

宁国市河沥溪城市更新片区土地征收 成片开发方案

(编号: XCNG341881- 2022-6)

宁国市人民政府

2022年11月

目录

一、成片开发的位置、面积、范围和基础设施条件	3
1. 片区位置、面积、范围	3
2. 基础设施条件	4
(1) 本片区的基础设施状况	4
(2) 通过成片开发拟达到的基础设施状况	4
二、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能	5
3. 必要性	5
4. 主要用途	6
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	8
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	10
9. 土地利用效益	10
10. 成片开发的经济效益评估	10
11. 社会效益评估	10
12. 生态效益评估	11
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
七、附件	15
附件 1: 宁国市河沥溪城市更新片区基本情况表	15
附件 2: 宁国市河沥溪城市更新片区位置图	16
附件 3: 宁国市河沥溪城市更新片区分区规划图	16
附件 4: 宁国市河沥溪城市更新片区用地规划图	16
附件 5: 纳入国民经济和社会发展规划证明材料	16
附件 6: 征求意见相关证明材料	16
6-1 征求集体经济组织意见证明材料	16
6-2 征求人大代表、政协委员意见证明材料附件	16
附件 8: 依据的城市总体规划、详细规划的批准文件复印件	16
附件 10: 矢量数据光盘	16

宁国市河沥溪城市更新片区土地征收 成片开发方案

（编号：XCNG341881-2022-6）

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）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，宁国市人民政府组织编制了宁国市河沥溪城市更新片区土地征收成片开发方案（编号：XCNG341881-2022-6），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

本片区位于本市东南部，东至329国道，南至梅林路，西至东津河，北至振宁路大桥；涉及河沥街道，总面积25.4972公顷，其中农用地4.4214公顷，建设用地21.0584公顷，未利用地0.0174公顷（详见附件1-1），拟征收土地面积4.9047公顷。

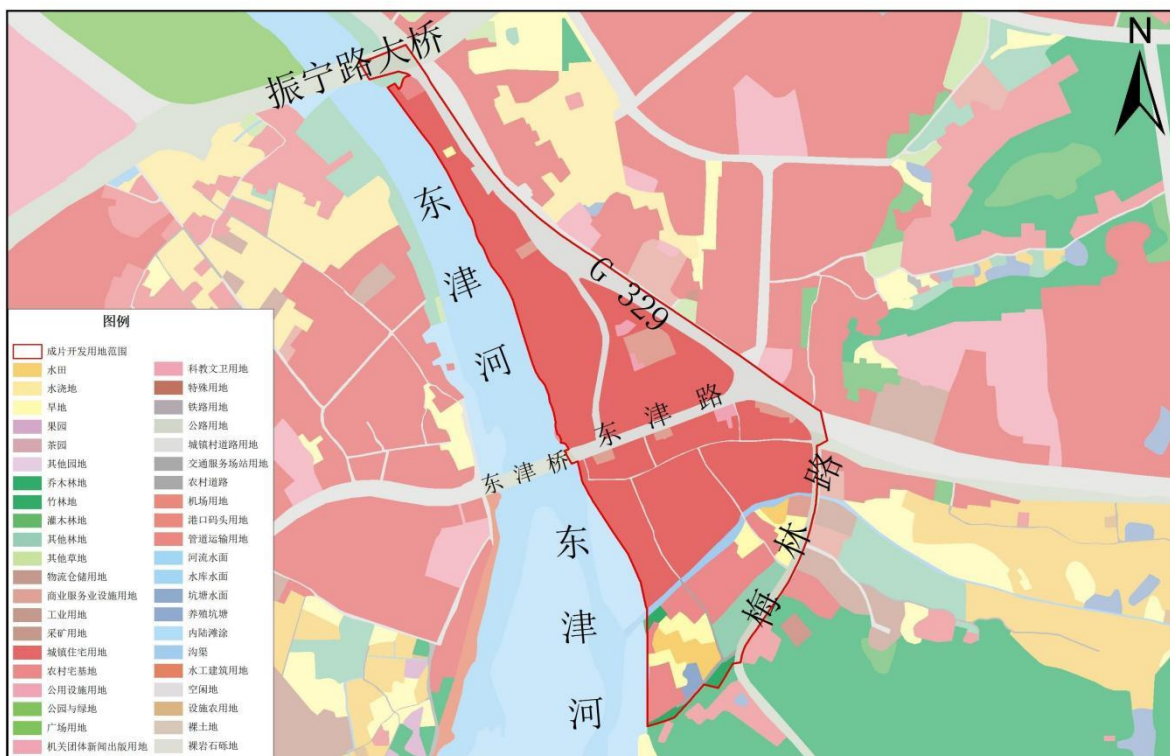


图1-1 宁国市河沥溪城市更新片区土地利用现状图

2. 基础设施条件

(1) 本片区的基础设施状况

片区内主干道主要有东津路，次干路包括新河路等，主次干道布局合理、功能划分明确，已经形成了完备的城镇道路系统；片区内注重绿地系统的设计，公园绿地与防护绿地建设逐步完善；片区依托宁四变，确保片区内电力供应；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，极大的增强了开发区内的通讯能力。此外，诸如燃气工程、环卫等其他基础设施也完整配备，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：逐步凸显片区内道路功能，形成格网状的城市主干路、次干路及支路三级等级体系。其中过境公路道路红线 15 米，主干路道路红线为 15 米，次干路道路红线为 12 米，支路道路红线为 6-9 米。

给水：规划片区范围内取水水源为自来水厂。通盘考虑整个片区，管网沿规划道路敷设（管径DN150-300）。

排水：规划范围内新建管网排水体制采用雨污分流制。雨水管网沿规划道路敷设（DN300-600），排入周围水体。污水管网沿规划道路敷设（DN200-300），分河西、河东分别汇入污水处理站。

电力：采用环网供电，新建小区及工厂配电线路全部采用电缆，现有架空线路应结合城市开发和道路建设逐步改造成电缆，保障城镇用电。

通信：规划主干道路上主干通信电缆采用多孔管道敷设，其它次干道、支路采用直埋式电缆。在电话较集中、内部话务量较大的商业金融建筑内适当安排一些用户交换机。

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纲要》提出，“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，构建集约节约的土地开发利用格局”。

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。现状片区路网框架已经成型，各类设施管线也已配套齐备，框架内的用地已基本平整完毕，闲置将带来不必要的浪费，推进城镇开发需要尽快完成片区开发方案，并完成建设投产。

在实现规划所确定的主要城市功能方面，土地征收成片开发的编制实施可以在一定程度上完善宁国市河沥溪城市更新片区的相关城镇功能。成片开发的编制，保障了宁国市河沥溪城市更新片区用地需求，助力了商业的发展。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城镇住宅用地、商业服务业用地以及公益性用地之间的统筹协调，对宁国市河沥溪城市更新片区内城镇道路系统的完善以及公园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、居民居住的舒适度也在不断提升，逐步形成了以居住为主导，各种功能相互协调的局面，同时也促进了土地的综合利用和高效利用。

其他方面：土地征收成片开发的系统性有利于宁国市河沥溪城市更新片区有序、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。政府组织成片征收有利于保障被征地农民的权益。

4. 主要用途

本片区规划城镇住宅用地（商品房）约9.3575公顷、占比 36.70%；

商业服务业用地约 4.4386 公顷，占比17.41%；陆地水域约0.3743公顷，占比 1.47%；基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地共计 11.3267 公顷、占比 44.42%。

宁国河沥溪城市更新片区成片开发地块用途汇总表

主要用途		地块面积（公顷）	比例（%）
公益性用地	城镇道路用地	1.7684	6.94%
	公路用地	5.1861	20.34%
	公园绿地	3.4684	13.60%
	广场用地	0.0686	0.27%
	机关团体用地	0.0985	0.39%
	文化用地	0.6674	2.62%
	文物古迹用地	0.0172	0.07%
	医疗卫生用地	0.052	0.20%
	小计	11.3267	44.42%
非公益性用地	城镇住宅用地-商品房	9.3575	0.367
	商业服务业用地	4.4386	0.1741
	陆地水域	0.3743	0.0147
	小计	14.1704	0.5558

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的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“三区三线”划定成果》、《安徽省宁国市河沥溪城市更新单元控制性详细规划》，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：居住生活功能、商业商务功能、综合服务功能、绿地休闲功能、交通枢纽功能。

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：商品房住宅项目、公共管理与公共服务设施项目、商业设施项目、交通运输设施项目和公园绿地项目。

7. 年度实施计划

本片区拟于 2025 年内完成土地征收和供地，具体如下：
2023年完成土地征收4.9047公顷，土地供应4.9047公顷；



图3-1 宁国市河沥溪城市更新片区征收时序图

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，基础设施和公共服务设施用地比例为 44.42%。其中，基础设施用地比例为41.15%，公共服务设施用地比例为3.27%。

表 4-1 宁国市河沥溪城市更新片区公益性用地详情表

地类	面积	占比
城镇道路用地	1.7684	6.94%
公路用地	5.1861	20.34%
公园绿地	3.4684	13.60%
广场用地	0.0686	0.27%
机关团体用地	0.0985	0.39%
文化用地	0.6674	2.62%
文物古迹用地	0.0172	0.07%
医疗卫生用地	0.0520	0.20%
合计	11.3267	44.42%

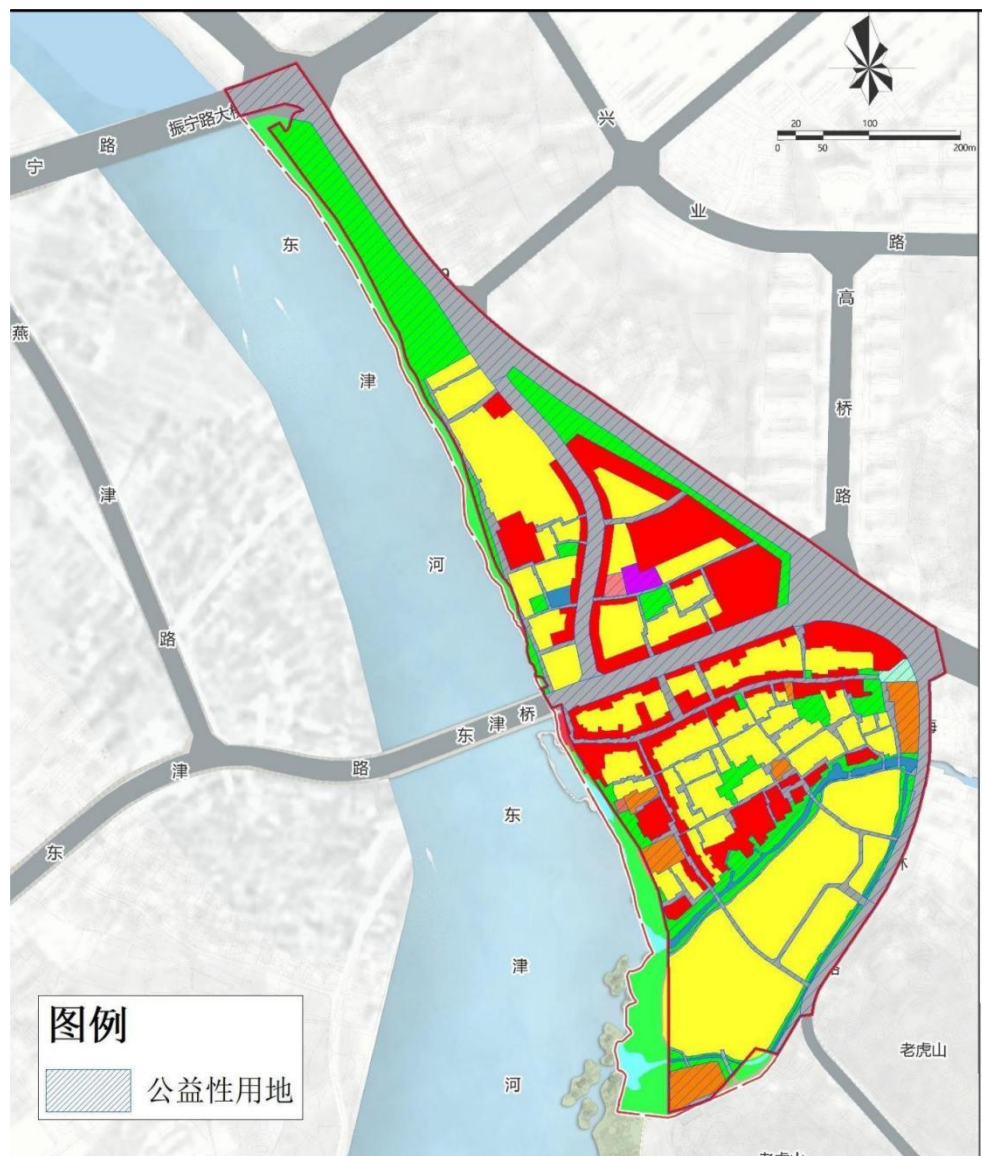


图 4-1 公益性用地分布图

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：预计本片区土地的开发利用率将达到 100%。商业用地容积率控制在2.0以内，建筑密度不大于45%；居住用地容积率控制在1.8以内，建筑密度不大于35%。商业服务业用地亩均固定资产投资强度 120 万元，工业用地亩均固定资产投资强度 100 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城镇住宅用地 9.3575公顷、商服用地4.4386 公顷，按照商服用地亩均固定资产投资 200万元计算，预计新增固定资产投资约13315.80万元；根据基准地价成果，河沥溪城市更新片区内商服用地基准地价为 80万元/亩、住宅用地基准地价为 110 万元/亩，预计产生土地出让金收益约20766.20 万元。土地征收成片开发将通过土地征收、划拨和市场手段将土地资源配置到各个土地使用者手中，为开发区建设储存了后备力量 and 经济发展保障，为开发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：

在宜居方面，通过片区开发，在居住生活区配套了一定面积的商业

服务业用地、城镇道路用地，此类基础设施、公共服务设施用地的增加，提升了片区居住便利度；公园绿地的建设增加了片区内环境优美度，提高了区域居民生活质量。区域总体宜居水平上升。

完善生活设施配套方面，通过统一规划，片区内新增了商业服务业用地、城镇道路用地、交通运输用地，进一步完善了原区域的生活设施配套，为区域内居民提供了便利，提升了河沥溪城市更新片区的吸引力和竞争力。

在满足精神文化需求方面，通过片区统一规划、开发，片区新增商业用地多处、公园绿地多处，文化活动场所、休闲娱乐场所的增加，一定程度上丰富了区域文化产品和服务供给，增加了文化共享水平，将有效提高区域的文化发展水平，能够更好的满足区域群众的精神文化需求。

12. 生态效益评估

预计可以产生以下生态效益：

生态绿化和低碳方面：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。同时通过将居住用地分布在主干道旁，将居民生活和工作距离进一步拉近，出行便利性提高，有效减少交通能耗和碳排放总量。

水质环境保护方面：通过完善片区内排水系统，做到雨污分流。合理使用水资源，实现水资源的循环利用。通过控制污染物排放，加强对

生态敏感区域生态修复，保障全区地表水环境功能区水质达标率达到100%，城镇生活污水达标处理率100%。

大气环境保护方面：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，严格控制企业污染气体排放，可有效改善大气环境，保证其达到国家二级标准。

本次片区以优越的自然生态环境为底色，以周边自然水系、生态绿化、自然山体为背景。沿道路布置连续成片的绿地和广场，形成点、线、面相结合的城市绿地结构，同时加强河道防护绿地、铁路防护绿地的建设，使各种绿地共同构成网络系统。

水系完整：片区东侧有东津河环绕，通过东津河生态修复工程，以“城市双修”推动水生态建设，打造东津蓝色绿环的滨水特色景观，建设“海绵城市”。

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“三区三线”划定成果》、《安徽省宁国市河沥溪城市更新单元控制性详细规划》，已将当年实施计划纳入 2022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。同时承诺本成片开发片区范围全部纳入国土空间规划确定的城镇开发边界内，符合宁国市国土空间总体规划“三区三线”划定成果。不涉及占用生态保护红线、永久基本农田。



图6-1 宁国市河沥溪城市更新片区与永久基本农田关系图



图6-2 宁国市河沥溪城市更新片区与生态保护红线关系图

14. 广泛征求意见情况

2022年11月，宁国市河沥溪城市更新片区土地征收成片开发召开了集体经济组织会议，就宁国市河沥溪城市更新片区土地征收成片开发征求了集体经济组织和村民代表意见。会议认为，宁国市河沥溪城市更新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河沥溪城市更新片区土地征收成片开发。

15. 本地土地节约集约利用情况

不存在市区域内上一年度批而未供土地或者闲置土地未完成处置任务，且本年度按月统计仍未完成处置任务。

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%。

不存在城市新区土地集约利用程度评价认定效率低下。

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。

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。

七、附件

附件 1：宁国市河沥溪城市更新片区基本情况表

宁国市河沥溪城市更新片区（编号：XCNG341881-2022-6）基本情况表

单位：公顷

一、集中建设区域现状情况					
位置	宁国市河沥溪街道畈村村				
范围	东至329国道，南至梅林路，西至东津河，北至振宁路大桥				
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	4.4214	1.3115	3.1099	3.1099
	建设用地	21.0584	19.2810	1.7774	1.7774
	未利用地	0.0174	0	0.0174	0.0174
	共计	25.4972	20.5925	4.9047	4.9047
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“三区三线”划定成果》、《安徽省宁国市河沥溪城市更新单元控制性详细规划》				
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	
25.4972	城镇住宅用地、商业用地、公园绿地等	11.3267		44.42%	
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	4.9047			4.9047	
合计	4.9047			4.9047	

附件 2：宁国市河沥溪城市更新片区位置图

附件 3：宁国市河沥溪城市更新片区分区规划图

附件 4：宁国市河沥溪城市更新片区用地规划图

附件 5：纳入国民经济和社会发展规划证明材料

附件 6：征求意见相关证明材料

6-1 征求集体经济组织意见证明材料

6-2 征求人大代表、政协委员意见证明材料附件

附件 7：依据的土地利用总体规划图、城市总体规划局部图、依法批准的详细规划局部图

7-1 宁国市河沥溪城市更新片区土地征收成片开发范围土地利用总体规划图（局部）

7-2 宁国市河沥溪城市更新片区土地征收成片开发范围总体规划用地布局图（局部）

7-3 安徽省宁国市河沥溪城市更新单元控制性详细规划图（局部）

附件 8：依据的城市总体规划、详细规划的批准文件复印件

8-1 《自然资源部办公厅关于依据“三区三线”划定成果报批建设项目用地用海有关事宜的函》（自然资办函〔2022〕2072号）

8-2 《安徽省宁国市河沥溪城市更新单元控制性详细规划》批复

附件 9：宁国市河沥溪城市更新片区土地征收成片开发方案（编号：XCNG341881-2022-6）规划符合性情况审核表

附件 10：矢量数据光盘