

郎溪经济开发区金桥中路片区 土地征收成片开发方案

(编号: XCLX341821-2023-7)

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金桥中路片区(编号: XCLX341821-2023-7)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

本片区位于郎溪经济开发区东南部,东至大闸路,南至金桥中路,西至建平大道,北至人和机床;涉及建平镇金桥村,总面积 19.9434 公顷。其中农用地 16.8770 公顷,建设用地 3.0664 公顷(详见基本情况表),拟征收土地面积 18.4753 公顷(详见附件)。



图 1 郎溪经济开发区位置图

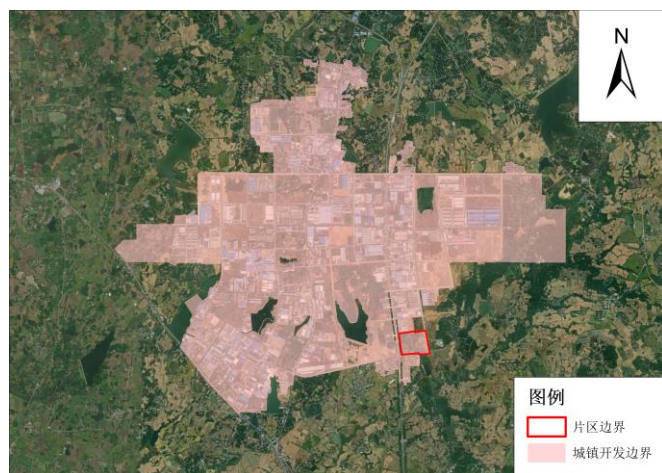


图 2 片区位置图

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	1.4367
	0810	公园与绿地	0.0314
30	0101	水田	9.2653
	0301	乔木林地	1.5900
	0307	其他林地	3.7723
	1104	坑塘水面	1.2780
	1006	农村道路	0.3253
	1107	沟渠	0.0634
	0702	农村宅基地	1.5983
	0103	旱地	0.5827

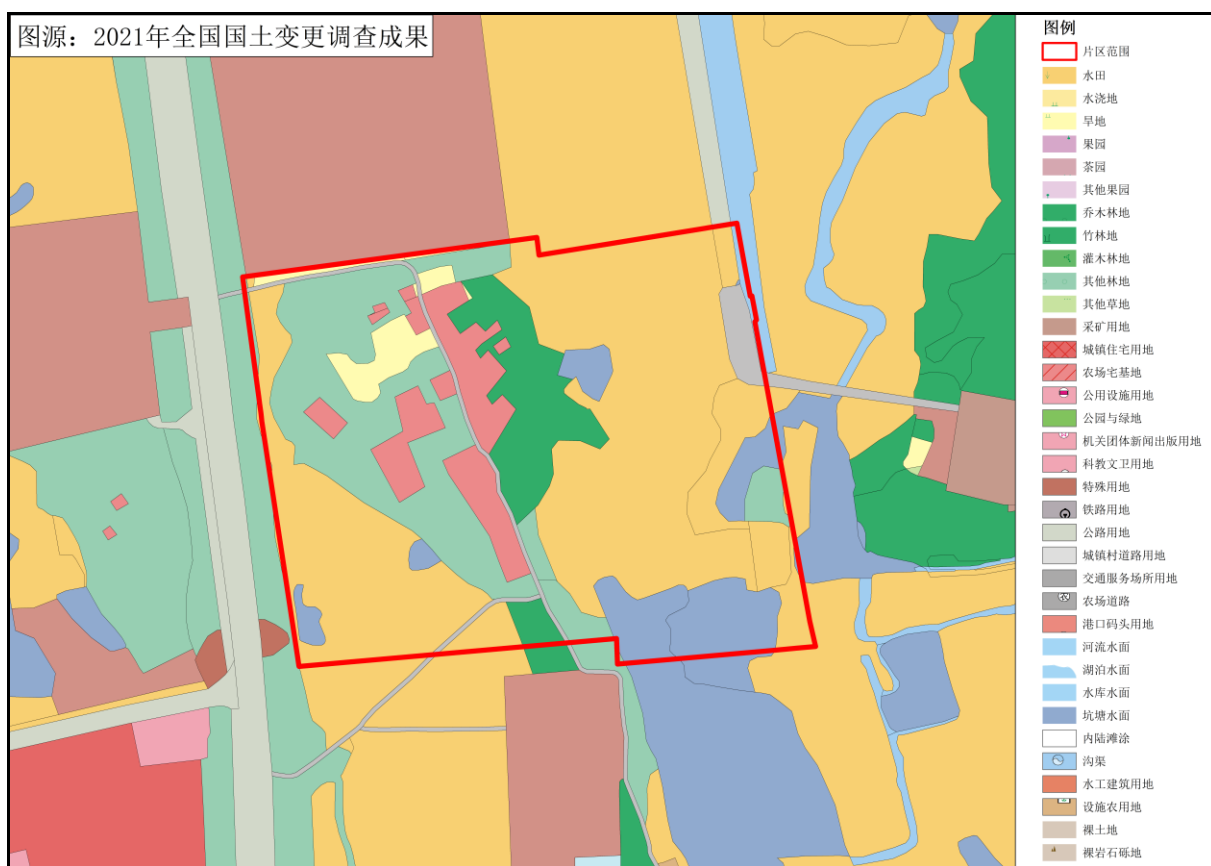


图 3 项目区土地现状套合图

2.基础设施条件

本片区的基础设施状况如下：对外交通主要依托建平大道、科创路，具备基本供水、供电、通信、排水条件。

交通：片区周边道建平大道、科创路、金桥中路已建成，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。

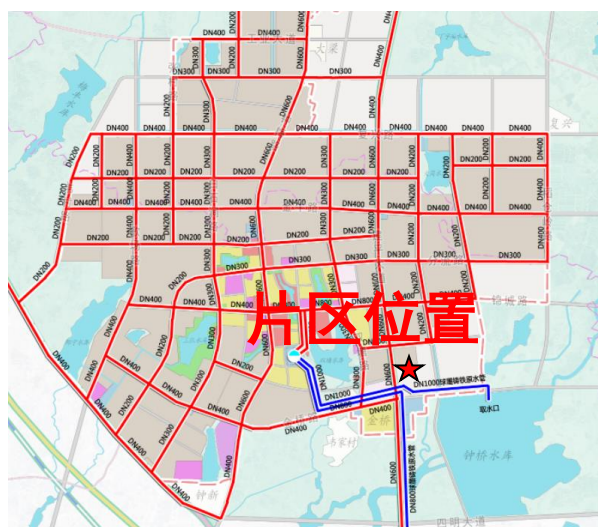


图 5 给水工程规划图

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，向东输送至东区污水处理厂。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。

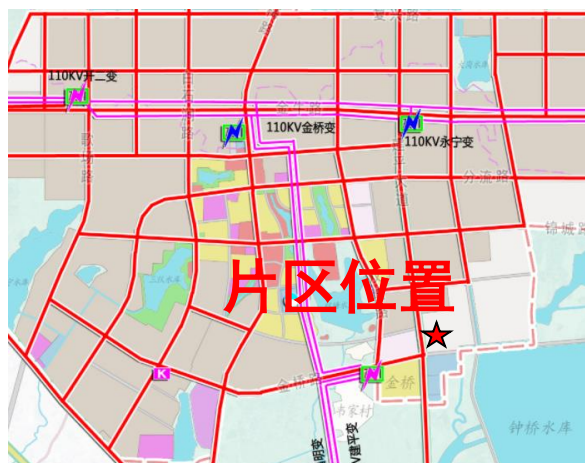


图 7 局部电力规划图

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。

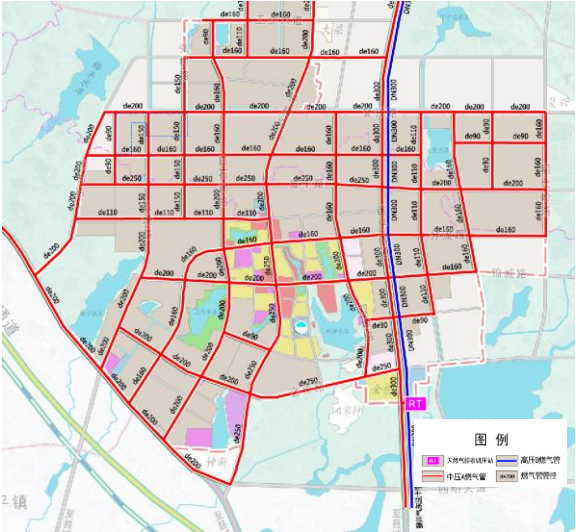


图 9 燃气规划局部图

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，郎溪经济开发区地处安徽省际边界的，同时地处 G60 科创走廊、G50 绿色发展走廊与宁杭生态经济带，拥有重要国家战略交汇叠加优势条件。《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：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。牢固树立“工业强县”理念，坚定不移发展实体经济，坚持做强做优主导产业，坚持推进传统产业和战略性新兴产业协同发展，全力推进产业平台建设，着力构建先进制造业与现代服务业互融互促的现代产业体系。

郎溪经济开发区金桥中路片区拟建设电缆制造项目。在苏皖合作示范区和“一地六县”合作区郎溪片区也将起到示范作用，为郎溪经济开发区起到吸引人才、重点企业的作用。

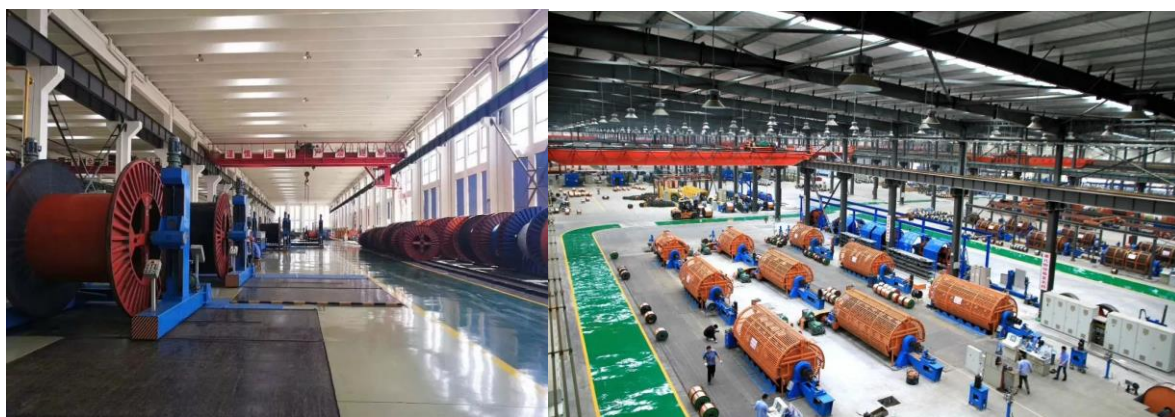


图 10 工厂作业区间

在实施城市国土空间规划方面，电缆制造项目的落地有利于郎溪经济开发区形成特色产业板块，形成集产业链、创新链、供应链、服务链基本贯通的经济带，便于与长三角一体化地区企业配套，打造集工业和公共基础设施为一体的新型工业发展区，土地征收成片开发方案的编制保障了片区的工业用地需求，引导人口、产业、资本集聚，促进城乡一体化协调发展。片区内完善了城镇道路系统、公园绿地、公共服务设施用地，本片区以工业为主，通过城镇道路网系统、科研用地以及防护绿地等绿地系统，使区域内功能协调互补。

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，同时将为片区电缆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，满足经济开发区工业发展功能的需要，提高城市集中建设区的集聚和辐射能力。

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，以培育高端、完善配套、集群发展为重点，发展电缆制造产业，进一步做大集群规模。加强技术承接和改造，开展政产学研联合研究开发，推动技术成果转化，为开发区转型升级与经济腾飞奠定坚实基础，大力提升郎溪经济开发区产业承载力及公共服务水平和人口吸引力。

4.主要用途

本片区规划二类工业用地约 11.2547 公顷，占比 56.43%；
 基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地共计 8.6887 公顷、占比 43.57%。
 防护绿地约 0.9879 公顷，占比 4.96%；
 环卫用地约 0.4114 公顷，占比 2.06%；
 供电用地约 0.7730 公顷，占比 3.88%；
 科研用地约 2.0591 公顷，占比 10.32%；
 消防用地约 1.0926 公顷，占比 5.48%；
 社会停车场用地约 1.1951 公顷，占比 5.99%；
 城镇道路用地约 2.1696 公顷，占比 10.88%。

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	11.2547	56.43	56.43
公益性用地	防护绿地	0.9879	4.96	43.57
	环卫用地	0.4114	2.06	

	供电用地	0.7730	3.88	
	科研用地	2.0591	10.32	
	消防用地	1.0926	5.48	
	社会停车场用地	1.1951	5.99	
	城镇道路用地	2.1696	10.88	
合计		19.9434	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：工业设施项目和科研设施项目。

7.年度实施计划

本片区拟 2 年内完成土地征收和供地，具体如下：

2023 年完成土地征收 11.2547 公顷，土地供应 0.0000 公顷；

2024 年完成土地征收 7.2206 公顷，土地供应 18.4753 公顷。



图 11 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43.57%。其中，基础设施用地比例为22.30%，公共服务设施用地比例为5.99%，其他公益性用地比例为15.28%。

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	11.2547	≥1.2	≥40%	≤15%
供电用地	0.7730	≤0.5	≤35%	≥10%
防护绿地	0.9879	——	——	——
消防用地	1.0926	≤0.6	≤35%	≥10%
社会停车场用地	1.1951	≤0.2	≤10%	≥10%
科研用地	2.0591	≥0.8；≤2.0	≤35%	≤25%
环卫用地	0.4114	≤0.6	≤35%	≥10%

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 2194 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
168.82	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、供电、消防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，促进了环境治理和公共设施建设，并且增设科研用地，带动了产业升级，有助于带动相关产业技术升级和设备更新。

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 150 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 0.9879 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。

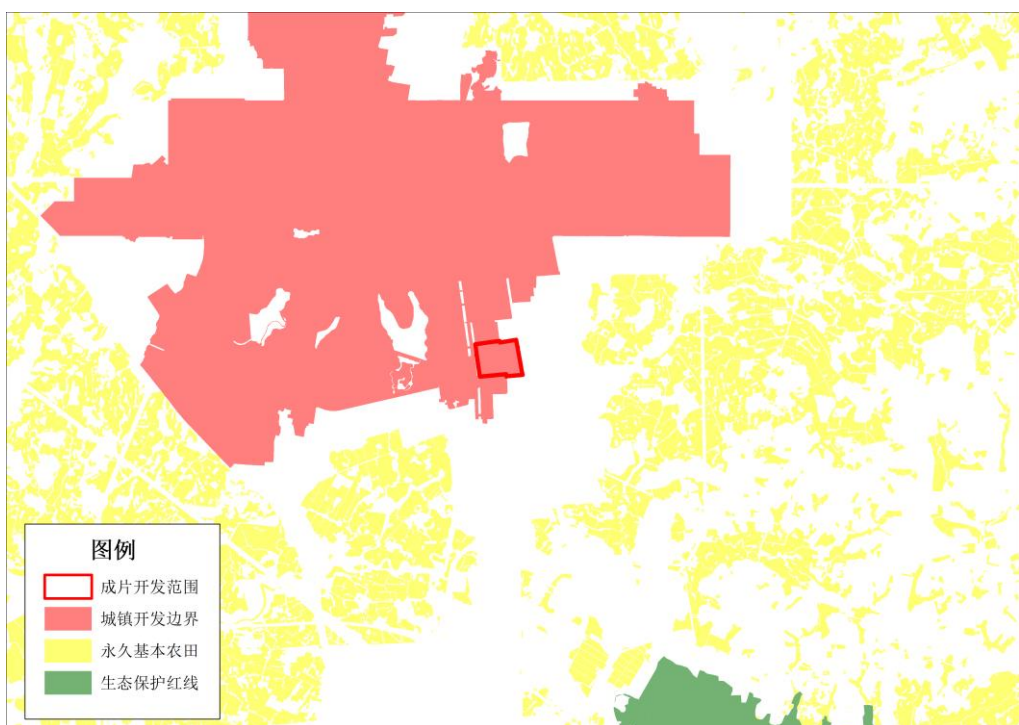


图 12 城镇开发边界、永久基本农田和生态红线套合图

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、县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。

郎溪经济开发区金桥中路片区 (编号: XCLX341821-2023-7) 基本情况表

单位: 公顷 (0.0000)

一、集中建设区域现状情况					
位置		郎溪经济开发区东南部			
范围		东至大闸路，南至金桥中路，西至建平大道，北至人和机床			
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	16.8770	0.0000	16.8770	16.8770
	（二）建设用地	3.0664	1.4681	1.5983	1.5983
	（三）未利用地	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
	共计	19.9434	1.4681	18.4753	18.4753
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	
19.9434	工业用地	8.6887		43.57%	
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		11.2547		0.0000	
2024 年度		7.2206		18.4753	
合计		18.4753		18.4753	