

东至县大渡口镇-5 片区土地征收 成片开发方案

(编号: CZDZ341721-2023-3)

东至县人民政府

二〇二三年二月

目录

一、成片开发的位置、面积、范围和基础设施条件	1
1.片区位置、面积、范围	1
2.基础设施条件	2
二、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能	3
3.必要性	3
4.主要用途	5
5.拟实现的功能	5
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
6.拟安排的建设项目	6
7.年度实施计划	6
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	6
8.公益性用地比例	6
五、成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益评估	6
9.土地利用效益	6
10.成片开发的经济效益评估	7
11.社会效益评估	7
12.生态效益评估	8
六、其他需要说明的情况	8
13.规划符合性	8
14.广泛征求意见情况	8
15.本地土地节约集约利用情况	8
16.其他有关情况	9
附件:	10

东至县大渡口镇-5 片区土地征收成片开发方案

(编号: CZDZ341721-2023-3)

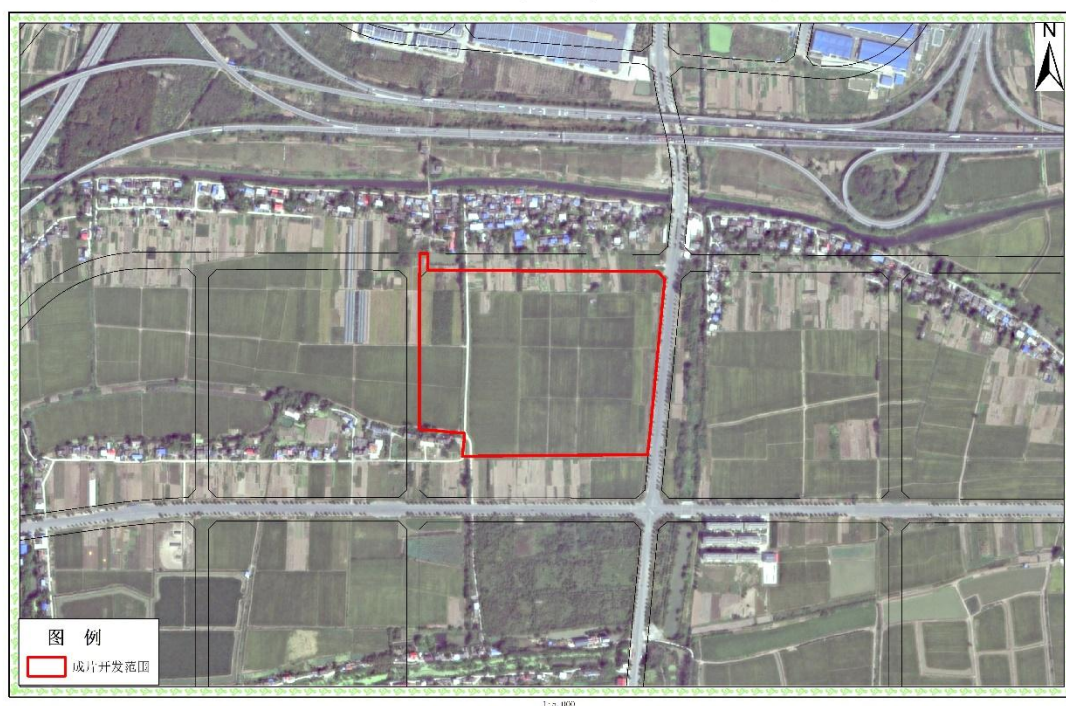
根据《中华人民共和国土地管理法》及《自然资源部关于印发<土地征收成片开发标准(试行)>的通知》(自然资规〔2020〕5号)与《安徽省土地征收成片开发标准实施细则》(皖自然资规〔2021〕4号)的有关规定,东至县人民政府组织编制了东至县大渡口镇-5 片区(编号: CZDZ341721-2023-3)土地征收成片开发方案,具体内容如下。

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

本片区位于东至县大渡口经济开发区南侧,东至历山路,南至升金湖路,西至太行山路,北至天鹅湖路;涉及大渡口镇联合村,总面积 15.3604 公顷,其中农用地 15.3056 公顷,建设用地 0.0548 公顷,未利用地 0 公顷,其中国有土地 0 公顷,集体土地 15.3604 公顷,拟征收土地面积 15.3604 公顷。

东至县大渡口镇-5片区位置示意图



2.基础设施条件

(1) 交通条件

片区南侧紧邻升金湖路，可通过升金湖路到达 206 国道，北达安庆、东连池州，距离安东高速大渡口收费站 0.8 公里。通过升金湖路可到达大渡口港，整体对外交通较为便利。区片周边现已建设多条城镇主干道和支路，公交场站、停车场等交通设施完善，片区道路通行能力较强。

(2) 电力条件

本片区周边约 2 公里范围内有 110 千伏变电站一座，多条 10KV、35KV 电力线经过片区，可保障片区生产、生活用电需求。

(3) 通信网络条件

本片区周边按照一定的信号辐射半径规划设置了通信基站站址，通信网络服务能力良好。

(4) 供水条件

本片区位于水系发达的沿江地区，片区附近建有日供水量 12 万 m³/d 大渡口镇水厂，通过 DN400 给水管线保障片区及周边生产、生活用水。

（5）排水条件

片区范围内雨水经雨水管收集后排入周边沟渠；污水由 DN400 口径的污水管道收集汇入污水处理厂，统一处理达标后排放。

（6）公共服务及公益事业配套条件

该片区周边 3 公里范围现状建有大渡口镇中心学校、大渡口中学等教育设施，片区内及周边有建有绿地公园、多个社区超市，满足生活所需。

二、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能

3.必要性

（1）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东至县国民经济和社会发展规划得以落实的重要支撑。《东至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，东至县要抢抓“一带一路”、长江经济带、长三角一体化、中部崛起等国家战略机遇，特别是依托大渡口省级开发区，全面承接长三角产业转移。其中大渡口镇的定位是依托经济开发区建成国家外贸转型升级基地、装备制造基地、绿色食品基地。同时加快产业集聚和创新发展，修编开发区发展规划，紧密衔接国土空间规划，积极争取区域协同高效发展。实施“一区多园”模式，推动大渡口镇区与开发区融合发展。结合经济社会发展情况、促进规划先行，优化区域发展用地方面难题，缓解工业产业发展用地紧张等问题。

（2）在实施城市国土空间规划方面

该片区用地范围位于“东至县国土空间总体规划‘三区三线’划定成果”确定的城镇开发边界范围内，符合《安徽省土地征收成片开发标准实施细则》规定的申报要求。同时，该片区已经纳入正在编制的《东至县国土空间规划（2021-2035年）》相关城镇建设功能区。

同时土地征收成片开发方案的编制实施是国土空间规划的有益补充。依据自然资源部以及安徽省自然资源厅的相关文件指示，成片开发要在国土空间规划划定的城镇开发边界内的集中建设区进行，这也就表明国土空间规划是成片开发编制的“上位规划”。然而，在现实层面，国土空间规划的编制并未完成，在短期内无法成为一个综合性、指导性的法定规划，但是大渡口的用地需求不能“滞后”，这就使得成片开发的编制必须“先行”。

（3）在满足城市开发需求方面

大渡口经济开发区范围内土地已批已建多集中在经济开发区核心位置，其余区域建设率较低，扩容空间充足，为城镇政治、经济、教育、医疗等发展提广阔空间。镇域范围内自西向东划分为升金湖自然保护区，升金湖旅游发展区，东部工业区，综合服务区，中部经济区，物流服务区，西部工业区，西部经济区。为区域发展勾画出清晰蓝图，规范大渡口经济开发区经济发展和基础设施建设，提升城镇经济服务能力。

最后，经济开发区内大型企业较多，用地需求较大，必须坚持集约节约利用土地。根据最新《土地管理法》，只有通过土地征收成片开发的编制实施，才能开展城镇开发边界内有关土地的征收，才能合法、合理且有序的落实城市开发建设项目的落地需求，为城市发展提

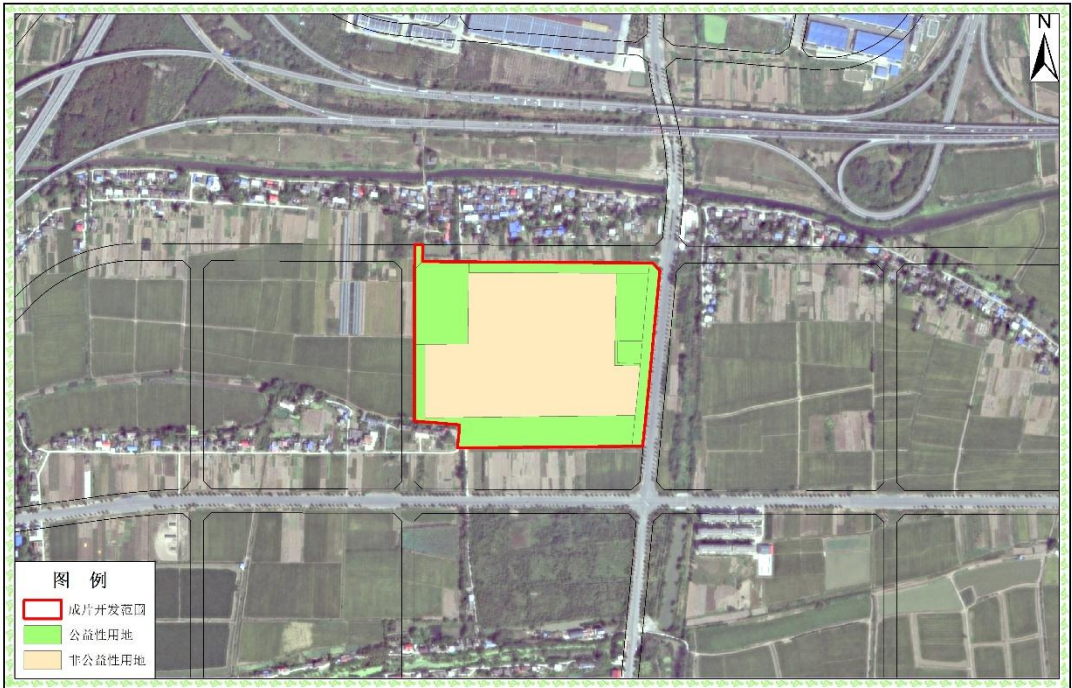
供用地保障，才能进一步将大渡口经济开发区打造成长江经济带先进制造业基地。

4.主要用途

本片区规划工业用地 9.1096 公顷，占比 59.31%；基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地共计 6.2508 公顷，占比 40.69 %。具体如下表所示：

规划用途		面积（公顷）	占比
工业用地		9.1096	59.31%
基础设施 公共服务设施 以及其他公 益性用地	城镇道路用地	0.0585	0.38%
	公园绿地	1.5819	10.30%
	防护绿地	3.6983	24.08%
	交通运输用地	0.9121	5.94%
	小计	6.2508	40.69%
合计		15.3604	100%

东至县大渡口镇-5片区公益性示意图



5.拟实现的功能

片开发主要实现的功能是：工业发展功能、绿地休闲功能等。

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、公园绿地项目、公共设施项目等。

7.年度实施计划

本片区拟 4 年内完成土地征收和供地。具体如下：

2023 年完成土地征收 2.5618 公顷，土地供应 0 公顷。

2023 年完成土地征收 3.9157 公顷，土地供应 5.4775 公顷。

2025 年完成土地征收 5.6319 公顷，土地供应 6.5319 公顷。

2026 年完成土地征收 3.2510 公顷，土地供应 3.3510 公顷。

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 40.69%。其中基础设施用地比例为 40.69%，公共服务设施用地比例为 0.00%，其他公益性用地比例为 0.00%。

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

预计本片区的土地开发利用率将达 100%，综合容积率将达到 1.0，建筑系数将达到 30%，工业用地亩均固定资产投资强度约 150 万元。

成片开发将大渡口经开区周边规划条件不理想以及利用效率较低的土地统一规划、统一开发，激活存量土地利用价值，提高了土地

资源的配置效率和节约集约利用水平。

10.成片开发的经济效益评估

依据最新东至县大渡口镇土地级别与基准地价更新的成果，根据片区所处位置，按照工业用地 9.9 万元/亩，预计该片区产生土地出让金收益约 1353 万元，预计新增固定资产投资约 20496 万元，年财政收入增加 439 万元，工业用地亩均用地税收将达到 15 万元/亩以上。

土地征收成片开发方案通过土地征用、划拨和市场手段将土地资源配置到各个土地使用者手中，为大渡口建设存储了后备力量与经济发展保障，同时也为开发区经济的可持续发展、高质量发展等提供坚实的后盾。

11.社会效益评估

预计可以产生以下社会效益：

在宜居方面：片区北侧为现状农村居民点，结合这一现状在片区西北侧新建公园绿地，在区域产业发展的同时兼顾周边居住环境的提升，让经济发展与生活舒适度同步发展，提升周边村民的便利度和幸福感。

在完善生活设施配套方面：片区内公共设施、道路设施等统筹建设，能够有效保障开发片区设施配套建设需求，完善城区路网结构、公共设施体系等，提升现代基础设施建设水平、县城基础设施承载力。

在带动就业方面：片区实现的主要功能为工业发展和绿地休闲，项目开发建设过程中能创造大量的建筑、服务等岗位；项目建成后，工业发展、商贸发展、餐饮娱乐等需要大量的人力资源，为当地及周边地区被征地农民、城乡居民等创造大量就业机会，缓解就业压力，提高城乡居民收入，利于社会稳定。

12.生态效益评估

预计可以产生以下生态效益：片区内通过用地梳理，道路两侧规范设置防护绿地，将提高片区生态环境质量。在片区南侧靠近天然气管道的地方设置防护绿地，增加安全性的同时将有效恢复生态绿化功能，在减少水域污染、保持水土，涵养水源、降低噪音等诸方面发挥作用。

六、其他需要说明的情况

13.规划符合性

本方案编制依据《东至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》、《东至县国土空间总体规划‘三区三线’划定成果》，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。片区全部位于《东至县国土空间总体规划‘三区三线’划定成果》中确定的城镇开发边界范围内。不涉及占用生态保护红线、永久基本农田。

14.广泛征求意见情况

2022 年 10 月 24 日在联合村召开东至县大渡口镇-5 片区土地征收成片开发方案集体经济组织村民代表会议，并取得两个村村民代表会议的三分之二以上村民代表同意、

2022 年 11 月 4 日本方案在东至县人民政府政府信息公开栏公示开始公开。

2022 年 11 月 30 日在东至县大渡口镇邀请人大代表、政协委员、社会公众以及自然资源和规划、经济、环保、农业农村等专家召开东至县大渡口镇-5 片区土地征收成片开发方案征求意见会，经充分讨论，

同意本方案。

具体材料见“附件4 征求意见相关证明材料”

15.本地土地节约集约利用情况

县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。

16.其他有关情况

东至县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。

本片区不涉及化工园区。本片区发展建设符合长江大保护战略，符合长江“1515”防线相关要求。

附件:

1. 东至县大渡口镇-5片区基本情况表
2. 东至县大渡口镇-5片区土地征收方案（编号：
CZDZ341721-2023-3）规划符合性情况审核表
3. 国民经济和社会发展年度计划及书面证明材料
4. 征求意见相关证明材料
5. 依据的市（县）国土空间总体规划、详细规划的批准文件复印件
6. 东至县大渡口镇-5片区在大渡口镇位置示意图
7. 大渡口镇部分地块控制性详细规划图
8. 东至县大渡口镇-5片区位置图
9. 东至县大渡口镇-5片区套和三区三线成果图
10. 东至县大渡口镇-5片区用地规划图
11. 大渡口镇部分地块控制性详细规划（局部图）
12. 东至县大渡口镇-5片区公益性用地分布图
13. 矢量数据光盘