

# 宣城市宣州区洪林镇 318 国道片区 土地征收成片开发方案

（编号：XC3418-2023-7）

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，宣城市人民政府组织编制了宣城市宣州区洪林镇 318 国道片区（编号：XC3418-2023-7）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

本片区位于宣城市宣州区洪林镇集镇东侧宣州区农产品（食品）加工园南部，东至茶叶组林地，南至纬一路，西至河南冲组水田，北至茶叶组林地；涉及宣茶村，总面积 0.4136 公顷，其中农用地 0.3344 公顷，建设用地 0.0792 公顷（详见基本情况表），拟征收土地面积 0.4136 公顷。

表 1 地类情况一览表

权属	地类编码	地类名称	面积（公顷）
30	0301	乔木林地	0.1880
	0702	农村宅基地	0.0792
	0305	灌木林地	0.0053
	1104	坑塘水面	0.0618
	0101	水田	0.0793



图 1 片区位置图

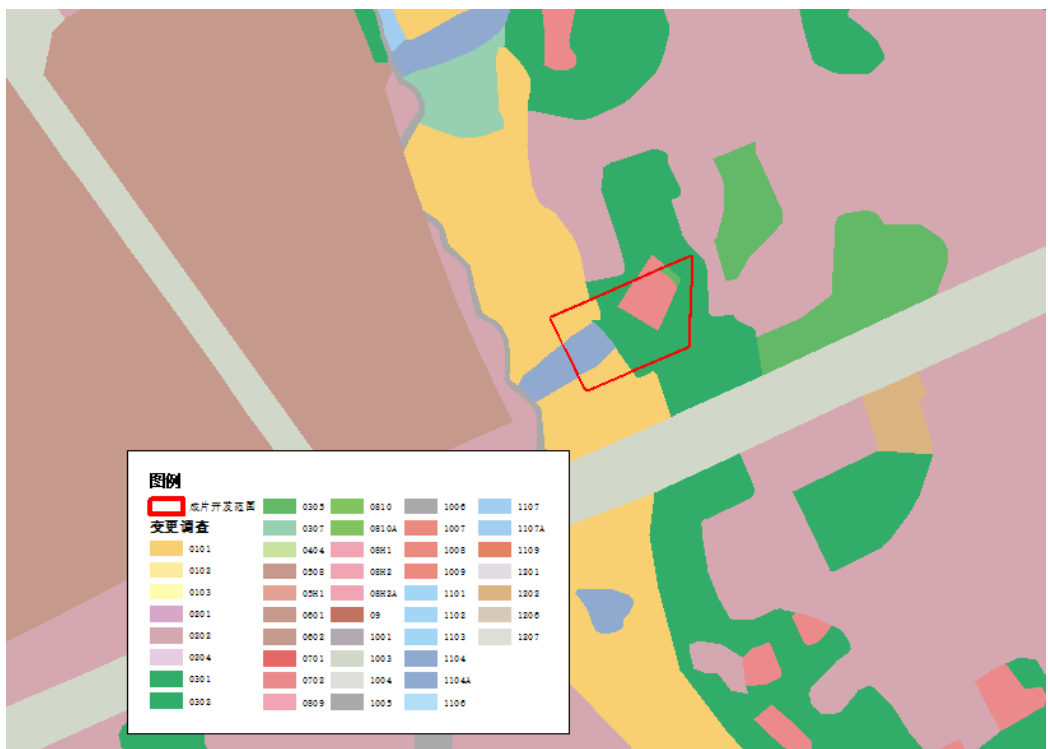


图 2 地类套合图

## 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 G318 国道、洪晟路、南漪湖路、经二路已建成通车，基本具备供水、供电、通信、排水条件，片区内现状农用地以水田、乔木林地为主，建设用地以农村宅基地为主。

交通：片区所属区域道路通畅，主次干道分布合理，G318 国道、洪晟路、南漪湖路、经二路等主要道路均已建成，已形成初步城镇道路系统。规划对食品加工园区采取小街区密路网，通过增加城市支路，提高规划实用性。

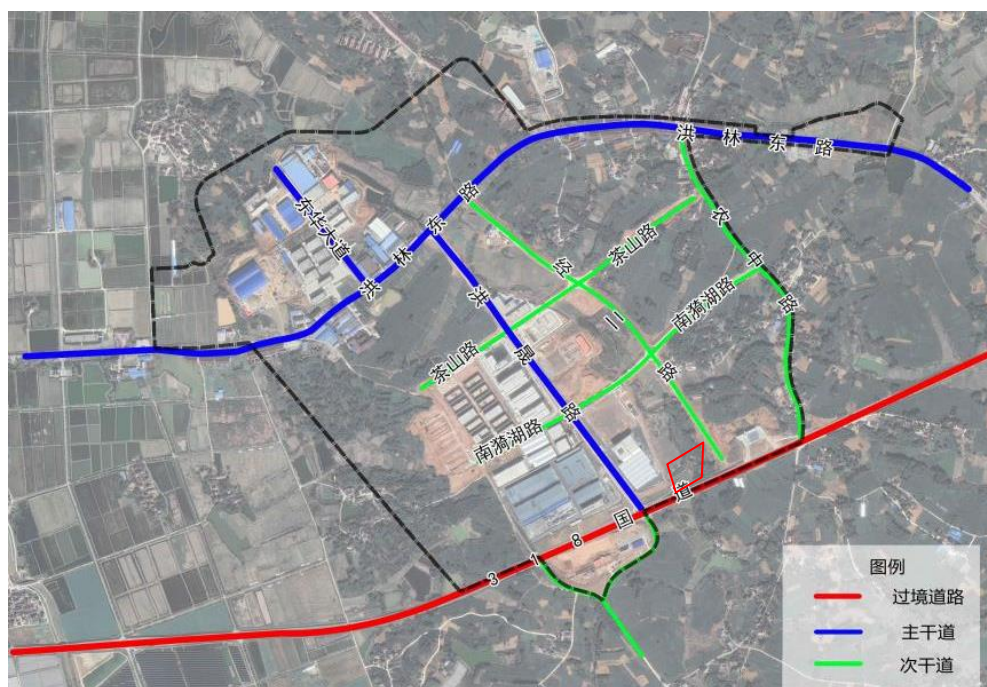


图 3 现状交通运输

电力：农产品（食品）加工园区现状企业主要为和超禽业、电商小镇、国投粮食库、禽业科技城、翹歌食品、东方食品、新奥燃气和仁义食品，现状用电需求较大。为保障现状企业的供电需求，洪林镇供电用地拟建设 110kV 变电站为洪林变，与城东变形成城东-洪林 110 千伏双回线路，线路自城东变往东北出线，经建国村、麻姑山分场、洪林村至洪林变。线路沿线无易燃、易爆区和大气严重污秽区及严重

烟雾区等地段，避免了输变电工程电气设备的正常运行和供电安全性受到污染物的影响，同时尽量远离了建成区或村庄，减少了对居民或村民生产生活产生影响。

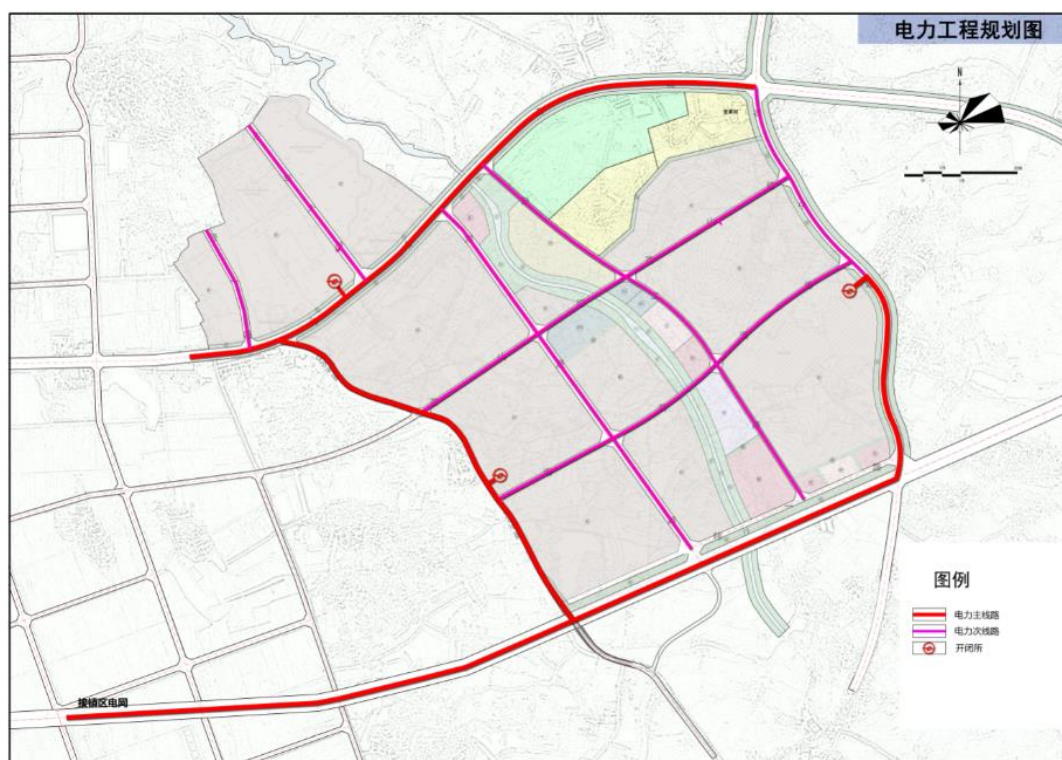


图 4 局部电力规划图

通讯：规划农产品（食品）加工园电话为 2500 门。电话通信接入点为城市通信光缆干线。为保障规划范围通信建设需求，加强信息基础设施建设，推进通讯网络向综合化、宽带化、智能化方向发展，强化各网络间业务融合，加快推进电信网、广播电视网和互联网融合发展，实现三网互联互通、资源共享，为用户提供话音、数据和广播电视等多种服务，需在规划范围内规划配置无线基站，实现无线信号的无缝覆盖。新增固话、宽带均采用光纤接入。

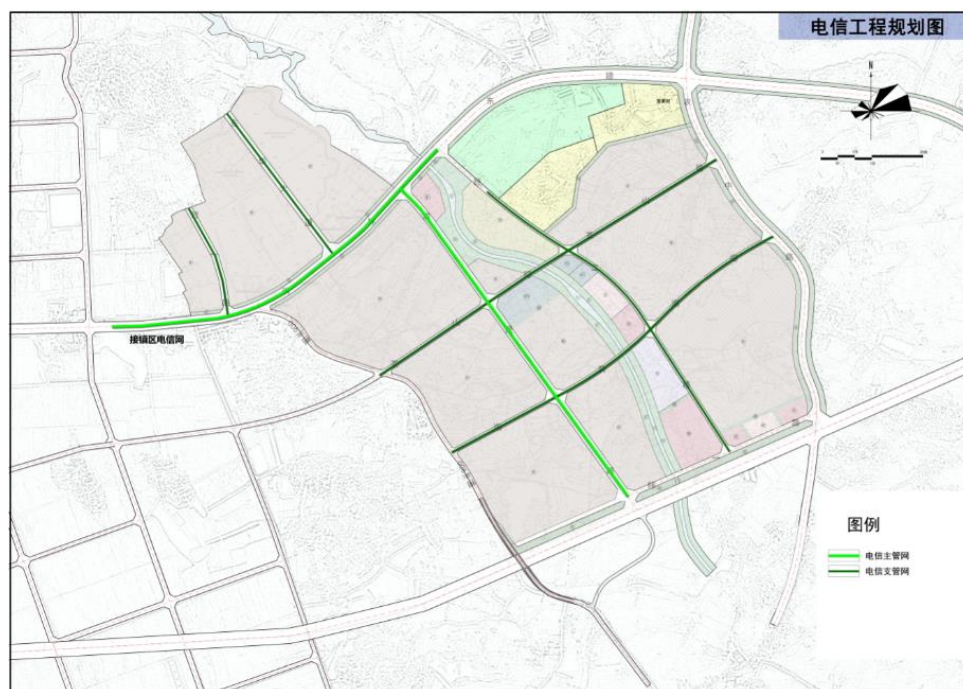


图 5 局部通信规划图

给排水：规划沿洪晟路和洪林东路给水管道采用双侧布置；沿其他道路单侧布置在道路的东侧或南侧的人行道下。农产品（食品）加工园每天用水量为 1.26 万立方米。规划结合总体规划，规划沿洪晟路和洪林东路分别敷设管径为 DN500 的供水主干管，并于地块周围规划道路适当敷设管径为 DN300 的给水次干管。农产品（食品）加工园污水量约为 1.07 万吨 / 日，采用雨、污水分流制的排水体制，并要求严格执行，规划污水管径采用主干管 DN600，次干管 DN300。规划农产品（食品）加工园雨水通过汇集主要流入规划范围内自然水系和周边农田，在道路红线宽度大于或等于 36 米时，可在道路两侧布管。规划结合现状已建的雨水管网，采用树枝状排水系统，水管网应与道路同步建设。规划结合总体规划雨水管径采用主干管 DN800，次干管 DN400。

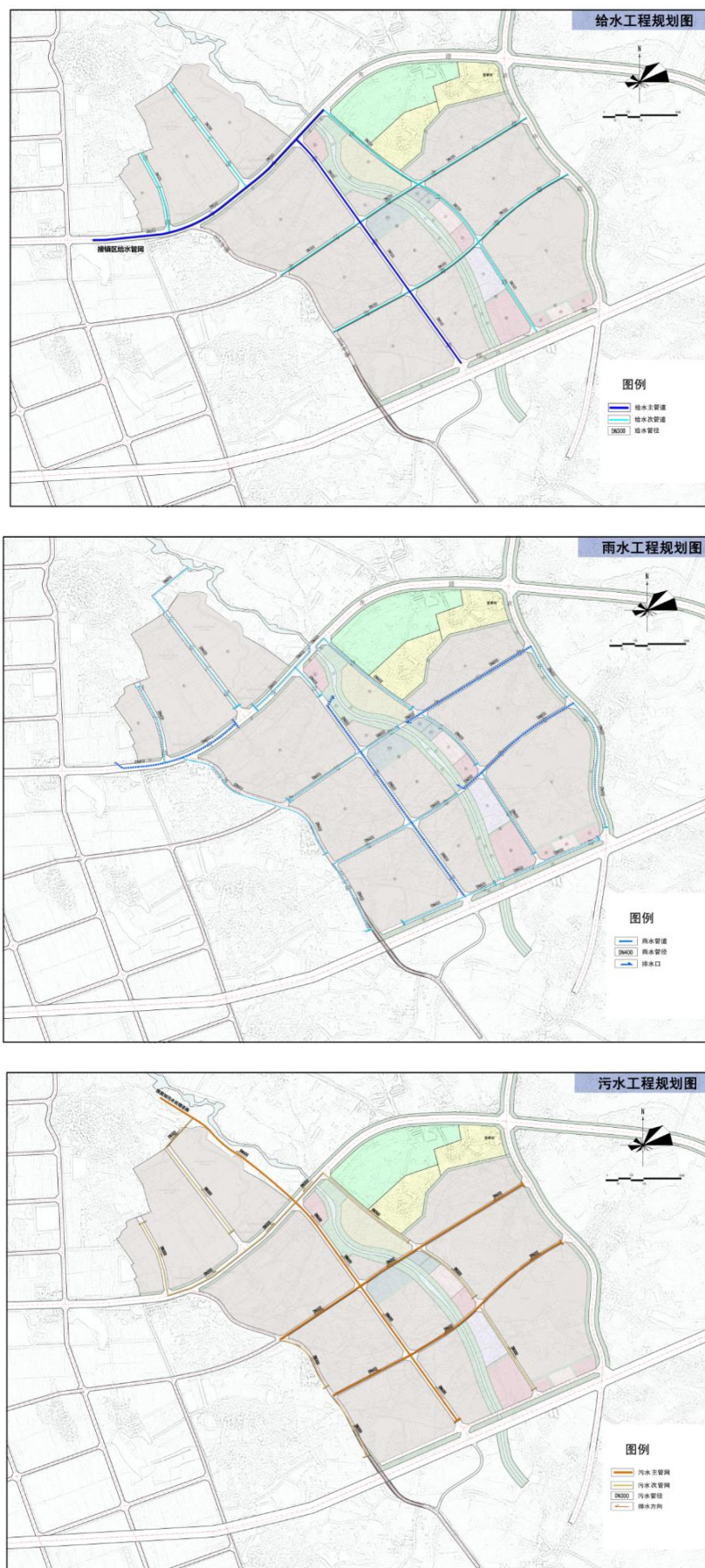


图 6 局部给排水规划图

燃气：农产品（食品）加工园年耗气量约 205.72 万 Nm<sup>3</sup> / 年。本次范围内结合片区负荷中心，距离离重要建筑物、一般建筑物、公路的最小距离应达到规范规定的要求。规划配套燃气站一座。

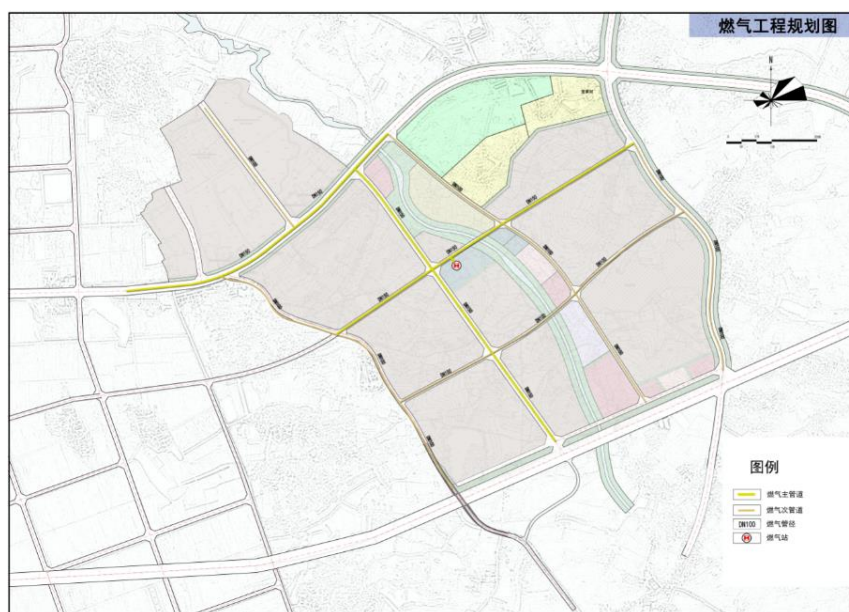


图 7 局部燃气规划图

## 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，《宣城市宣州区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》提到要以“对标沪苏浙、争当排头兵”为抓手，全方位深度融入长三角一体化发展，加快打造长三角产业创新一体化发展示范区、安徽省新型城镇化综合改革先行区、皖苏浙交汇区域宜居宜业宜游高品质发展引领区。大力推进农业产业化经营，加快发展农产品精深加工，形成产业集群。以农产品（食品）加工园为核心，以培育骨干龙头企业为关键，加快打造粮油副食品、水产品、果

蔬等农产品加工产业链，逐步实现农产品由初加工向精深加工转变。推动农业价值链提升，提高园区综合竞争力，园区主要农产品加工转化率和产品质量达到国内先进水平。发挥区位和资源比较优势，紧紧围绕长三角高质量一体化发展的新需求，深入实施创新驱动发展战略，走“科创+产业”道路，以农产品（食品）加工园为核心区域，集聚镇域各村重要一产、二产资源，依托产品电商支撑，打造畜禽养殖、粮油、果蔬及其它特色农产品的加工等特色产品加工集聚区域。

**做精宣州农产品（食品）加工园。**扩大宣州农产品（食品）加工园面积，通过科学合理的规划和建设，培育精深农产品加工产业集群，将宣州区农产品加工园打造成华东地区优质农产品加工基地。提升园区承载能力，围绕畜禽加工、粮食加工和小龙虾深加工等项目，加速建成打造百亿级绿色食品特色产业，建设长三角绿色农产品生产加工供应基地。

在实施城市国土空间规划方面，依托 G318 其便利高效的交通基础，加强产品（食品）加工园、创新智造加工园与周边其它区域的联系；串接重要区域，加强内外部衔接，快速发展；依托一产基础，与加工园区、孵化区等特色区域，在空间与功能上为二三产融合留有空间，并在功能上为一产提供产业衔接的条件，为三产发展提供坚实的基础。经过发展，建立健全以食品工业为重点、特色行业 and 品牌产品优势明显的产业体系。

在满足城市开发需求方面，通过片区的成片开发，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，可加快实现洪林食品加工园区内路网框架

的落成，以及各类设施管线迅速到位，同时满足食品加工园发展功能的需要，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商业商务主要城市功能方面，通过片区的成片开发，有利于洪林食品加工园区空间拓展，促进城市建设和社会经济发展，提升食品加工业规模聚集，加快推动产业集聚、人口集聚，提升洪林食品加工园区产业承载力和人口吸引力，为食品园的转型升级与经济腾飞奠定坚实基础。

#### 4. 主要用途

本片区规划商业用地约 0.2421 公顷，占比 58.53%；

基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地共计 0.1715 公顷，占比 41.47%。

其中交通场站用地约 0.1715 公顷，41.47%。

#### 5. 拟实现的功能

成片开发主要实现的功能是：商业服务功能。

### 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：商业项目。洪林镇 318 国道片区拟建设酒店公寓项目，与形成配套。

#### 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 0.4136 公顷，土地供应 0.4136 公顷。



图 8 开发时序图

#### 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 41.47%。其中，公共服务设施用地（交通场站用地比例为 41.47%）。

#### 五、成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益评

##### 9. 土地利用效益

预计本片区的土地开发利用率将达到 100%，综合容积率将达到 2.0，建筑系数将达 50%，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。

表 2 地块开发控制指标一览表

用地性质	用地面积（亩）	容积率范围	建筑密度范围	绿地率
商业用地	3.6315	≤1.5	≤40%	≥10%
交通场站用地	2.5725	≤0.1	≤10%	≥10%

#### 10. 成片开发的经济效益评估

预计新增固定资产投资约 3000 万元，参考宣州区基准地价，商服用地按照 35 万元/亩价格，商服用地预计产生土地出让金收益 350 万元。依据《安徽省人民政府关于公布全省征地区片综合地价标准的通知》，扣除征地补偿和安置补助费，最终预计产生土地出让金收益约 210 万元；依据园区各类用地亩均税收和土地出让金等收益，预计年财政收入增加约 300 万元，预计亩均用地税收将达到 20 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，为片区建设储备，提供经济保障，对经济的可持续发展、高水准发展和防范危机能力提供坚实后盾。

#### 11. 社会效益评估

在完善生活设施配套方面，片区规划商业用地和交通场站用地对完善食品加工园区商业配套设施和公共服务设施具有重要意义。洪林镇位于宣州区东大门，东与郎溪广德县接壤，西依麻姑山、北邻南漪湖，宣杭铁路、318 国道穿境而过、水路沿湖码头直通长江，区位优势明显、交通便利。片区位于宣州区农产品加工园南部，紧邻 318 国道，通过成片开发有利于完善功能布局，为周边工业、商业发展提供便利，有利于优化资源配置。

在带动就业方面，预计可新增就业约 20 人，根据片区的建设和运营，将创造就业机会，提高就业者的收入。同时与工程相关的装备制造、物流、储运等行业也将一定程度促进当地经济繁荣发展，提高居民整体收入水平，减少和降低贫富收入差距，增加政府财政收入，促进社会稳定。

## 12. 生态效益评估

对周边区域带来的生态效益方面，片区北部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《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》、《宣州区国土空间总体规划（2021 年-2035 年）》“三区三线”划定成果（自然资办函〔2022〕2072 号）、《宣州区洪林镇 HL-02 至 HL-06 地块控制性详细规划》。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，已纳入《宣州区国土空间总体规划（2021-2035 年）》“三区三线”划定成果的城镇开发边界内，且不涉及占用生态保

护红线、永久基本农田。

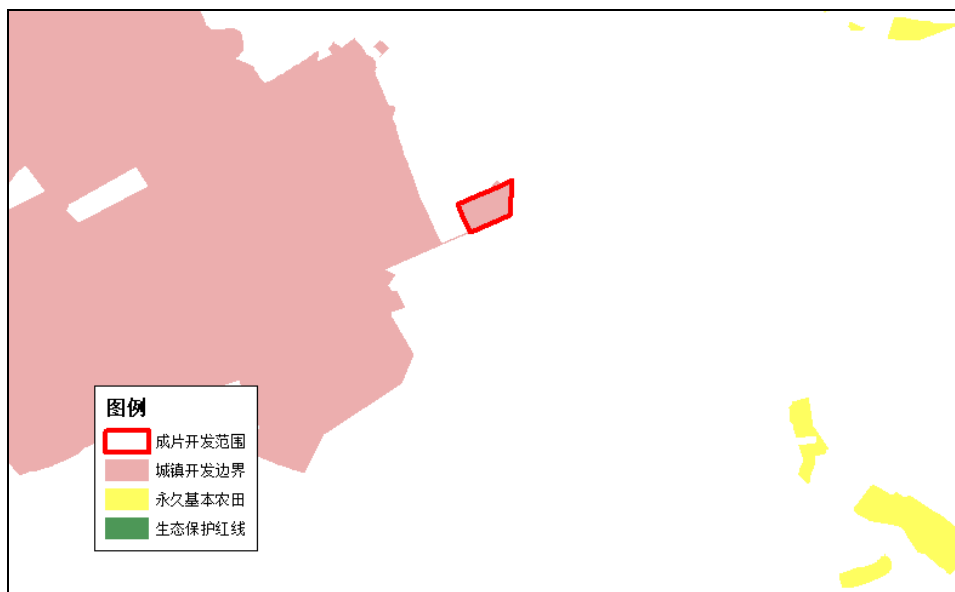


图9 城镇开发边界、永久基本农田和生态红线套合图

#### 14. 本地土地节约集约利用情况

宣州区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。根据宣州区人民政府近两年“双百”考核任务，未发现有大量批而未供或者闲置土地情况。

宣州区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

宣州区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

宣城市宣州区洪林镇 318 国道片区  
(编号：XC3418-2023-7) 基本情况表

单位：公顷（0.0000）

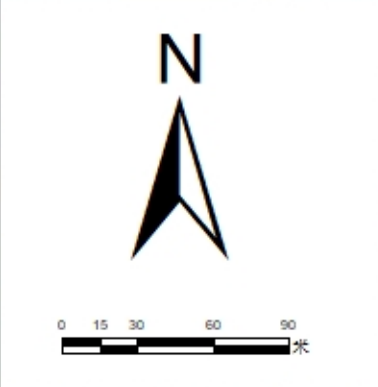
一、集中建设区域现状情况					
位置		宣茶村			
范围		东至茶叶组林地，南至纬一路，西至河南冲组水田，北至茶叶组林地			
土地 利用 现状	地类	面积	国有土地	集体土地	拟征收土地
	（一）农用地	0.3344	0.0000	0.3344	0.3344
	（二）建设用地	0.0792	0.0000	0.0792	0.0792
	（三）未利用地	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
	共计	0.4136	0.0000	0.4136	0.4136
二、集中建设区域规划情况					
依据的规划 名称	《宣州区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、《宣州区国土空间总体规划（2021-2035 年）》“三区三线”划定成果（自然资办函〔2022〕2072 号）、《宣州区洪林镇 HL-02 至 HL-06 地块控制性详细规划》				
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	
0.4136	商业服务功能	0.1715		41.47%	
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		0.4136		0.4136	
合计		0.4136		0.4136	

# 宣城市宣州区洪林镇318国道片区土地征收成片开发方案

编号：XC3418-2023-7

位置图

标注：底图采用宣州区2021年遥感影像图



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）”

1:3,000

宣城市自然资源和规划局  
宣州区自然资源和规划局  
2023年01月

编制

宣州区洪林镇纬一路与经二路交叉口西北角地块控制性详细规划

——规划图

区位索引

指北针

比例尺

02550100m

图例

一类工业用地

机动车开口方位

控制点坐标

规划范围

防护绿地

100101 用地代码

地块边界

配电设施

商业用地

HL-2022-02 地块编号

建筑退界

禁止开口路段

规划地块  
用地位置

东至:经二路  
西至:用地边界  
南至:纬一路  
北至:用地边界

空间位置

平面四至以用地红线为准,地上和地下至建设工程许可  
证核定的空间范围。

地块开发控制指标一览表

用地编号	用地 代码	用地名称	容积率		建筑密度		绿地率		用地面积 (hm <sup>2</sup> )	出入口	建筑高度(M)	建筑退界	停车
			下限	上限	下限	上限	下限	上限					
HL-2022-02-001	100102	二类工业用地	≥1.2	—	≥40%	—	—	≤15%	1.57	E	≤24	见下注1	见下注2
HL-2022-02-002	1402	防护绿地	—	—	—	—	—	—	0.14	—	—	—	—
HL-2022-02-003	120803	社会停车场用地	—	≤0.1	—	≤10%	≥10%	—	0.17	S	≤8	见下注1	见下注2
HL-2022-02-004	0901	商业用地	—	≤1.5	—	≤40%	≥10%	—	0.24	S	≤24	见下注1	见下注2
HL-2022-02-005	0901	商业用地	—	≤1.5	—	≤40%	≥10%	—	0.27	S	≤24	见下注1	见下注2

注: 1. 建筑退界如图所示。  
2. 工业地块停车位应按照0.18车位/100m<sup>2</sup>建筑面积进行配置,商业地块停车位应按照0.36车位/100m<sup>2</sup>建筑面积进行配置。根据《安徽省人民政府办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的实施意见》的相关要求、HL-2022-02-004、HL-2022-02-05地块停车位应预留充电桩安装条件,配建的充电桩原则上不少于规划停车位的20%。  
3. 依据《安徽省建设用地使用标准(2020年版)》,工业地块中行政办公和生活服务设施用地面积不超过总用地面积的7%。  
4. 其他要求应满足《宣城市城市控制性详细规划通则(2019年修订版)》和相关最新规范标准。

地块要素控制一览表

地块公共配套设施控制				
用地编号	设施类别	项目名称	用地面积(m <sup>2</sup> )	建筑要求
HL-2022-02-001	基础设施	配电设施	根据电力部门意见进行配置,原则上设置于室内,建筑面积按负荷要求配置。	
HL-2022-02-003	公共设施	公共厕所	根据地块及周边需求合理配置。	
HL-2022-02-004	基础设施	配电设施	根据电力部门意见进行配置,原则上设置于室内,建筑面积按负荷要求配置。	
HL-2022-02-005	公共设施	公共厕所	根据地块及周边需求合理配置。	

注: 1、上述公共配套设施指标按照最新规范标准执行。

引导性指标

平面 布局	—
交通 组织	1.合理布局用地内道路,机动车道路宜采用沥青混凝土路面。 2.机动车建议开口处如图中“机动车开口方位”所示,具体开口位置可根据详细规划和实际用地交通需要在符合相关规范条件下进行调整和增加。
设施 配套	1.处理好用地内供电、供水、供气等有关工程规划;排水体制为雨污分流制,完善用地内雨水收集初期处理设施;地块内所有管线均须下地敷设;管线综合利用四周市政道路市政设施。 2.充分利用地形及城市道路,做好竖向设计,并满足景观及地块排水要求。
建筑 设计	1.厂区行政办公和生活服务类用房设计风格与厂房一致,但建筑品质应高于厂房,提高辨识度,展现良好厂区形象。其他生产性构筑物可适当突破限高要求。 2.坚持绿色低碳理念,考虑可再生能源建筑一体化应用,并符合节能、环保、安全、绿色建筑设计等要求。
环境 设计	1.用地范围内宜保持设计风格一致,注重于周边环境的相互协调。

宣城市规划设计研究院有限公司

委托单位

宣州洪林现代农业示范区管委会

项目名称

宣州区洪林镇纬一路与经二路交叉口西北角地块控制性详细规划

图名

规划图

工程编号

C-1-22-112

设计

校 对

项目负责人

审 核

审 定

比 例

1:2000

图 号

03-03

日 期

2022.11

