

# 青阳县新河镇老山-1 片区土地征收成片开发方案

(编号: CZQY341723-2022-4)

征求意见稿

青阳县人民政府

2022 年 6 月

# 目录

一、成片开发的位置、面积、范围和基础设施条件.....	2
二、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能.....	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.....	7
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
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
六、其他需要说明的情况.....	11
附件 1: 青阳县新河镇老山-1 片区（编号 CZQY341723-2022-4）基本情况表.....	14
附件 2: 片区位置图.....	15
附件 3: 片区分区规划图.....	16
附件 4: 片区用地规划图.....	17

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）《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，青阳县人民政府组织编制了青阳县新河镇老山-1片区（编号：CZQY341723-2022-4）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

新河镇老山-1片区位于池州市青阳县新河镇北部老山村，北至能源路，西至富强路（规划），东至莲花路（规划），南至七星河路（规划）。总面积 63.3440 公顷，其中农用地 56.0098 公顷，建设用地 7.3342 公顷，未利用地 0.0000 公顷（详见附件 1），其中国有土地 4.7452 公顷，拟征收土地面积 58.5988 公顷。



成片开发区位图

## 2. 基础设施条件

新河镇老山-1 片区作为新河镇重要组成部分，片区区位优势交通等基础设施较为完善，目前已建成有安徽超威新能源有限公司等龙头企业，随着老山工业片区的开发建设，基础设施将不断完善，可有效支撑本片区成片开发建设。

### （1）交通条件

老山-1 片区交通条件完善，现状对外联系通道主要为国道 330 以及京台高速（规划设置高速下口）。规划整个片区将形成“三横三纵”的主干路交通体系，其中老山-1 片区内有 330 国道（改线）、文明路、七星河路等主干路网。

### （2）电力条件

根据《青阳县新河镇老山工业片区控制性详细规划》，老山-1 片区电源由丁桥镇的 110KV 天屏变和在建的 220KV 木镇变双电源联合供电，远期待老山工业片区内的 220KV 春风变建成后，可对现状天屏变供电负荷进行转移。110KV 线路采用架空形式，沿 330 国道北侧预留有高压廊道。

### （3）通信条件

老山-1 片区通信管道将与老山工业片区统一规划、统一建设。通信管道容量包括电信固网、移动通信网、宽带网。园区内通信线路基本实现地埋敷设。通信管道的建设与道路建设、改造同步进行，管道预留应充分考虑各家通讯运营公司、有线电视网络的业务发展需求。

### （4）给排水条件

排水体制：规划区排水采用雨污分流制，在规划区内形成独立的雨水、污水排放系统。

雨水工程方面，规划沿 330 国道北侧设置排水沟，整个片区雨水管网应尽量采用重力流，雨水管道沿规划道路敷设，老山-1 片区雨水管径最大为 D1000 毫米，最小管径为 D600 毫米。在道路下的管位，根据道路走向一般布置于西、北侧，起始管段覆土深度不小于 0.7 米。

污水工程方面，老山工业片区内现状无污水处理厂，规划在老山-1 片区内新建一座污水处理厂，日处理能力规划为 0.5 万立方米每天。规划沿片区地块的主要道路布置污水干管，污水管的覆土深度不得小于 0.6m，污水管径设定最小 200mm，最大 400mm。

#### 供水设施：

老山工业片区内现状无水厂，现状工业企业主要由片区东部的丁桥镇康乐水厂进行供水，该水厂 2011 年建设，2012 年投入使用，一期设计规模  $3000\text{m}^3/\text{d}$ ，2018 年启动二期扩建，增加  $2000\text{m}^3/\text{d}$  的供水规模。根据青阳县供水规划，近期园区利用康乐水厂进行供水，远期按照“规模经营、梯次推进、建管并重、整体提升”思路，完善城乡一体化供水系统，由城南水厂进行供水。

供水管网采用环状网与枝状网相结合布置以确保供水安全，沿园区主要道路布置形成给水主环，支管枝状布置供应各个地块。给水主干管管径 300mm，给水次干管管径 200mm，根据道路走向供水管网布置于道路东、南侧。

通信管道将与老山工业片区统一规划、统一建设。通信管道容量包括电信固网、移动通信网、宽带网。园区内通信线路基本实现地埋敷设。通信管道的建设与道路建设、改造同步进行，管道预留应充分考虑各家通讯运营公司、有线电视网络的业务发展需求。

### **（5）公益设施情况**

本片区公共服务设施主要指为工业企业提供综合服务的产业邻里中心、以及为片区内提供的污水处理、停车场、绿地等设施建设，应强化服务功能综合化，强调土地的混合开发，多项设施共同设置，形成服务综合体。

## **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，老山-1 片区是新河镇“两主一副一中心”发展的重要组成部分，是青阳县十四五期间重要的建设区，本次成片开发方案通过工业用地集聚实现产业一体化的循环经济发展思路，积极落实《青阳县国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》新河镇重点布局高端装备制造产业、打造青阳临港工业重镇的战略目标。

《青阳县国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》同时要求：加强项目用地用能等要素保障，对重大投资项目开设绿色通道。围绕中心城区、经济开发区（东河园、木镇园、新河园、童埠新区）、各乡镇中

心集镇商贸及工业区等重点片区开发建设，编制实施土地征收成片开发方案，建立土地征收成片开发项目储备库，实施重点项目要素并联审批、平行作业。新河镇老山-1 片区成片开发方案以国民经济和社会发展规划为依据，将从空间上解决国民经济和社会发展规划实施问题。

**在实施城市国土空间规划方面**，强化《青阳县新河镇总体规划（2010-2030 年）》、《青阳县新河镇老山工业片区控制性详细规划》实施，本片区结合上位规划要求，定位为绿色装配式建材产业示范基地，积极落实规划中确定的地块性质及使用强度等各项指标，并通过合理安排用地规模、结构和布局，优化土地利用空间格局，因地制宜配置基础设施、公共配套设施用地，提高土地使用效益，促进土地集约、节约、高效发展。

**在满足城市开发需求方面**，通过成片开发，完善片区基础设施和公共服务设施，从而实现工业企业集聚，完善青阳县工业产业集中布局。

**在实现规划所确定的主要城市功能方面**，老山-1 片区首期片区位于老山工业片区范围内，按照片区规划属于绿色建材暨装配式建筑产业园，目前地块已有企业达成意向，随着老山片区建设和招商引资力度的加大，将吸引更多的产业的上下游和产业链中小企业入驻，从而实现工业企业集聚并形成规模效应。

**其他方面：**通过公用设施和基础设施的共建共享可以减少工业企业对生态环境影响，有利于集约节约土地，提高每

宗建设用地的投入产出强度。片区的工业企业生产将为城市创造大量就业岗位，有利于促进周边居民和农民工返乡就业，提高税收和拉动地方经济发展。

**4. 主要用途**

本片区规划工业用地 37.3652 公顷，占比 58.99%；商业用地 0.6175 公顷，占比 0.97%；城镇道路用地 11.6533 公顷，占比 18.40%；交通场站用地 0.6038 公顷，占比 0.95%；机关团体用地 0.6631 公顷，占比 1.05%；排水用地 1.1466 公顷，占比 1.81%；公园绿地 2.4666 公顷、占比 3.89%；防护绿地 8.8279 公顷，占比 13.94%。

基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地共计 25.3613 公顷，占比 40.04%。

**5. 拟实现的功能**

成片开发主要实现的功能是：工业发展功能、综合服务功能、绿地休闲功能。

**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**

拟安排的主要建设项目是：公园绿地项目、防护绿地项目、工业设施项目、交通运输设施项目、公共管理与公共服务设施项目等。

老山 1 片区规划用地结构表			
序号	规划用地	地块数	规模（公顷）
1	机关团体用地	1	0.6631



2	工业用地	8	37.3652
3	城镇道路用地	2	11.6533
4	交通场站用地	1	0.6038
5	排水用地	1	1.1466
6	公园绿地	1	2.4666
7	防护绿地	10	8.8279
8	商业用地	1	0.6175
合计		25	63.3440

## 7. 年度实施计划

本片区总面积 63.3440 公顷，其中 4.7452 公顷为国有土地，余下 58.5988 公顷集体土地中拟于 4 年完成土地征收和供地，具体如下：

2022 年完成土地征收 38.5312 公顷，土地供应 38.5312 公顷；

2023 年完成土地征收 11.2930 公顷，土地供应 11.2930 公顷；

2024 年完成土地征收 3.0058 公顷，土地供应 3.0058 公顷；

2025 年完成土地征收 5.7688 公顷，土地供应 5.7688 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 40.04%。其中，基础设施用地比例为 18.40%，公共服务设施用地比例为 21.64%。

## **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**

本次成片开发区域是新河镇重要的工业集聚区，重点打造装配式建筑材料供应链，承接装配式建筑产业项目。本片区成片开发将严格落实《青阳县新河镇老山工业片区控制性详细规划》中确定的地块性质及使用强度等各项指标，并通过合理安排用地规模、结构和布局，优化土地利用空间格局，因地制宜配置基础设施、公共配套设施用地。预计本片区的土地开发利用率将达到 100%，综合容积率将达到 0.8 以上（其中工业用地容积率不少于 1.0），建筑系数将达到 30%，亩均建设用地固定资产投资强度为 150 万元。

### **10. 成片开发的经济效益评估**

（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、市政道路、防护绿地等基础设施投入费用。

（2）产出分析按照非公益性用地（工业用地 560.48 亩，亩均建设用地固定资产投资强度为 150 万元，青阳县同类型园区工业用地基准地价 105 元/平方米，经调查青阳县同类

型园区亩均用地税收约 10 万元/亩) 估算、预计新增固定资产投资约 8.4 亿元, 产生土地出让金收益约 4 千万元, 年财政收入增加 5600 万。

## **11. 社会效益评估**

预计可以产生以下社会效益:

在宜居方面, 成片开发区北部设置了公园绿地, 为北部保障房居民和南部工业生活区提供休闲服务并且有效地控制工业所产生的噪音, 提高了生活区宜居性。

在完善生活设施配套方面, 通过成片开发, 该片区范围内的排水、电力、通讯、燃气等基础设施的完善程度较高, 能够满足现阶段以及未来一定年限内开发区生产和发展的需求, 为区域内工业的发展提供坚实的保障。

在带动就业方面, 片区开发建成后, 成片开发的实施能加速第二产业发展, 也将创造新的就业机会, 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。

## **12. 生态效益评估**

预计可以产生以下生态效益:

### **(1) 塑造城市蓝绿空间**

本方案绿地总用地面积约为 11.2945 公顷, 设置了相应的公园绿地来提高绿化水平, 丰富片区景观。较为显著的提高了区域的生态环境质量, 可有效恢复生态绿化功能, 改变生态环境。

### **(2) 对周边区域带来生态效益**

片区开发建设强调通过集中建设，共享基础设施和公用设施，特别对于工业区污染可以实现集中处理集中排放，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显著作用，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。

### **(3) 改善人居环境：**

实现统一规划、统一配套、统一开发、统一建设、统一管理，激活了土地利用价值，提高了城市土地资源效率。成片开发项目的建设将推动和聚集符合当地资源特点的产业，优化资源配置，提高资源的利用率，降低能耗，提高土地的综合利用率。项目区成片开发因地制宜配置用地，有利于优化建设用地空间布局，提高建设用地集约利用水平和城镇化建设水平。

该片区所处位置为成熟的工业用地，项目所产生的生活污水经处理达标后排入工业区污水管网，对周边生态影响不大，项目建设完成后，将尽快恢复植被，并加强厂区内外的绿化建设。工业区内企业的水检工序需要使用自来水，不会产生污染成分，可以直接排放至市政污水管网中。

## **六、其他需要说明的情况**

### **13. 规划符合性**

本方案编制依据《青阳县国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》、《青阳县新河镇总体规划(2010-2030 年)》。已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。

本片区全部位于新河镇总体规划确定的城镇建设用地区域内。

未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**

成片开发实施过程将严格按照规定履行征地报批前告知、现状调查及确认、听证、公告等程序。已通过集中建设区内或者剩余未被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村民代表同意。

#### **15. 本地土地节约集约利用情况**

不存在县区域内上一年度批而未供土地或者闲置土地处置率未达到 15%，不存在本年度按季度统计处置率仍未达到 15%。本年度按月统计已完成处置任务。

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、综合容积率等指标没有均低于同级别、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**

该片区不涉及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。

该片区不涉及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。

该片区不涉及化工园区。

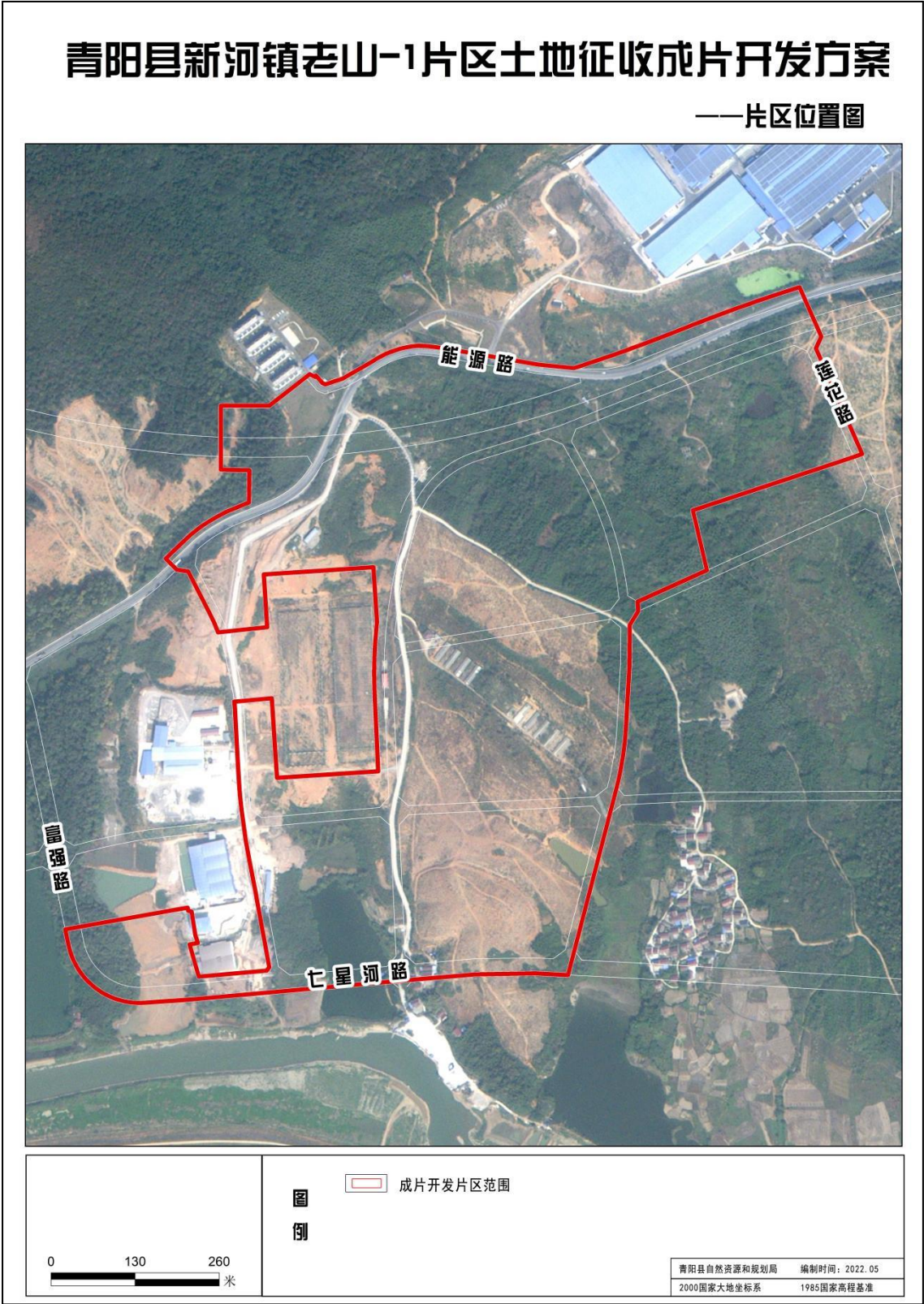
附件 1: 青阳县新河镇老山-1 片区(编号 CZQY341723-2022-4)

基本情况表

单位：公顷（0.0000）

一、集中建设区域现状情况					
位置		青阳县新河镇老山村			
范围		北至能源路，南至七星河路（规划），东至莲花路（规划），西至富强路（规划）。			
土地利用现状	地类	面积	类别		
			国有土地	集体土地	拟征收土地
	（一）农用地	56.0098	1.1973	54.8125	54.8125
	（二）建设用地	7.3342	3.5479	3.7863	3.7863
	（三）未利用地	0.0000	——	——	——
	共计	63.3440	4.7452	58.5988	58.5988
二、集中建设区域规划情况					
依据的规划名称		青阳县国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要、青阳县新河镇总体规划(2010-2030 年)			
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	
63.3440	绿地与开敞空间用地、工矿用地、交通运输用地、商业服务业用地、公共管理与公共服务用地		25.3613	40.04%	
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		
2022 年		38.5312	38.5312		
2023 年		11.2930	11.2930		
2024 年		3.0058	3.0058		
2025 年		5.7688	5.7688		
合计		58.5988	58.5988		

附件 2：片区位置图

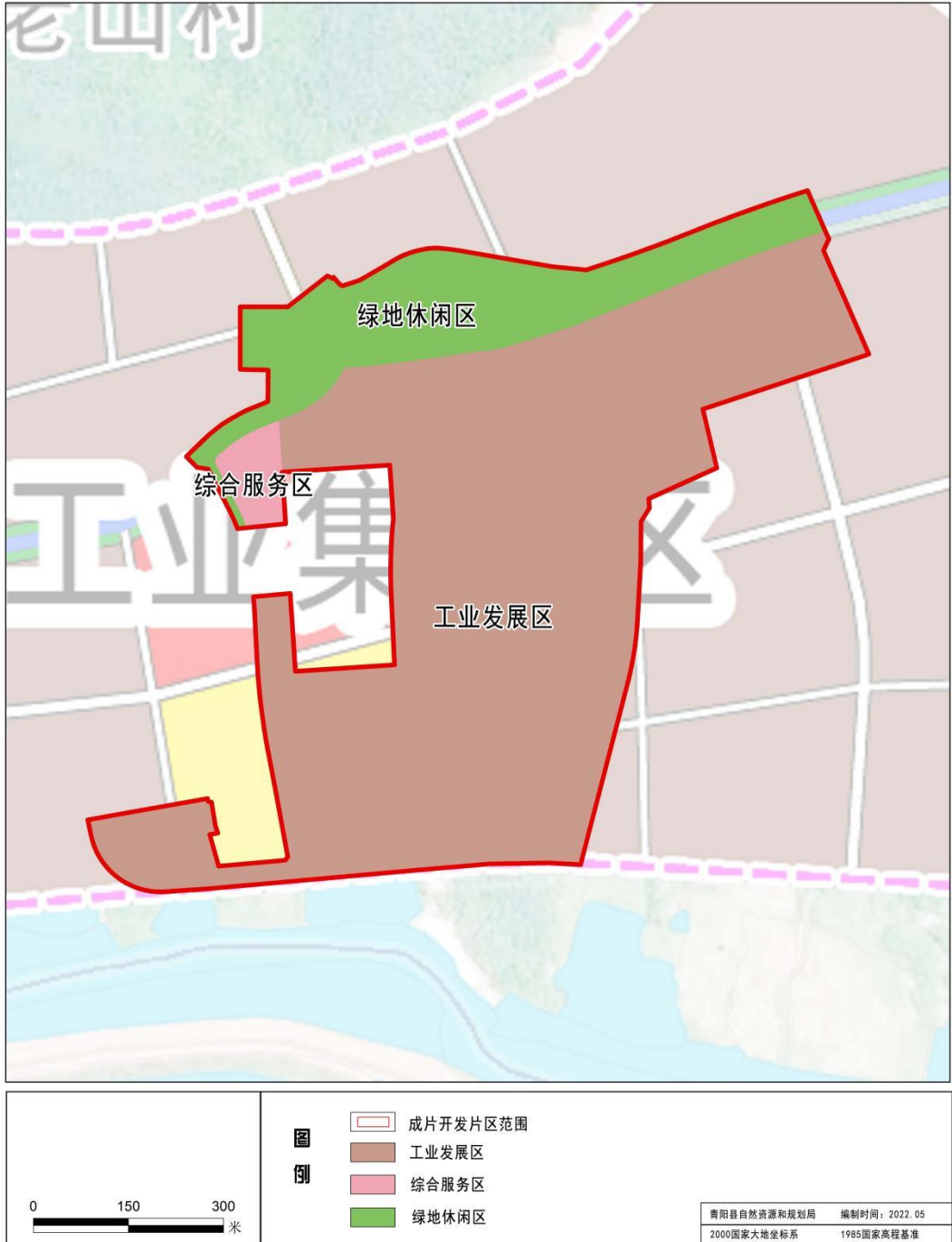




附件 3：片区分区规划图

青阳县新河镇老山-1片区土地征收成片开发方案

——分区规划图



附件 4：片区用地规划图

青阳县新河镇老山-1片区土地征收成片开发方案

——用地规划图

