

东至县大渡口镇-4 片区土地征收 成片开发方案

(编号: CZDZ341721-2023-2)

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	6
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	7
8.公益性用地比例	7
五、成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益评估	7
9.土地利用效益	7
10.成片开发的经济效益评估	7
11.社会效益评估	8
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	9
15.本地土地节约集约利用情况	9
16.其他有关情况	9
附件:	10

东至县大渡口镇-4 片区土地征收成片开发方案

(编号: CZDZ341721-2023-2)

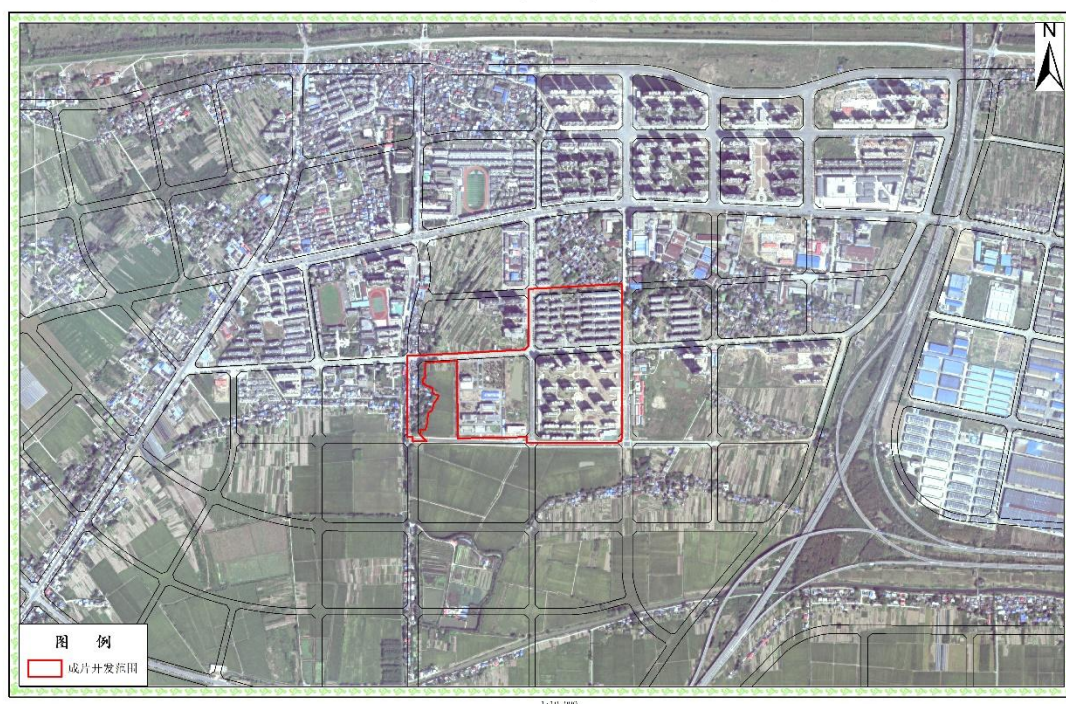
根据《中华人民共和国土地管理法》及《自然资源部关于印发<土地征收成片开发标准(试行)>的通知》(自然资规〔2020〕5号)与《安徽省土地征收成片开发标准实施细则》(皖自然资规〔2021〕4号)的有关规定,东至县人民政府组织编制了东至县大渡口镇-4 片区(编号: CZDZ341721-2023-2)土地征收成片开发方案,具体内容如下。

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镇区南侧,东至大别山路,南至新安江路,西至解放路,北至金江路;涉及大渡口镇镇荣村,总面积 32.6057 公顷,其中农用地 1.1986 公顷,建设用地 31.4071 公顷,未利用地 0 公顷,其中国有土地 25.1507 公顷,集体土地 7.4550 公顷,拟征收土地面积 7.4550 公顷。

东至县大渡口镇-4片区位置示意图



2.基础设施条件

(1) 交通条件

片区北侧毗邻 G206 国道，北达安庆、东连池州，距离安东高速 3 公里。通过建成道路可到达大渡口港，整体对外交通极为便利。片区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 1.5 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、DN500 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 DN300、DN500 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，片区内部有东至县至德医院，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实施为东至县国民经济和社会发展规划提供用地方面的支撑。《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》提出东至要加快山城向滨江城市转型，构建现代化城镇体系。坚持集约发展，全面贯彻主体功能区战略，大力促进新型城镇化进程，以促进人的城镇化为核心，加快推进城镇特色化发展。

大渡口镇位于东至县北部，北临长江，南毗升金湖，总面积 108 平方千米，总人口 7.4 万人，下辖 15 个村、2 个社区和 1 个居委会，是国家级生态经济示范区池州市的西北重镇。多年来，大渡口镇（区）先后获得“国家改革发展试点镇”、“全国重点镇”、“全国千强镇”、“安徽省依法行政示范镇”、“安徽省产业集群专业镇”、“安徽省新型城镇化建设试点园区”、“安徽省新型工业化产业示范基地”、“安徽省小微

企业创业基地”等荣誉称号，成为县域经济发展的重要增长极和安徽省主体功能区规划中的皖江重点开发地。

（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。

本方案对片区内国土空间进行优化，完善城镇集中建设区居住生活功能和医疗服务功能。将老旧的临街自建房等没有规划的建设用地进行征收，进而结合国土空间规划将成片的、成规模的建设用地合理开发利用。方案充分结合大渡口镇是东至县经济北部增长极的特点。依据“东至县国土空间总体规划‘三区三线’划定成果”中城镇开发边界范围，合理规划居住生活用地，在满足大渡口镇人民日益增长的居住需求的基础上促进土地资源高效利用，加强规划对实际发展的指导作用。保证后续国土空间规划编制工作顺利开展。

（3）在满足城市开发需求方面

大渡口镇域范围内土地已批已建多集中在城镇核心区，其余区域建设率较低，城区扩容空间充足，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，大渡口镇商业商务、医疗服务等多集中在镇区，必须提高用地集约化节约化水平。根据最新《土地管理法》，只有通过土地征

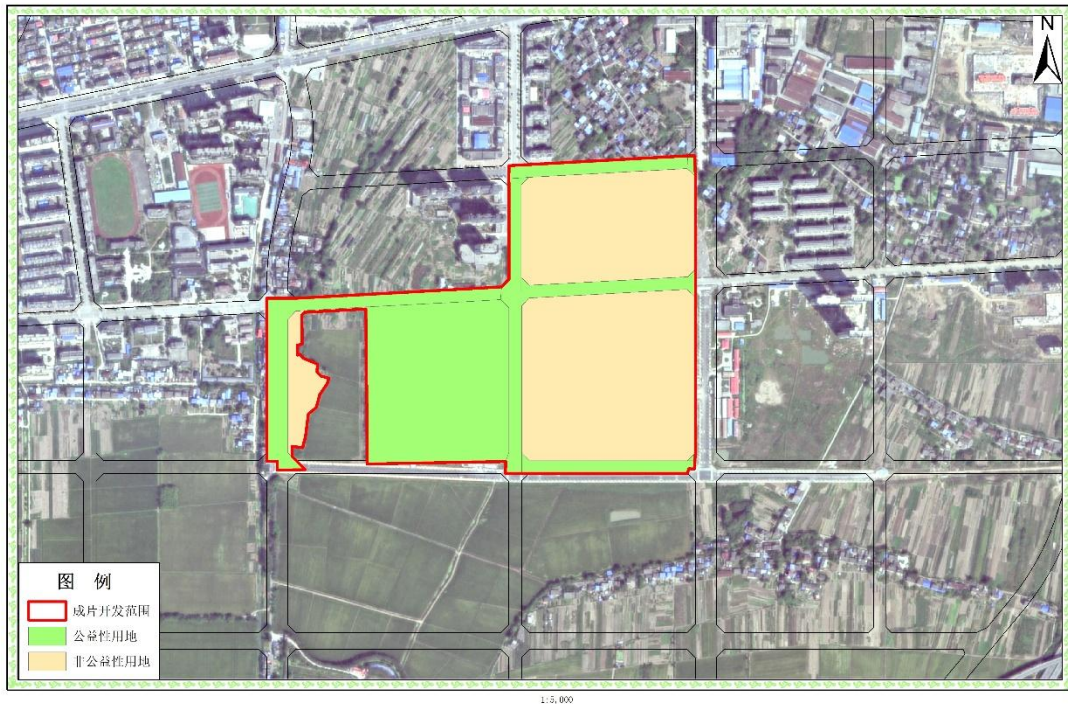
收成片开发的编制实施，才能开展城镇开发边界内有关土地的征收，才能合法、合理且有序的落实城市开发建设项目的落地需求，为城市发展提供空间保障。

4.主要用途

本片区规划城镇住宅用地 18.2367 公顷，占比 55.93%；基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地共计 14.3690 公顷，占比 44.07%。具体如下表所示：

规划用途		面积（公顷）	占比
城镇住宅用地		18.2367	55.93%
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	6.2192	19.07%
	医疗卫生用地	8.1498	25.00%
	小计	14.3690	44.07%
合计		32.6057	100%

东至县大渡口镇-4片区公益性示意图



5.拟实现的功能

成片开发主要实现的功能是：综合服务功能 、居住生活功能等。

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：公共管理与公共服务设施项目、商品房住宅项目等。

7.年度实施计划

本片区拟 3 年内完成土地征收和供地。具体如下：

2023 年完成土地征收 0.5523 公顷，土地供应 0 公顷。

2024 年完成土地征收 2.2362 公顷，土地供应 2.7885 公顷。

2025 年完成土地征收 4.6665 公顷，土地供应 4.6665 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 44.07%。其中基础设施用地比例为 19.07%，公共服务设施用地比例为 25.00%，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%，住宅用地亩均固定资产投资强度约 200 万元。

成片开发将大渡口镇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，按照住宅用地 41.3 万元/亩，预计该片区产生土地出让金收益约 1030 万元，预计新增固定资产投资约 7698 万元，年财政收入增加 135 万元。

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，为大渡口镇建设存储了后备力量与经济发展保障，同时也为镇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：随着大渡口镇经济的发展，尤其是大渡口经济开发区的带动作用，大渡口镇人口多向城镇集聚。这就使得大渡口镇原本的居住用地规模需要扩大，居住环境需要改善，为此该片区内城镇住宅用地的建设及其周边附属设施的建设，提高了居住用地的集聚程度；让居民享受周边地区的医疗、卫生、教育等资源，提升了居住的便利度和幸福感。

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、基础设施承载力。

在带动就业方面：片区实现的主要功能为公共服务功能和居住生活功能，项目开发建设过程中能创造大量的建筑、服务等岗位；项目建成后相关城市主体功能的发展依旧会给当地居民带来相关就业机会。

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，居住区内部合理绿化，保证一定绿化率。将提高片区生态环境质量，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 2023 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日在镇荣村召开东至县大渡口镇-4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-4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-4片区基本情况表
2. 东至县大渡口镇-4片区土地征收方案（编号：
CZDZ341721-2023-2）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-4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-4片区位置图
9. 东至县大渡口镇-4片区套和三区三线成果图
10. 东至县大渡口镇-4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-4片区公益性用地分布图
13. 矢量数据光盘