

宁国市经开区河沥片区土地征收成片 开发方案（2022 年调整）

（编号：XCNG341881-2021-6）

宁国市人民政府

2022 年 11 月

目录

一、片区调整情况	1
1. 调整背景	1
2. 调整内容	2
二、成片开发的位置、面积、范围和基础设施条件	4
3. 片区位置、面积、范围	4
4. 基础设施条件	5
三、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能	7
5. 必要性	7
6. 主要用途	9
7. 拟实现的功能	10
四、成片开发拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划	10
8. 拟安排的建设项目	10
9. 年度实施计划	11
五、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	11
10. 公益性用地比例	11
六、成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益评估	12
11. 土地利用效益	12
12. 成片开发的经济效益评估	12
13. 社会效益评估	13
14. 生态效益评估	13
七、其他需要说明的情况	15

15. 规划符合性.....	15
16. 广泛征求意见情况.....	15
17. 本地土地节约集约利用情况.....	15
18. 其他有关情况.....	15
八、附件.....	17
附件 1：宁国市经开区河沥片区（2022 年调整）基本情况表.....	17

宁国市经开区河沥片区土地征收成片 开发方案（2022年调整）

（编号：XCNG341881-2021-6）

根据《中华人民共和国土地管理法》、《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经开区河沥片区（编号：XCNG341881-2021-6）土地征收成片开发方案（2022年调整），具体内容如下。

一、片区调整情况

1. 调整背景

《宁国市经开区河沥片区土地征收成片开发方案（编号：XCNG341881-2021-6）》于2021年10月20日经宣城市人民政府《关于宁国市经开区河沥片区土地征收成片开发方案的批复》（宣土开发〔2021〕29号）批准。根据《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）第二十条规定：“因国民经济和社会发展年度计划调整，导致土地征收成片开发方案无法实施的，每年度允许调整一次”。片区调整前依据总规为《宁国市城市总体规划（2012-2030年）》、《宁国市河沥溪街道土地利用总体规划（2006-2020年）》

调整完善，调整后依据《宁国市国土空间总体规划“三区三线”划定成果》。

2. 调整内容

(1) 范围调整

片区调整前北至振宁中路与曹坊路交汇处，南至兴盛路，西至东城大道与兴业路交汇处，东至泰顺路；涉及河沥溪街道蔬菜社区、平兴村、畈村村，总面积 449.3404 公顷，其中农用地 98.2634 公顷，建设用地 350.2210 公顷，未利用地 0.8560 公顷，拟征收土地面积 66.5490 公顷。公益性用地比例为 40.49%。

片区调整后北至振宁中路与宣桐高速交汇处，南至合宣路，西至东城大道与兴业路交汇处，东至东城大道与宜黄公路交汇处；涉及河沥溪街道蔬菜社区、平兴村、畈村村，总面积 639.7903 公顷，其中农用地 164.3840 公顷，建设用地 475.4063 公顷。拟征收土地面积 198.8648 公顷。公益性用地比例为 40.77%。

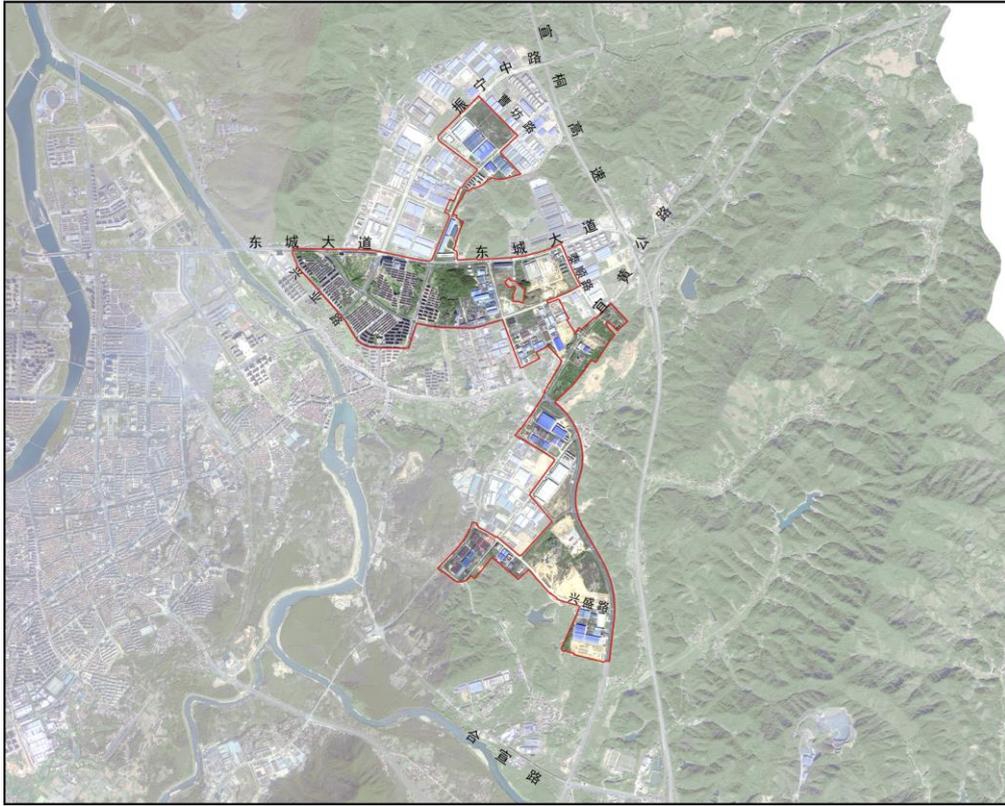


图 2-1 片区调整前位置图



图 2-2 片区调整后位置图

（2）规划依据调整

片区调整前依据《宁国市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》、《宁国市城市总体规划（2012-2030年）》、《宁国市河沥溪街道土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善》和《宁国经济技术开发区南山、河沥、汪溪、港口、中德智造小镇片区部分区块街区层面控制性详细规划》，调整后依据《宁国市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》、《宁国市国土空间总体规划“三区三线”划定成果》和《宁国经济技术开发区南山、河沥、汪溪、港口、中德智造小镇片区部分区块街区层面控制性详细规划》、《宁国市兴宁路两侧区域控制性详细规划》。

二、成片开发的位置、面积、范围和基础设施条件

3. 片区位置、面积、范围

本片区位于我市河沥溪街道西南部，北至振宁中路与宣桐高速交汇处，南至合宣路，西至东城大道与兴业路交汇处，东至东城大道与宜黄公路交汇处；涉及河沥溪街道蔬菜社区、平兴村、畈村村，总面积 639.7903 公顷，其中农用地 164.3840 公顷，建设用地 475.4063 公顷（详见附表 1），拟征收土地面积 198.8648 公顷。其中涉及蔬菜社区 23.7577 公顷，农用地 0.0049 公顷，建设用地 23.7528 公顷，拟征收土地 0.7036；涉及平兴村 234.2188 公顷，农用 118.8354 公顷，建设用地 115.3834 公顷，拟征收土地 132.7062 公顷；涉及畈村村 381.8138 公顷，农用 30.0372 公顷，建设用地 351.7766 公顷，拟征收土地 65.4550 公顷。

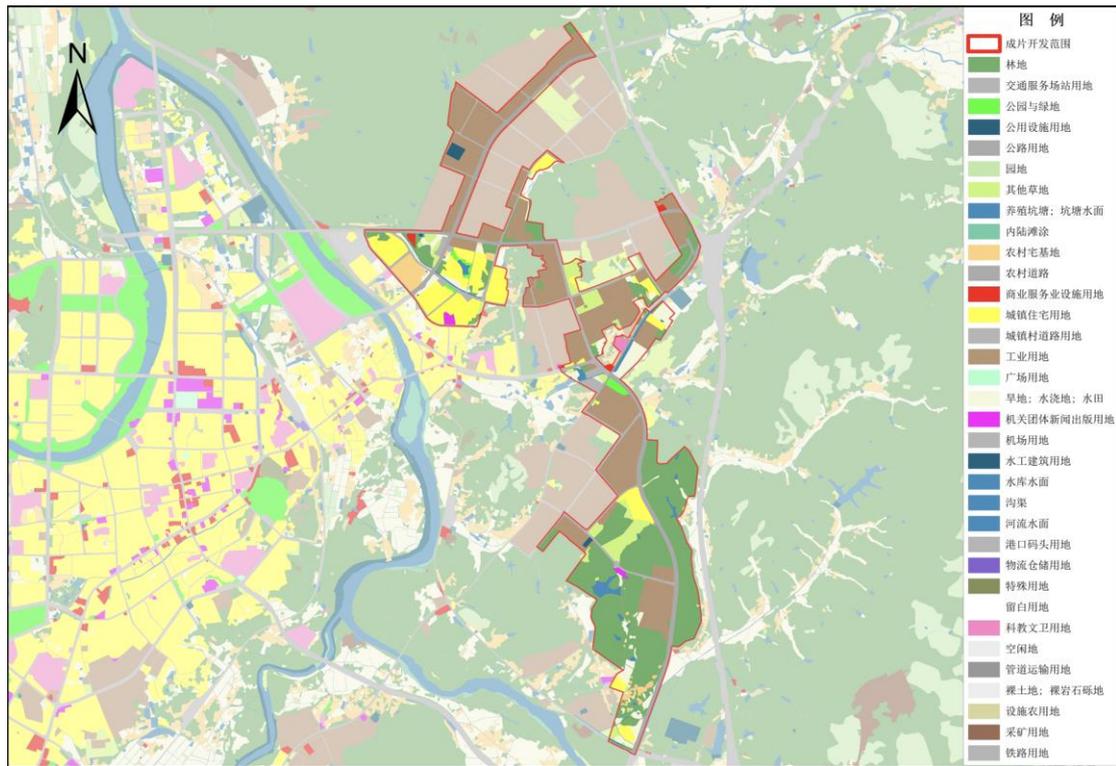


图 1-1 片区土地利用现状图

4. 基础设施条件

(1) 本片区的基础设施状况

片区内宜黄公路自西南向东北横穿片区。主干道主要有东城大道、振宁路、富宁路、兴宁路等，次干路包括兴业路、兴盛路、长虹路、泰顺路等，主次干道布局合理、功能划分明确，已经形成了完备的城市道路系统；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；兴盛路西南侧、云峰路北侧各建有一座变电站，确保片区内电力供应；在泰顺路与宜黄路交汇处建有一座水厂，保障居民用水；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，极大的增强了片内的通讯能力。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：提升对外交通网络，完善城市内部道路系统。规划道路两侧根据用地情况预留防护绿带；加强与宁宣杭高速的衔接，优化高速出入口道路交通组织，强化宁宣杭高速对园区的带动作用。

给水：规划片区范围由河沥溪水厂供水。给水管网沿道路铺设，主供水管管径为 DN400。

排水：规划城市排水体制为雨污分流制。考虑城市用地形状、雨水管线及雨水渠道工程造价，规划结合自然水体设置简易雨水处理设施。雨水排放采用“分区汇集，就近排放”的原则，将雨水就近排入管渠，最终排入水体。

电力：片区用电由 220KV 东津变、110KV 宁开三站、35KV 畈村变供给。

通信：规划电讯线由中心城区电信局所和南山园区电信所接入。对各类弱电管线（含有线电话，移动通信，宽带，有线电视等）采用弱电综合管沟进行道路下的管位规划，满足市政工程管线综合和协调的要求。在主要道路的管网中布放接入网主干层光缆，主干层光缆接入网网络拓扑以环型为主，星型和树型为辅。光纤接入网应用类型根据客户分布采用光纤到大楼、到工厂、到小区、到路边、到户和到办公室等。

燃气：规划燃气由城区、南山园区接入，管网布置为确保供气可靠性，以环、枝状相结合的方式进行。燃气管道设计和施工结合城市道路规划建设同步进行，尽量避开交通干线和繁华街道，禁止沿高压线走廊、电缆沟道和在建建筑物、易燃易爆、腐蚀性液体堆场下敷设燃气管道。

三、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能

5. 必要性

在实现国民经济和社会发展规划方面，规划将本片区打造成为未来宁国主城区工业发展的主要承载地。作为宁国经济技术开发区“四园一镇”的关键“一园”，本片区是推进宁国市产业结构调整的重要突破口，能够形成更具凝聚力的产业集群。且本片区靠近长三角，处于长三角产业转移集中区方向，是承接产业转移的重要支撑。《宁国市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：“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”。

在实施城市国土空间规划方面，本片区符合《宁国市国土空间总体规划“三区三线”划定成果》，不占用永久基本农田和生态保护红线。严格落实了《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）的管控要求，故本片区的土地征收成片开发是依法实施国土空间规划

的重要体现。

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。主干道主要有东城大道、振宁路、富宁路、兴宁路等，次干路包括兴业路、兴盛路、长虹路、泰顺路等，主次干道布局合理、功能划分明确，已经形成了完备的城市道路系统；兴盛路西南侧、云峰路北侧各建有一座变电站，确保片区内电力供应；在泰顺路与宜黄路交汇处建有一座水厂，保障居民用水；其他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，达到“三通一平”的条件，闲置将带来不必要的浪费，推进城镇及工业园区开发需要尽快完成片区开发方案，并完成建设。

在实现规划所确定的主要城市功能方面，本片区充分发挥区位优势、后发优势明显等突出优势，着力打造宁国市的“创新园、宜居园、宜业城”的所在地。以智慧产业为核心，将产业园打造成为知识创新基地，成为带动专业园区经济发展的新增长极与产业核心；利用周边现有山水生态本底，构建完整有序的景观架构，赋予多元服务功能，形成富有魅力的城市形象。本片区作为未来宁国市承接产业转移的高平台、市域经济新的增长极，土地征收成片开发的编制实施一方面可以保障片区东部工业用地（食品医药专业园区和汽车零部件专业园区）的拓展，在一定程度上也能完善片区的相关城市功能，将片区打造成以环保、绿色、信息高技术为导向，能够提供高品质生活方式、适宜就业和创业的园区。

其他方面：土地征收成片开发的系统性有利于本片区有序、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。同时，片区依托自身条件，大力发展工业产业，提高片区综合竞争力水平，政府组织的成片征收也有利于保障被征地农民的权益。

6. 主要用途

本片区规划城镇住宅用地（商品房）10.1056 公顷、占比 1.58%；商业服务业用地 10.3232 公顷，占比 1.61%；工业用地 359.0032 公顷，占比 56.12%；基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地（包含安置房、保障房等公益性住宅用地）共计 260.3583 公顷，占比 40.69%。具体地类面积及占比情况如下：

表 2-1 宁国市经开区河沥片区（2022 年调整）规划用地详情表

单位：公顷

地类	面积	占比
城镇道路用地（1207）	85.6884	13.40%
城镇住宅用地（0701A）	63.9801	10.00%
城镇住宅用地（0701B）	10.1056	1.58%
防护绿地（1402）	82.3849	12.89%
工业用地（1001）	359.0032	56.12%
公路用地（1202）	7.2569	1.13%
公园绿地（1401）	3.0862	0.48%
供电用地（1303）	5.8519	0.91%
供燃气用地（1304）	0.2757	0.04%
机关团体用地（0801）	4.1241	0.64%
交通场站用地（1208）	1.9726	0.31%
教育用地（0804）	1.5656	0.24%
科研用地（0802）	4.1719	0.65%
商业用地（0901）	10.3232	1.61%
总计	639.7903	100.00%

7. 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第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、《宁国经济技术开发区南山、河沥、汪溪、港口、中德智造小镇片区部分区块街区层面控制性详细规划》、《宁国市兴宁路两侧区域控制性详细规划》，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：工业发展功能、商业商务功能、居住生活功能、绿地休闲功能、综合服务功能等。

四、成片开发拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划

8. 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：工业设施项目、商品房住宅项目、商业商务项目等。包括苏州仕净高效太阳能电池片生产项目一期和二期、安徽伟固精密制造有限公司新能源汽车项目、杭州临安鹏宇电子有限公司年产 210 万平方米高等级多层印制电路板项目、苏州中翰智能科技有限公司新能源汽车零配件生产项目以及部分商品房开发项目。

表 3-1 宁国市经开区河沥片区（2022 年调整）拟安排建设项目

拟安排建设项目类型	年度
工业设施项目、商品房住宅项目	2023
工业设施项目	2024
工业设施项目	2025
工业设施项目、商业商务项目	2026
工业设施项目、商品房住宅项目	2027

9. 年度实施计划

本片区拟在 2027 年前完成土地征收和供地，具体如下：2023 年完成土地征收 40.6070 公顷，土地供应 40.6070 公顷；2024 年完成土地征收 31.8635 公顷，土地供应 31.8635 公顷；2025 年完成土地征收 26.3547 公顷，土地供应 26.3547 公顷；2026 年完成土地征收 7.4663 公顷，土地供应 7.4663 公顷；2027 年完成土地征收 92.5733 公顷，土地供应 92.5733 公顷。

五、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. 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 40.69%。其中，基础设施用地比例为 28.67%，公共服务设施用地比例为 2.02%，其他公益性用地比例为 10.00%。

表 4-1 宁国市经开区河沥片区（2022 年调整）公益性用地详情表

单位：公顷

地类	面积	占比
城镇道路用地（1207）	85.6884	13.40%
城镇住宅用地（0701A）	63.9801	10.00%
防护绿地（1402）	82.3849	12.89%
公路用地（1202）	7.2569	1.13%
公园绿地（1401）	3.0862	0.48%
供电用地（1303）	5.8519	0.91%
供燃气用地（1304）	0.2757	0.04%
机关团体用地（0801）	4.1241	0.64%
交通场站用地（1208）	1.9726	0.31%
教育用地（0804）	1.5656	0.24%
科研用地（0802）	4.1719	0.65%
总计	260.3583	40.69%

六、成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益评估

11. 土地利用效益

预计可以产生以下土地利用效益：预计本片区的土地开发利用率将达到 100%。工业用地容积率不低于 1.2，建筑密度不低于 40%；商业服务业用地容积率控制在 3.0 以内，建筑密度不大于 40%；居住用地容积率控制在 2.0 以内，建筑密度不大于 30%。工业用地亩均固定资产投资强度 200 万元；商业服务业用地亩均固定资产投资强度 250 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。

12. 成片开发的经济效益评估

预计可以产生以下经济效益：本次片区内规划新增工业用地 210.6741 公顷，新增商业用地 7.2087 公顷。按照工业用地亩均固定资产投资 200 万元、商业用地亩均固定资产投资 250 万元计算，预计新增固定资产投资约 659054.93 万元，依据宁国市乡镇基准地价图和基准地价表，本片区内工业用地基准地价为 14 万元/亩，商业服务业用地基准地价 32 万元/亩，住宅用地基准地价为 46 万元/亩，根据土地出让金收益与基准地价之间的计算公式计算，预计产生土地出让金收益约 17920.93 万元，年财政收入约增加 474482.30 万元，商业服

务业用地亩均用地税收将达到 15 万元/亩以上，工业用地亩均用地税收将达到 13 万元/亩以上。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，为片区建设储存了后备力量 and 经济发展保障，为片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。

13. 社会效益评估

预计可以产生以下社会效益：

在宜居方面，本片区以河沥溪旧城改造为契机，建成河沥新城保障房，且通过成片开发在居住生活区配套了一定面积的城镇道路用地、商业用地，此类用地的增加，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。

在医疗教育水平方面，片区内配套有一所小学（河沥溪中心小学），且在片区的居住生活区西南侧配套有一所中学（河沥中学），满足片区内居民的教育需求。

在带动就业方面，片区内主要用途为工业用地，通过成片开发，首先在开发建设过程中能够创造大量的建筑、服务岗位；项目建成后，新增的工业企业等将需要大量人力资源，为当地及周边被征地农民、城乡居民创造就业机会和工作岗位，能够提高区域及区域周边的就业水平和城乡居民收入水平。

14. 生态效益评估

片区因地制宜地打造了工业景观风貌，有利于与其它城镇住宅用

地打造片区高品质居住示范区，有利于生态景观向城市的有机渗透，有利于形成生态区域之间景观廊道，有利于打造生态园林城市。

生态绿化和低碳方面：片区内以乡土树种为重，速生与慢生相结合，体现地方特色。鼓励园区企业、单位进行屋顶绿化，垂直绿化城市市政基础设施，垂直与平面相结合的绿化等特色绿化。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，减少了不必要的出行，有效减少交通能耗和碳排放总量。

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

噪声控制：片区内采取综合措施防治噪声，控制工业噪声，治理固定噪声源和流动噪声源，能有效控制噪声污染的程度和范围，保证噪声达标区覆盖率达到95%以上。

生态修复：片区西侧临近东津河，片区内工业企业在生产作业的

同时，按照国家对长江大保护的要求，在影响区域内进行环境修复，在生态修复后，对原生态环境影响降到最低。

七、其他需要说明的情况

15. 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》、《宁国经济技术开发区南山、河沥、汪溪、港口、中德智造小镇片区部分区块街区层面控制性详细规划》、《宁国市兴宁路两侧区域控制性详细规划》，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（已在本次调整前完成征收），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。不涉及占用生态保护红线、永久基本农田。

16. 广泛征求意见情况

正在征求。

17. 本地土地节约集约利用情况

市区域内上一年度批而未供土地或者闲置土地处置任务已完成。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%的情况。

不存在城市新区土地集约利用程度评价认定效率低下的情况。

18. 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。

八、附件

附件 1：宁国市经开区河沥片区（2022 年调整）基本情况表
 宁国市经开区河沥片区（编号：XCNG341881-2021-6）（2022 年调整）
 基本情况表

单位：公顷

一、集中建设区域现状情况					
位置	河沥溪街道蔬菜社区、平兴村、畈村村等				
范围	北至振宁中路与宣桐高速交汇处，南至合宣路，西至东城大道与兴业路交汇处，东至东城大道与宜黄公路交汇处				
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	148.8775	0	148.8775	148.8775
	建设用地	490.9128	440.9255	49.9873	49.9873
	未利用地	0	0	0	0
	共计	639.7903	440.9255	198.8648	198.8648
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》、《宁国经济技术开发区南山、河沥、汪溪、港口、中德智造小镇片区部分区块街区层面控制性详细规划》、《宁国市兴宁路两侧区域控制性详细规划》				
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		
639.7903	工业用地、商业服务业用地、城镇住宅用地、城镇道路用地等	260.3583	40.69%		
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	40.6070		40.6070		
2024 年	31.8635		31.8635		
2025 年	26.3547		26.3547		
2026 年	7.4663		7.4663		
2027 年	92.5733		92.5733		
合计	198.8648		198.8648		