

目 录

一、成片开发的位置、面积、范围和基础设施条件	1
二、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能	4
三、成片开发拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划	9
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	10
五、成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益评估	11
六、其他需要说明的情况	12
附件：	15

宣城市宣州区孙埠镇片区三土地征收 成片开发方案

(编号: XC3418-2024-8)

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〉的通知》(自然资规〔2023〕7号)与《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区孙埠镇片区三(编号: XC3418-2024-8)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

本片区位于孙埠镇西部地区,东至蒋村卫生室,南至 329 国道,西至西马村区间道路 53 米,北至西马村农田;涉及孙埠镇西马村,总面积 0.6722 公顷。

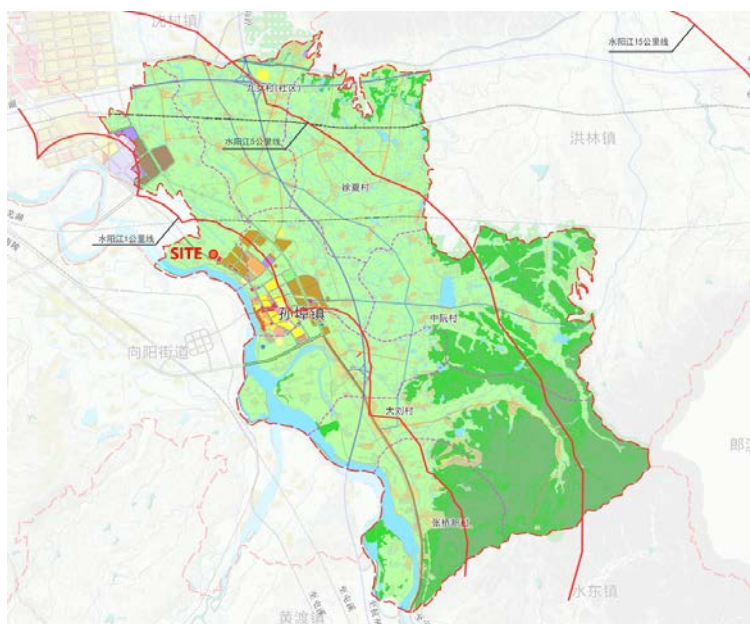


图 1 区位图

2. 土地现状及权属情况

本次成片开发范围总面积 0.6722 公顷，其中农用地 0.4772 公顷，建设用地 0.1950 公顷，拟征收土地面积 0.5400 公顷。

表 1 现状地类汇总表

地类		面积(公顷)	
农用地	水田	0.4772	0.4772
建设用地	公路用地	0.1623	0.1950
	城镇住宅用地	0.0113	
	工业用地	0.0214	
共计		0.6722	

农村集体所有土地面积 0.5400 公顷，其中农用地 0.5400 公顷，无建设用地、无未利用地。

国有土地面积 0.1322 公顷，无农用地。建设用地 0.1322 公顷，无未利用地。

表 2 土地现状及用地权属汇总表

地类	面积(公顷)	国有土地(公顷)	集体土地(公顷)
农用地	0.5400	0.00	0.5400
建设用地	0.1322	0.1322	0.00
未利用地	0.00	0.00	0.00
共计	0.6722	0.1322	0.5400



图 2 土地现状图



图 3 现状用地权属图

3. 基础设施条件

本片区的基础设施状况如下：周边路网基本形成，329 国道建成通车，基本具备供水、供电、通信、排水、供燃气条件。

片区范围南侧 329 国道已建成通车。片区由市政管网直接供水，水源为孙埠镇镇区自来水厂，沿 329 国道铺设给水干管。片区内基本实现电视网络覆盖和无线通讯设施的全覆盖。片区为雨污分流制，雨水由道路雨水管道汇集后，沿地形就近排入自然水系，污水由道路污水管道汇集后，排入双桥污水处理厂。



图 5 现状道路交通图

二、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能

4. 必要性

——国民经济和社会发展规划方面

城市国民经济与社会发展第十四个五年计划提出，“十四五”期间，全市综合实力、经济结构、改革开放、生态环境、人民生活、社会治理等方面取得更为显著成效，坚定朝着皖苏浙省际交汇区域中心城市、新阶段现代化美好宣城目标进军。根据《宣城市宣州区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》，孙埠入选“全国综合实力千强镇”，“十四五”期间将大力发展孙埠镇，引导有条件的优质企业转型，鼓励企业创新产品，提升产品质量。孙埠镇作为中心城区周边重点乡镇，对其积极推动更有利于推动中心城区的发展。孙埠镇要发挥区位优势，紧紧围绕中心城区发展的新需求。

孙埠镇要坚持共建共享，抢抓长三角一体化及新型城镇化政策机遇，以新基建、大项目为抓手，补齐短板、增强韧性，全面提升中心城区交通、水利、能源、信息等基础设施水平，增强发展承载能力；加快油气基础设施建设，优化加油站、加气站布点。本成片开发方案的编制将进一步提高孙埠镇的基础设施水平，优化加油、加气站的布局。

——实施国土空间总体规划方面

孙埠镇位于宣城市规划区内，紧邻宣城市中心城区，区位优势明显。在宣城市国土空间总体规划、孙埠镇总体规划以及中均为重要的产业片区。

依据国土空间总体规划，本片区属于宣城市孙埠镇，位于宣城市中心城区东南部，启动并推进该片区规划建设，有利于提升片区功能、促进基础设施发展。因此，编制孙埠镇成片开发方案，

协调控制片区国土空间要素，对完善孙埠镇的功能布局具有极其重要的作用。

——相关规划要求方面

《宣城市“十四五”成品油零售网点布局规划（2021-2025年）》：随着经济的发展和人民生活水平的提高，物资、人员流通规模将全面扩大，流动速度将不断加快，居民生存出行的比例减少，弹性出行的比例增加，客、货运需求总量必将快速增长，需加强加油站点建设，满足车辆日益增长的油耗需求。

以国家有关成品油市场整顿和规范的要求为指导，通过编制和实施规划，加强加油站行业发展的宏观调控和管理，严格控制总量，合理优化布局，逐步建立起与国民经济发展相适应、布局科学合理、安全可靠、竞争有序、功能完善的现代化石油销售服务网络体系。

“十三五”末，市本级及宣州区有加油站 89 座，建成区加油站数量较多，密度较大，基本趋于饱和，市域范围内的加油站点主要沿交通主干线分布，其他区域加油站点较少。“十三五”规划对加油站预测过度超前，加油站点的建设和拆除与“十三五”规划有所出入。各城区建成区内加油站点数量趋于饱和，部分乡镇及旅游发展区存在加油站点空白。中心城区现状部分加油站与城市发展要求产生矛盾，需结合城市发展要求逐步进行迁移。

尊重原“十三五”规划相关内容，结合当前城市发展情况，对加油站点布局规划进行适当优化。城区新增站点尽量布置于城市外围，减少现状建成区加油站点服务区域的重叠，提高加油站选址安全性，同时降低对城市内部交通通行的影响。新增站点与

城乡空间拓展、全域旅游发展、道路交通设施建设相协同。坚持加油点“只减不增”的原则，提高成品油销售服务水平。加油站的建设适当考虑预留新能源供应设施的空间。

本片区涉及的加油加气站属于新建加油站，鼓励在满足《汽车加油加气加氢站技术标准》、《建筑设计防火规范》等相关规范标准以及商务、住建、应急、生态环境等相关部门要求的前提下新建，增补新能源供应以及其他非油品服务的功能。

本次成片开发属于孙埠镇城北加油站项目，故本次成片开发方案的编制符合宣城市“十四五”成品油零售网点布局规划（2021-2025年）》。

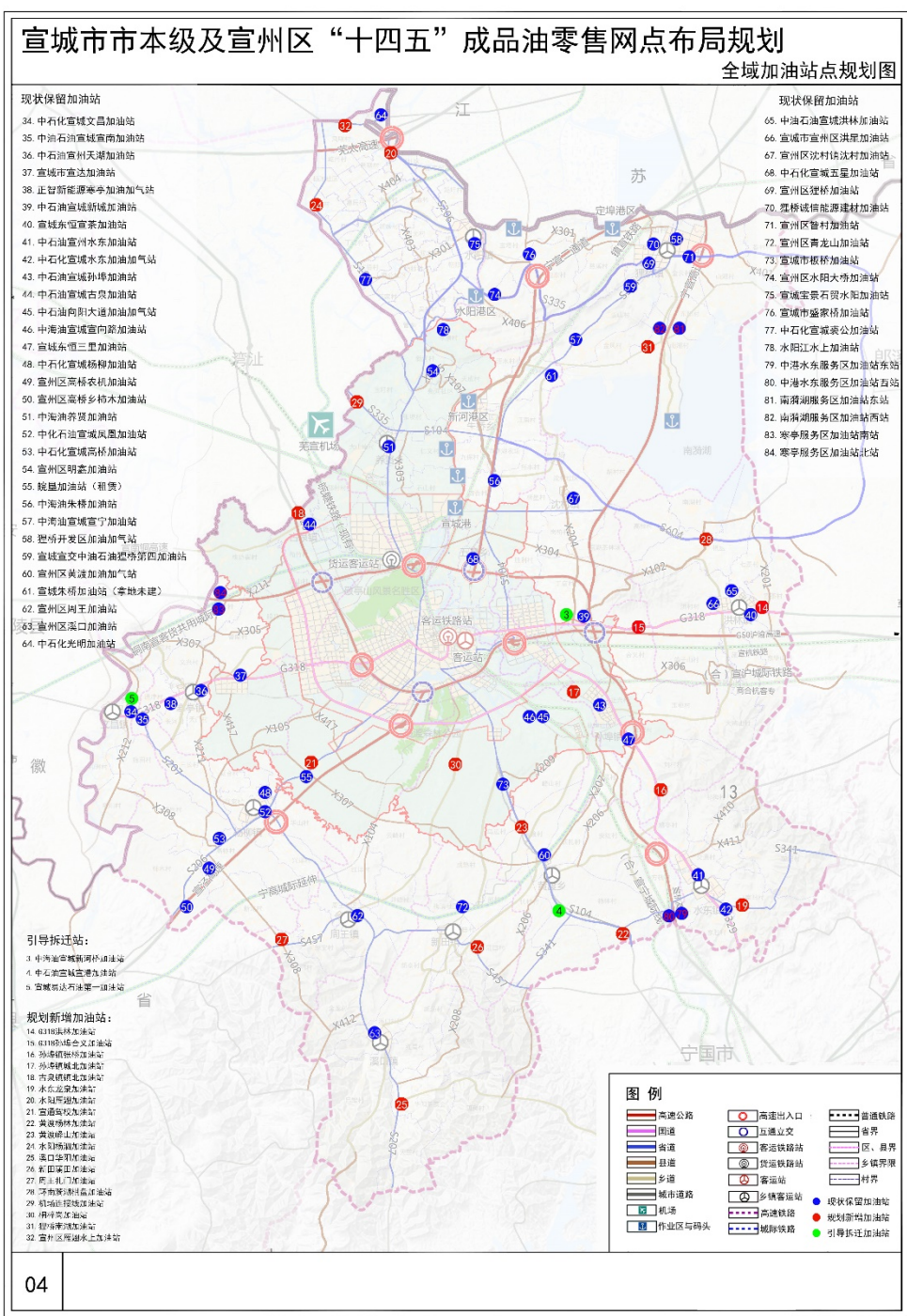


图 6 城区加油站规划图

——满足城市开发需求方面

随着孙埠镇工业化、城镇化的快速发展，2014 年孙埠镇被列入安徽省省级中心镇名单中，在《宣城市城市总体规划（2016-2030）》中，将孙埠镇定位发展成工贸型中心镇。

该片区范围内的道路交通较好，车流量较大，为满足居民出行加油加气功能需求，保障加油站项目的顺利实施，方案的编制不仅是落实传导上位规划与相关政策要求，也是完善宣城中心城区城市功能的需要。

本成片开发方案的编制，不仅是落实传导上位规划与相关政策要求，也是完善宣城市中心城区及其周边乡镇发展的需要，有利于提高孙埠镇产业的承载力和人口的吸引力。

5. 主要用途

本片区规划商业服务业用地约 0.3872 公顷，占比 57.60%；基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地共计 0.2850 公顷、占比 42.40%。其中：

防护绿地用地面积 0.0711 公顷，占比 10.58%。

城镇道路用地面积 0.2139 公顷，占比 31.82%。

表 3 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	商业服务业用地	0.3872	57.60	57.60
公益性用地	防护绿地	0.0711	10.58	42.40
	城镇道路用地	0.2139	31.82	
合计		0.6722	100.00	100.00

6. 拟实现的功能

依据《孙埠镇镇北加油站地块控制性详细规划》用地布局要求，本片区将作为商业为主的功能组团，实现片区商业功能。

三、成片开发拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划

7. 拟安排的建设项目

依据《宣城市国土空间总体规划（2021-2035年）》、《孙埠镇镇北加油站地块控制性详细规划》以及片区发展设想，规划年度内征收用地拟安排的主要建设项目是：加油加气站项目。

8. 年度实施计划

本片区拟1年内完成土地征收和供地，2024年完成土地征收0.5400公顷，土地供应0.5400公顷；



图6 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

9. 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 42.40%。其中，基础设施用地约 0.2139 公顷，比例为 31.82%，其他公益性用地约 0.0711 公顷，比例为 10.58%。

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. 土地利用效益

预计本片区的土地开发利用率将达到 100%。

依据《宣城市城市总体规划（2016-2030 年）》、《孙埠镇镇北加油站地块控制性详细规划》要求，测算片区开发的综合容积率将达到 0.30，建筑密度将达到 24%。

表 4 土地开发强度情况一览表

规划土地性质	用地面积（公顷）	建筑密度（%）	容积率
商业服务业用地	0.3872	40	0.50

11. 成片开发的经济效益评估

参考宣城市宣州区孙埠镇工业用地土地级别与基准地价，预计产生土地出让金收益 348 万元。

表 5 主要财政收入情况表

规划土地性质	用地面积（公顷）	基准地价（元/m ² ）	出让金收益（万元）	亩均税收（万元）
商业服务业用地	0.3872	900	348	——
总计			348	0

12. 社会效益评估

预计可以产生以下社会效益：

在推进成片开发项目安排方面，能够统筹安排被征地农民的社会保障费用，保障被征地农民的生活，维护被征地农民的合法

权益，能够降低开发成本，避免各自为政、遍地开花的局面，保障土地节约集约利用，保证土地价格更真实地反应价值，使土地运营更加稳定、健康。

在完善基础设施方面，片区新增了加油加气站，将极大的方便居民日常出行需求，增强了孙埠镇基础设施服务能力。

13. 生态效益评估

预计可以产生以下生态效益：

片区开发方案共规划 0.0711 公顷防护绿地，为加油站与 329 国道隔离带，约 10 米。防护绿地的设置，有效保障道路通行安全，同时提升了生态环境质量，改善城市环境，美化了城市景观，在保持水土、降低噪音等方面发挥显著作用，使城市生态环境实现良性循环，实现人与自然可持续发展。

片区加油站项目符合安全生产要求，保障了与周边居住区、学校、医院等设施的安全距离，符合环境质量底线要求，符合加油站建设要求。

项目建设不涉及对历史文化遗产、自然遗产、风景名胜和自然景观可能造成的不利影响。

六、其他需要说明的情况

14. 规划符合性

本方案编制依据《宣城市国土空间总体规划(2021-2035 年)》。已将当年实施计划纳入 2024 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。全部位于国土空间规划城镇开发边界范围内，并承诺将该片区范围全部纳入正在编制的规划期至 2035 年的市级国土空间总体规

划城镇开发边界集中建设区内。不涉及生态保护红线、永久基本农田。

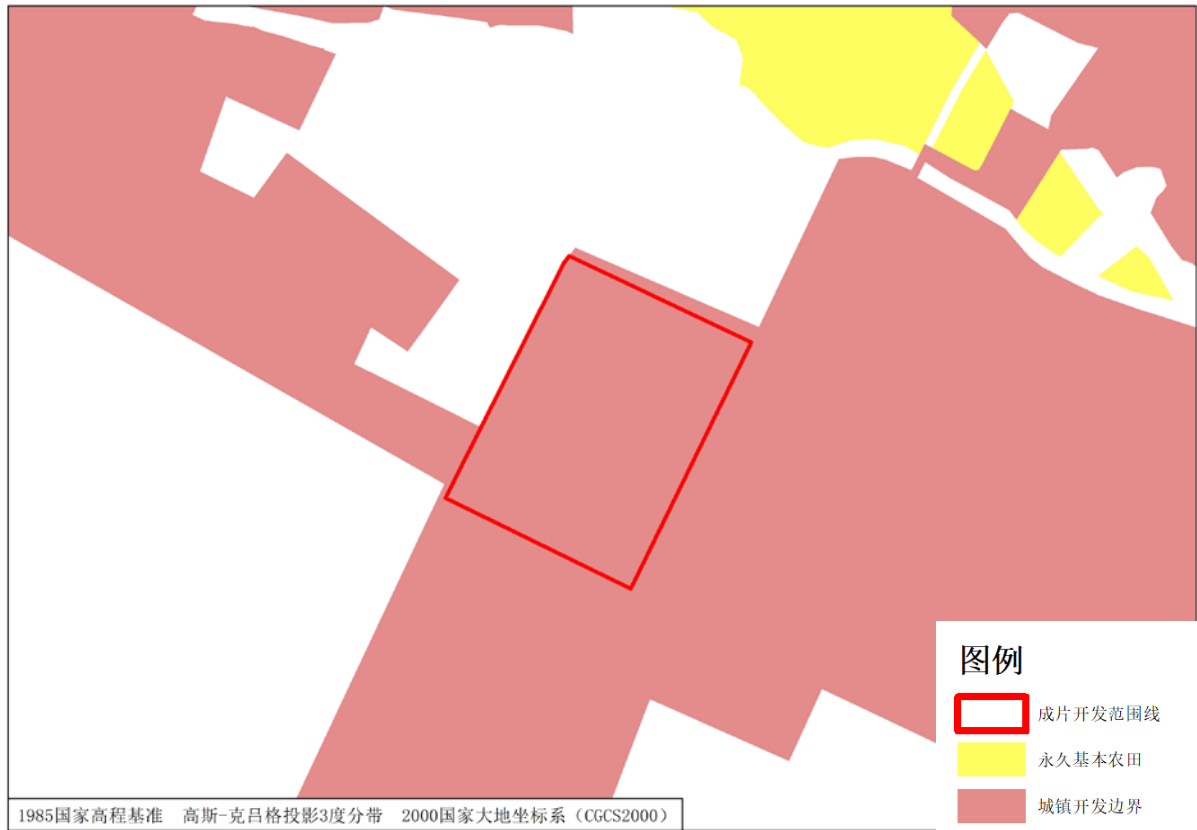


图 7 永久基本农田和生态保护红线套合图

15. 广泛征求意见情况

市人民政府采取征求意见会等方式，广泛征求了人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者对土地征收成片开发方案意见。

通过集中建设区内集体经济组织成员的三分之二以上村民代表同意。

16. 本地土地节约集约利用情况

不存在上一年度批而未供土地或者闲置土地未完成处置任务，且不存在本年度按月统计仍未完成处置任务。

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%。

不存在城市新区经土地集约利用程度评价认定效率低下。

17. 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。

不涉及化工园区。

附件：

- 1、片区基本情况表
- 2、片区位置图
- 3、片区分区规划图
- 4、片区用地规划图
- 5、国民经济和社会发展年度计划及市县政府书面证明材料
- 6、征求意见相关证明材料
- 7、依据的总体规划局部图、依法批准的详细规划局部图
- 8、依据的总体规划、详细规划的批准文件复印件
- 9、宣城市宣州区孙埠镇片区三土地征收成片开发方案(编号：XC3418-2024-8) 规划符合性情况审核表
- 10、矢量数据光盘

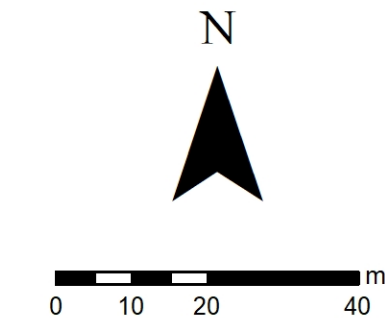
宣城市宣州区孙埠镇片区三
(编号: XC3418-2024-8) 基本情况表

单位: 公顷 (0.0000)


一、集中建设区域现状情况					
位置		孙埠镇西马村			
范围		东至蒋村卫生室，南至 329 国道，西至西马村区间道路 53 米，北至西马村农田			
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	0.5400	0.00	0.5400	0.5400
	建设用地	0.1322	0.1322	0.00	0.1322
	未利用地	0.00	0.00	0.00	0.00
	共计	0.6722	0.1322	0.5400	0.6722
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 2035 年远景目标纲要、《宣城市国土空间总体规划（2021-2035 年）》			
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	
0.6722	商业服务业	0.2850		42.40%	
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	
2024 年		0.5400		0.5400	
合计		0.5400		0.5400	

宣城市宣州区孙埠镇片区三位置图

图源：宣城市中心城区2023年遥感影像



图例

 成片开发范围线

高程基准采用“1985国家高程基准”；地图投影与分带采用“高斯-克吕格投影”，3度分带；
坐标系采用“2000国家大地坐标系（CGCS2000）”。

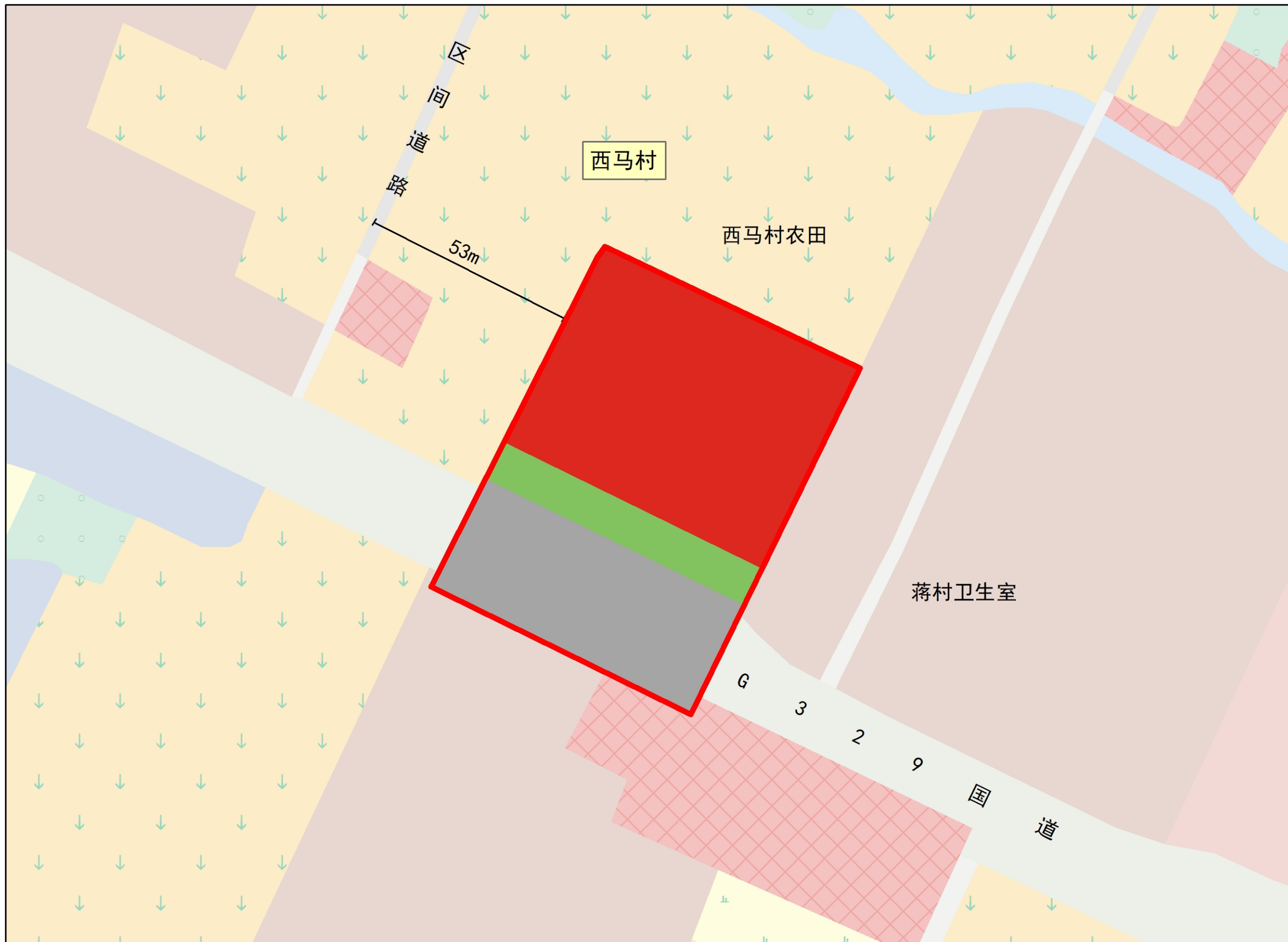
1:1,000

宣城市自然资源和规划局 编制

2024年01月

宣城市宣州区孙埠镇片区三分区规划图

图源：《宣城市国土空间总体规划(2021-2035年)》



高程基准采用“1985国家高程基准”；地图投影与分带采用“高斯-克吕格投影”，3度分带；
坐标系采用“2000国家大地坐标系（CGCS2000）”。

1:1,000

宣城市自然资源和规划局 编制

2024年01月

图例

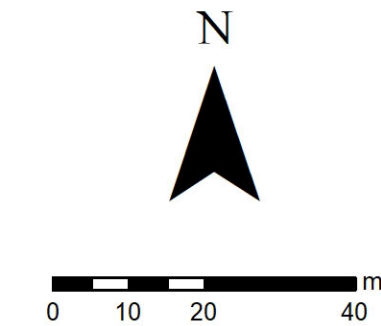
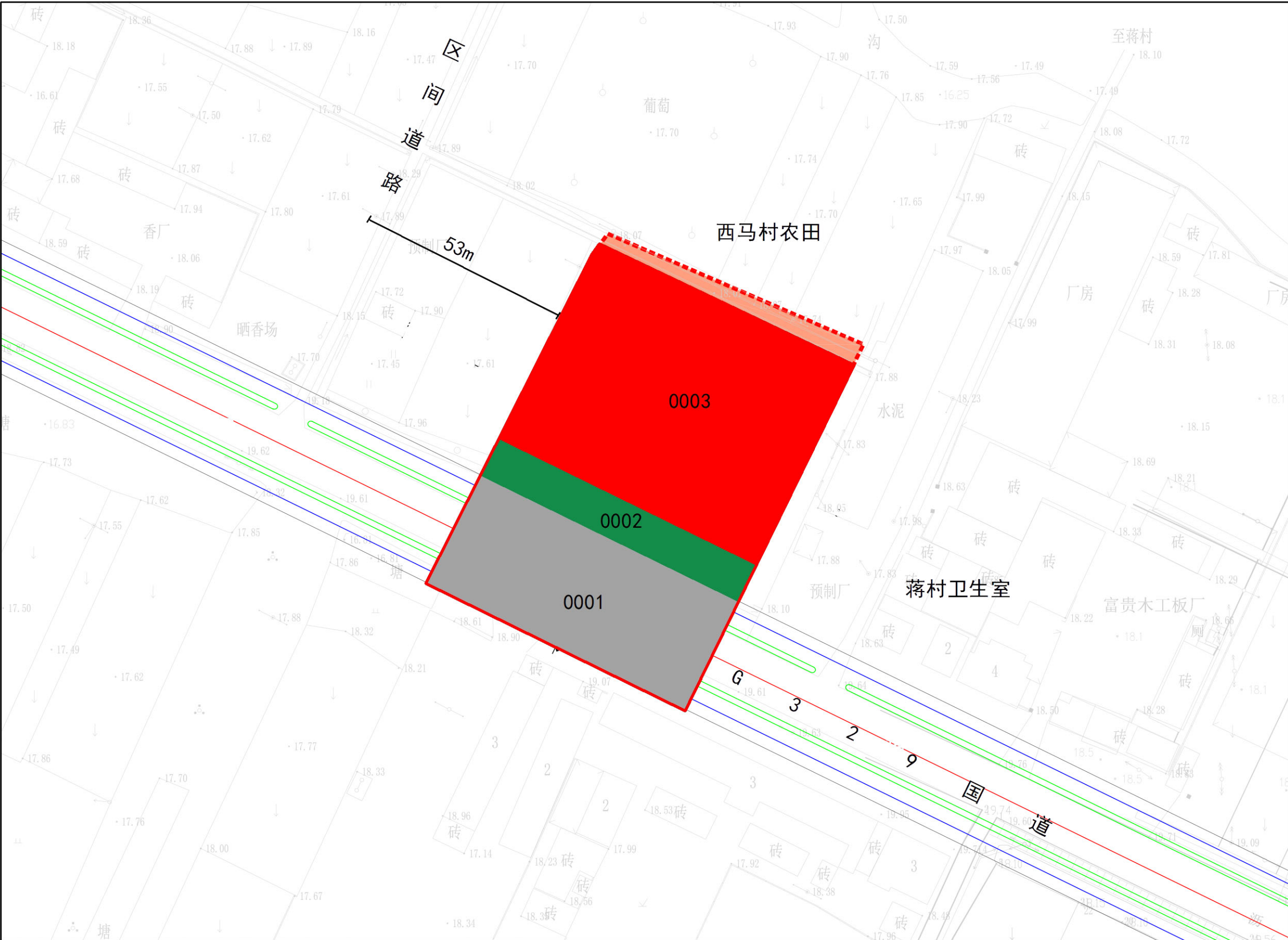
- 成片开发范围线
- 交通枢纽区
- 商业商务区
- 绿地休闲区

经办人：

负责人：

宣城市宣州区孙埠镇片区三用地规划图

图源：《孙埠镇镇北加油站地块控制性详细规划》



图例

- 成片开发范围线
- 商业用地
- 城镇道路用地
- 防护绿地
- 0001 项目编号

经办人：

负责人：

高程基准采用“1985国家高程基准”，地图投影与分带采用“高斯-克吕格投影”，3度分带；
坐标系采用“2000国家大地坐标系（CGCS2000）”。

1:1,000

宣城市自然资源和规划局 编制

2024年01月