估 .....	11
六、其他需要说明的情况 .....	12
13. 规划符合性 .....	12
14. 广泛征求意见情况 .....	13

15. 本地土地节约集约利用情况 .....	14
16. 其他有关情况 .....	14
七、附件.....	15
附件 1：宁国市港口园区海螺路北侧片区基本情况表 .....	15

# 宁国市港口园区海螺路北侧片区土地征收 成片开发方案

（编号：XCNG341881-2023-1）

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（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港口园区海螺路北侧片区（编号：XCNG341881-2023-1）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

本片区位于我市港口镇中部，东至碧云路、南至海螺路、西至明心路东侧、北至太平路；涉及港口镇凉亭村和五磁村，总面积 8.6283 公顷，其中农用地 0.2991 公顷，建设用地 8.3292 公顷，拟征收土地面积 0.2991 公顷。片区涉及凉亭村 0.2470 公顷，其中农用地 0.0224 公顷，建设用地 0.2246 公顷，拟征收土地 0.0224 公顷；涉及五磁村 8.3813 公顷，其中农用地 0.2767 公顷，建设用地 8.1046 公顷，拟征收土地 0.2767 公顷。

表 1-1 片区土地利用现状表

单位：公顷

地类		面积
农用地	耕地	0.0228
	其他农用地	0.2763
	小计	0.2991
建设用地	工业用地	6.3989
	公路用地	1.9241
	城镇村道路用地	0.0062
	小计	8.3292
合计		8.6283

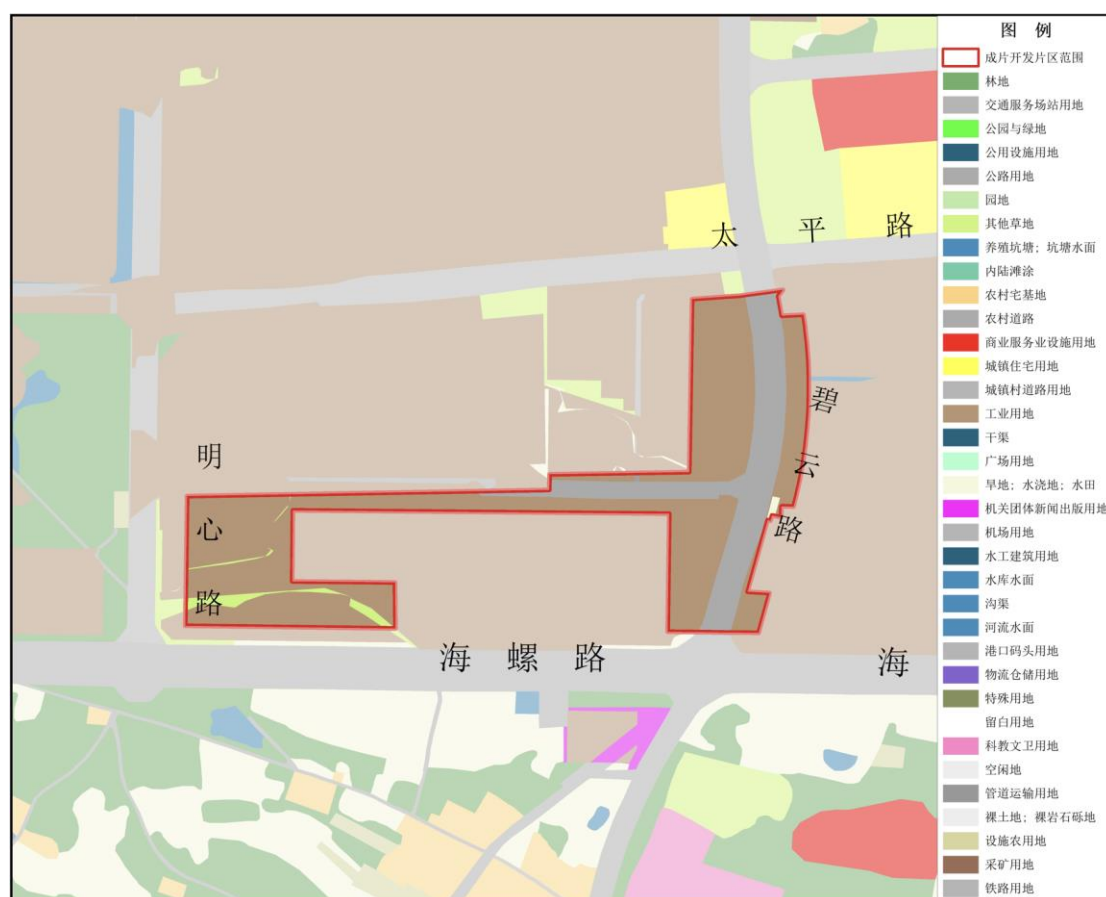


图 1-1 宁国市港口园区海螺路北侧片区土地利用现状图

## 2. 基础设施条件

### (1) 本片区的基础设施状况

片区内碧云路自南向北穿过片区。主干道主要有海螺路，次干路

有碧云路、明心路、太平路等，主次干道布局合理、功能划分明确，已经形成了完备的城市道路系统；片区内注重绿地系统的设计，防护绿地建设逐步完善；片区西侧和西北侧都建有变电站，配电网形成环网供电，采用电力电缆沿电缆沟敷设，确保片区内电力供应；自来水由港口水厂供应，保障居民用水；排水系统雨污分流，达标后接入市政管网通过港口镇污水处理厂集中处理；电信电缆采用管道敷设，与道路建设同步进行，在合理距离内设置移动通信基站，极大的增强了片内的通讯能力；燃气依托港口园区新奥燃气公司管道燃气。其他基础设施也完整配备，片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：提升对外交通网络，完善城市内部道路系统。规划道路两侧根据用地情况预留防护绿带；预留海螺路规划线位（红线控制宽 36 米）、碧云路规划线位（红线控制宽 30 米），保证太平路的无缝衔接；规划范围内现有主干路红线宽度为 36 米，次干路红线道路宽度为 30 米，支路红线宽度为 7-15 米。

给水：规划片区范围由港口水厂供水。规划管网采用环网系统，不考虑建设大型水塔或高位水池等流量调节设施；高层建筑可自设地下贮水池，配置加压设备进行加压供水。

排水：规划城市排水体制为雨污分流制。考虑城市用地形状、雨

水管线及雨水渠道工程造价，规划结合自然水体设置简易雨水处理设施。雨水排放采用“分区汇集，就近排放”的原则，将雨水就近排入管渠，最终排入水体，污水经收集后排入港口镇污水处理厂处理。

电力：片区内中压配电网由 10KV 电缆线路、开闭所、箱式配电站或其他型式配电站组成供给。

通信：规划基地通信服务主要依赖现状港口镇邮政支局。电信线路采用管道敷设，按三网合一和接入网方式考虑。通信管网统一规划、统一建设、统一管理，按照有偿使用的原则，提供给各通信公司或部门统一使用。管道管孔数同时考虑电信网、有线电视、智能化小区管理系统及备用线路等需要。主干系统采用光缆，网络线路采用电缆管道与通信管道统一规划建设。积极推进有线电视分中心建设，促进“三网”融合。

燃气：规划将天然气作为主导气源，液化石油气则为辅助气源。主要依托港口园区新奥燃气公司管道燃气。燃气管网避开交通干线和繁华街道，禁止沿高压线走廊、电缆沟道和在建建筑物、易燃易爆、腐蚀性液体堆场下敷设。管道穿越下水道、联合管沟、隧道及其它各种用途沟槽时，应敷设于套管内。

## **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，土地征收成片开发方案的编制实施是保障宁国市国民经济和社会发展规划得以落实的重要支撑。《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》提出，要打造长三角城市网络体系中的重要节点城市。以资源集约利用为基础，提升资源利用效率。深入落实长江经济带国土空间规划与安徽省主体功能区划要求，加强规划管控，着力形成“多规合一”的国土空间规划体系。港口园区不断加快产业结构调整，着力优化产业布局和资源配臵，大力发展新材料与新能源应用、生物医药、电子信息等高新技术产业，积极发展总部经济园和专业特色园区。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，有利于更好的加快产业机构调整，优化产业布局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，本片区符合《宁国市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，不占用永久基本农田和生态保护红线。严格落实了《关于进一步做好用地用海要素保障的通知》（自然资发〔2023〕89 号）的管控要求，故本片区的土地征收成片开发是依法实施国土空间规划的重要体现。

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。现状片区内碧云路自南向北穿过。主干道主要有海螺路，次干路有碧云路、明心路、太平路等，主次干道布局合理、功能划分明确，已经形成了完备的城市道路系统；片区内注重绿地系统的设计，防护绿地建设逐步完善；片区西侧和西北侧都建有变电站，配电网形成环网供电，采用电力电缆沿电缆沟敷设，确保片区内电力供应；片区东北侧建有一座水厂，保障居民用水；电信电缆采用管道



敷设，与道路建设同步进行，在合理距离内设置移动通信基站，极大的增强了片内的通讯能力。此外，诸如燃气工程、环卫等其他基础设施也完整配备，框架内的用地已基本平整完毕，达到“三通一平”的条件，闲置将带来不必要的浪费，推进城镇及工业园区开发需要尽快完成片区开发方案，并完成建设。

在实现规划所确定的主要城市功能方面，港口园区作为未来宁国经开区工业发展的主要承载地，土地征收成片开发的编制实施可以在一定程度上完善本片区的相关城镇功能。成片开发的编制，保障了本片区用地需求，助力了工业的发展。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片区工业用地与公益性用地之间的统筹协调，对本片区内城镇道路系统的完善以及防护绿地等公益性用地提供了充分的保障。人均绿地面积不断提升、公共服务设施覆盖率显著提升、居民生活和工作的舒适度也在不断提升，片区逐步形成以工业为主导，各种功能相互协调的局面，同时也促进了土地的综合高效利用。

其他方面：本次规划片区着力引进新材料科技企业，与园区汽车零部件制造、家居建材企业形成联动，完善园区产业链结构。土地征收成片开发的系统性有利于该片区有序、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。同时，片区依托自身条件，大力发展工业产业，本次片区成片开发是为了完善片区的相关配套，提高片区综合竞争力水平，政府组织的成片征收也有利于保障被征地农民的权益。

#### 4. 主要用途

本片区规划工业用地 5.1728 公顷，占比 59.95%；基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地共计 3.4555 公顷，占比 40.05%（其中城镇道路用地 1.5890 公顷，占比 18.42%；防护绿地 1.8665 公顷，占比 21.63%）。具体地类面积及占比情况如下：

表 2-1 片区规划用地详情表

单位：公顷

规划用途		面积	占比
公益性	城镇道路用地（1207）	1.5890	18.42%
	防护绿地（1402）	1.8665	21.63%
	小计	3.4555	40.05%
非公益性	工业用地（1001）	5.1728	59.95%
	小计	5.1728	59.95%
总计		8.6283	100.00%

#### 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》、《宁国市国土空间总体规划（2021-2035 年）》、《宁国经济技术开发区南山、河沥、汪溪、港口、中德智造小镇片区部分区块街区层面控制性详细规划》，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：工业发展功能。

### 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：工业设施项目，主要

为新材料科技企业，集研发、生产和销售 PVC 水性环保复合材料、水性无溶剂为一体的综合性高新技术企业。产品主要用于家具沙发、室内装饰、汽车内饰、手袋箱包、服装配饰、功能性鞋履、体育户外用品等领域。

7. 年度实施计划

本片区拟在 2023 年完成土地征收和供地，完成土地征收 0.2991 公顷，土地供应 0.2991 公顷。



图 3-1 宁国市港口园区海螺路北侧片区征收时序图

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共计 3.4555 公顷、占比 40.05%(其中城镇道路用地 1.5890 公顷，占比 18.42%；防护绿地 1.8665 公顷，占比 21.63%)。

表 4-1 片区公益性用地详情表

单位：公顷

地类	面积	占比
城镇道路用地	1.5890	18.42%
防护绿地	1.8665	21.63%
总计	3.4555	40.05%



图 4-1 宁国市港口园区海螺路北侧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%，根据本片区控规，片区工业用地容积率将达到 1.2 以上，建筑密度将达到 40%以上。根据宁国经开区(港口产业园)管委会项目备案表，片区拟开发工业用地亩均固定资产投资强度 375.94 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：本次片区内预计新增工业用地 4.2059 公顷（63.09 亩）。根据宁国经开区(港口产业园)管委会项目备案表，片区拟开发工业用地亩均固定资产投资强度 375.94 万元，故预计新增固定资产投资约 23718.05 万元（新增固定资产投资=亩均固定资产投资强度（375.94 万元/亩）\*新增工业用地面积（63.09 亩））。根据《宁国市人民政府办公室关于调整我市工业用地出让价格及容积率标准的通知》（宁政办秘〔2022〕62 号）要求，经开区工业用地出让价格不低于 25 万元/亩，其他乡镇不低于 20 万元/亩，本片区位于经开区(港口产业园)，工业用地出让价格拟按 25 万元/亩计算，根据以往经验，园区土地出让成本约为 20 万元/亩，故预计产生土地出让金收益约 315.45 万元（土地出让金收益=（土地出让价格（25 万元/亩）-土地出让成本（20 万元/亩））\*新增工业用地面积（63.09 亩））。根据政府与企业协议约定，预计片区工业用地亩均用地税收将达到 20 万元/亩，年产值约 16 亿元。同时，规划新增的新材料企业可与园区内现

有汽车零配件制造、家居建材企业形成联动，完善园区产业链结构，提高产业链内企业生产效率，降低成本。为园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。

## 11. 社会效益评估

预计可以产生以下社会效益：

在带动就业方面，片区内主要用途为工业，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，新增的工业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

片区因地制宜地打造了工业景观风貌，有利于与周边城镇住宅用地打造良好居住生活环境，有利于生态景观向城市的有机渗透，有利于形成生态区域之间景观廊道，打造生态园林城市。

生态绿化和低碳方面：片区内以乡土树种为重，速生与慢生相结合，体现地方特色。鼓励园区企业、单位进行屋顶绿化，垂直绿化城市市政基础设施，垂直与平面相结合的绿化等特色绿化。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。

环境质量提升方面：片区符合《宁国经济技术开发区（安徽宁国

港口生态产业园)环境影响区域评估报告》等环境管控要求。通过完善片区内排水系统,做到“清污分流、雨污分流”。合理使用水资源,建立可持续的水资源利用模式,提高再生水回用率,优化配置各种水资源,使其实现最大的使用价值和最高的利用效率。积极推进工业废水的再生回用,再生水可以回用于工业企业循环冷却水补水、商贸物流的冲洗车辆用水和喷淋降尘用水等,也可以考虑用于绿化、道路冲洗等。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,严格控制工业企业污染气体排放,可有效改善大气环境。片区内采取综合措施防治噪声,控制工业噪声,治理固定噪声源和流动噪声源,能有效控制噪声污染的程度和范围,对于区内规划新建的道路,在道路建设时采用低噪声路面,以降低噪声源的辐射声级。在道路沿线利用空地,有组织地进行绿化,种植常绿、密集、宽厚的林带,即美化环境,又具有隔声功能。

## 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》、《宁国市国土空间总体规划(2021-2035年)》、《宁国经济技术开发区南山、河沥、汪溪、港口、中德智造小镇片区部分区块街区层面控制性详细规划》,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。成片开发范围全部位于国土空间总体规划确定的城镇开发边界的集中建设区内。不涉及占用生态保护红线、永久基本农田。

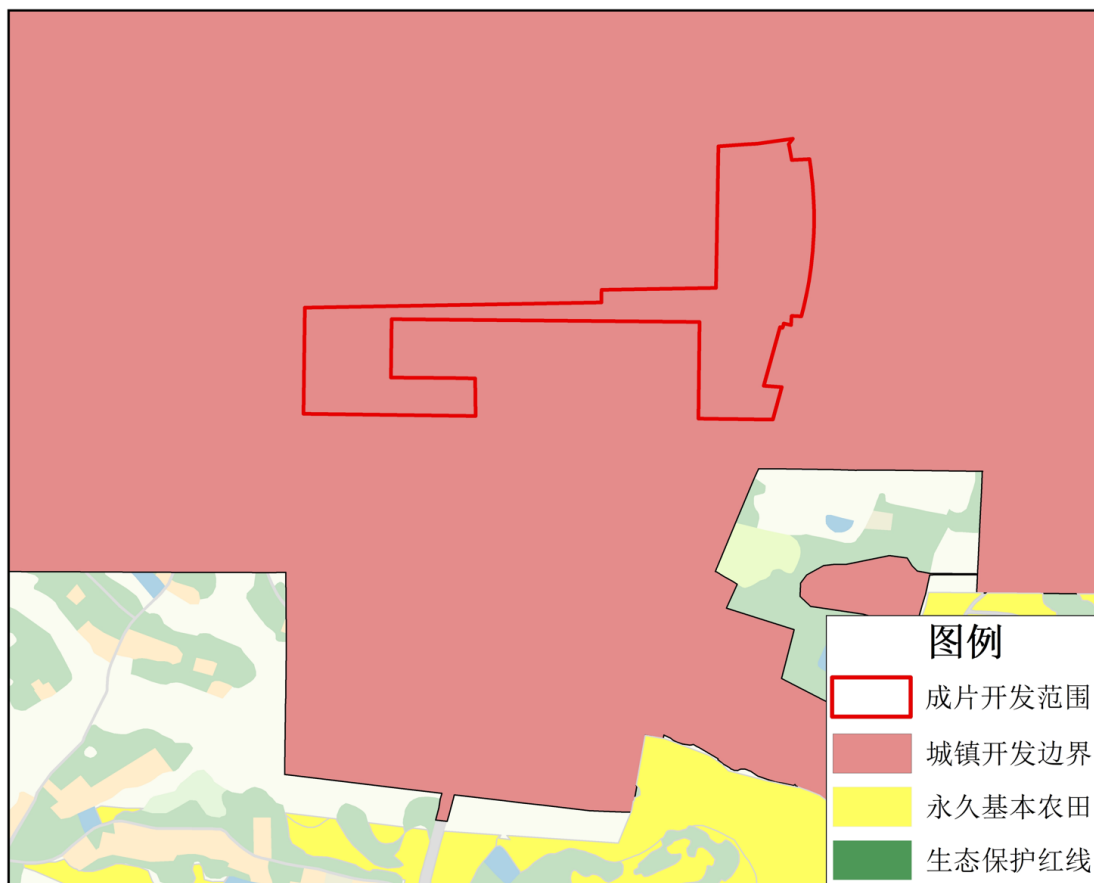


图 6-1 片区与“三区三线”套合图

#### 14. 广泛征求意见情况

##### (1) 征求集体经济组织意见情况

宁国市港口园区海螺路北侧片区土地征收成片开发涉及的凉亭村、五磁村等召开了集体经济组织会议，就宁国市港口园区海螺路北侧片区土地征收成片开发方案征求了集体经济组织和村民代表意见。会议认为，宁国市港口园区海螺路北侧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成员同意实施宁国市港口园区海螺路北侧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

待征求。

**15. 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%的情况。

不存在城市新区土地集约利用程度评价认定效率低下的情况。

**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的情况。

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、修复目标的情况。

七、附件

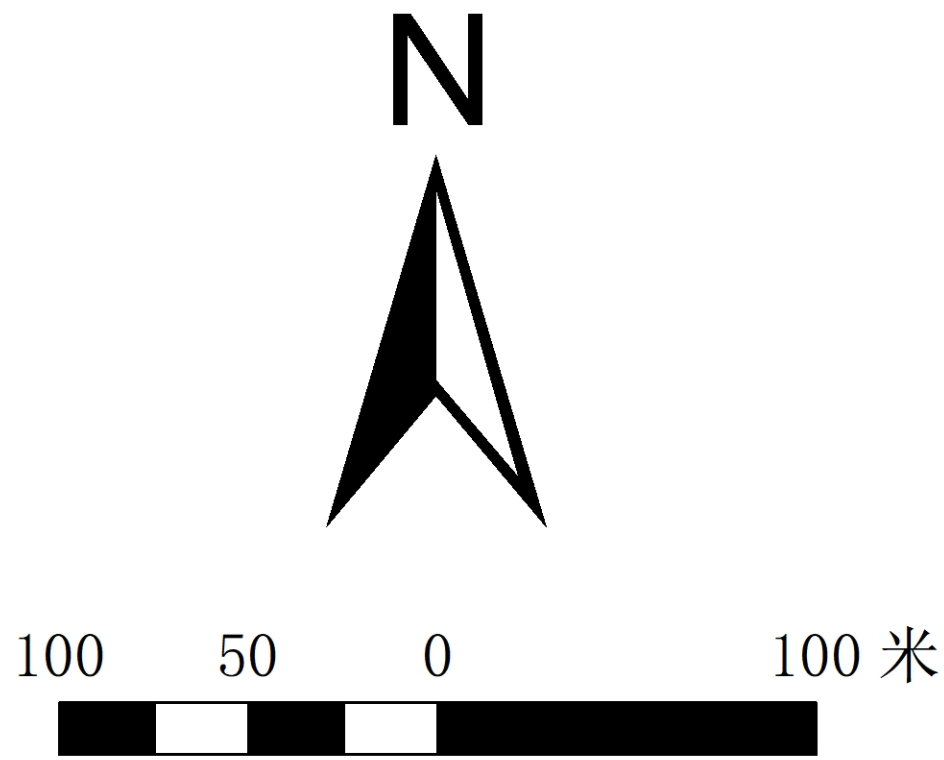
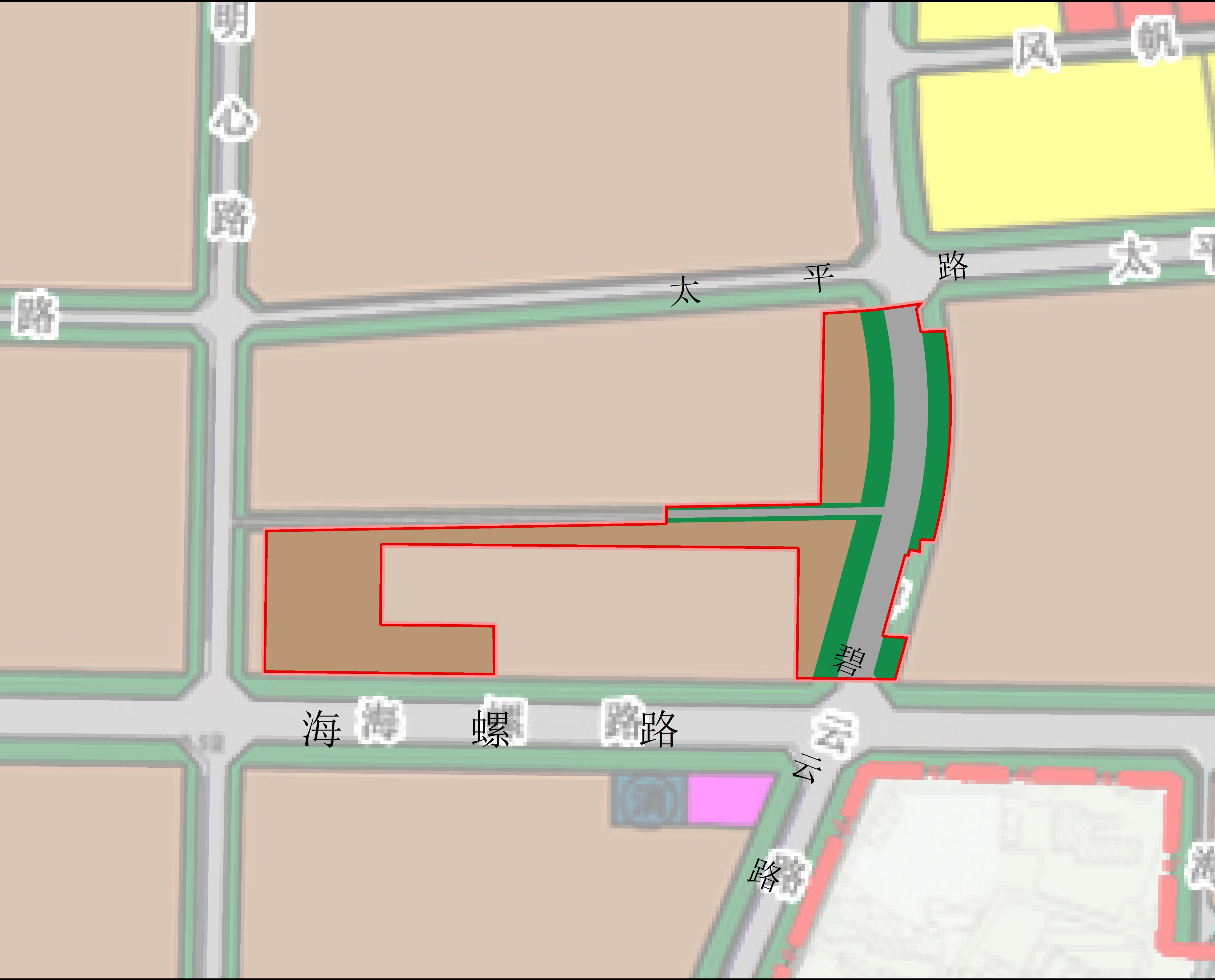
附件 1：宁国市港口园区海螺路北侧片区基本情况表  
宁国市港口园区海螺路北侧片区（编号：XCNG341881-2023-1）基本情况表  
单位：公顷

一、集中建设区域现状情况					
位置	港口镇凉亭村、五磁村				
范围	东至碧云路、南至海螺路、西至明心路东侧、北至太平路				
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	0.2991	0	0.2991	0.2991
	建设用地	8.3292	8.3292	0	0
	未利用地	0	0	0	0
	共计	8.6283	8.3292	0.2991	0.2991
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》、《宁国市国土空间总体规划（2021-2035 年）》、《宁国经济技术开发区南山、河沥、汪溪、港口、中德智造小镇片区部分区块街区层面控制性详细规划》				
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	
8.6283	工业用地、防护绿地、城镇道路用地	3.4555		40.05%	
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 年	0.2991			0.2991	
合计	0.2991			0.2991	

# 宁国市港口园区海螺路北侧片区土地征收成片开发

编号：XCNG341881-2023-1

## 用地规划图



- 图 例
- 成片开发范围
  - 城镇道路用地
  - 工业用地
  - 防护绿地

经办人：

分管领导：

图源：《宁国经济技术开发区南山、河沥、汪溪、港口、中德智造小镇片区部分区块街区层面控制性详细规划》

宁国市人民政府  
二〇二三年三月 编制