

池州经开区牧之路以西片区土地征收
成片开发方案
(编号: CZ3417-2024-1)

池州市人民政府
二〇二四年三月

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	6
3、必要性.....	6
4、主要用途.....	9
5、拟实现功能.....	10
三、成片开发拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划	10
6、拟安排的建设项目	10
7、年度实施计划.....	10
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	11
8、公益性用地比例.....	11
五、成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益评估	12
9、土地利用效益.....	12
10、经济效益评估.....	13
11、社会效益评估.....	13
12、生态效益评估.....	14
六、其他需要说明的情况	15
13、规划符合性.....	15
14、广泛征求意见情况.....	16
15、本地区土地节约集约利用情况.....	16
16、其他有关情况.....	16

根据《自然资源部关于印发<土地征收成片开发标准>的通知（自然资规〔2023〕7号）和《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，池州市人民政府组织编制了《池州经开区牧之路以西片区土地征收成片开发方案》（编号：CZ3417-2024-1），具体内容如下。

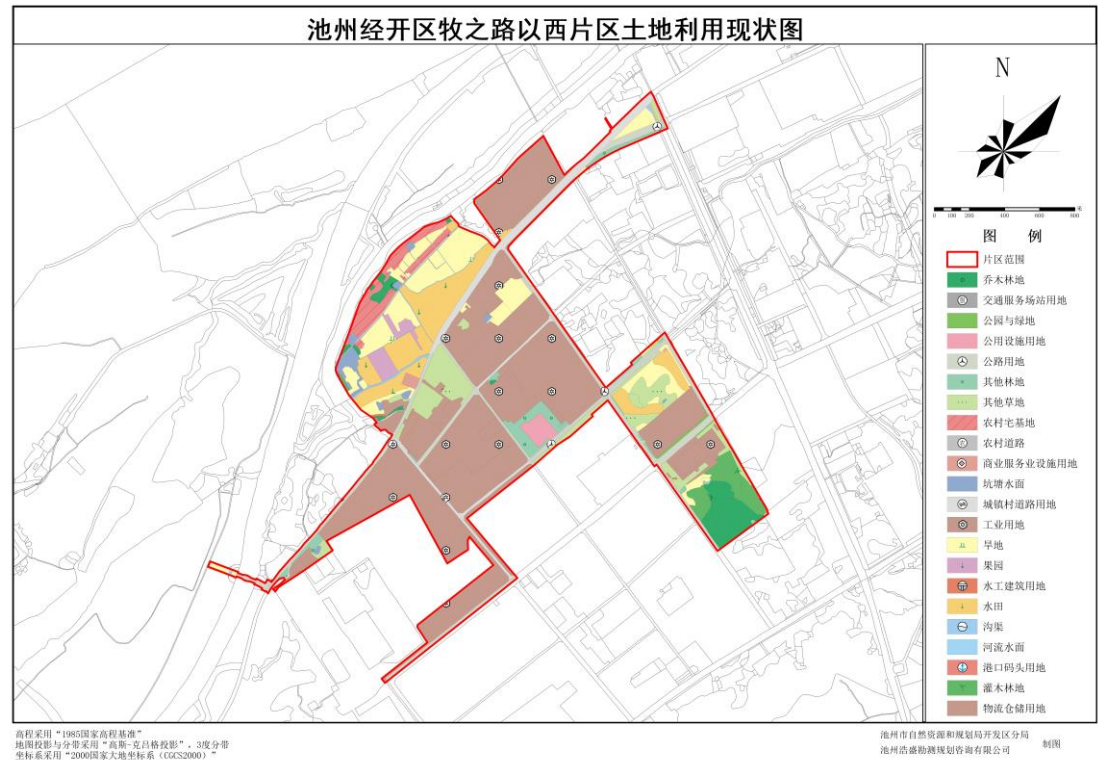
一、成片开发的位置、面积、范围和基础设施条件

1、片区位置、面积、范围

本片区位于池州市贵池区池州经济技术开发区西部，东至牧之路，南至池州太平鸟时尚创意发展有限公司，西至安徽铜冠有色金属（池州）有限责任公司，北至长江。涉及池州经济技术开发区流坡社区，池州市贵池区江口街道江口社区、三范社区。片区总面积 267.9202 公顷，根据池州市贵池



区 2022 年度土地变更调查数据，其中农用地 29.8966 公顷，建设用地 141.8043 公顷，未利用地 16.5919 公顷。拟征收土地面积 115.7748 公顷。



2、基础设施条件

作为池州市中心城区东部一体化发展的重要板块，本片区的周边现状基础设施状况较好，随着城市建设的推进，基础设施建设能够支撑成片开发建设。

（1）、交通条件

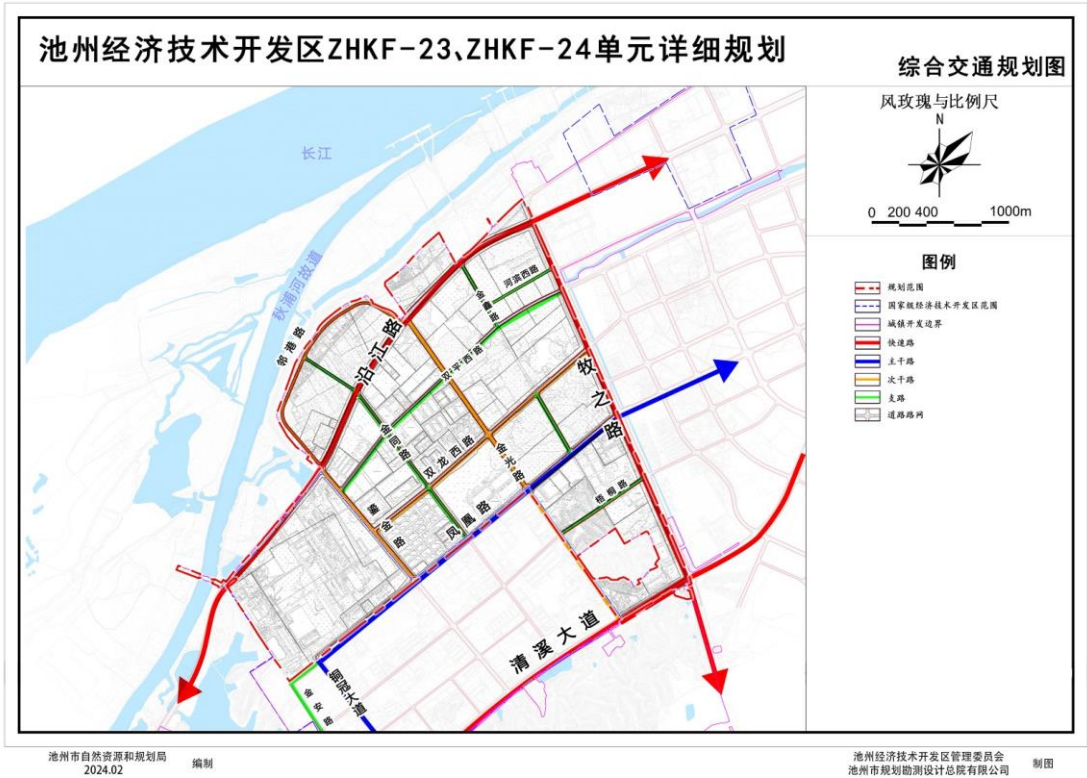
城市道路交通：东西向沿江路、双平路、双龙路、清溪大道以及南北向金同路、鎏金路、牧之路等周边基本形成。

铁路交通：距离池州站仅 10km，连接南京、杭州、宁波等地，为货物运输和人员出行提供了便利。

航空交通：距离池州九华山机场 20km，已开通多条国内

和国际航线，为商务和旅游人士提供了便捷的航空交通。

水路交通：长江黄金水道流经池州，为开发区提供了得天独厚的航运条件。长江航道是国家一级航道，可通行万吨级船舶。



综上，随着片区范围内规划路网体系完善，可满足片区的交通需求。

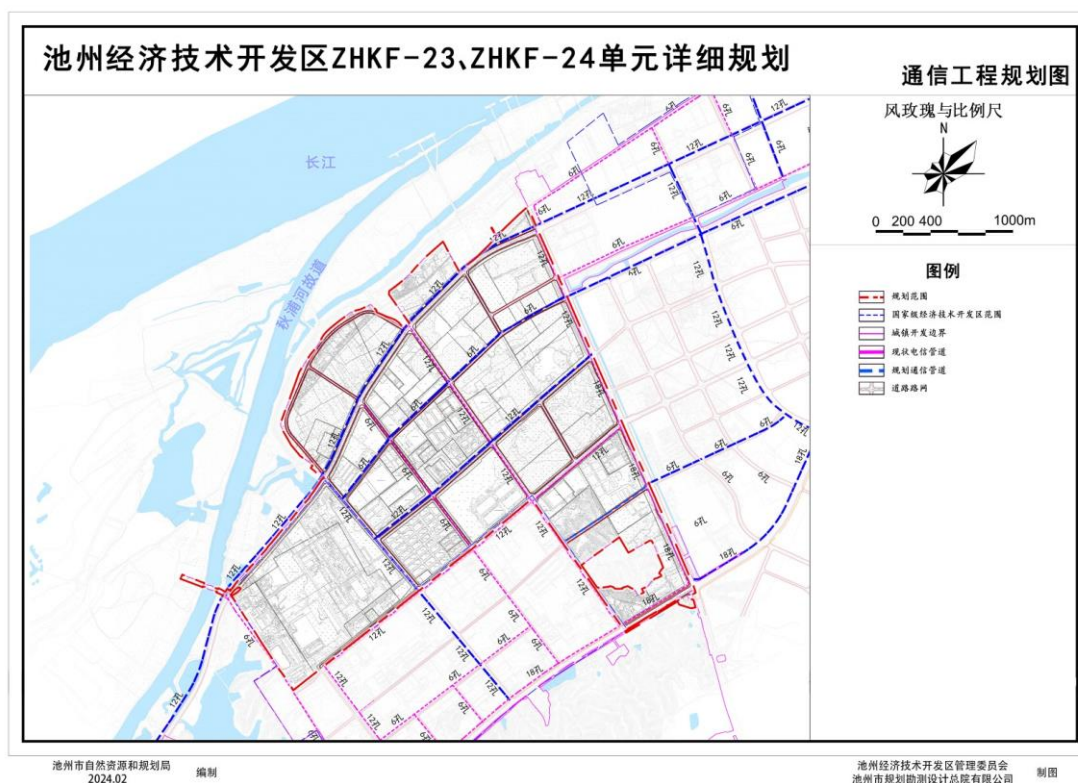
(2)、电力条件

目前片区由 220KV 双龙变、110KV 三范变电站供电，变电总容量达到 460MVA。远期还将规划 110KV 金安变和 110KV 临港变，可满足片区的电力需求。



(3)、通信条件

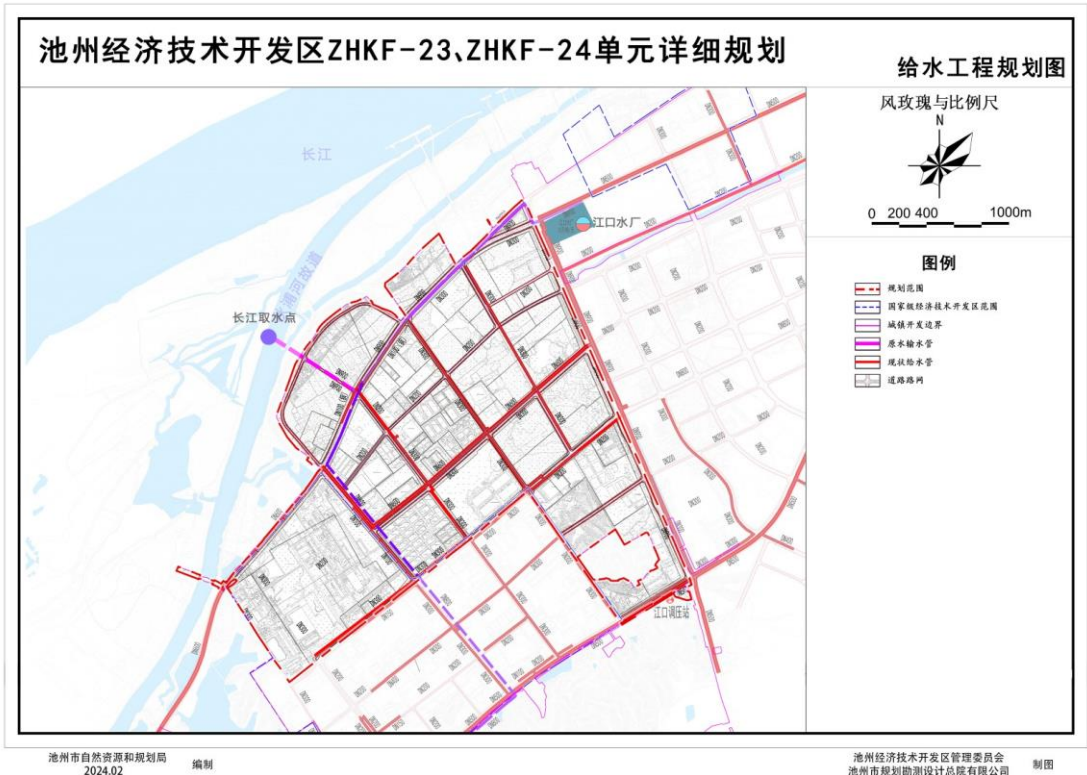
片区内固定和移动电话综合普及率达 100%，宽带接入网覆盖率 100%。结合运营商发展和 5G 技术需求，对现状机房进



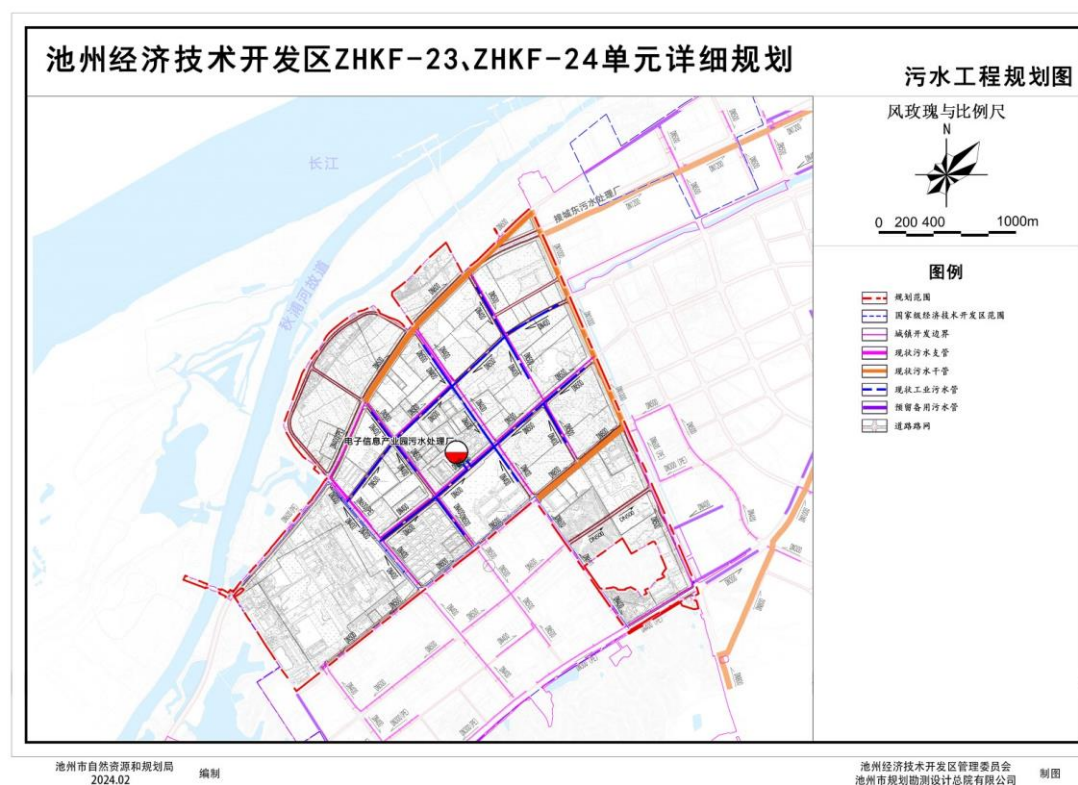
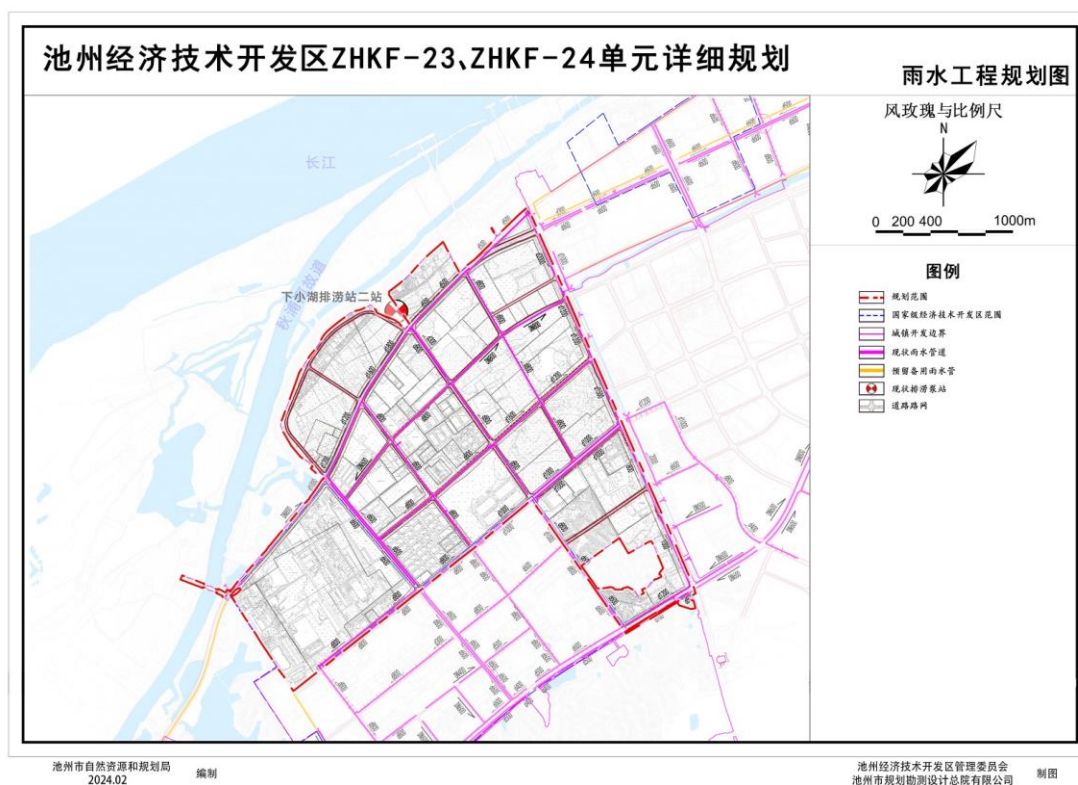
行扩建和改造，在有需求的地区增设机房，可满足片区的通信需求。

(4)、给排水条件

片区给水水源取自长江，取水口总设计规模为 30 万吨/日，由江口水厂供给，水厂设计供水能力为 20 万吨/日，采用环网系统管网给片区供水，可满足片区的供水需求。



排水管网采用雨、污水分流制的排水体制，已在片区内形成完整的雨、污水排放系统。片区内污水必须接进污水干管，输送到城东污水处理厂进行处理。雨水通过雨水管网收集排入江口河。考虑区域防洪排涝需求，保留北部 2 座排涝站，同时对上小湖排涝站 1 站提升改造，可满足片区的排水需求。



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，该区域是池州经济技术开发区、池州高新技术产业开发区、皖江江南新兴产业集中区协同发展的重要板块之一，是池州市十四五期间重要的发展区域，与池州市十四五发展谋划相契合。在满足城市开发需求方面，满足了产业项目落户和产城一体的建设需要，主要包括：

（1）促进区域经济发展，完善基础设施建设的需要

本片区是具有极大区位价值的地块，是体现池州滨江城市特色的重要地区。本方案能够整合土地资源，形成规模效应，吸引更多的企业和投资。这不仅有助于增加就业机会，还能推动区域经济的持续增长。通过优化产业布局，可以促进产业链的完善和发展，提高区域经济的整体竞争力。这有助于形成产业集群，降低交易成本，提高生产效率。另外，池州市作为滨临长江的滨江城市，但是滨江地区的城市建设还不完善。本方案可以推动基础设施一次性建设，加快启动人居环境改善，提升区域经济的整体发展水平。例如，建设完善的交通网络、能源供应体系和信息通信基础设施，为经济发展提供有力支撑。

（2）促进经开区产城一体、高质量发展的需要

池州经济技术开发区是全市唯一一家国家级开发区，是产城融合发展的重要载体，产城融合是经济开发区对城市建设最重要的一点。本方案可以优化产业布局，推动产业与城

市融合发展。通过建设产业园区、科技园区等，促进产业集聚和产业链的完善，形成产城一体的发展格局。产城融合发展有助于提高城市的经济实力和综合竞争力，促进城市可持续发展。同时，也有助于提高居民的生活品质和幸福感。

本方案可以引导产业向高端、高附加值方向发展，推动产业转型升级。通过引进先进技术和管理模式，提高产业的创新能力和核心竞争力，实现产业高质量发展，以提高经开区的综合实力和国际竞争力，为城市发展提供强有力的支撑。同时，也有助于吸引更多的人才和资本，推动经济的持续增长。

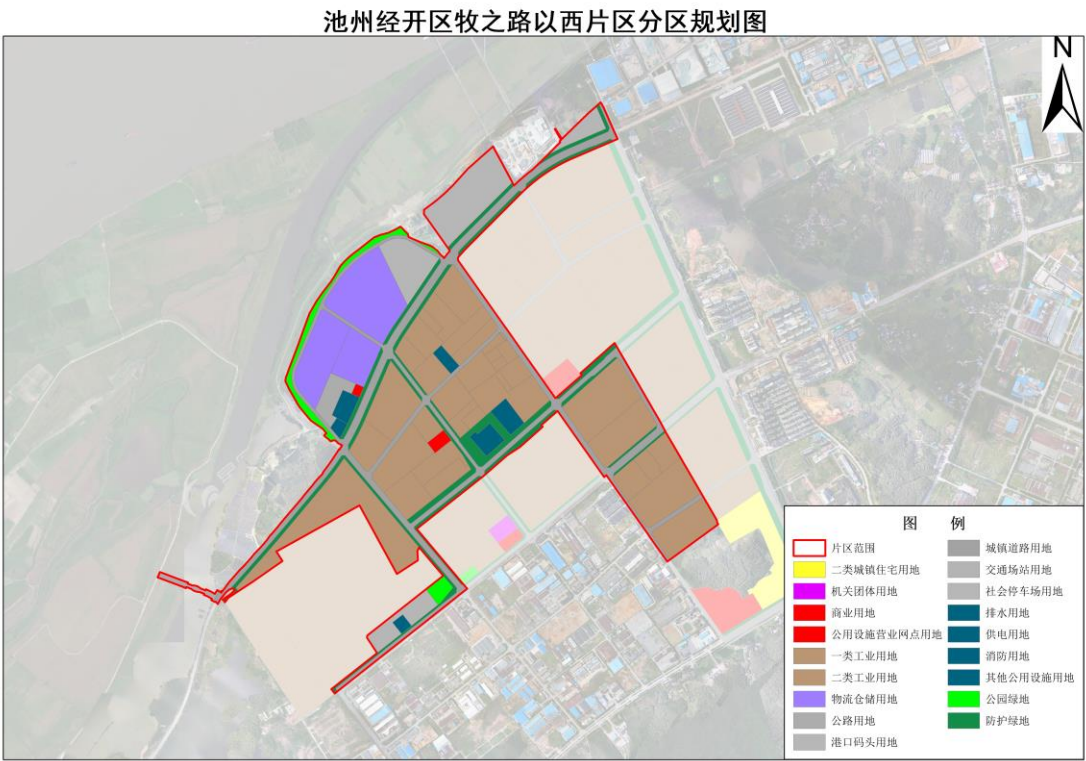
（3）促进经开区港口建设、推进港区水铁联运建设的需要

池州港是国家一类开放口岸，全国“十佳集装箱港口”，交通运输部长江重点港口，溯江而上长江南岸最后一个万吨级深水港。开发区港口和物流建设是区域交通网络完善的重要组成部分。

本方案可以促进港区水铁联运建设，实现水路和铁路运输的有机结合，促进经开区交通物流枢纽地位的提升，成为区域性的交通物流中心。通过建设连接港口和铁路的水铁联运通道，提高货物的转运效率和便捷性。水铁联运建设有助于降低物流成本，提高货物的运输效率，增强港口的综合服务能力。同时，也有助于拓展港口的辐射范围，提高港口的

国际竞争力。通过完善港口、铁路、公路等交通基础设施，提高经开区的交通便捷性和物流效率。提升交通物流枢纽地位有助于吸引更多的物流企业及相关产业聚集于此，推动经开区的经济发展和产业升级。

4、主要用途



本片区规划主要用途如下表：

表 1 规划用途一览表

			面积:公顷
序号	规划用途		面积
1	商业服务业用地	商业用地	0.8626
2		公用设施营业网点用地	0.3095
3	工矿用地	一类工业用地	76.2910
4		二类工业用地	50.3037
5	仓储用地	物流仓储用地	29.1237
6	交通运输用地	公路用地	1.1021
7		港口码头用地	21.7595
8		城镇村道路用地	40.8348

序号	规划用途		面积
9		交通场站用地	3.0570
10		社会停车场用地	4.3363
11	公用设施用地	供电用地	2.4596
12		排水用地	1.9157
13		消防用地	0.5929
14		供燃气用地	1.6639
15		其他公用设施用地	1.0338
16		绿地及开敞空间用地	公园绿地
17	防护绿地		26.3461
合计			267.9202

5、拟实现功能

工业、仓储物流、港口运输及相关公共基础设施配套升级，实现片区高质量发展。

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：工业项目、交通运输项目、绿地及开敞空间项目、仓储项目和公用设施项目等。

7、年度实施计划

本片区拟 5 年内完成土地征收和供地，具体如下：

2024 年完成土地征收 23.3361 公顷，土地供应 23.3361 公顷；2025 年完成土地征收 14.1628 公顷，土地供应 14.1628 公顷；2026 年完成土地征收 16.8085 公顷，土地供应 16.8085 公顷；2027 年完成土地征收 33.7999 公顷，土地供应 33.7999 公顷；2028 年完成土地征收 27.6675 公顷，土地供应 27.6675 公顷。

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面积为 111.0296 公顷，比例为 41.44%。根据《安徽省土地征收成片开发标准实施细则》第十三条规定“集中建设区范围内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地的比例一般不低于 40%”。因此，本片区公益性用地比例符合《安徽省土地征收成片开发标准实施细则》规定。

池州经开区牧之路以西片区公益性比例图

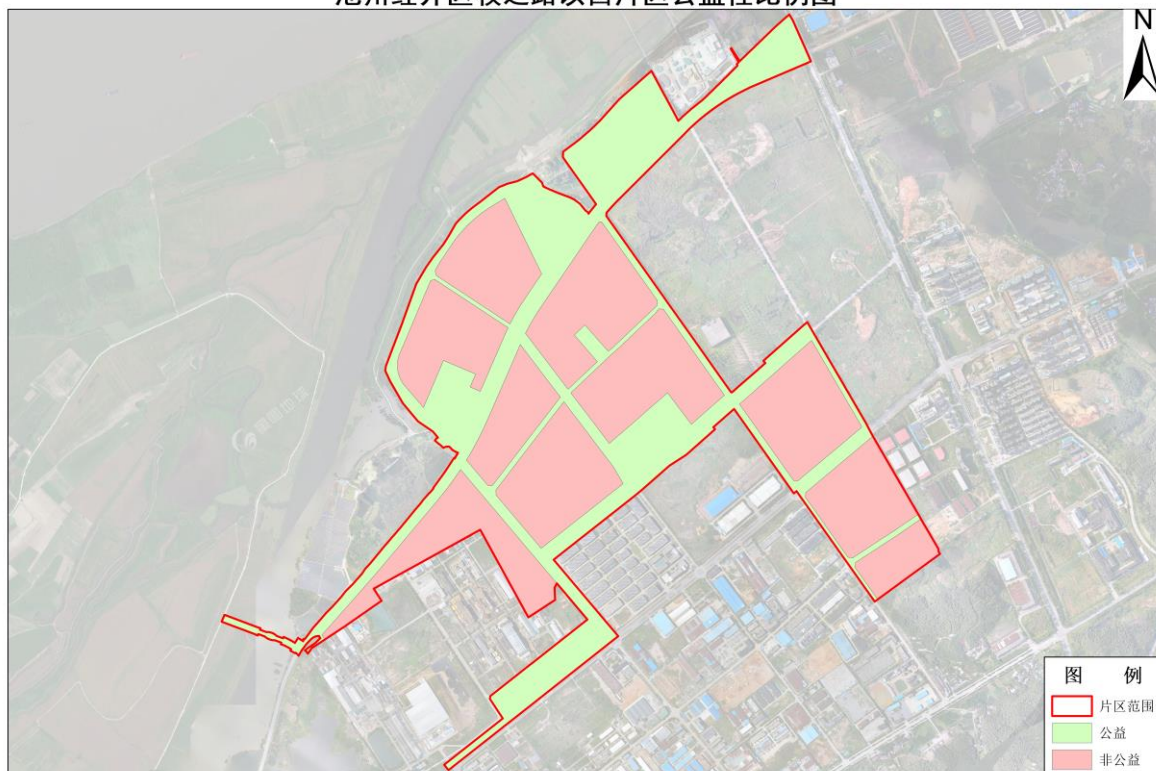


表 2 公益性用地比例明细表

序号	规划用途		公益类型	面积	比例
1	商业服务业用地	商业用地	非公益	0.8626	0.32%
2		公用设施营业网点用地		0.3095	0.12%
3	工矿用地	一类工业用地		76.291	28.48%
4		二类工业用地		50.3037	18.78%
5	仓储用地	物流仓储用地		29.1237	10.87%
小计				156.8905	58.56%
6	交通运输用地	公路用地	公益	1.1021	0.41%
7		港口码头用地		21.7595	8.12%
8		城镇村道路用地		40.8348	15.24%
9		交通场站用地		3.057	1.14%
10		社会停车场用地		4.3363	1.62%
11	公用设施用地	供电用地		2.4596	0.92%
12		排水用地		1.9157	0.72%
13		消防用地		0.5929	0.22%
14		供燃气用地		1.6639	0.62%
15		其他公用设施用地		1.0338	0.39%
16	绿地及开敞空间	公园绿地		5.9279	2.21%
17	用地	防护绿地		26.3461	9.83%
小计				111.0296	41.44%
合计				267.9202	100.00%

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

本方案的土地利用效益主要体现在优化土地利用空间格局、提高土地集约利用水平、促进产业集聚和产城融合以及提升城市品质和形象等方面。具体为：

(1)、优化土地利用空间格局：通过合理规划用地规模、结构和布局，优化土地利用空间格局，因地制宜配置用地，提高现有用地使用效益，实现土地利用由粗放型向集约型的

根本转变。

(2)、提高土地集约利用水平：通过集中连片开发，提高土地集约利用水平。同时，片区规划与周边地段做了充分衔接，在道路组织、空间形态布局等方面充分考虑了环境协调性，通过成片集中建设，实现土地价值最大化和资源高效配置。

(3)、促进产业集聚和产城融合：通过统筹规划工业、基础设施等各类项目，形成工业生产、配套服务于一体的产城融合区域景观格局。这将促进产业集聚和产城融合，推动区域经济发展。

预计本片区的土地开发利用率达到 100.00%，综合容积率约为 1.2。其中，工业用地容积率不小于 1.4，建筑系数将达到 35%，亩均建设用地固定资产投资强度为 300 万元。

10、经济效益评估

(1) 投入分析。片区建设范围内投资主要包括征地相关费用、部分居民点拆迁费用、景观绿化等基础设施投入费用。

(2) 产出分析。按照非公益性用地估算，预计产生土地出让金收益约 13502.20 万元。按照经营性用地亩均产出要求 10 万元/亩计算，年财政收入约增加 8435.01 万元。

11、社会效益评估

本方案的社会效益主要体现在增加就业机会、提升地区产业结构、完善城市基础设施、改善居民生活环境以及促进

社会和谐稳定等方面。具体为：

（1）、增加就业机会：本方案注重产业规划和发展，通过引进各类产业项目，创造更多的就业机会，缓解本地居民的就业压力，提高居民收入，带动经济发展。

（2）、提升地区产业结构：本方案通过引进高端产业和优质项目，提升地区产业结构，促进产业升级和转型。这将有助于推动地区经济的可持续发展，提高地区的综合竞争力。

（3）、完善城市基础设施：本方案注重城市基础设施的规划和建设，包括道路、交通、水电、通讯等方面的基础设施。这将有助于提高城市的服务水平和居民的生活质量。

（4）、改善居民生活环境：本方案通过优化城市布局 and 交通规划，降低交通噪音、工业噪音等对居民生活的影响。同时，加强绿化建设、改善公共设施等措施，提升居民的生活品质，增强居民的幸福感和获得感。

（5）、促进社会和谐稳定：本方案注重社会公平和民生改善，通过一系列措施促进社会和谐稳定。例如，通过增加就业机会和居民收入，缩小贫富差距；通过优化城市布局 and 交通规划，改善居民生活环境等。

12、生态效益评估

通过打造拟开发区域蓝绿交织的多样化景观开放空间，营造水清岸绿的美丽新区环境。通过优化城市布局 and 交通规划，降低交通噪音、工业噪音等对居民生活的影响。同时，

通过加强绿化建设、改善公共设施等措施，可以提升居民的生活品质，增强居民的幸福感和获得感。此外，本方案成片开发范围内，规划公园绿地、防护绿地，将显著提高绿化覆盖率，改善空气质量，减少环境污染。使项目区域生态环境实现良性循环，实现人与自然、经济发展与资源环境协调、可持续发展。

本方案的实施会对社会、经济、环境等各方面都产生重大影响，对土地利用、环境改善、增加就业等方面有巨大的促进作用。通过本方案成片开发的实施，能够真正实现统一规划、统一配套、统一开发、统一建设、统一管理，激活了存量土地利用价值，提高了城市土地资源配置效率。

六、其他需要说明的情况

13、规划符合性

本方案中用地布局及结构符合池州市国民经济和社会发展规划第十四个五年规划纲要、池州市国土空间总体规划（2021-2035年）。为做好与上位规划的衔接，本片区全部位于城镇开发边界内的集中建设区内，地块规划用途符合《池州经济技术开发区 ZHKF-23、ZHKF-24 单元详细规划》。同时将当年实施计划纳入对应年份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。经套合分析，该片区全部位于“三区三线”划定成果中的城镇

开发边界内、不涉及占用生态保护红线、永久基本农田。

14、广泛征求意见情况

已通过片区范围内集体经济组织成员的三分之二以上村民代表同意。

15、本地区土地节约集约利用情况

池州市上一年度批而未供土地或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

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。

不涉及化工园区。

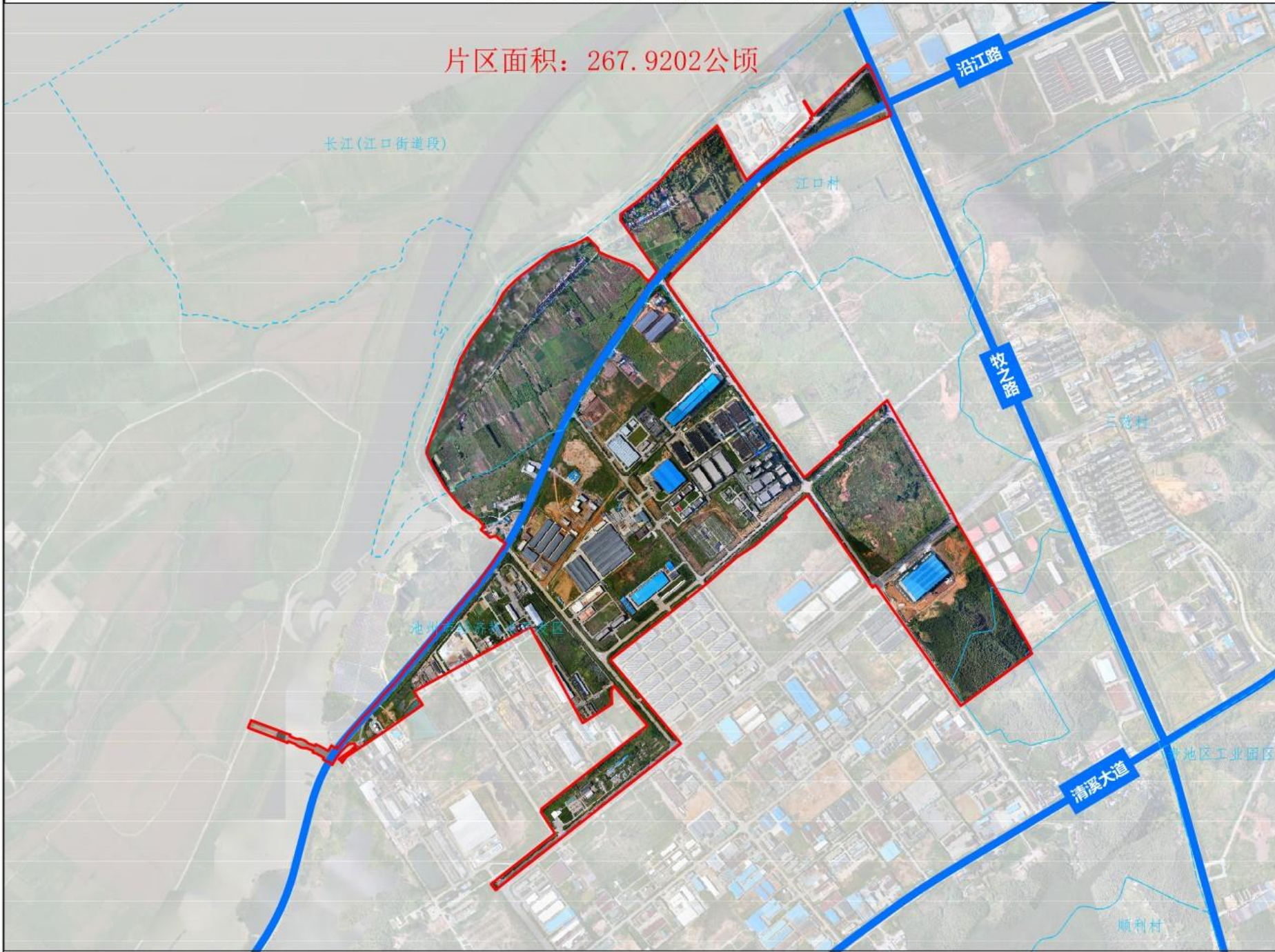
池州经开区牧之路以西片区（编号 CZ3417-2024-1）基本情况表

单位：公顷（0.0000）

一、集中建设区域现状情况					
位置	池州经济技术开发区西部				
范围	东至牧之路，南至池州太平鸟时尚创意发展有限公司，西至安徽铜冠有色金属（池州）有限责任公司，北至长江				
土地利用现状	地类	面积	国有土地	集体土地	拟征土地
	农用地	76.9452	24.0703	52.8749	52.8749
	建设用地	173.8767	113.7920	60.0847	60.0847
	未利用地	17.0983	14.2831	2.8152	2.8152
	共计	267.9202	152.1454	115.7748	115.7748
二、集中建设区域规划情况					
依据的规划名称	池州市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要和 2035 年远景目标纲要 池州市国土空间总体规划（2021-2035 年） 池州经济技术开发区 ZHKF-23、ZHKF-24 单元详细规划				
片区面积	规划主要用途			基础设施用地、其他公益性用地	
				面积	占比
267.9202	工业用地、城镇道路用地、物流仓储用地、防护绿地、港口码头用地等			111.0296	41.44%
三、成片开发土地征收与供地年度实施计划					
实施年份		征地面积		供地面积	
2024		23.3361		23.3361	
2025		14.1628		14.1628	
2026		16.8085		16.8085	
2027		33.7999		33.7999	
2028		27.6675		27.6675	

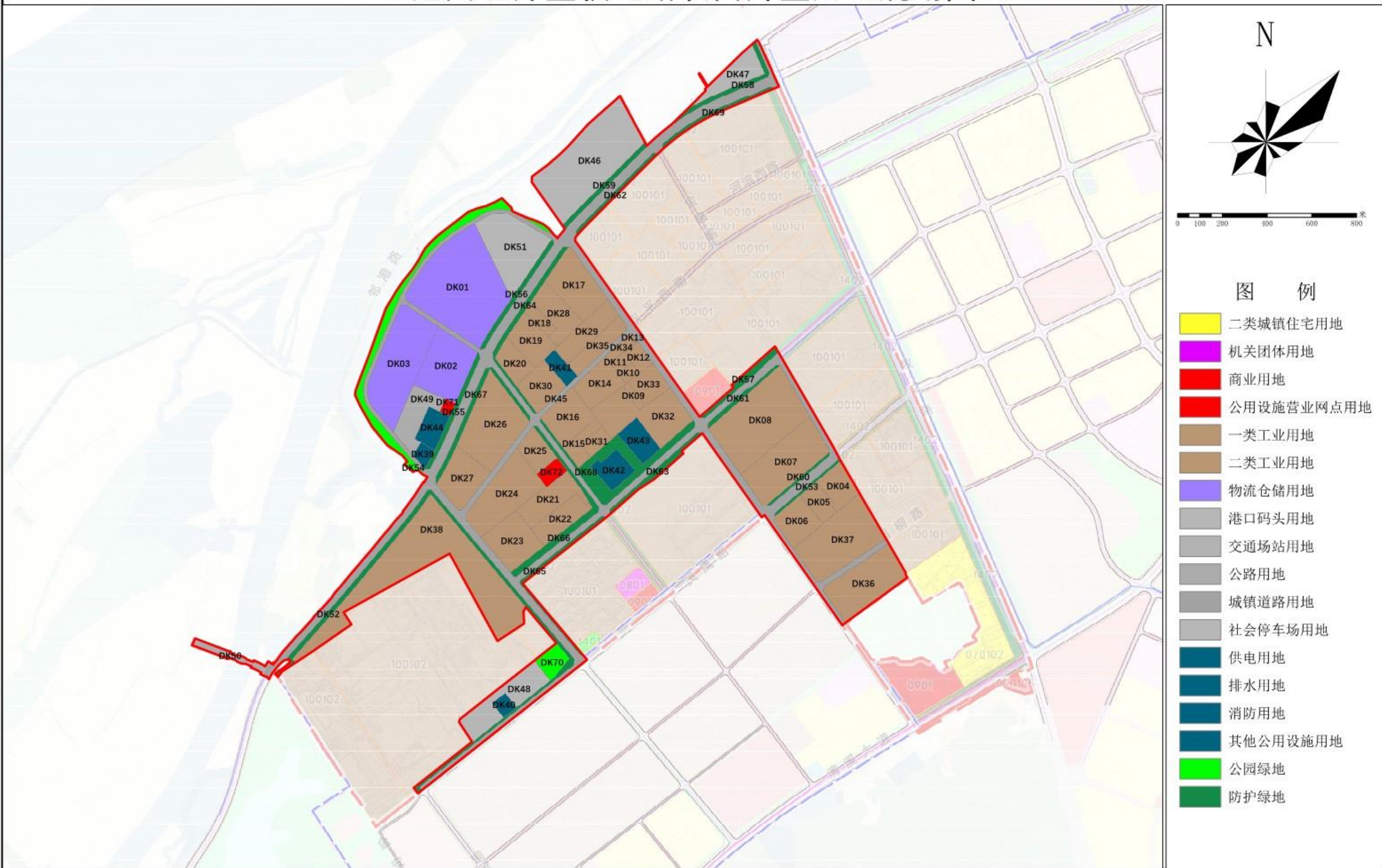
池州经开区牧之路以西片区位置图

片区面积：267.9202公顷



高程采用“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）”

池州经开区牧之路以西片区用地规划图



高程采用“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）”
底图采用《池州经济技术开发区ZHKF-23、ZHKF-24单元详细规划》（国土空间利用规划图）

池州市自然资源和规划局开发区分局
池州浩盛勘测规划咨询有限公司

制图

池州经开区牧之路以西片区分区规划图

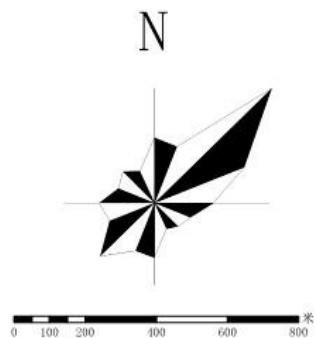
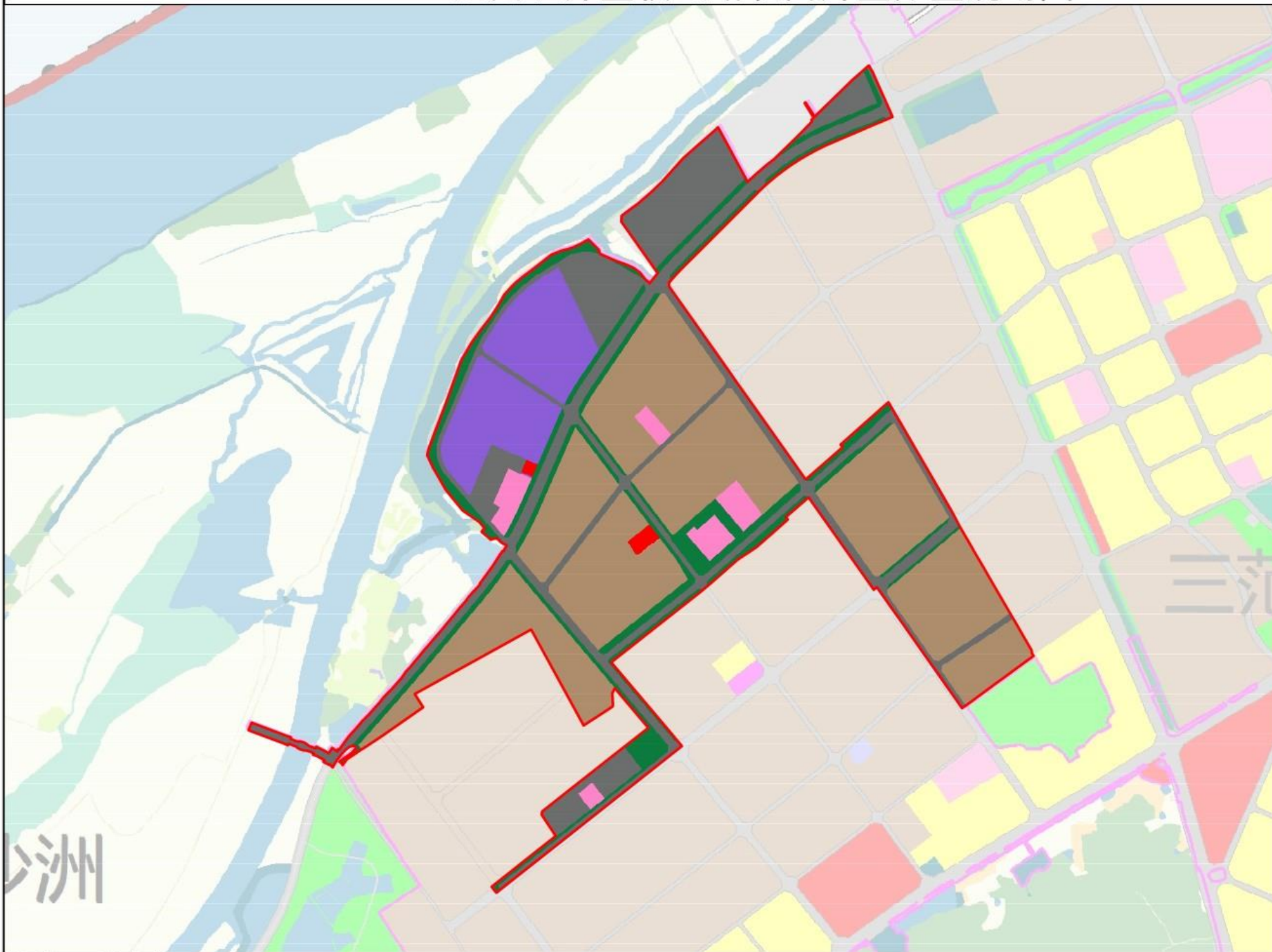


图 例

- 片区范围
- 居住生活区
- 综合服务区
- 商业商务区
- 工业发展区
- 物流仓储区
- 绿地休闲区
- 交通枢纽区

高程采用“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）”
底图采用《池州市国土空间总体规划（2021-2035年）》（中心城区土地使用规划图）

池州市自然资源和规划局开发区分局
池州浩盛勘测规划咨询有限公司

制图