

郎溪经济开发区钟梅路片区 土地征收成片开发方案

(编号: XCLX341821-2023-6)

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,郎溪县人民政府组织编制了郎溪经济开发区钟梅路片区(编号: XCLX341821-2023-6)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

该片区位于郎溪经济开发区西南部,东至钟梅路,南至金桥西路,西至清森环境,北至锦城西路;涉及建平镇金桥村、钟新村,总面积 46.3836 公顷。其中农用地 23.9670 公顷,建设用地 22.4166 公顷(详见基本情况表),其中拟征收土地面积 32.0309 公顷。



图 1 郎溪经济开发区位置图

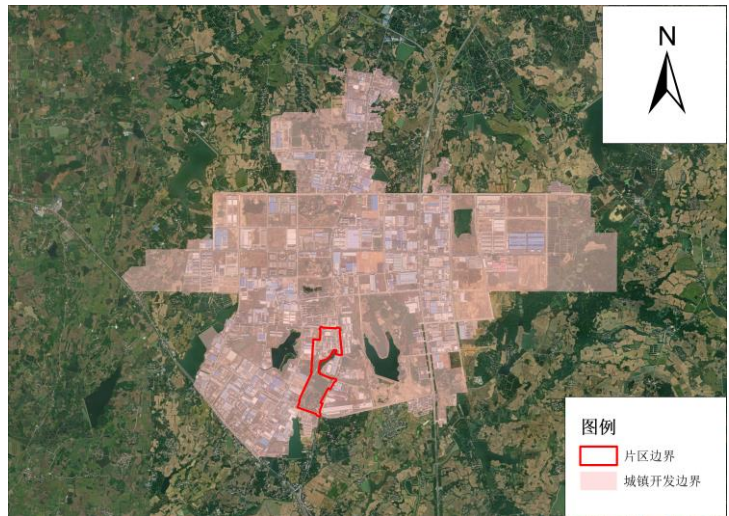


图 2 片区位置图

表 1 现状地类汇总表

| 权属 | 地类编码 | 地类名称 | 面积（公顷） |
|----|------|--------|---------|
| 20 | 1004 | 城镇道路用地 | 1.7783 |
| | 0809 | 公用设施用地 | 10.5779 |
| | 0810 | 公园与绿地 | 1.9965 |
| 30 | 0305 | 灌木林地 | 3.8676 |
| | 0307 | 其他林地 | 9.3548 |
| | 0204 | 其他园地 | 1.2747 |
| | 0101 | 水田 | 3.7283 |
| | 0301 | 乔木林地 | 1.0134 |
| | 0404 | 其他草地 | 0.3402 |
| | 1104 | 坑塘水面 | 4.1545 |
| | 0202 | 茶园 | 0.2301 |
| | 1006 | 农村道路 | 1.9883 |
| | 0602 | 采矿用地 | 0.0034 |
| | 0702 | 农村宅基地 | 6.0756 |

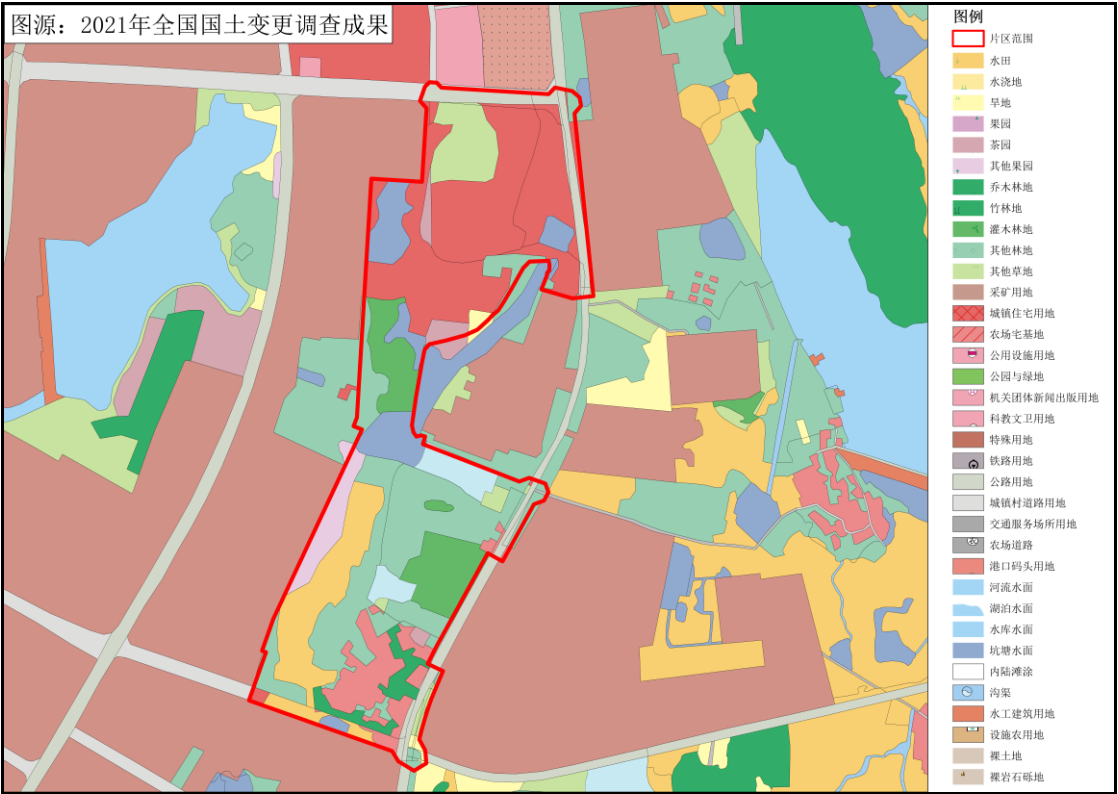


图 3 项目区土地现状套合图

2.基础设施条件

本片区的基础设施状况如下：对外交通主要依托钟梅路、金桥路、锦城路，具备基本供水、供电、通信、排水条件。

交通：片区周边钟梅路、金桥路、锦城路已建成通车。片区所属范围道路通畅，主次干道分布合理，已形成初步城镇道路系统。



图 4 现状道路交通图

给水：现状供水来自县城水厂，境内设有转供水厂，位于双塘水库的西侧，面积约为 5.4 亩。县城水厂占地面积 2.0 公顷，水源来自龙须湖水库，水质条件较好，水量充沛，现状供水能力为 2.0 万吨/日，水厂至主园的供水主干管管径为 DN300。启动县第二水厂（即开发区水厂）建设，位于双塘水库的西侧，占地面积 6.38 公顷，供水总规模为 4 万吨/日。规划沿金桥路北侧设置 DN1000 的球墨铸铁原水管道，接入钟桥水库；沿建平大道东侧设置 DN800 的球墨铸铁原水管道，接入郎源水库。

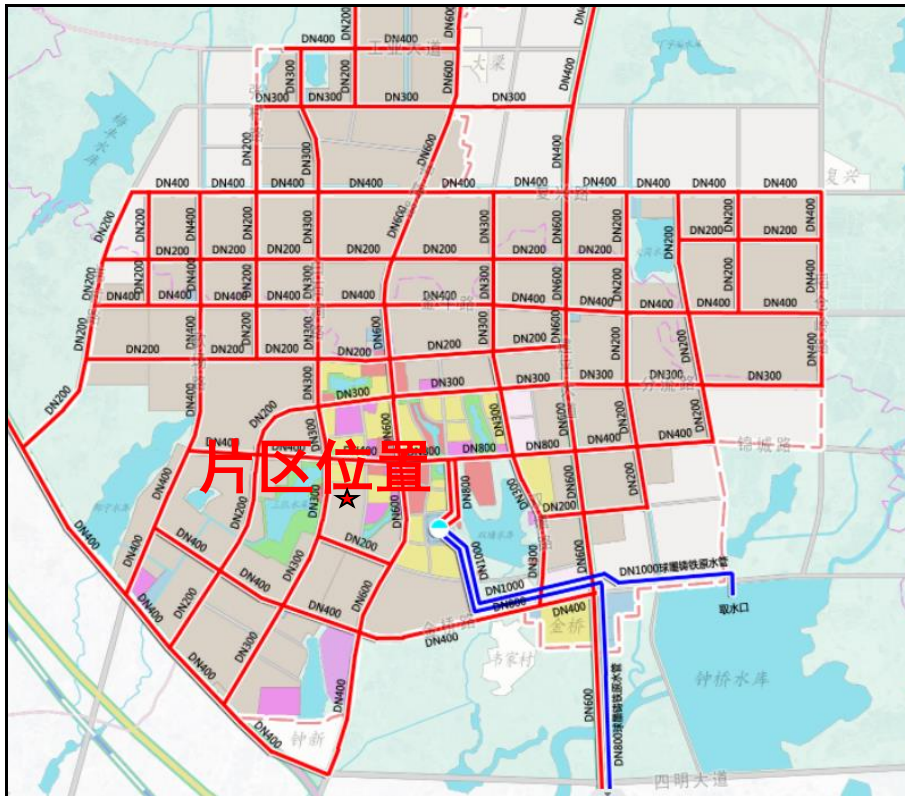


图 5 给水工程规划图

排水：片区区域排水体制基本达到雨污分流制，规划雨水经收集就近排入周边水系，污水经预处理后，向西输送至西区污水处理厂。规划布局 2 座污水处理厂，分别为现已建设的开发区西区污水处理厂和东区污水处理厂。西区污水处理厂设计能力为 2.0 万吨/日，因此在现状 1.0 万吨/日的基础上再扩建 1.0 万吨/日，西区污水处理厂分为 2 块，占地面积 6.79 公顷；东区污水处理厂设计能力为 2.0 万吨/日，占地面积 6.20 公顷。片区排水设施建设良好，雨水、污水排水条件较高。

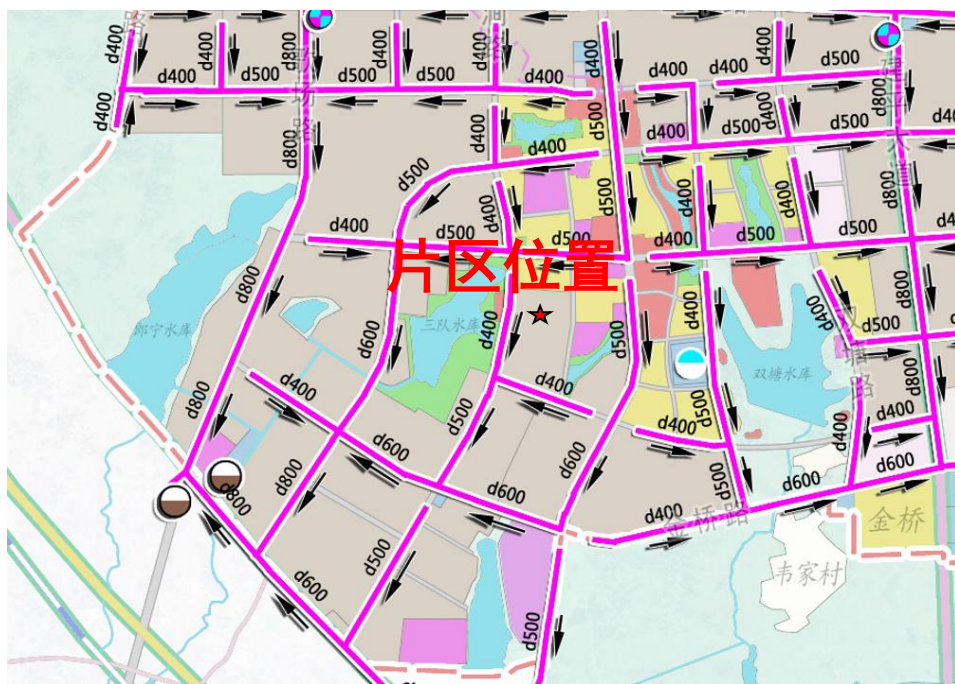


图 6 排水工程规划图

供电：开发区主区现有 110 千伏变电站 2 座，分别为 110 千伏金桥变和 110 千伏永宁变。金桥变位于金牛路与钟梅路交叉口西南侧，占地面积 1.5 公顷，为室外式，主变容量为 2*50 兆伏安；永宁变位于金牛路与建平大道交叉口东南侧，占地面积 3.46 亩，为室内式，主变容量为 1*50 兆伏安。开发区十四五规划共在主区布局 4 座 110 千伏变电站，总容量为 580 兆伏安。其中：保留现状 2 座 110 千伏金桥变和永宁变，并将金桥变扩容至 2*40+50 兆伏安；同时规划新增 2 座 110 千伏开二变、开三变，主变容量均为 3*50 兆伏安。该片区企业和居民生产生活用地完全满足。

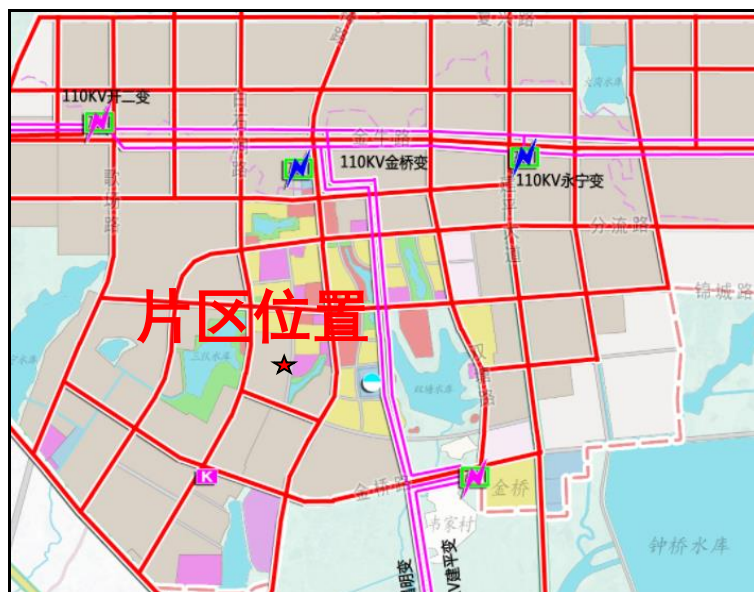


图 7 局部电力规划图

通信：片区内无线通信基站由铁塔公司采用共建共享方式布置。通信基站之间采用光纤连接，规划在市政道路下布置通信光缆。同时根据需要对现有部分模块局进行扩容，新区增加端局与模块局。

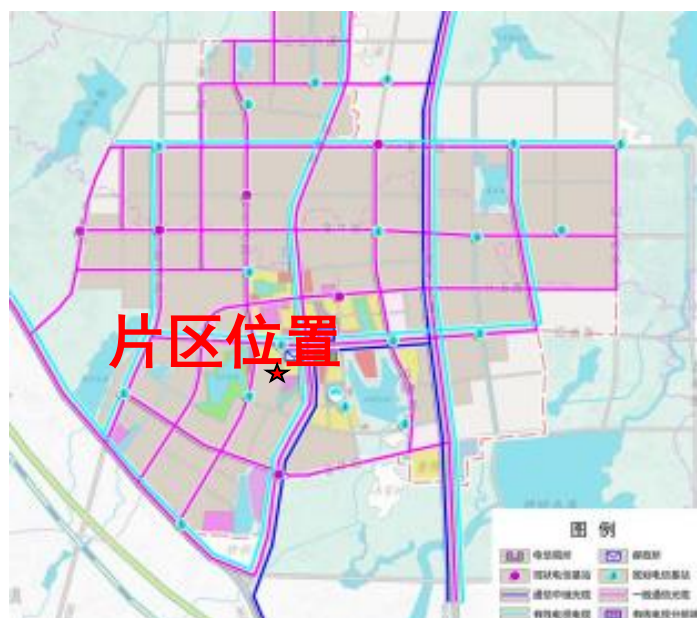


图 8 局部通信工程规划图

燃气工程：片区气源以天然气为主，液化气等为辅。气源由天然气高压管中石化“川气东送”管道在十字镇南侧设置的分输站接入开发区，并在建平大道开发区内设高中压调压站。片区内燃气输配管网采取中、低压二级管网环状系统。按供气半径为0.5-1km 设置中低压调压站，中低压调压站布局尽量位于负荷中心，保证片区内燃气的正常供应。

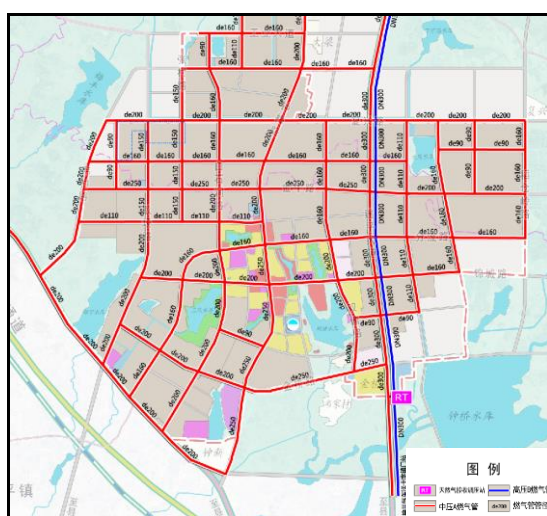


图 9 燃气规划局部图

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，《郎溪县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：工业经济顺势崛起，发展迈出新步伐。坚持工业强县战略，工业实力全面提升。以协同建设特色产业集群为重点，引导产业协作创新，推进产业链跨界合作，培育区域发展新动能。充分发挥铁路、公路、水运、航空多式联运优势，促进交通区位优势转化为产业经济优势。“十四五”期间，郎溪经济开发区将重点发展成

套设备制造、一般设备制造、汽车零部件、建筑新材料四大关键产业，力争郎溪经济开发区主要指标增速位于全省及长三角地区开发区前列，并达到国家级开发区水平。郎溪经济开发区钟梅路片区位于郎溪经济开发区西南部，将为郎溪经济开发区发展添加新动力。

郎溪经济开发区钟梅路片区拟作为机械制造和汽车零部件制造项目储备用地。郎溪经济开发区钟梅路片区的建设，将带来大量的资金投入和就业机会。在施工期间，该项目将需要大量的物资采购和施工人员，这将带动当地的经济发展。而在项目投入运营后，将吸引大量的企业和人才前来，形成产业集聚效应，从而带动当地社会的经济发展。郎溪经济开发区钟梅路片区的建设将对当地的经济和社会发展产生积极的影响。该项目的建设和运营阶段将为当地创造上千个就业岗位，这将直接带动当地的就业率提高，并间接地促进其他相关产业的发展。此外，由于汽车零部件制造需要技术工人和研发人员等高端人才，这将吸引一批优秀人才前来，提升当地的科技水平和人才素质，进而推动整个区域的创新能力和竞争力。

在实施城市国土空间规划方面，进一步优化整合开发区空间资源，拓展发展空间；进一步加快开发区创新体系建设，激发转型提升活力；进一步优化开发区主区产业结构，提升核心竞争力，进而升级打造成为苏皖边际的国家级经济技术开发区；进一步通过城镇道路网系统、公园绿地以及防护绿地等绿地系统，使区域内功能协调互补，完善郎溪经济开发区产业功能布局，构建郎

溪县“一核一带、一环两区、三极五点”的城镇空间结构，形成“核心引领、纵轴推动、一环链接、片区协调、多点联动”的全域整体协调发展的城镇空间格局。

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，按照成片开发方案的要求进行建设，可加快实现郎溪经济开发区内路网框架的落成，以及各类设施管线迅速到位，同时将为片区机械制造产业和汽车零部件制造产业及其上下游产业项目、公共设施、基础设施等产城融合项目提供用地保障，提高城市集中建设区的集聚和辐射能力，在郎溪经济开发区范围内形成优势互补，错位发展，建成南京都市圈的新型加工制造业基地。

在实现规划所确定的工业发展主要城市功能方面，通过片区的成片开发，钟梅路片区拟作为机械制造和汽车零部件制造项目储备用地，有利于城区空间拓展，促进城市建设和社会经济发展，将汽车零部件产业、新材料制造业做大做强，并重点攻坚特大项目、品牌型项目和战略性新兴产业项目，加快推动产业集聚、人口集聚，提升郎溪经济开发区的产业承载力和人口吸引力，为开发区转型升级与经济腾飞奠定坚实基础。

4.主要用途

本片区规划二类工业用地约 22.8392 公顷，占比 49.24%；

商业用地约 3.3121 公顷，占比 7.14%；

基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地共计 20.2323 公顷，占比 43.62%。

机关团体用地约 1.9828 公顷，占比 4.27%；

防护绿地约 0.6851 公顷，占比 1.50%；

公园绿地约 4.8405 公顷，占比 10.43%；

二类城镇住宅用地——保障性安居工程约 5.2830 公顷，占比 11.38%；

城镇道路用地约 7.4409 公顷，占比 16.04%。

表 2 片区用地构成一览表

| 分类 | 用地分类 | 用地面积 (公顷) | 用地占比 (%) | 公益性及非公益性 设施用地占比 (%) |
|--------|---------------------------|--------------|-------------|------------------------|
| 非公益性用地 | 二类工业用地 | 22.8392 | 49.24 | 56.38 |
| | 商业用地 | 3.3121 | 7.14 | |
| 公益性用地 | 机关团体用地 | 1.9828 | 4.27 | 43.62 |
| | 防护绿地 | 0.6851 | 1.50 | |
| | 公园绿地 | 4.8405 | 10.43 | |
| | 二类城镇住宅 用地——保障 性安居工程 | 5.2830 | 11.38 | |
| | 城镇道路用地 | 7.4409 | 16.04 | |
| 合计 | | 46.3836 | 100.00 | 100.00 |

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。

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：工业设施项目 22.8392 公顷。其中工业设施项目为机械制造和汽车零部件制造项目等工业项目。

7.年度实施计划

本片区拟3年内完成土地征收和供地，具体如下：

2023年完成土地征收5.6712公顷，土地供应0.0000公顷；

2024年完成土地征收9.1915公顷，土地供应14.8627公顷；

2025年完成土地征收17.1682公顷，土地供应17.1682公顷。

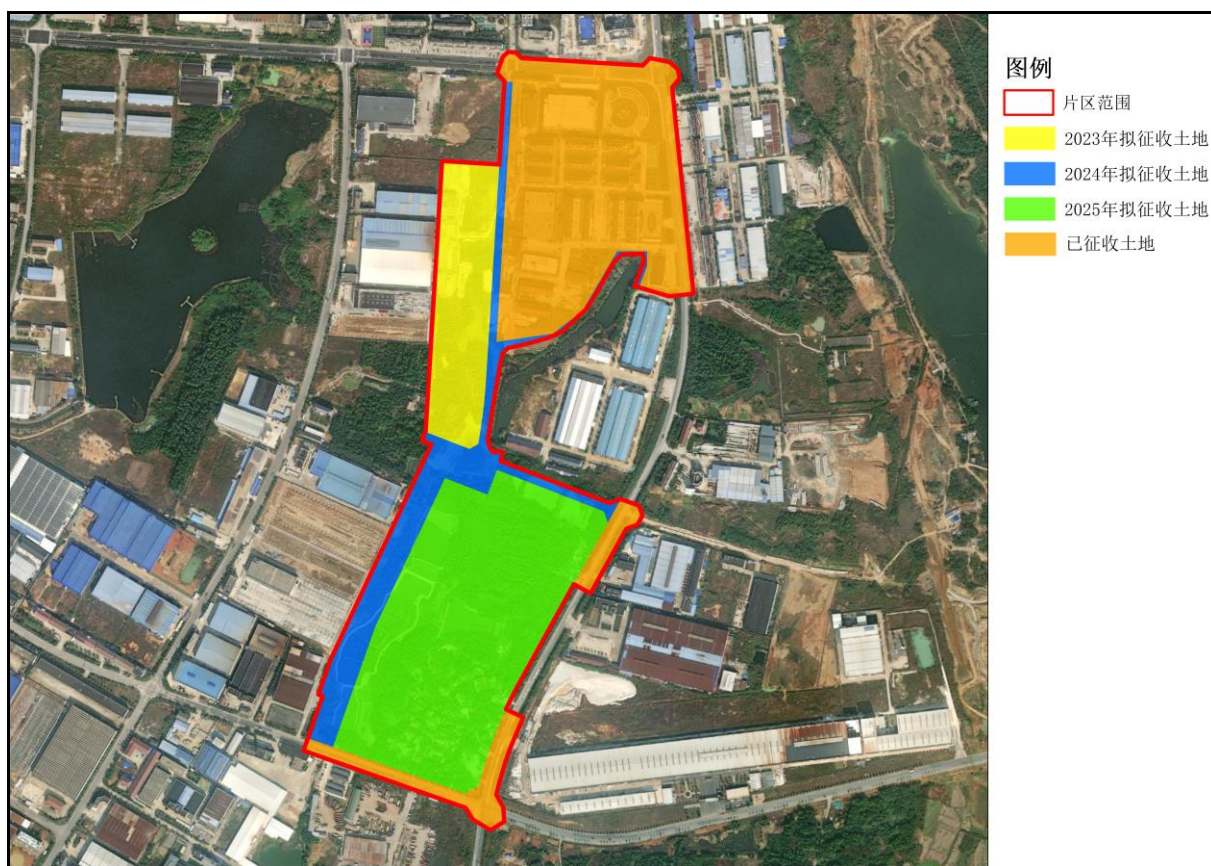


图 10 征地时序图

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 43.62%。其中，基础设施用地比例为 16.04%，公共服务设施用地比例为 15.65%，其他公益性用地比例为 11.93%。

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%，工业用地的容积率将达到 1.2，建筑系数将达到 40%；亩均建设用地固定资产投资强度为 350 万元每亩。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。

表 3 地块开发控制指标一览表

| 用地性质 | 用地面积 (hm ²) | 容积率范围 | 建筑密度范围 | 绿地率 |
|--------|-------------------------|-------|--------|------|
| 二类工业用地 | 22.8392 | ≥1.2 | ≥40% | ≤15% |
| 商业用地 | 3.3121 | ≤2.0 | ≤40% | ≥15% |
| 机关团体用地 | 1.9828 | ≤1.4 | ≤35% | ≥20% |

10.成片开发的经济效益评估

本片区拟安排的项目为工业项目，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益 4453 万元，固定资产投资强度为 350 万元/亩，亩均税收 12 万元/亩。

| 出让土地面积 (亩) | 基准地价 |
|------------|---------|
| 342. 59 | 13 万元/亩 |

11.社会效益评估

本片区能够为中小企业聚集发展和外来投资项目提供生产经营场所的发展平台，有利于优化资源配置，对地区扩大招商引资、实现后发赶超、培养产业集群、改善生态环境、实现经济社会协调和谐发展具有较强的拉动、带动、辐射和示范作用。推动和促进打造创新生态圈，建立贴心服务圈。

在完善生活设施配套方面，完善片区内市政道路等基础设施及相关公共服务设施，通过统一规划，项目建设有利于带动周边设施配套发展，有助于城市空间形态的全面提升，实现绿色和可持续发展。有效保障居民的身心健康，助力宜居生活环境建设，保证了社会经济活动的正常运行。通过片区统一规划，新增多处防护绿地，主要分布在城市干道两侧，一定程度上丰富了片区的服务供给，提升当地居民的生活品质和幸福感。

在带动就业方面，片区内用途主要为工业，通过成片开发，不仅能为周边群众提供众多就业机会及岗位；而且项目建成后，新增的产业将带动周边发展，提升片区周边开发价值与经济效益，营造城市魅力，促进区域经济发展。片区完成建设后将为郎溪县提供 300 个就业岗位，城乡居民人均收入将得到有力提升，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，片区开发方案共规划 5.5256 公顷绿地，优化改善片区内道路绿化景观和片区的生态环境；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，片区内设置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。片区引进项目符合规划要求，符合清洁生产要求，经采取环保措施后，污染物能够达标排放，符合环境质量底线要求。

六、其他需要说明的情况

13.规划符合性

本方案编制依据《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）》《郎溪经济开发区 2023 年度四个控制性详细规划》。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，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。

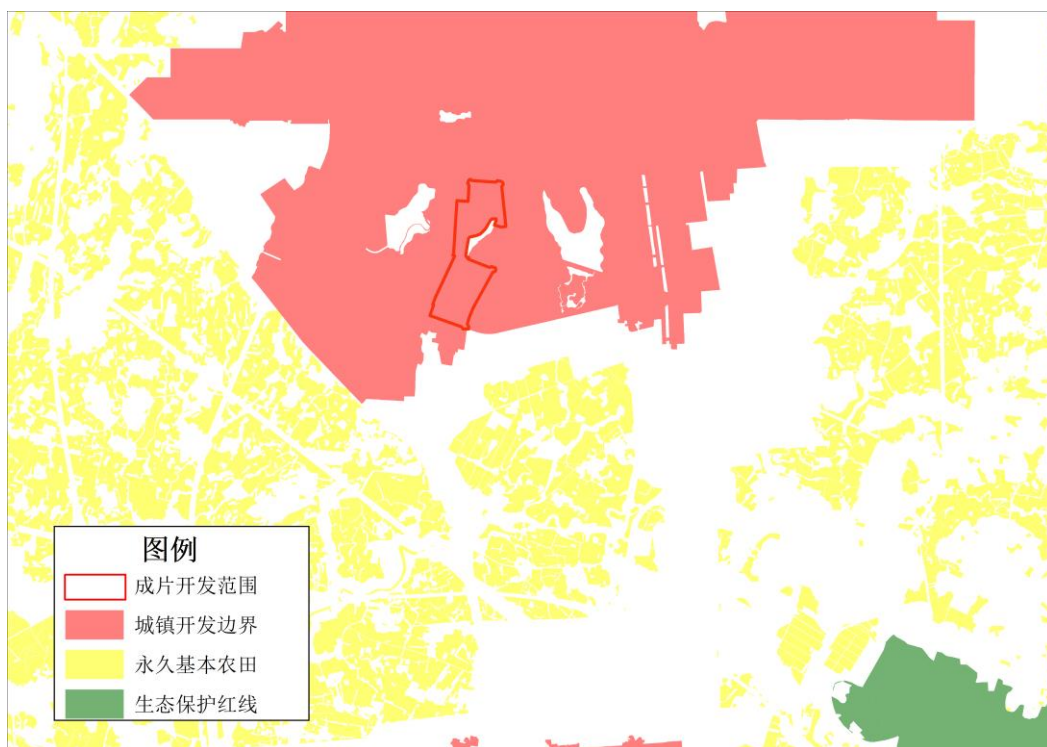


图 11 城镇开发边界、永久基本农田和生态红线套合图

14.广泛征求意见情况

郎溪县人民政府采取征求意见座谈会和问卷调查等形式，广泛征求了县人大代表、政协委员以及县发改委、县财政局、县司法局、县生态环境分局、县经信局、县人社局、县住建局、县自然规划局等部门和经济开发区等有关专家学者和群众代表对土地征收成片开发方案意见。

本成片开发方案的实施可以促进当地经济发展、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，与相关代表提出意见相吻合，已通过集中建设区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。

15.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或者闲置土地未完成处置任务，且已完成本年度按月处置任务。根据郎溪县人民

政府近两年考核任务，未发现有大量批而未供或者闲置土地情况。

安徽郎溪经济开发区在2022年度省级开发区土地集约利用统计结果中排名第20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。

16.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。

郎溪经济开发区钟梅路片区 (编号: XCLX341821-2023-6) 基本情况表

单位: 公顷 (0.0000)

| 一、集中建设区域现状情况 | | | | | |
|---------------------|---------|--|---------|---------|---------|
| 位置 | | 郎溪经济开发区西南部 | | | |
| 范围 | | 东至钟梅路，南至金桥西路，西至清森环境，北至锦城西路 | | | |
| 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 | 23.9670 | 0.0000 | 23.9670 | 23.9670 |
| | （二）建设用地 | 22.4166 | 14.3527 | 8.0639 | 8.0639 |
| | （三）未利用地 | 0.0000 | 0.0000 | 0.0000 | 0.0000 |
| | 共计 | 46.3836 | 14.3527 | 32.0309 | 32.0309 |
| 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）》、《郎溪经济开发区 2023 年度四个控制性详细规划》 | | | |
| 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 | |
| 46.3836 | 工业用地 | 20.2323 | | 43.62% | |
| 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 年度 | | 5.6712 | | 0.0000 | |
| 2024 年度 | | 9.1915 | | 14.8627 | |
| 2025 年度 | | 17.1682 | | 17.1682 | |
| 合计 | | 32.0309 | | 32.0309 | |